



RELAZIONE DI STIMA

*Compendio immobiliare con destinazione
ad uso produttivo sito in Pozzuoli (NA)
al civico 99 della via Alfonso Artiaco*

COMMITTENTE:

*Prof. Niccolò Abriani n.q. Curatore Fallimentare
della soc. Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.*

ABBHEY PARTNERS ITALIA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA
ENGINEERING & APPRAISAL CONSULTANTS

Assessment & Review Via A. Manzoni, 63/D
Prof. Ing. Vincenzo del Giudice 80123 Napoli - Tel.: +39.081.714.7551
(University of Naples "Federico II") E-mail: abbeypartners@libero.it
Pec: abbeypartners@legalmail.it

CONTENUTI DELLA RELAZIONE

01. Mandato e Premessa	02	Pag.
02. Definizione del Criterio di Stima	04	Pag.
03. Requisiti della Relazione di Stima	05	Pag.
04. Individuazione Catastale	06	Pag.
05. Sintesi dei Dati di Consistenza	08	Pag.
06. Descrizione sintetica del Compendio Immobiliare	09	Pag.
07. Riferimenti Edilizi ed Urbanistici	24	Pag.
08. Procedimenti di Stima	27	Pag.
08.1 Costo di ricostruzione deprezzato	28	Pag.
08.2 Valore di Trasformazione	35	Pag.
09. Fonti Informative dei Dati Estimativi Utilizzati	37	Pag.
10. Stima del Valore di Mercato del Compendio Immobiliare	38	Pag.
10.1 Stima del compendio immobiliare in ipotesi di permanenza del vincolo di attuale destinazione d'uso, di cui all'Allegato "A" della Deliberazione n. 49 del 17.6.2015 emanata dall'Autorità di Regolazione dei Trasporti	38	Pag.
10.2 Stima del compendio immobiliare in ipotesi di assenza di vincolo circa la sua attuale destinazione d'uso	47	Pag.
11. Sintesi Valutativa	52	Pag.

01. MANDATO E PREMESSA

Il Prof. Niccolò Abriani, nella qualità di Curatore Fallimentare della soc. Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A. (C.F.: 01569570631), già dichiarata insolvente dal Tribunale di Napoli con Sentenza n. 21/2022 del 18.2.2022 nonché dichiarata fallita con successivo Decreto del 13.4.2022 dal Tribunale di Napoli – VII Sezione Civile, ha conferito incarico di stima concernente un compendio immobiliare ad uso produttivo sito in Pozzuoli (NA) al civico 99 della via Alfonso Artiaco.

Finalità della stima richiesta è il più probabile valore di mercato del succitato compendio immobiliare (N.C.E.U. di Pozzuoli, folio n. 33, particella n. 146 Sub 2), da determinarsi mediante una valutazione di tipo *full* e con riferimento alla data attuale, in due diverse ipotesi: a) sussistenza del vincolo di attuale destinazione d'uso del compendio *de quo*, in base ai contenuti di cui all'Allegato A della Deliberazione n. 49 del 17 giugno 2015 emanata dall'Autorità di Regolazione dei Trasporti; b) assenza di vincolo inerente alla destinazione d'uso attuale del compendio.

