

Casoria – Kampanien

# Suolo edificabile ad alto potenziale in zona strategica

CODICE OGGETTO: IT242941405



PREZZO D'ACQUISTO: 1.115.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.000 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: IT242941405 - 80026 Casoria – Kampanien

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: IT242941405 - 80026 Casoria – Kampanien

## A colpo d'occhio

|                   |             |                           |                           |
|-------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| CODICE<br>OGGETTO | IT242941405 | Prezzo d'acquisto         | 1.115.000 EUR             |
|                   |             | Tipo di oggetto           | Trama                     |
|                   |             | Compenso di<br>mediazione | Soggetto a<br>commissione |
|                   |             | Superficie<br>commerciale | ca. 5.000 m <sup>2</sup>  |
|                   |             | Superficie lorda          | ca. 5.000 m <sup>2</sup>  |

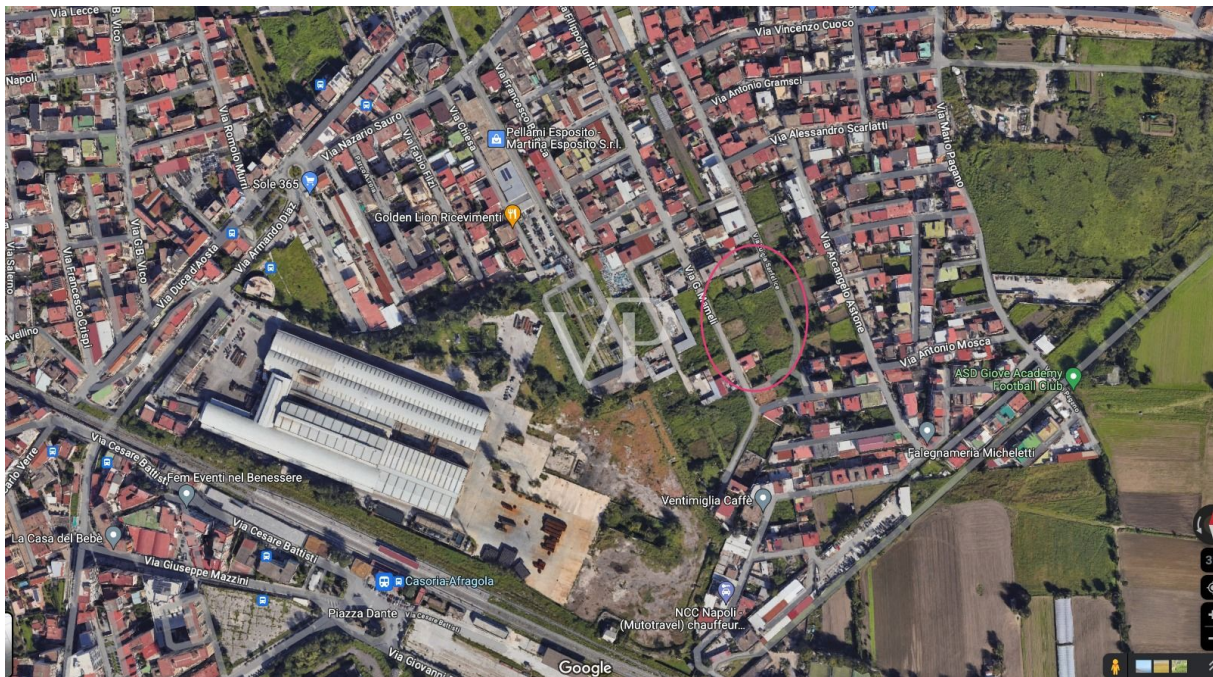
CODICE OGGETTO: IT242941405 - 80026 Casoria – Kampanien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941405 - 80026 Casoria – Kampanien

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT242941405 - 80026 Casoria – Kampanien

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: IT242941405 - 80026 Casoria – Kampanien**

## Una prima impressione

In posizione molto strategica nel comune di Casoria, si propone in vendita terreno edificabile di metri circa 5000 compreso tra via Luigia San Felice e Via G. Mameli. L'area, rientrando nella cosiddetta Città Moderna Residenziale zona Br.2.2 del nuovo piano regolatore del 2021, dispone di un elevato potenziale edificatorio che è dettagliato nella relazione illustrativa del PUC (Riapi), consultabile al seguente link:

<https://pianificazionecasoria.blogspot.com/p/elaborati-puc-approvato-con-delibera-di.html>

