

Comune di Napoli

Provincia di Napoli



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Ambito 5 del P.R.G. di Napoli

(art.26 Lg Urbanistica Regionale "Norme sul governo del territorio" n.16 del 22/12/2004 e smi)

Ubicazione:

Napoli (Na) - via del Gran Paradiso

Committente:

"Merlino Gas S.r.l."

Corso Europa n. 2
80029 - Sant'Antimo (Na)



GRUPPO DI LAVORO

Progetto e coordinamento

Studio tecnico Tudisco - via Antiniana, 2G - 80078 Pozzuoli (Na) - info@studiotudisco.com

Strade e mobilità

In.Co.Set. S.r.l. - via A. Balzico, 50 - 84013 Cava de' Tirreni (Sa).

Paesaggio e agronomia

Progetto Verde S.c.a.r.l. - via F. Crispi, 98 - 80121 Napoli (Na) - info@progettoverde.eu

Geologia

GeoTec - Studio di Geologia Tecnica & Ambientale - via Mascolo, 1 - 84013 Cava de' Tirreni (Sa)

Progetto strutturale

FM ENGINEERING and DEVELOPMENT srl - Via Trieste, 33-80038 Pomigliano D'Arco (NA)

Infrastrutture idrauliche

Studio Politecnico Digesto - Via Lago Patria, 143 -80147- Napoli

Infrastrutture elettriche

Studio di Ingegneria ing. V. Toscano - via Lamberti, 33 - 84014 Nocera Inferiore (SA)

PERIZIA DI STIMA AREE DI CESSIONE

Data: aprile 2023

Tavola:

Scala:

Rev:

R.10

I tecnici:

MERLINO GAS S.R.L.

C. so Europa, 2
80029 - Sant'Antimo (NA)
P. IVA: 06244201213



1. PREMESSA

I sottoscritti:

- architetto Stefania Di Iorio, iscritta all’Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n°5198,
- geometra Antonio Tudisco, iscritto all’Albo dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Napoli al n°6009,

entrambi domiciliati per l’incarico in Napoli (NA) alla via Montagna Spaccata n°201, hanno ricevuto incarico dalla società **“Merlino Gas S.r.l.”** con sede legale in Sant’Antimo (NA), al Corso Europa n. 2, P.IVA 06244201213, e per essa dal legale rappresentante signor Vittorio Gelsomino, nato a Napoli (NA) il 18/03/1990 e residente in Giugliano in Campania (NA) alla via Vicinale Salicelle, C.F. GLSVTR90C18F839C, di presentare ai competenti uffici comunali il Piano Urbanistico Attuativo per alcuni fondi siti in Napoli (NA), nell’area dell’Ambito n. 5 denominata “Caserme Secondigliano”, di cui all’art. 130 della Variante al vigente P.R.G. comunale approvata con D.P.G.R. della Campania n. 323 del 11/06/2004.

A tal fine, chi scrive, redige la presente perizia di stima delle aree di cessione, da allegare alla documentazione di Piano.

2. INDIVIDUAZIONE DEI FONDI DI INTERESSE

L’intero Piano Urbanistico Attuativo si sviluppa su n. 5 particelle catastali di proprietà del soggetto proponente, individuate al Nuovo Catasto Terreni comunale al foglio n. 6, nn. 75, 76, 77, 320, 321. A tale superficie deve aggiungersi la strada di proprietà comunale che già appartiene al Demanio Stradale del Comune di Napoli e, pertanto, non sarà oggetto della presente stima.

