



**Comune di Napoli**

DIPARTIMENTO AUTONOMO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**

ex art. 26 comma 2 lett. a) L.R. Campania n° 16/2004

**INTERVENTO in Z.T.O. Bb - Ambito 18 - Ponticelli**

**via Mario Palermo**

ex art. 33 comma 5 e 6 delle N.A. della Variante al PRG di Napoli

Elaborato	Oggetto
T3	<p><i>Relazione di stima delle Aree per Standard Ex D.l.1444/68 da cedere al Comune di Napoli</i></p>
-	
-	
Data	
settembre 2015	

Proponenti

Pellegrino Rosa

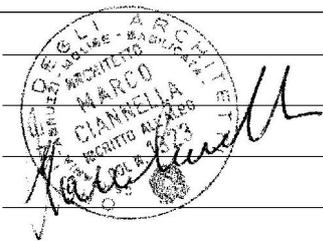
S.Abba Immobiliare srl

Scognamiglio Anna

Scognamiglio Carlo

Scognamiglio Salvatore

Scognamiglio Natalia



Riccardi Giovanni

Restino Benedetta

Eredi di Ottaiano Giuseppe:

Ottaiano Gabriella

Ottaiano Iolanda

Ottaiano Pasquale



Progettazione

**Studio Ciannella - Architettura & Urbanistica: arch. Marco Ciannella - arch. Simona Ciannella**

Piazza Dante 22, 80135 Napoli - telefax 081 5645404 - e.mail: studio\_ciannella@libero.it

**Contributi specialistici: Dott.ssa Angelina Graziano, geologo: elaborato B - Ing. Roberto Iorio: impatto acustico, elaborato C  
Arch. Vincenzo Viscovo: Tavv. 10 - 11 - 30 - elaborato D**

# **PERIZIA SUL VALORE MEDIO DELL'AREA PRIVATA OGGETTO DEL PUA**

*Costituita dalle particelle 1049 (parte), 105, 51, 1050, 24, 25, 145, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 418 del foglio 87 del N.C.T. del Comune di Napoli di proprietà delle Ditte: PELLEGRINO Rosa, S.ABBA IMMOBILIARE srl, SCOGNAMIGLIO Anna, SCOGNAMIGLIO Carlo, SCOGNAMIGLIO Salvatore, SCOGNAMIGLIO Natalia, RICCARDI Giovanni, RESTINO Benedetta ed Eredi di OTTAIANO Giuseppe, quali OTTAIANO Gabriella, OTTAIANO Pasquale e OTTAIANO Iolanda ( RICCARDI Giovanni risulta proprietario anche della particella 583 in qualità di erede, unitamente ai Germani SCOGNAMIGLIO, della deceduta SANFASI Antonietta)*

*Il sottoscritto:*

arch. Marco Ciannella, nato a Legge il 04.02.1946, residente a Napoli con studio in Piazza Dante 22, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n.1323, con C.F. CNNMRC46B04E506M;

## **premesso che**

a) ha ricevuto dai proprietari delle aree comprese nel redigendo Piano Urbanistico Attuativo (PUA) - da presentarsi come Piano Particolareggiato di Iniziativa privata redatto ai sensi dell'art. 26 comma 2 lett. a) della L.R. Campania 16/2004 - per il quale si chiede l'assenso preliminare dell'Ufficio di Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli - l'incarico di redigere una stima del valore delle aree di loro proprietà;

b) tale stima è riferita alla cessione di parte delle aree in epigrafe al Comune di Napoli per la realizzazione degli Standard ex D.I. 1444/1968 derivanti dal PUA

## **ciò premesso**

con la presente procede alla valutazione del valore medio venale in comune commercio delle aree edificabili site nel Comune di Napoli nella Municipalità 6 Ponticelli ó Barra ó San Giovanni a Teduccio in via Mario Palermo, relativamente al corrente anno 2014 e pertanto ***espone ed assevera quanto segue:***

### **Localizzazione delle aree**

L'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) - inteso come Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ex art. 26. comma 2. lett. a) Lg. Reg. Campania n. 19/2004 - per una superficie catastale di mq 22.900, è costituita dai terreni meglio identificati nella successiva Tab. 1 e ricadenti nei fogli 87 del N.C.T. del Comune di Napoli. Essa è sita in Ponticelli compresa tra le vie Mario Palermo e Botteghelle, ai margini della perimetrazione dell'Ambito 18 come individuato dalla Variante generale.