Questa proprietà dispone di un potenziale sia commerciale che residenziale davvero unico per le seguenti ragioni: •La posizione è altamente strategica in quanto vicinissima alle principali infrastrutture di trasporto (stradali, ferroviarie, aeree); vicina al centro di Casoria e di Afragola; a pochi km da Napoli. •Si trova in una zona di alta riqualificazione urbanistica con valori immobiliari destinati a crescere nel breve-medio termine. •È l'unico suolo disponibile e non ancora edificato nella specifica area a superare i 5000mq, limite minimo richiesto dal PUC per nuove iniziative edificatorie. •Si sviluppa su 2 strade, consentendo una elevata flessibilità nello sviluppo progettuale e nell'utilizzo finale. Si riportano di seguito gli elementi salienti relativi alla zona Br2.2 riportati all'interno del documento "Riapi" alle pagine 71 e 72 (anche rinvenibili all' art. 8C del PUC) nei quali vengono descritte le caratteristiche edificatorie della stessa: Destinazione: "Per i lotti ineditati residuali, non costituenti pertinenza di altro immobile esistente, sono consentiti interventi di destinati alla realizzazione di servizi pubblici e ad uso pubblico convenzionato, con la cessione di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. Per i lotti ineditati residuali è consentita la funzione residenziale, esclusivamente se legata al trasferimento di volumi incongrui dal centro storico. In tal caso, occorrerà prevedere la contestuale ricomposizione dell'area ineditata in contesto storico." "l'intervento prevede l'utilizzo fondiario fino ad un massimo di  $U_f=0,70$  mq/mq, a patto che lo stesso assicuri l'autosufficienza in termini di standard urbanistici. Nel caso di coinvolgimento di aree oggetto di decompressione insediativa, al fine del rispetto dell'indice  $U_f=1,00$  mq/mq, si potranno computare anche le aree e le volumetrie eventualmente incluse nel comparto poste nelle zone A, Br1, Bp2.r. In ogni caso, l'altezza massima dei nuovi manufatti edilizi, nel rispetto delle norme sulle distanze stabilite nel Ruc, è:  $H=45,0m$ . Almeno il 60% della superficie territoriale dovrà essere permeabile." "All'interno della zona territoriale sono compatibili diverse destinazioni funzionali: servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico; residenza; artigianale; produttivo-direzionale; produttivo-commerciale, limitatamente alle strutture di media distribuzione; produttiva turistico-ricettiva; per la mobilità, con riferimento alle esigenze di riforma insediativa degli aggregati esistenti."

**CODICE OGGETTO: IT242941405 - 80026 Casoria – Kampanien**

## Tutto sulla posizione

Situata in una posizione strategica di Casoria, l'area tra Via Mameli e Via Luigia San Felicia rappresenta un'opportunità imperdibile per investimenti residenziali, commerciali o per servizi pubblici. Questa zona, caratterizzata da un rapido sviluppo urbanistico, offre un eccellente potenziale di crescita e visibilità. La Stazione di Casoria è facilmente raggiungibile, offrendo collegamenti ferroviari rapidi e comodi con Napoli e le aree circostanti. La Stazione di Afragola TAV, con i suoi collegamenti ad alta velocità, è accessibile in pochissimi minuti, fornendo un importante nodo di trasporto per l'intera regione. La vicinanza alla Tangenziale di Napoli assicura un facile accesso alle principali vie di comunicazione, facilitando i collegamenti con le aree industriali e commerciali limitrofe, nonché con il centro di Napoli. Inoltre, l'Aeroporto di Napoli-Capodichino è a solo 8 minuti di auto, rendendo l'area particolarmente strategica per chi ha esigenze di trasporto frequenti. Il Centro Commerciale con Decathlon e UCI Cinema, situato a circa 2,5 km, arricchisce ulteriormente l'area, creando un ambiente vivace e ben servito che può stimolare ulteriori sviluppi commerciali e servizi pubblici. In sintesi, l'area tra Via Mameli e Via Luigia San Felicia offre una posizione centrale con eccellenti opportunità di investimento. Grazie alla sua accessibilità, alla prossimità ai principali nodi di trasporto e ai servizi commerciali già presenti, rappresenta un'ottima scelta per sviluppi commerciali e pubblici ed anche residenziali.



CODICE OGGETTO: IT242941405 - 80026 Casoria – Kampanien

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1 Milano  
E-Mail: [milano@von-poll.com](mailto:milano@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)