Di tali particelle, costituiscono aree di cessione quota parte della n. 76, pari a mq 1.368,00, e la n. 77 nella sua interezza, pari a mq 1.760,00 e come da dettaglio che segue:

SUPERFICIE DA CEDERE:				
P.LLA	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE TOTALE P.LLA	SUPERFICIE PARZIALE P.LLA	SUP. P.LLA DA CEDERE
76	mq 2.040,00		X	mq 1.368,00
77	mq 1.760,00	X		mq 1.760,00
TOTALE AREE DI CESSIONE				MQ 3.128,00

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

Tutte le aree di Piano sono pressochè pianeggianti e, ad oggi, sono caratterizzati da verde incolto in stato di abbandono. La zona urbana circostante è un quartiere della periferia Nord della città di Napoli, denominato Secondigliano, nato con connotazioni rurali e agricole, oggi perse del tutto, ad eccezione di isolate testimonianze; gli edifici residenziali, oggetto dell'espansione edilizia degli anni settanta e ottanta, sono edifici di edilizia popolare alti quattro-cinque piani, e presentano in molti casi segni di degrado estetico-funzionale, che denotano una mancanza di interventi manutentivi; il verde pubblico è estremamente ridotto, così come i servizi di quartiere.

Il trasporto pubblico, quanto ai collegamenti urbani, è fornito dall'ANM (Azienda Napoletana Mobilità), mediante autobus e filobus, mentre poco distante dall'area di progetto vi è una fermata della metropolitana cittadina; i collegamenti suburbani e interurbani sono invece garantiti dalla CTP (Compagnia Trasporti Pubblici di Napoli).

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

▪ Variante al Piano Regolatore Generale

I fondi privati ricadono in area classificata come “*Zona G: Insediamenti urbani integrati*” della Variante al Piano Regolatore Generale (centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale), come emendata in sede di adozione di cui alla Delibera n. 35 del 19/02/2001. Le zone omogenee “G” sono quelle parti del territorio per le quali è prevista la trasformazione con insediamenti prevalentemente di nuovo impianto sulla base dei dettami dell'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione, Parte I, della Variante al P.R.G. Le trasformazioni sono definite dai commi 3 e 4. Il comma 3 disciplina le trasformazioni fisiche ammissibili, come gli interventi di modifica delle quote altimetriche, purchè si garantisca la funzionalità degli assetti idraulico e idrogeologico e, quanto a edifici e manufatti esistenti, consente la demolizione, la sostituzione, il riutilizzo di volumi, nonché il relativo incremento, nel rispetto dei limiti definiti per ciascuna delle aree dalla disciplina degli ambiti. Il comma 4, invece, disciplina le destinazioni d'uso consentite (insediamenti integrati), quali utilizzazioni residenziali terziarie e produttive, con i relativi servizi.

▪ Disciplina d'Ambito

I fondi privati facenti parte dell'area P.U.A. sono interamente compresi nell'Ambito n. 5 denominato “*Caserme di Secondigliano*”, individuato nella Disciplina degli Ambiti regolamentata dalla Parte III della Variante al P.R.G. comunale, art. 130, avente come obiettivo la riqualificazione del tessuto urbano

della periferia, il recupero e la riqualificazione dei vecchi percorsi carrabili e pedonali e la formazione di nuovi luoghi di centralità urbana.

La metodologia di attuazione della variante è uno strumento urbanistico esecutivo redatto nel rispetto della disciplina della zona “G” di P.R.G. e descritto al comma 2 dell’art. 130, che individua in 0,8 mq/mq l’indice di utilizzazione fondiaria, nel rispetto di alcune funzioni e limiti tabellati.

5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di via del Gran Paradiso propone la realizzazione di un impianto distribuzione carburanti con attività commerciali annesse (aree private) e un parco urbano con attività ludico/sportive (aree di cessione), compresa la riqualificazione di una strada di proprietà comunale, esterna all’Ambito 5, ma funzionale alle attività oggetto del PUA.

Nel caso in esame i fondi da cedere, oggetto della presente stima, sono quelli destinati al parco urbano, con aree per il riposo e per il passeggio, un campo di paddle, un campo di bocce, un fabbricato ufficio/spogliatoio per le attività sportive e n. 2 aree di sosta per gli autoveicoli a servizio dell’area.