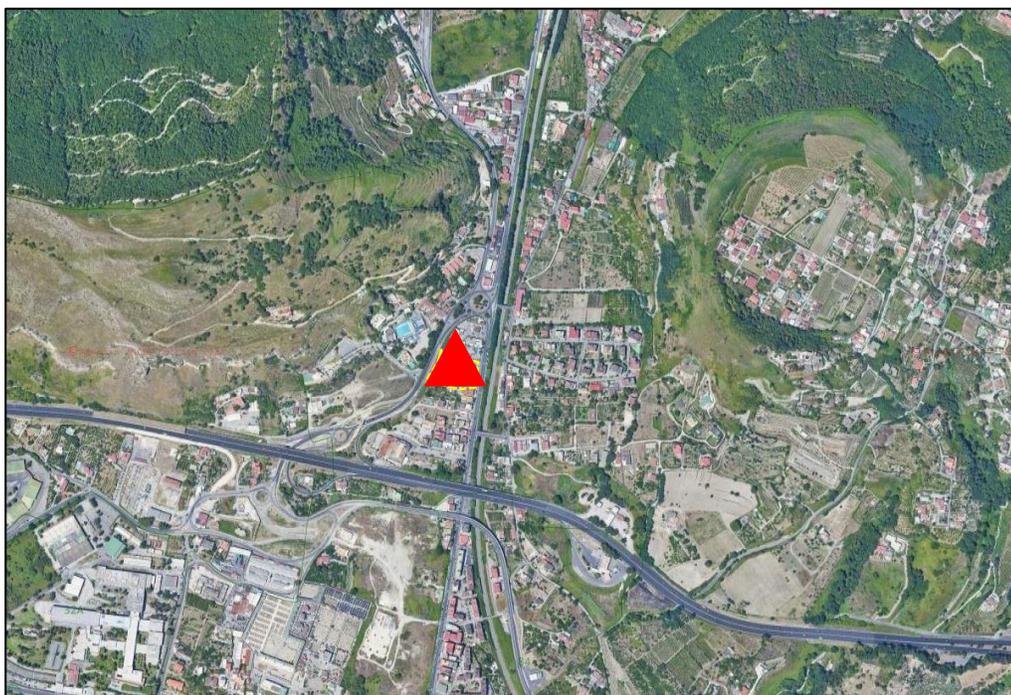
La stima eseguita in questo *report* riflette gli standard valutativi nazionali ed internazionali quali norme estimative uniformi e di generale validità:

- ❖ *Italian Property Valuation Standard* di Tecnoborsa;
- ❖ *European Valuation Standard* di TEGoVA (“*Blue Book*”);
- ❖ *International Valuation Standards* predisposti dall'International Valuation Standards Council (U.K.);
- ❖ *RICS Valuation – Professional Standards* (“*Red Book*”).

Nella valutazione del compendio immobiliare *de quo* ci si è pertanto attenuti a metodi di generale accettazione previsti dagli Standards valutativi di cui sopra per la fattispecie immobiliare esaminata, nel caso riconducibili al *Costo di Riproduzione Deprezzato* (*Cost Approach*; cfr. *Italian Property Valuation Standard* di Tecnoborsa, 2018, Cap. 8) e al *Valore di Trasformazione* (traducibile nella c.d. *Discounted Cash Flow*; cfr. *Italian Property Valuation Standard* di Tecnoborsa, 2018, Cap. 8), quali “metodi” utilizzati per la stima del compendio per le due ipotesi succitate.

I valori di input impiegati in questo *report* sono risultato di indicazioni emerse da indagini di mercato effettuate nel mercato immobiliare locale attraverso fonti informative ufficiali ed indipendenti.

Presa preliminarmente visione della documentazione tecnica ed amministrativa resa disponibile dal Committente, ed ispezionato il compendio immobiliare oggetto di stima, si è proceduto negli accertamenti possibili e necessari ed è stata infine redatta la presente valutazione riferita alla data attuale (v. *supra*).



Inquadramento territoriale del compendio immobiliare
(source: www.sit.cittametropolitana.na.it)

02. DEFINIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

In base ai canoni della disciplina estimativa, l'aspetto economico o criterio di stima determinato dallo scopo o ragion pratica della presente valutazione, coincide con il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare *de quo* con riferimento alla data attuale.

Circa il "valore di mercato" si è condivisa la definizione contenuta nella Norma UNI 11612:2015, che a sua volta recepisce il Regolamento (U.E.) n. 575/2013 del Parlamento Europeo (art. 4, comma 1, punto 76):

<Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza costrizione>.

In merito alle "normali condizioni di mercato", l'articolo 2 del Provvedimento n. 1915-G del 20.07.2001 dell'ISVAP, afferma:

<Per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere compravenduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- ❖ **entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;**
- ❖ **sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;**
- ❖ **le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;**
- ❖ **il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;**
- ❖ **il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;**
- ❖ **l'acquirente non abbia un interesse legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.>**

