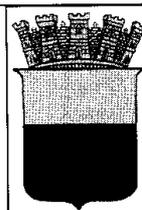


Comune di Napoli



PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

ART. 26 L.R. CAMPANIA N.16 DEL 22 DICEMBRE 2004
ART. 33 N.T.A. VARIANTE P.R.G. DEL COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA D'INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO RESIDENZIALE INCLUSO IN ZONA B SOTTOZONA Bb DEL VIGENTE P.R.G.

Coordinatore:	ing. Stefano Pisani
Progettisti :	ing. Stefano Pisani arch. Luciano Migliore arch. Davide Sosano arch. Sara Manenti
Strutture e calcoli in c.a.	ing. Stefano Pisani

Il committente:
SA FRA s.r.l.
80017 Melito di Napoli
P. IVA 06842031212
sarra@libero.it

SA FRA s.r.l.

Studio ing. Stefano Pisani & Associati

ELABORATI:	Perizia per il costo di esproprio	Tavola n.
Scala 1:500	Sostituisce	C 9
Data: Luglio 2007	verificato:	
Collaboratori:	Geom. Francesco Cipullo	



COMUNE DI NAPOLI

Piano Urbanistico Esecutivo

Proprietà: SAFRA S.r.l.

PERIZIA PER IL COSTO DI ESPROPRIO

*Attuazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata di cui
all'art. 27 della Legge Regione Campania n° 16/2004*

*Area sita in Napoli alla strada provinciale Calandrino Arzano estesa
per una superficie complessiva di mq 5.027*

**Sottozona B.b della variante generale al PRG del Comune di
Napoli approvata con D.P.G.R.C. n° dell'11/6/2004**

PREMESSA

Lo scrivente dott.ing Stefano Pisani, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Napoli al n° 10755, con studio in Napoli alla Via Montagna Spaccata n. 519, avuto incarico dalla SAFRA S.r.l., nella persona dell'Amministratore Unico sig. Maisto Salvatore, proprietaria del suolo di cui in epigrafe di redigere una stima delle aree oggetto di P.U.A. "valutate a prezzo di esproprio".

Nella seguente relazione si procederà ad effettuare la stima richiesta e ad illustrare il relativo criterio e metodo adottato.

1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA

1.1 Consistenza

Il piano particolareggiato proposto, interessa un'area sita in Napoli che si accede dalla strada Provinciale Via Circumvallazione Esterna estesa, per complessivi mq 5.027,00 individuabile al NCT del Comune di Napoli al foglio 1; p.lla 318.

L'area è libera da costruzioni ed è classificata dal vigente PRG e successiva sua Variante approvata con D.P.G.R.C. n°323 dell'11/6/2004 alla tavola 6; foglio 2 (zonizzazione) nella zona "B sottozona B.b".

Il Piano Particolareggiato ad Iniziativa del privato Proponente prevede la seguente Cessione di Aree:

A. a titolo di standards (cfr. allegato sub 4, individuate rispettivamente con il colore verde, magenta, azzurro):

- Per verde attrezzato e per parcheggio pubblico mq 2.204,23
- **Totale aree da cedere** mq **2.204,23**

In ragione di quanto sopra esposto, nel seguito si procederà alla stima del costo di esproprio della superficie complessiva di mq. **2.204,23**

1.2 Suscettività edificatoria dell'area

Le norme di attuazione del PRG, così come integrate e modificate dalla predetta Variante, all'art. 33 disciplinano l'attività edilizia nella sottozona B.b al modo seguente: “[...] comma 5) Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale; 6) Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc/mq incluso dei volumi esistenti [...].”

1.3 Caratteristiche estrinseche ubicazionali

Il suolo sorge nell'estrema periferia settentrionale del Comune di Napoli, a confine con quello di Arzano. Ad esso si accede dalla strada Circumvallazione Esterna di Napoli (Variante alla S.S Appia) con la quale confina.

Le caratteristiche ubicazionali del suolo sono assimilabili a quelle della periferia settentrionale della città ovvero dei comuni con essa contermini (Casoria, Arzano, Casandrino) che godono di una buona accessibilità veicolare, ma sono penalizzati da una carenza di servizi pubblici.