6. PROCEDIMENTO DI STIMA

La presente stima ha lo scopo di determinare *il più probabile valore unitario medio di mercato delle aree di cessione* del Piano, con riferimento all’attualità e al metro quadro di superficie edificabile. L’area in esame, difatti, come evidenziato nei precedenti paragrafi, possiede il requisito dell’edificabilità, sulla base della disciplina urbanistica comunale (Variante al P.R.G. comunale).

La letteratura in materia di estimo immobiliare indica varie tipologie di indagine al fine della ricerca del valore commerciale di un bene immobile, prevalentemente di due tipologie: quello analitico e quello analogico-comparativo, basato sulla ricerca dei valori di mercato noti e sulla successiva comparazione. Nel caso di specie, lo scrivente ritiene che il metodo del confronto sia quello più congeniale per la stima dei beni in esame, in quanto fornisce maggiori garanzie di veridicità, essendo basato sui prezzi di reali compravendite nella zona di interesse e non su meri calcoli economici.

Dunque, il valore di mercato del bene è stato determinato mediante il criterio di stima comparativa, assumendo come base i prezzi di compravendita praticati nella zona per beni similari; l’art. 5, comma 5, del D.Lgs n. 504/1992 disciplina le modalità di individuazione del valore commerciale delle aree fabbricabili, per le quali *«il valore e’ costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell’anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all’indice di*

edificabilita', alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche».

Una volta determinato il valore unitario medio, il passo successivo è il suo ridimensionamento in relazione alle caratteristiche intrinseche del bene in esame, attraverso specifici parametri da assumere come riferimento. Nel caso in esame, i parametri individuati sono di seguito indicati:

- zona in cui i fondi sono situati;
- indice di edificabilità previsto dalla normativa urbanistica vigente;
- destinazioni d'uso consentite;
- eventuali oneri necessari per rendere il fondo atto alla trasformazione ammessa;
- valori medi di mercato per terreni simili nella stessa zona o in zone con le stesse caratteristiche di localizzazione, quali l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano e al quartiere di appartenenza, i collegamenti viari e servizi di trasporto pubblici, le attrezzature collettive, il livello di qualificazione ambientale;
- caratteristiche generali del contesto.

Detti parametri consentono la modifica del prezzo generico unitario di mercato attraverso l'applicazione di coefficienti di differenziazione, che tengano conto di specifiche caratteristiche dell'immobile, e che sono calcolati in base a una media delle consuetudini e degli apprezzamenti del mercato.

Si specifica che, nel caso di specie, la destinazione è di parco urbano con annesse attività sportive, e quindi il valore commerciale dell'area, pur essendo superiore a quello dei suoli aventi destinazione agricola, risulta comunque inferiore a quello corrente nel medesimo Comune per le aree residenziali.

7. STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEI FONDI

È stata effettuata un'analisi di mercato nella particolare area omogenea in cui sono inseriti i beni di interesse, ed è risultato che il valore di mercato unitario per terreni agricoli simili non edificabili è pari a circa € 52,00/mq, mentre il valore di mercato unitario per terreni agricoli simili, edificabili e destinati a edilizia residenziale, è pari a circa € 130,00/m.

In considerazione dei parametri di cui ai punti precedenti, ovvero al contesto, alle opere per adeguare l'area allo scopo futuro, alle opere di urbanizzazione primaria a farsi, lo scrivente ritiene

verisomile che il più probabile valore unitario medio di mercato delle aree di cessione del Piano sia pari a € 91,00/mq.

In fede

Napoli, aprile 2023

ARCHITETTO STEFANIA DI IORIO

A circular blue ink stamp for the profession of Architect. The outer ring contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA CAMPANIA". The inner circle contains the text "ARCHITETTO STEFANIA DI IORIO" and "ALBO N. 5198". A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

GEOMETRA ANTONIO TUDISCO

A circular blue ink stamp for the profession of Geometra. The outer ring contains the text "ORDINE DEI GEOMETRI DELLA CAMPANIA". The inner circle contains the text "GEOMETRA ANTONIO TUDISCO" and "ALBO N. 5198". A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.