03. REQUISITI DELLA RELAZIONE DI STIMA

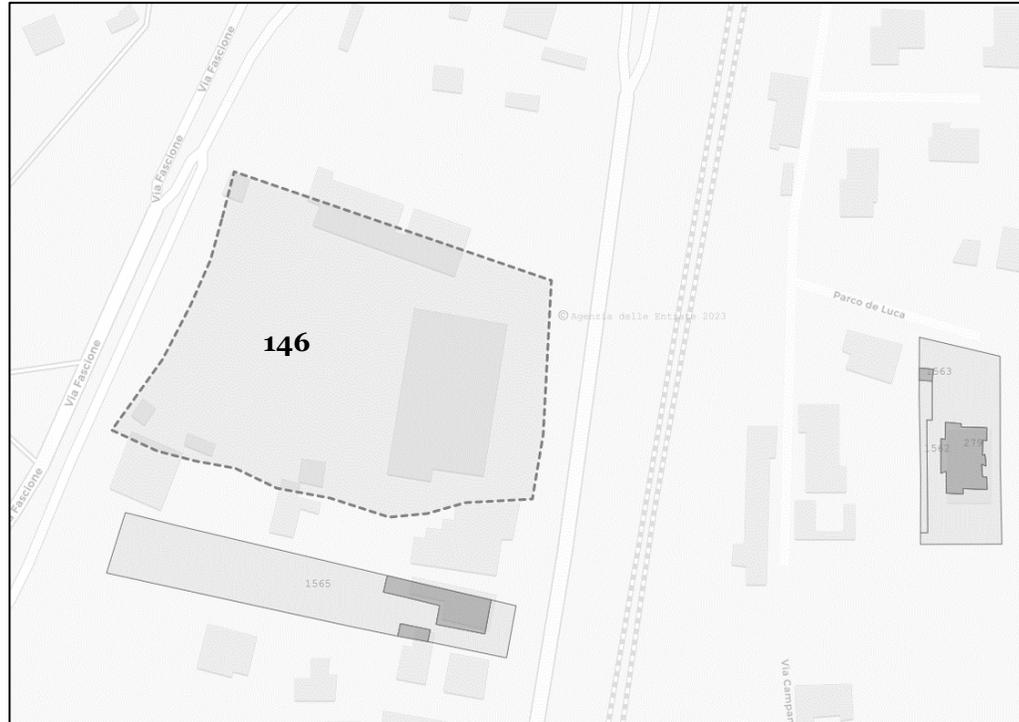
- ❖ La documentazione, i dati e le informazioni fornite dal Committente sono state assunte come veritieri ed attuali, in particolare per quanto attiene ai dati di consistenza ed urbanistico/edilizi del compendio oggetto di valutazione;
- ❖ I risultati della presente stima potranno variare in funzione di eventuali rettifiche e/o variazioni di tali dati di consistenza ed urbanistico/edilizi e/o comunque a seguito dell'eventuale acquisizione di ulteriori documenti aventi rilievo ai fini della formulazione della stima stessa;
- ❖ I risultati della presente stima non sono vincolanti per il Committente, che potrà utilizzarli nei limiti di legge negli ambiti consentiti per le finalità da essa perseguite;
- ❖ La presente stima unicamente si propone di offrire al Committente gli elementi utili ad orientare tali finalità, nel presupposto di attendibilità del risultato della stima richiesta.

04. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è composto da più corpi di fabbrica con differenti consistenze, nonché da ampie aree esterne scoperte destinate a piazzali e parcheggi.

Detto compendio immobiliare è sito al civico 99 della via Alfonso Artiaco in Pozzuoli (NA), insiste su un terreno di area catastale complessiva pari a mq 6.103,00 (di cui mq 1.260,00 ca. di superficie coperta) ed è così censito in Catasto (sources: Planimetria e visure catastali rese disponibili dal Committente; Agenzia delle Entrate, www.agenziaentrate.gov.it):

- ❖ N.C.E.U. di Pozzuoli, Folio n. 33, Particella n. 146 Sub 2, Cat. D/8, Rendita € 13.866,00: unità immobiliari poste ai piani terra e primo dell'organismo edilizio ad uso produttivo.



**Sovrapposizione tra foglio di mappa catastale e cartografia
(source: www.sit.cittametropolitana.na.it)**

05. SINTESI DEI DATI DI CONSISTENZA

La consistenza edilizia del compendio immobiliare si sviluppa su una complessiva superficie lorda di mq. 6.266,00 ca., corrispondente ad una totale superficie commerciale pari a mq 1.865,00 ca. e, precisamente (sources: Planimetrie rese disponibili dal Committente; Agenzia delle Entrate, www.agenziaentrate.gov.it; Quaderni dell'Osservatorio - Appunti di Economia Immobiliare, Anno IV, 2015):