Le aree oggetto della presente stima sono di proprietà privata ed occupano una superficie complessiva di 15.939 mq, come meglio specificato nella seguente Tabella n.1, nella quale sono compresi anche 3.906 mq delle aree destinate a spazi pubblici dal PRG .

<b>Tabella 1 ó Elenco delle superfici del PUA di proprietà privata</b>			
Foglio	Particella	Ditta	Sup.catastale mq
87	1049 (parte)	PELEGRINO Rosa	7959
87	105	PELEGRINO Rosa	84
87	51	PELEGRINO Rosa	750
87	1050	PELEGRINO Rosa	1.601
87	24	S.ABBA IMMOBILIARE srl	240
87	25	S.ABBA IMMOBILIARE srl	2.150
87	145	SCOGNAMIGLIO Anna	211
87	580	SCOGNAMIGLIO Carlo	143
87	581	SCOGNAMIGLIO Salvatore	23
87	582	GERMANI SCOGNAMIGLIO RICCARDI GIOVANNI	211
87	583	RICCARDI Giovanni (*)	366
87	584	SCOGNAMIGLIO Salvatore	543
87	585	SCOGNAMIGLIO Anna	543
87	418	Eredi di OTTAIANO Giuseppe RESTINO Benedetta	1.115
<b>Totale</b>			<b>15.939</b>

(\*) RICCARDI Giovanni risulta proprietario della particella 583 in qualità di erede, unitamente ai Germani Scognamiglio, della deceduta SANFASI Antonietta.

### **Caratteri Urbanistici**

La Variante al PRG di Napoli classifica le aree oggetto della presente come sottozona Bb, normata dall'art. 33 delle Norme di Attuazione del PRG; che, al comma 5, prevede, tra l'altro, la possibilità di attuazione di un Piano Urbanistico Esecutivo per unità minime di intervento non inferiori a mq. 5.000

Lo stesso articolo 33, al comma 6, fissa l'indice di fabbricabilità territoriale in 2 mc/mq, mentre le utilizzazioni compatibili sono quelle stabilite dall'art. 21, lettere a), c) e d).

L'intervento residenziale normato dal PUA prevede, secondo il progetto redatto dai proponenti, la realizzazione di un volume complessivo di mc. 24.066 destinati alla residenza e al commercio, con annessi parcheggi interrati ad un solo livello e dimensionati secondo il rapporto minimo di 1 mq./10 mc. stabilito dalla lg. 122/1989.

Il PUA suddivide l'area in otto lotti, dei quali tre sono destinati alle *residenze* e al *commercio* per una superficie complessiva di mq 8.139, tre destinati agli *standard urbanistici* previsti dal D.I 1444/1968 da cedere al Comune di Napoli per complessivi 3.894 mq, due destinati a *spazi pubblici* dalla citata Variante Generale per complessivi 3.906 mq. Il dimensionamento urbanistico prevede la cessione di aree per standard pari a 5.900 mq totali. La soluzione progettuale adottata non ha consentito il recupero di tale minima quantità nell'ambito della ottimizzazione degli spazi soprattutto in considerazione della elevata quantità di spazi pubblici da realizzare e cedere al Comune, per cui si è limitata la cessione effettiva delle aree a 3.894 mq e si è proposta la monetizzazione dei restanti 2.006 mq. su mq. 5.900 totali da cedere per standard.

L'area residua di 6.961 mq che completa la superficie lorda del P.U.A. è costituita da proprietà pubbliche che manterranno le loro funzioni attuali prevedendo il progetto del P.U.A. interventi di manutenzione e riqualificazione, non oggetto della presente stima..

Il volume di progetto corrisponde ad una consistenza complessiva dell'intervento residenziale pari a 72 appartamenti, ognuno dotato di posto auto interrato e cantinola, oltre ad una unità unifamiliare su due livelli anch'essa con garage interrato e cantinola, più mq. 270 lordi destinati al commercio al minuto.

Le principali caratteristiche di consistenza dell'area da valutare sono di seguito riassunte nella Tabella n. 2.

