

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
VIA STADERA 129
PROPOSTA DEFINITIVA DI PIANO

ai sensi degli artt. 26-27 della L.R.C. n.16/2004 e dell'art. 33 delle N.T.A. della Variante generale al P.R.G.

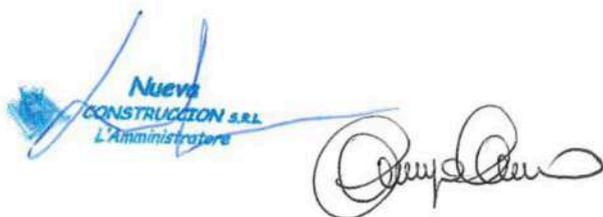
GENERALI

PERIZIA DI STIMA DELLE PARTICELLE
DELL'AREA DEL PIANO

Cod. Elaborato	REV.	DATA	REVISIONE - DESCRIZIONE	Redatto	Verificato	Approvato
	G 05	01	02/22			
02		06/22				
03		08/22				
SCALA: varie						

Proponente:

Soc. Nueva Construccion s.r.l.
Vincenzo Veneruso
Via della Stadera, 129
80143 Napoli



Nueva
CONSTRUCCION S.R.L.
L'Amministratore

Progetto:

ARKE TOPOS+PARTNERS
Viale dei tigli, 19
80013 Casalnuovo di Napoli
email_info@arketopos.it

Geom. Dott. Andrea Zanfardino
Arch. Crescenzo Montella

Collaboratore:
Arch. Giandomenico Reino



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

Ai sensi dell'art. 26 comma 2 lett. A e art. 27 della L. R. C. 16/2004

Via della stadera 129, Città Metropolitana di Napoli

PERIZIA DI STIMA PARTICELLE INTERESSATE AL PIANO PROPOSTA DEFINITIVA



Soggetto attuatore: Privato
SOC. NUEVA CONSTRUCCION S.R.L. - VINCENZO VENERUSO

Descrizione dell'intervento

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ai sensi dell'art. 27, redatto in virtù dell'art.26 comma 2 lett. A della L.R.C. n.16/2004 e dell'art. 33 delle N.T.A. della Variante generale al P.r.g. sottozona "Bb".

Gli scriventi:

arch. Crescenzo Montella, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Napoli al n. 8057 e il dott. Geom. Zanfardino Andrea, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Napoli al n. 4441, con studio in Casalnuovo di Napoli al Viale dei tigli 19, redigono la presente a seguito di incarico ricevuto:

- dalla **soc. Nueva Construccion s.r.l.** con sede in Brusciano (NA) alla via Guido De Ruggiero n. 73, nella persona dell'Amministratore Unico sig. Sodano Simone, nato a [REDACTED] mailpec: nuevacostruccion@pec.it e
- il sig. **Vincenzo Veneruso** nato a Napoli il [REDACTED], residente in Napoli alla via [REDACTED] mailpec: scandisud@pec.it,

entrambi proprietari dei fondi facente parte del lotto oggetto di intervento.

PREMESSA

La presente relazione è redatta per determinare il “valore medio di mercato” delle aree oggetto di PUA, tramite metodo di stima comparativa, di beni simili presenti sul mercato immobiliare, e tramite le quotazioni presenti sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare. La Scelta della metodologia di stima per comparazione è quella che da una maggiore precisione nella determinazione dei valori richiesti, poiché basati su reali presupposti di mercato.

DESCRIZIONE AREA INTERVENTO

Il lotto d'intervento è posto lungo via Stadera, primaria arteria di collegamento dei comuni a nord di Napoli con il capoluogo. Il quartiere è composto per la maggior parte da grossi complessi edilizi residenziali di edilizia economica.

La proposta definitiva di P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo) per il lotto è redatta ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale n.16/2004 con valore di Piano Particolareggiato Esecutivo di cui alla Legge n.1150/1942, secondo il procedimento di formazione di Piano Urbanistico Attuativo, redatto da proponenti privati, proprietari dell'intera area oggetto d'intervento come previsto dall'Art. 27 della L.R.C. n.16/2004.