(Manufatto edilizio/Destinazione)	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Palazzina Uffici – Piano Terra	228,00	1,00	228,00
Palazzina Uffici – Piano Primo	147,00	1,00	147,00
Palazzina Uffici – Scala di Servizio Piano Terra	26,00	1,00	26,00
Palazzina Uffici – Scala di Servizio Piano Primo	14,00	1,00	14,00
Capannone Officina	587,00	1,00	587,00
Capannone Erogazione Carburanti	230,00	1,00	230,00
Capannone Stoccaggio Materiali	104,00	1,00	104,00
Locale Tecnico - Autoclave	28,00	0,50	14,00
Locale – Compressori e Disoleatori	26,00	0,50	13,00
Deposito	20,00	0,50	10,00
Cabina Elettrica	16,00	0,50	8,00
Aree Esterne – Piazzali e Parcheggi	4.840,00	0,10	484,00
Sommano in Totale con Aree Esterne	6.266,00		1.865,00
Sommano in Totale senza Aree Esterne	1.426,00		1.381,00

06. DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare esaminato è costituito da diversi corpi di fabbrica con destinazione produttiva, oltre ampie aree scoperte adibite a parcheggi e piazzali.



Per quanto attiene ai caratteri posizionali, esso compendio, impiegato per il deposito e rimessaggio di autobus di linea, è ubicato alla via Alfonso Artiaco, quest'ultima costituente il prolungamento della principale via di collegamento dell'area flegrea (via Campana), nonché in prossimità dello svincolo di "Pozzuoli - Via Campana" della Tangenziale di Napoli (A56).

Il compendio consta di area scoperta adibita a parcheggio dipendenti interposta tra la palazzina uffici e la via Alfonso Artiaco, di un'area antistante al cancello di ingresso principale per consentire l'accesso agli autobus, di una palazzina uffici a due piani posta alla sinistra dell'ingresso principale sulla via Artiaco, di un capannone officina confinante con detta palazzina uffici, di un capannone stoccaggio materiali posto in aderenza all'officina, di un capannone ad uso erogazione carburanti alla destra

dell'ingresso principale, di una serie di volumi tecnici (autoclave, compressore, disoleatore, cabina elettrica, deposito) variamente distribuiti sul perimetro del piazzale destinato alla sosta degli autobus su cui è altresì presente una pedana/bilico. Un secondo accesso al compendio è ubicato sulla via Fascione, sul lato opposto sia alla palazzina uffici sia alla via Alfonso Artiaco.

Ad eccezione dell'area di sosta per i dipendenti sulla via Artiaco, il compendio, unitamente alle residue aree esterne pertinenziali, si presenta delimitato da recinzione. Sotto il profilo tipologico e tecnologico: i diversi manufatti edilizi si presentano con pianta regolare; le strutture portanti sono costituite da telai di travi e pilastri in c.a., con solai del tipo in latero-cemento e con coperture del tipo piano o a doppia falda (talora, quest'ultime, in acciaio); le facciate esterne perimetrali sono realizzate in muratura di laterizi con finitura ad intonacatura; le partizioni interne sono in cartongesso o in muratura di laterizi. Le pavimentazioni e i rivestimenti interni alla palazzina uffici sono realizzati con piastrelle in gres ceramico, le pavimentazioni dei capannoni sono realizzate in materiale cementizio del tipo industriale, le pavimentazioni carrabili esterne (parcheggi e piazzali) sono realizzate con materiali bituminosi.

Nel complesso, i manufatti edilizi si presentano in mediocri condizioni manutentive, le rifiniture e gli impianti possono qualificarsi di tipo ordinario in relazione all'utilizzo previsto dei diversi spazi.

Per maggiori dettagli inerenti alle caratteristiche delle diverse porzioni di compendio, si rinvia all'ampio repertorio fotografico di seguito riportato.