2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il suolo interessato dal Piano Particolareggiato di iniziativa privata è individuabile al NCT del Comune di Napoli al foglio 1 al seguente modo:

- p.lla 318; are 50 ca 27 ; seminativo arboreo di classe I; RD : € 119,43 ; (RD unitario: 0,0237 €/mq); Ra: € 51,92;

3. CRITERIO DI STIMA

L'attuale normativa DPR 8 giugno 2001 n° 327 stabilisce che:

1. *l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari all'importo, diviso per due e ridotto nella misura del quaranta per cento, pari alla somma del valore venale del bene e del reddito domiciliare netto, rivalutato ai sensi degli art. 24 e seguenti del decreto legislativo 22 dicembre 1986, n° 917 (1) e moltiplicato per dieci (L) (2).*
2. *La riduzione di cui al comma 1 non si applica se sia stato concluso l'accordo di cessione.*

4. IL MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI

La città di Napoli priva di PRG per circa trent'anni, per cui l'attività edilizia per nuove costruzioni è stata molto limitata e contenuta. Per tale motivo risulta difficile individuare all'interno del perimetro della città prezzi corrisposti per compravendite di suoli edificatori.

Alcune compravendite avvenute in specifiche aree sulle quali era possibile edificare (Centro Direzionale, aree PEEP-167, etc.) non sono utilizzabili per il raffronto, attesa la eterogeneità delle loro caratteristiche e delle relative suscettività edificatorie.

Al contrario risultano utili per la stima i riferimenti di prezzi di compravendita di suoli edificatori avvenuti nei comuni della città a nord di Napoli (Arzano, Casandrino, Melito, Mugnano, Casavatore).

In tali comuni i suoli edificatori, con suscettività edilizia paragonabile a quella del suolo in esame, vengono compravenduti con valori unitari mediamente si aggirano nell'intervallo tra 200,00 €/mq ÷ 250,00 €/mq.

5. VALORE DI MERCATO DEL SUOLO IN ESAME

Per quanto riferito al precedente paragrafo il valore di mercato dell'area in esame dovrebbe essere compreso nell'intervallo 200,00 €/mq ÷ 250,00 €/mq. Il suolo oggetto di stima gode di buona accessibilità ma risulta periferico sia ai centri urbani del capoluogo che di quello della cinta settentrionale.

Sulla base di tali considerazioni si può stimare un valore di mercato per il suolo da cedere al Comune pari a 225,00 €/mq, cui corrisponde un valore complessivo di mq 2204,23 x 225,00 €/mq = € 495.952,75 = € 496.000,00 in c.t. (quattrocentonovantaseimila) in cifra tonda.

6. RENDITA CATASTALE PRESUNTA DEL SUOLO DA CEDERE AL COMUNE DI NAPOLI

L'area da cedere al Comune riguarda quella sulla quale insisteranno le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il frazionamento catastale potrà essere effettuato solo dopo l'approvazione della bozza di convenzione. La superficie complessiva impegnata dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria risulta essere pari a mq 2.204,23, alle quali è possibile attribuire la Rendita Dominicale (RD) attribuita dall'Ufficio delle Entrate.

Sulla base di quanto fin qui esposto, Rendita Dominicale unitaria attribuibile ai suoli da cedere al Comune risulta essere pari a 0,0237 €/mq.

Il Reddito Dominicale corrispondente risulta essere pari ad € 0,0237 x mq 2.204,23 = € 52,24.

7. CALCOLO DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE

Sulla base di quanto già esposto nei paragrafi precedenti, l'indennità di espropriazione è calcolabile al seguente modo:

$$I = [V_m + (10 R_n \times K_1 \times K_2)] : 2 \times (1 - 0,40), \text{ dove}$$

I = Indennità di espropriazione;

V_m = valore venale del suolo = € 496.000;

R_n = Reddito Dominicale netto = € 52,24;

K₁ = coefficiente di adeguamento ex D.L.vo 22/12/1986 n°917 = 75;

K₂ = coefficiente di rivalutazione = 1,80;

I = [496.000 + (10 x 52,24) x 75 x 1,80] : 2 x (1 - 0,40);

I = (496.000 + 74.034,00) : 2 x (1 - 0,40).

Nel caso in esame la riduzione del 40% di cui al comma 1 dell'art. 37 del DPR 8/6/2001 n° 327 non deve essere applicata perché si deve l'accordo tra comune e proponente sulla cessione delle aree.

8. COSTO DI ESPROPRIO

Per quanto esposto nei precedenti paragrafi il costo di esproprio è stimabile in € (496.000,00 + 70.524,00) : 2 = € 283.300,00 in cifra tonda.

Napoli , lì marzo 2010

Ing. Stefano Pisani