<b>Tabella 2 ó Caratteristiche di consistenza delle aree di proprietà privata</b>	
Superficie totale proprietà privata	mq 15.939
Superficie residenziale PUA di progetto	mq 8.139
Superficie da cedere, con realizzazione diretta delle opere, o monetizzare a vantaggio del Comune di Napoli per Standard Urbanistici ex D.I. 1444/1968	mq 5.900 (*) (* )mq 3.894 in cessione, mq 2.006 monetizzati
Superficie destinata a "Spazi pubblici"	mq 3.906
Appartamenti di Progetto	72 + 1 villino unifamiliare
Garage	73
Cantinole	73
Unità Commerciali lorde	mq 270

***Criteri di stima del valore commerciale e Determinazione del valore delle aree edificabili.***

Si tratta di un'area che possiede il requisito della edificabilità in base allo strumento urbanistico generale (Variante Generale al PRG) e a quello attuativo (PUA).

L'art. 5 comma 5, del D.Lgs. n. 504 del 1992 disciplina le modalità di determinazione del valore delle aree fabbricabili, definendolo come quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, 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 delle aree edificabili.

Quindi si è scelto un criterio sufficientemente oggettivo per la rilevazione dei valori delle aree edificabili nella stessa zona omogenea Bb, tenendo conto dei valori correnti indicati *dall'Agenzia del Territorio* nella sua *Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari*, come di seguito riportati:

**Secondo semestre 2014**

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** NAPOLI

**Fascia/zona:** Suburbana - Ponticelli

**Codice di zona:** E32

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

**Valore di mercato minimo:** €/mq di sup. lorda 1.200,00

**Valore di mercato massimo:** €/mq di sup. lorda 1.800,00

**Destinazione:** Commerciale

**Valore di mercato minimo:** €/mq di sup. lorda 300,00

**Valore di mercato massimo:** €/mq di sup. lorda 600,00

Sulla base di quanto sopra si è calcolato in prima approssimazione il valore risultante dai dati dell'Agenzia, in funzione dell'area periferica e degradata :

**Valore di mercato medio delle unità residenziali:** €/mq di sup. lorda 1.400

**Valore di mercato assunto delle unità commerciali:** €/mq di sup. lorda 500.

Considerato che l'incidenza del costo del terreno per una nuova costruzione, per rendere congruo l'intervento immobiliare, varia tra il 15% ed il 25% si è assunto il valore medio del 20%.

Inoltre, ai fini di una corretta approssimazione del valore dell'area si tiene conto di altri parametri che intervengono nella definizione del valore venale effettivo delle aree, e più precisamente: la superficie complessiva di proprietà privata è di **mq 15.939** che, come anticipato, risulta così suddivisa:

- 3 lotti residenziali per totali **mq 8.139**;
- 3 lotti destinati agli standard urbanistici previsti dal D.I 1444/1968 da cedere a favore del Comune di Napoli per complessivi **mq 3.894**;
- 2 lotti anch'essi da cedere al Comune e destinati a "Spazi Pubblici" dalla citata Variante Generale per complessivi **mq 3.906**.

**Superficie privata oggetto del PUA:** *mq 15.939,00*

**Superficie lorda di solaio delle unità residenziali:** *circa mq 7.500*

**Superficie lorda di solaio delle unità commerciali:** *circa mq 270*

**Valore medio degli edifici residenziali e commerciali di progetto =**

$$mq\ 7.500\ (residenza)\ x\ p\ 1.400/mq = p\ 10.500.000 + mq\ 270\ (commercio)\ x\ p\ 500/mq = p\ 135.000 = Tot.\ p\ 10.635.000$$

*A tale valore vanno detratti i costi da sostenere, trattandosi di aree non urbanizzate, per la realizzazione degli standard da cedere al Comune, da parte della proprietà, pari ad p 1.054.000 (desunti dalla contabilità PUA) per un valore effettivo medio immobiliare di tutta l'area di p 9.581.000 (p 10.635.00 - p 1.054.000).*

**Valore medio dell'incidenza del costo del terreno per gli edifici residenziali e commerciali di progetto:** compreso in una forbice tra il 15% e il 25%, per cui si adotta un valore medio del **20% del valore degli immobili previsti;**

$$Valore\ medio\ area\ edificabile = p\ 9.581.000 / 15.939 \times 0,20 = p/mq\ 120,22\ in\ c.t.\ p/mq\ 120,00$$