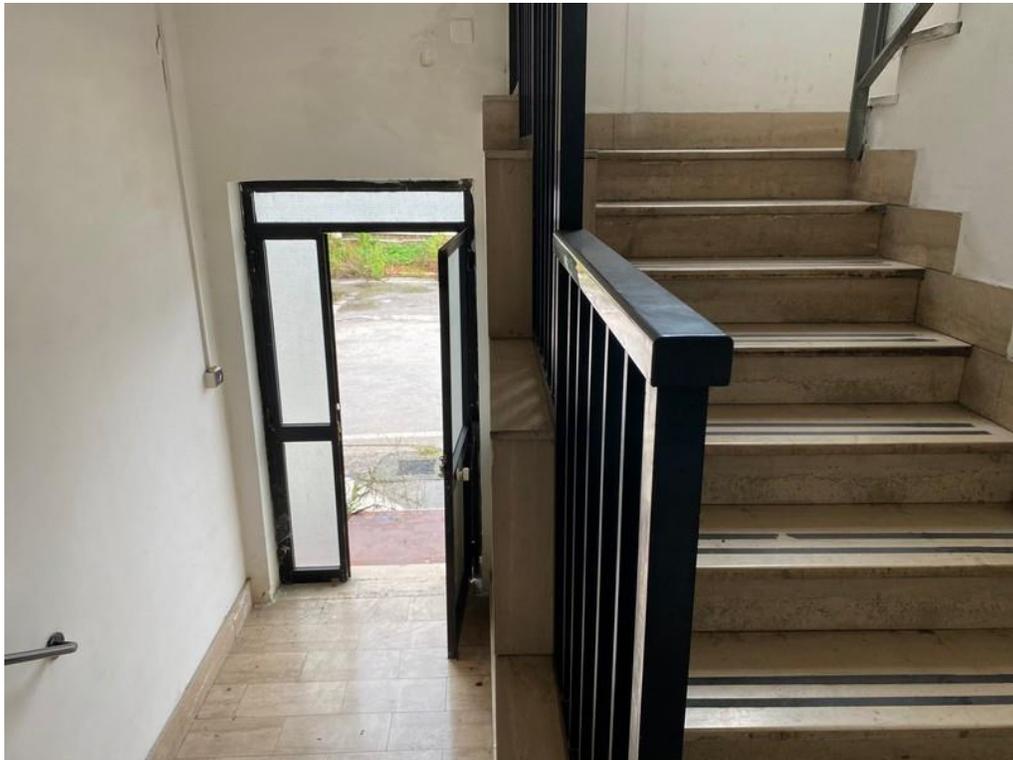
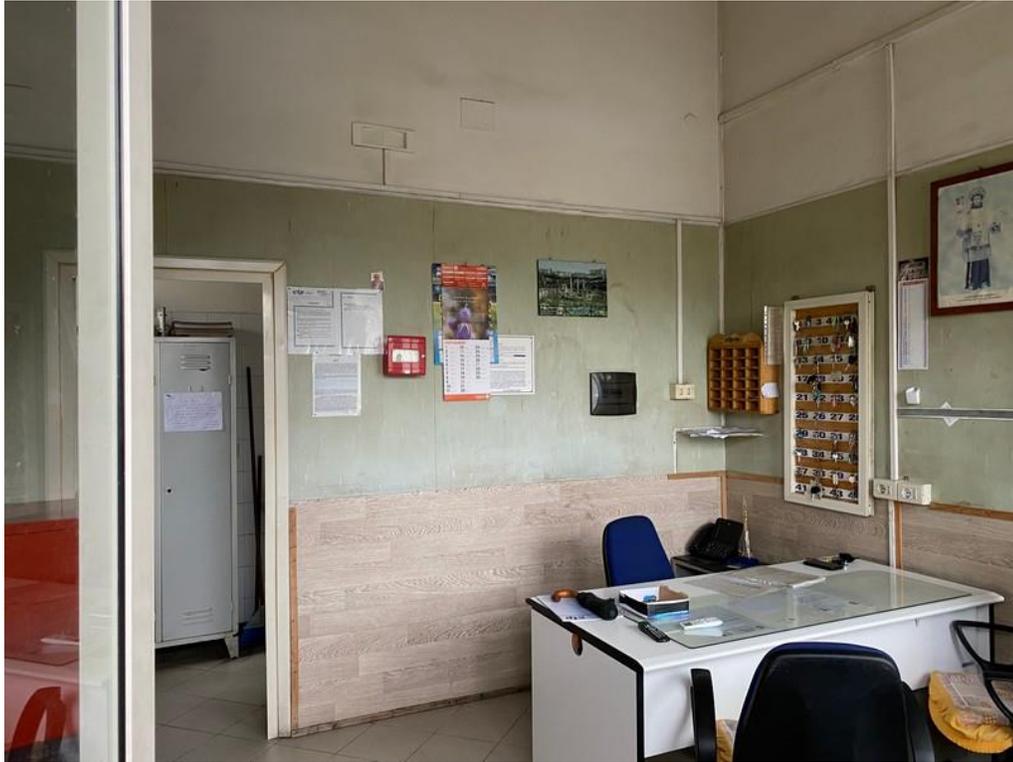