La proposta di piano ha l'obiettivo di intervenire su di un'area con un'estensione di 11.875,00 mq, al fine di realizzare un media struttura di vendita commerciale e residenze, conforme a quanto prescritto nelle N.T.A. ove si prevede un lotto minimo di intervento con un'estensione superiore a 5.000 mq.

Inquadramento Territoriale

L'area di intervento ricade nel territorio a Nord del Comune di Napoli, all'interno del quartiere di Poggioreale, che è parte della IV Municipalità del Comune di Napoli, inquadrata nella tav. 6 foglio 9 della zonizzazione della variante al P.R.G. del Comune di Napoli. Nello specifico il lotto d'intervento si trova a ridosso di due Municipalità ovvero la

VII Municipalità (nello specifico con il quartiere San Pietro a Patierno) che confina strettamente sul lato NORD-EST e la VI Municipalità (nello specifico con il quartiere Ponticelli) posta a SUD-EST, poco distante è presente altresì una propaggine del Comune di Casoria.

Per quanto riguarda il sistema di trasporto su ferro relativo alla zona in oggetto, si evince che, non proprio a ridosso del lotto, più precisamente a Nord-Ovest dello stesso, è presente la linea Ferroviaria (RFI) della tratta Napoli-Aversa, mentre a Sud è presente la linea Ferroviaria (RFI) Napoli-Caserta e nella medesima posizione è presente altresì la rete ferroviaria della EAV linea Napoli-Baiano e Napoli-San Giorgio. Nonostante la presenza di dette linee ferrate extraurbane, nelle immediate vicinanze non si registra la presenza di stazioni. Un importante collegamento con il centro cittadino è rappresentato, invece, dalla linea tranviaria che è presente su tutta la via Stadera e che collega l'area orientale con la stazione Centrale e con l'area occidentale del Comune di Napoli oltre che con la stazione marittima.

Le particelle catastali che formano l'area d'intervento sono così identificate all'Agenzia delle Entrate del Comune di Napoli, foglio 59, particelle n. 150a- 767- 842 di proprietà del sig. Veneruso Vincenzo, mentre le particelle n. 150b-646-843 di proprietà della soc. Nueva Construcccion s.r.l. per una superficie catastale di 11.875,00 mq. In merito all'individuazione delle particelle al catasto terreno, per una corretta individuazione riferita alla sola part.lla 150, si è suddivisa la stessa in a) e b). Tale suddivisione è solo virtuale e ha lo scopo di far comprendere la porzione di particella che ricade nelle due distinte proprietà. La reale divisione la si può evincere solo in catasto fabbricato ove ognuno dei proponenti è titolare del titolo di proprietà su distinti subalterni. Nello specifico la part.lla 150a individua i sub 3 e 4 di proprietà del sig. V. Veneruso, mentre il sub 9 individua la porzione di part.lla 150b di proprietà della soc. Nueva Construcccion. L'intera area ricade in Z.T.O. "Bb Espansione recente" regolata dall'art. 33 comma 5 e 6 del vigente Piano Regolatore Generale.

Allo stesso tempo, il lotto non è attraversato dalla rete di trasporto su ferro, come indicato nella tav. 9, bensì è prospiciente su una delle arterie della Viabilità Primaria indicate nella Tav. 10, ovvero via della Stadera, posta sul confine SUD-EST del lotto, dalla quale trae anche ingresso, oltre agli ingressi già presenti sull'altra arteria viaria denominata via comunale Cupa Principe.



Stralcio ortofoto



Stralcio Catastale

Stato dei Luoghi

Il lotto, è formato principalmente da un grosso piazzale posto alle spalle dei manufatti edilizi collocati ad angolo su via della Stadera e su via Comunale Cupa del Principe pressoché pianeggiante ma posto ad una quota superiore di +2,00 mt rispetto alla quota di riferimento di via della Stadera. Tale dislivello è superato con la presenza di due rampe carrabili. Tale conformazione planimetrica crea una variazione di quota di circa 0,70 mt rispetto alla quota di via Cupa del Principe.