Essendo la proprietà soggetta, ai fini della edificazione residenziale alla stesura di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), passaggio che comporta un rallentamento nel tempo per la sua effettiva edificabilità ed un incremento delle spese necessarie all'investimento e per la sistemazioni dei lotti edificatori, si ritiene opportuno applicare un coefficiente correttivo pari al 8%, per il calcolo del valore venale sul valore medio di cui sopra, per cui **il valore venale in comune commercio può calcolarsi** ( p 120 - p 9,60) = in *c.t.* **p/mq 110.**

*Valore che si riporta successivamente nel calcolo del valore delle aree da cedere al Comune*

***Valore delle aree da cedere al Comune di Napoli***

In considerazione di quanto determinato precedentemente, il **valore commerciale delle aree private oggetto del PUA è pari a** :  $\text{mq. } 15.039 \times \text{€ } 110 = \text{€ } 1.654.290,00$ .

Per quanto riguarda il **valore delle aree da cedere al Comune di Napoli**, ai fini della realizzazione degli standard ex D.I. 1444/1968 occorrenti per la realizzazione dell'intervento previsto dal PUA in via Mario Palermo, è pari a complessivi:  $3.894 \text{ mq} \times \text{€} / \text{mq } 110,00 = \text{euro } 428.340,00$

***Inoltre si annota che per soddisfare il fabbisogno urbanistico relativo agli Standard ex D.I. 1444/1968 sono necessari mq 5.900 di superficie.***

Pertanto, non potendo cedere direttamente una parte delle aree, per una serie di problematiche scaturenti dalle scelte progettuali, i proponenti dovranno impegnarsi al pagamento di una somma che preventivamente si valuta:

**Superficie Standard da monetizzare**

$$\text{mq } 5.900 - \text{superficie disponibile mq } 3.894 = \text{superficie da monetizzare} = \text{mq } 2.006$$

Applicando il prezzo unitario di stima di 110,00 euro/mq si ha il **valore delle aree da monetizzare**:  
 $\text{mq } 2.006 \times 110 \text{ €/mq} = \text{€ } 220.660,00$

*Napoli, Settembre, 2015*

*Arch. Marco Ciannella*



***all. A – Stralcio Catastale, con localizzazione delle aree da cedere al Comune***

***all. B – Planimetria catastale N.C.T. Napoli, con localizzazione delle aree private del PUA***



STANDARD ex D.I.: 1444/68				
FOGLIO	PARTICELLA	SUPER. CATASTALE mq	SUPERF. da CEDERE	
			LOTTO	SUPERFICIE mq
87	24	240	A1	30
87	25	2150	A1	510
87	24	240	A2	210
87	25	2150	A2	1462
87	25	2150	A3	178
87	1049	7959	A3	1504
<b>TOTALE STANDARD D.I. 1444/68</b>				<b>mq 3894</b>

STANDARD DA CEDERE

SPAZI PUBBLICI				
FOGLIO	PARTICELLA	SUPER. CATASTALE mq	SUPERF. da CEDERE	
			LOTTO	SUPERFICIE mq
87	1049	7959	B1	1206
87	51	750	B1	750
87	145	211	B2	179
87	580	143	B2	143
87	581	23	B2	23
87	582	211	B2	202
87	583	366	B2	317
87	584	543	B2	543
87	585	543	B2	543
<b>TOTALE SPAZI PUBBLICI</b>				<b>mq 3906</b>

SPAZI PUBBLICI ART. 56 N.T.A. VAR. PRG

RIPARTIZIONE STANDARD PER DESTINAZIONE D'USO		
LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq
A1	Parcheggio Pubblico	540
A2	Asilo Nido	1672
A3	Verde Pubblico Attrezzato	1682
<b>TOTALE</b>		<b>mq 3894</b>