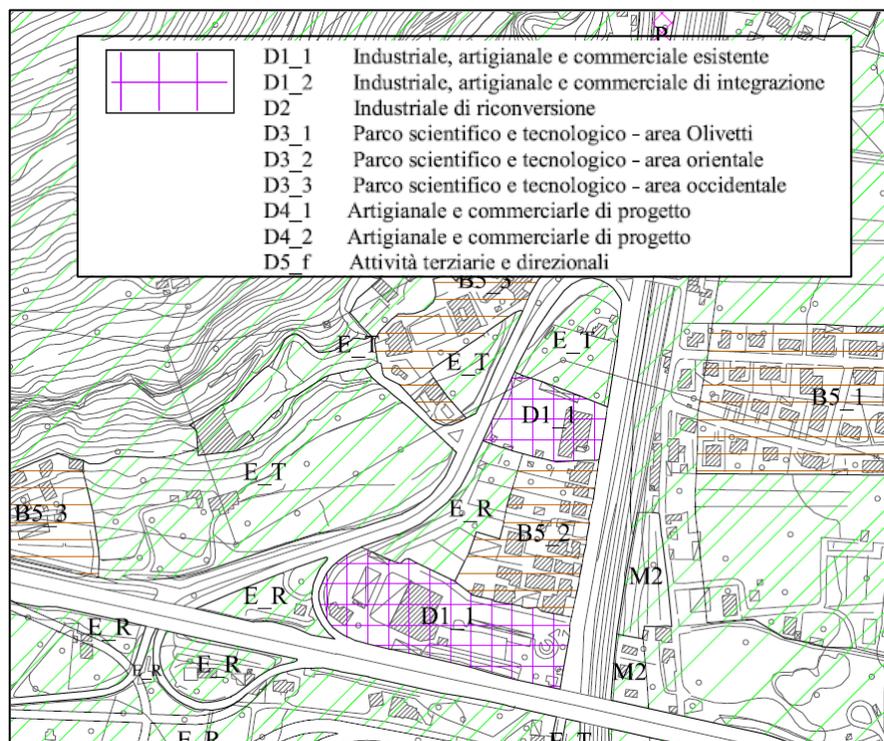




07. RIFERIMENTI EDILIZI ED URBANISTICI

Circa la legittimità del compendio *de quo* sotto il profilo edilizio, dalle informazioni acquisite dalla Committente si evince che la relativa costruzione risulta essere stata assentita in virtù di Licenza Edilizia n. 95/1968 rilasciata dal Comune di Pozzuoli (NA); nell'anno 2004 risultano eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia.

Sotto il profilo urbanistico, in base ai contenuti della Tavola di Zonizzazione del vigente Piano Regolatore Generale di Pozzuoli, di cui si riporta stralcio grafico, l'area del compendio interessato dalla presente stima è attualmente classificata in Sub-zona "D1_1 - Industriale, artigianale e commerciale esistente", normata dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pozzuoli all'Art. 31 "Zona D1. Industriale, artigianale e commerciale di ristrutturazione e integrazione".



Estratto di Tavola di Zonizzazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Pozzuoli
(source: www.comune.pozzuoli.na.it)

In particolare, nella “[...]. Subzona D1_1. è ammesso l’adeguamento tecnologico degli impianti funzionanti, all’interno dei volumi, con il ricorso agli interventi di cui all’art. 73, punto 5. I privati proprietari delle aziende, anche riuniti in consorzio, o, in mancanza, L’Amministrazione Comunale, redigono e attuano un piano urbanistico esecutivo di riorganizzazione che prevede l’adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e/o la realizzazione di quelle mancanti. La viabilità e i parcheggi nonché le aree da destinare alle attrezzature e ai servizi pubblici – queste ultime nella misura minima obbligatoria (10% della St) ai sensi dell’art. 5 punto 1) del D.I. n. 1444/68 – e alla dotazione di parcheggi interni ai lotti, anche a quota interrata, nella misura di mq 0,8 per ogni mq di superficie coperta. L’Amministrazione Comunale, ove disponga di specifici finanziamenti, ha facoltà di espropriare le superfici fondiari e i volumi non utilizzati su di esse esistenti, al fine di redigere e adottare Piani per Insediamenti Produttivi di riqualificazione ex art. 27 L. 865/71 per l’industria media e piccola non inquinante e con preferenza per le attività a tecnologia avanzata. A seguito dell’approvazione del P.I.P. e della realizzazione delle opere di urbanizzazione, l’Amministrazione Comunale cede gli immobili espropriati in conformità all’art. 27 della L. 865/71. Strumenti esecutivi: P.E.C. ovvero P.I.P. [...]”. In coordinamento con l’Art. 31 di cui sopra, le N.T.A. del Comune di Pozzuoli prescrivono all’Art. 73 (“Interventi ammessi”) che “[...] gli interventi da prevedersi e/o da effettuarsi in funzione della destinazione di zona, dello stato di conservazione degli edifici e in dipendenza dell’eventuale interesse architettonico e/o ambientale, visto l’art. 31 della legge 457/78 ed in conformità di quanto previsto all’art. 7 del P.T.P., sono i seguenti: [...] 5. Ristrutturazione edilizia. Riguarda gli interventi così come descritti nell’art. 31, lett. D) della legge 457/78 e al punto 6 dell’art. 7 del P.T.P. [...]” (source: Comune di Pozzuoli, Norme Tecniche di Attuazione, pp. 37-38 e 79; www.comune.pozzuoli.na.it).