Il lotto, è dotato di diversi accessi carrabili, due su via della Stadera e di altrettanti su via Comunale Cupa del Principe.

In origine, l'intera area, era destinata ad attività industriali/artigianali, pertanto, si rileva la presenza di un capannone con due corpi di fabbrica adiacenti via della Stadera e altri corpi di fabbrica lungo via Comunale Cupa del Principe. Sono presenti, altresì, all'interno del lotto, altri volumi con destinazioni non residenziali a meno di un'abitazione e di alcune tettoie. La vegetazione presente è composta da arbusti spontanei e da piante a basso fusto. L'intero piazzale è pavimentato e adibito a parcheggio automezzi di grossa portata, oggetto di riparazione in virtù dell'attività insediata.

Tutti i corpi di fabbrica ricadenti nel perimetro del PUA sono regolarmente assentiti. Il corpo principale prospiciente su via della Stadera, fu realizzato con Licenza Edilizia n. 237 del 11/03/1960. In seguito, furono realizzati ampliamenti e nuove costruzioni senza autorizzazione, per i quali furono presentate istanze di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 con successivo rilascio di Concessione edilizia n. 93/85 del 27/10/1995. Per successivi ampliamenti, fu presentata istanza ai sensi della L. 47/85 con il rilascio della disposizione dirigenziale n. 6690 del 17/02/2009 e disposizione dirigenziale n. 14737 del 25/02/2009.

Infine, per le opere realizzate in seguito fu presentata istanza ai sensi della L. 724/94 seguita con rilasciato di Disposizione Dirigenziale n. 25668 del 21/09/2010 prot. 139149, il tutto meglio indicato nella tavola allegata al n. T.06.

Tutti gli immobili presenti all'interno del perimetro del lotto d'intervento saranno oggetto di demolizione senza recupero della volumetria.

Il progetto

Le aree oggetto di PUA prevedono due tipologie costruttive:

La prima edificazione prevede di realizzare una media struttura di vendita commerciale alimentare per una superficie coperta di 2.167,00 mq su di un unico livello. Nell'ambito di questa superficie si distinguono gli spazi dedicati alla vendita al minuto con accesso sul prospetto NORD-EST, mentre sul lato nord è presente l'accesso per la zona di carico e scarico coperto, leggermente sottoposto rispetto al piano di riferimento per facilitare la movimentazione. Lo spazio antistante questa porzione di lotto sarà destinato ad accogliere i principali impianti a servizio della struttura commerciale e per creare una fascia di verde di mitigazione affinché i rumori prodotti durante le fasi di carico e scarico siano abbattuti. Le aree esterne saranno destinate principalmente a parcheggio per la

struttura, con stalli auto intervallati da alberature per dare una maggior ombreggiatura all'intero piazzale, saranno altresì individuati i percorsi pedonali protetti per accedere all'ingresso sia da via della Stadera sia da Via Cupa del Principe.

Un'ulteriore area destinata a parcheggio e a movimentazione, che non rientra nello standard, è prevista in prossimità dell'uscita su via della Stadera e a sud del manufatto commerciale.

Il secondo intervento prevede di realizzare un edificio a torre destinato a residenze, con il piano terra destinato ad attività commerciali.

La porzione del lotto ove si realizzerà il manufatto residenziale avrà accesso da via della Stadera con un ingresso indipendente rispetto a quello commerciale che consentirà l'accesso all'area esterna di pertinenza, ove sarà presente parte dei parcheggi pertinenziali, la restante porzione sarà interrata con ingresso da rampa carrabile collocata a nord dell'edificio.

La torre residenziale avrà un'altezza totale di 34,00 mt con una superficie lorda in pianta di 290,45 mq e con una forma a L. La quota d'imposta dell'intera piastra residenziale sarà quella di via della Stadera, diversamente da quanto è tuttora, poiché in fase progettuale si prevede di abbassare la quota dell'attuale piazzale.