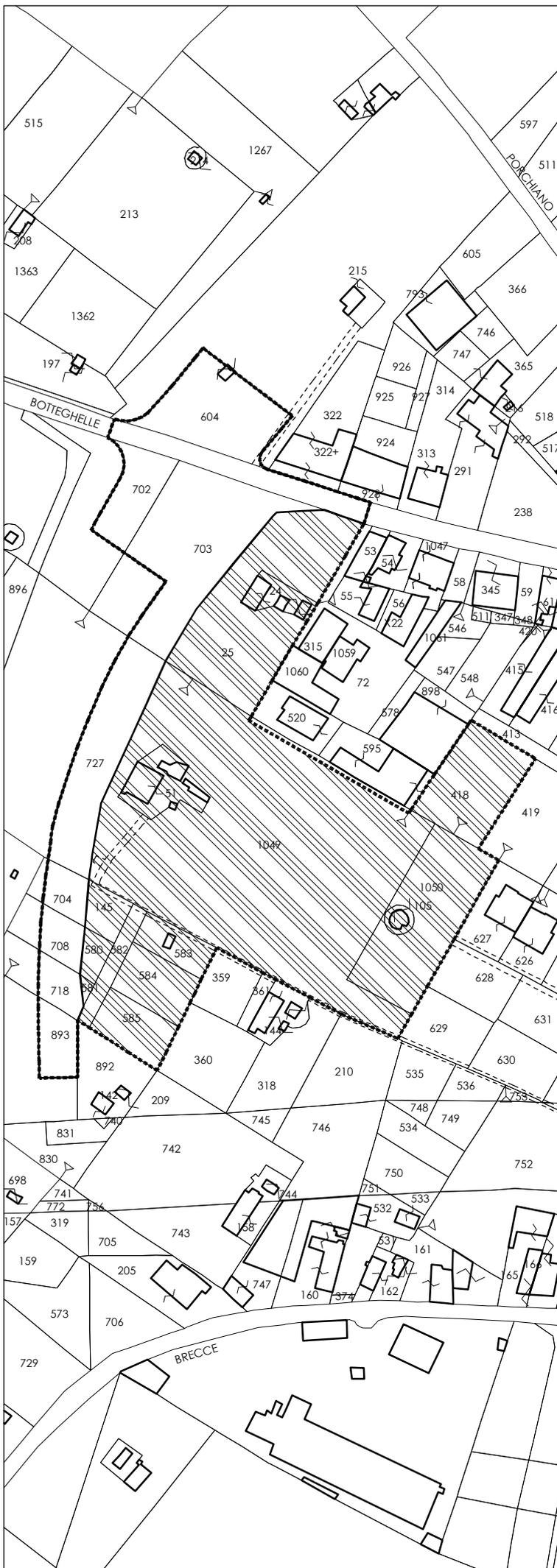
----- Confine P.U.A.

 Aree destinate a Spazi Pubblici come da N.A. Variante Generale al PRG e soggette a Convenzione ai sensi dell'art. 56 delle N.T.A. Variante Generale al PRG

 Aree destinate a Standard Urbanistici ex D.I. 1444/68 da cedere al Comune

Oggetto e Scala

**Allegato A - 1/2000**  
Stralcio Catastale, con localizzazione delle aree da cedere al Comune



SUPERFICI CATASTALI INCLUSE NEL PUA			
FOGLIO	PARTICELLA	DITTA	SUPER. CATASTALE mq
87	1049 parte	Pellegrino Rosa	7959
87	105	Pellegrino Rosa	84
87	51	Pellegrino Rosa	750
87	1050	Pellegrino Rosa	1601
87	24	S.ABBA Immobiliare srl	240
87	25	S.ABBA Immobiliare srl	2150
87	145	Scognamillo Anna	211
87	585	Scognamillo Anna	543
87	580	Scognamillo Carlo	143
87	581	Scognamillo Salvatore	23
87	584	Scognamillo Salvatore	543
87	582	Germani Scognamillo Anna, Natalia, Carlo e Salvatore Eredi di Sanfasi Antonietta	211
87	418	Ottaiano Restino ed altri	1115
87	583	Riccardi Giovanni	366
SOMMANO			<b>mq 15939</b>
FOGLIO	PARTICELLA	SUPER. CATASTALE mq	SUPERFICIE nel PUA mq
87	893 parte	1807	347
87	718 parte	520	257
87	708 parte	400	265
87	704 parte	320	260
87	727 parte	4250	1350
87	702 parte	1630	570
87	703 parte	2500	1994
88	604 parte	8185	1200
Superficie Viabilità Esistente Parte di Via Botteghelle			718
SOMMANO			<b>mq 6961</b>
<b>SUPERFICIE TOTALE PUA</b>			<b>mq 22900</b>
- - - - - Confine P.U.A. Aree di Proprietà Privata			
Oggetto e Scala			
<b>Allegato B - 1/2000</b> Planimetria catastale N.C.T. Napoli, con localizzazione delle aree private del PUA			

PROPRIETÀ PRIVATE

PROPRIETÀ PUBBLICHE