L’Art. 31, lett. D) della legge n. 457/78 contempla tra l’altro che “[...] gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti: [...] d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, la eliminazione, la modifica e

l'inserimento di nuovi elementi ed impianti [...]". Al punto 6 dell'Art. 7 del P.T.P. si legge "[...] con riferimento all'art. 31 lettera della legge n. 457/78 dovrà ammettersi soltanto per gli edifici di recente impianto (realizzati dopo il 1945), con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico ed ambientale-paesistico nonché di quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art.1 della legge n.1497/39 [...]"

08. PROCEDIMENTI DI STIMA

Secondo i canoni consolidati dell'Estimo la stima del "più probabile valore di mercato" può essere condotta applicando il procedimento diretto di stima (stima sintetica) oppure il procedimento indiretto (stima analitica). Entrambi i procedimenti costituiscono esplicitazione del metodo estimativo e fondano, pertanto, su una logica di tipo comparativo (source: *Estimo e Valutazione Economica dei Progetti*, V. Del Giudice, Loffredo Iniziative Editoriali, 2015).

Il procedimento diretto perviene al valore incognito operando "direttamente" su dati elementari ad esso omogenei (prezzi). Il procedimento indiretto, a sua volta, stima il valore incognito a partire da dati elementari eterogenei e, di norma, tramite algoritmi di varia natura e complessità. In base al numero dei parametri di confronto (parametri tecnici e parametri economici), i procedimenti diretti possono poi distinguersi in "monoparametrici" e "pluriparametrici". Essi, inoltre, a seconda del numero di funzioni algebriche utilizzate per la stima, possono suddividersi in "uniequazionali" e "pluriequazionali".

L'applicabilità della stima sintetica monoparametrica è circoscritta ai casi in cui il campione estimativo (insieme dei dati in base ai quali è svolta la stima) sia notevolmente omogeneo, ossia quando tutte le differenze esistenti tra il bene da stimare ed i beni analoghi di prezzo noto siano adeguatamente considerate attraverso il parametro di confronto prescelto. Diversamente, è necessario ricorrere a procedimenti diretti di tipo pluriparametrico.

In generale, il moltiplicarsi delle variabili che, nei mercati reali, determinano l'apprezzamento dei beni immobiliari e la differenziazione dei beni stessi, comportano di dover ricorrere, con sempre maggior frequenza, a procedimenti di stima pluriparametrici, i cui principali vantaggi sono da ricondurre alla capacità di recepire nella stima le caratteristiche differenziative degli immobili, di misurare il "peso" ovvero l'apporto di tali caratteristiche quali-quantitative nella formazione del prezzo, di rispecchiare le modalità di quest'ultimo processo nei mercati reali.

Tuttavia, per soddisfare l'esigenza di una congrua motivazione che permetta di controllare la logicità e l'esattezza della stima effettuata con procedimento diretto, la comparazione non può essere generica, ma deve essere fondata su prezzi effettivi di mercato in relazione ai quali sia evidenziabile l'omogeneità delle caratteristiche specifiche del bene da valutare e di quelle degli altri beni assunti a termine di paragone (e cui detti prezzi effettivi si riferiscono). Di rilievo, anche, la necessità dell'allineamento cronologico dei dati storici, in quanto il prezzo di mercato di un bene deve essere in concreto accertato in relazione a dati di fatto riferibili alla situazione locale alla data della valutazione.