Lungo il lato nord del lotto residenziale, sarà presente una fascia di verde di mitigazione che funge da separazione con il lotto commerciale, stessa fascia è presente lungo il confine est a ridosso dell'area di movimentazione e parcheggio commerciale.

Contestualmente all'edificazione, la proposta di PUA, prevede di dotare il quartiere di standard destinati a spazi pubblici e realizzare spazi destinati a verde pubblico, il primo più consistente lungo via Cupa del Principe, il secondo su via della Stadera.

La scelta progettuale del primo spazio, ricade sulla realizzazione di una foresta urbana, dotata di percorsi pedonali e di un chiosco-bar collocato sul bordo prospiciente via Cupa. Le essenze arboree da piantare saranno quelle compatibili con la macchia mediterranea a medio e alto fusto in grado di ridurre le emissioni di CO₂.

La posizione di quest'area è di notevole impatto, perché posta a ridosso di un grosso complesso edilizio avente destinazione di civili abitazioni privo di qualsiasi dotazione a verde.

Scelta diversa per la dotazione su via della Stadera il cui carattere compositivo sarà quello di un piccolo parco urbano, con percorsi pedonali, sedute, aree pavimentate per attività all'aperto e ampi spazi verdi che potranno essere fruiti sia dai residenti dell'edificio residenziale contiguo, sia dagli abitanti del quartiere che affacciano direttamente su via della Stadera.

In quest'occasione, come già accennato in precedenza, si interverrà nel raccordare il marciapiede esistente che fronteggia l'area di intervento con il parco urbano.

PLANO VOLUMETRICO DI PROGETTO



Procedimento di Stima

La presente stima ha lo scopo di determinare il più “probabile valore di unitario di Mercato”, da applicare alle aree oggetto di monetizzazione, in alternativa alla cessione per il mancato reperimento delle stesse nell’ambito del lotto oggetto di intervento per la realizzazione degli standard ai sensi del D.M. 1444/68 derivanti dal PUA. La stima è volta a determinare il valore di riferimento per la monetizzazione delle aree a standard non reperite, commisurata all’utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

La stima può essere effettuata secondo svariati criteri, a seconda che tengano a base di riferimento il valore venale o di mercato, il valore applicato alle aree libere ai fini dell’IMU, il valore di esproprio, il valore medio delle ultime cessioni, etc., con parametri e coefficienti correttivi applicati in funzione delle particolari peculiarità proprie dell’intervento e della sua tipologia, della zona in cui si colloca, degli indici volumetrici e delle utilità economiche che consegue per effetto della mancata cessione.

Pertanto ai fini del valore di mercato, se desumono i dati ottenuto dal portale dell’Agenzia delle Entrate OMI (osservatorio del mercato immobiliare).

Dalla banca dati a disposizione, individuata la zona e la tipologia di immobile, si estraggono i dati relativi a quelli oggetto di compravendita.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/VIA STADERA

Codice di zona: E30

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2050	L	4	5,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	910	1400	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	880	1350	L	3,5	5,2	L

Da questo primo schema si determina il valore medio per le civili abitazioni pari a: **1.700,00 €/mq**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/VIA STADERA

Codice di zona: E30

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	340	690	L	1,4	2,7	L
Negozi	NORMALE	1100	2200	L	5,1	10	L

Da questo secondo schema si determina il valore medio per le attività commerciali pari a: **1.650,00 €/mq**

Ottenuti questi parametri unitari e applicando gli stessi alle superfici oggetto di intervento, si ottiene il valore complessivo dell'intervento, al quale si dovranno applicare le necessarie correzioni dovute ai costi che i promotori dovranno sostenere per la realizzazione delle urbanizzazioni successivamente da cedere al Comune oltre che il costo del suolo ove sorgeranno gli edifici, commerciali e per civili abitazioni.

Da queste operazioni e dal confronto con beni simili, si ottiene un valore unitario pari a **110,00 €/mq**.