Nel quadro delineato, si osserva che, nel caso di specie, tipologia e natura del compendio immobiliare esaminato, unitamente alla indisponibilità di un congruo numero di prezzi di mercato di beni analoghi, non consentono di poter soddisfare le condizioni di applicabilità dei procedimenti diretti. Per questo motivo, in ossequio ai principi degli Standards valutativi nazionali ed internazionali, la stima del compendio deve svolgersi con procedimenti indiretti, ed esattamente: mediante il *Costo di Riproduzione Deprezzato*, in ipotesi di permanenza del vincolo di attuale destinazione d'uso del compendio (cfr. Allegato A della Deliberazione n. 49 del 17 giugno 2015 emanata dall'Autorità di Regolazione dei Trasporti); e con il *Valore di Trasformazione* (procedimento, non criterio), in ipotesi di insussistenza di tale vincolo di destinazione d'uso.

08.1 COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

Il procedimento del *Costo di Ricostruzione Deprezzato (Cost Approach)* è basato sul postulato di sostituzione dei beni da valutare. Tale principio economico afferma che, stante la natura di fattori della produzione presentata dalle componenti da valutare, in assenza di loro diretto apprezzamento del mercato, il valore ad esse attribuibile non eccede l'importo pari al valore del suolo maggiorato del costo di riproduzione di altri manufatti analoghi ai beni oggetto di stima sotto il profilo del complesso delle relative caratteristiche rilevanti (incluso lo stato d'uso attuale).

Mediante il “costo di ricostruzione deprezzato”, il valore di un compendio immobiliare è perciò determinato come sommatoria delle seguenti componenti:

- ❖ Costo di ricostruzione, a prezzi di mercato riferiti al momento di stima, degli edifici e dei manufatti edilizi realizzati, nonché degli impianti tecnologici e delle attrezzature e/o opere speciali, al netto delle deduzioni per deterioramento fisico e per obsolescenza;
- ❖ Valore di mercato del suolo sede del compendio immobiliare.

Il deprezzamento

A base dell’impiego del procedimento di stima del “Costo di Ricostruzione Deprezzato”, vi è la consapevolezza che gli immobili tendono, nel tempo, a veder diminuito il proprio valore di mercato.

In punto di logica estimativa, tale riduzione di valore è principalmente imputabile a tre principali fattori (source: *Il deprezzamento degli immobili urbani*, B. Manganelli, Franco Angeli Editore, 2011): la vetustà pura, il decadimento reddituale e l’obsolescenza (funzionale ed economica).

I primi due fattori, pur distinguibili tra loro economicamente, sono entrambi espressione del logoramento fisico. La vetustà pura deriva dalla limitata vita “di servizio” dell’edificio e dalla sua efficienza. Il decadimento reddituale riflette invece una riduzione dell’utilità dell’immobile già in uso rispetto al corrispondente bene nuovo, in quanto a parità di condizioni di efficienza degli edifici, all’aumentare della vetustà sono necessari maggiori e più onerosi interventi di manutenzione onde mantenere identiche condizioni di efficienza. Analiticamente, il logoramento fisico si assume pari alla sola vetustà pura, mentre il decadimento reddituale attiene alla diminuzione di valore dovuta alla mancata manutenzione programmata, ovvero agli interventi di manutenzione ordinaria non attuati che comportano, quindi, la necessità di interventi di manutenzione straordinaria (questi ultimi calcolati in misura proporzionale alle spese non sostenute per la manutenzione ordinaria).

Il terzo fattore è discriminabile in obsolescenza funzionale ed economica: la prima è una perdita di valore da attribuire a modifiche relative ai sistemi tecnologici più attuali, i quali hanno minori costi di esercizio e/o maggiore efficienza a parità di costo di costruzione; la seconda è una perdita di valore connessa con le condizioni dell'ambiente e delle proprietà circostanti, oltre che a particolari eventi che possono ridurre il valore del bene. Il deprezzamento per obsolescenza economica può quindi verificarsi per effetto di una variazione delle "condizioni esterne" al compendio oggetto di stima, quali ad esempio possibili cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni urbane, situazione economica generale, etc. (source: *La stima immobiliare*, M. Simonotti, UTET, 2006). Sovente, tali fattori possono determinare una significativa riduzione del reddito percepibile dalle attività antropiche e produttive svolte nell'immobile.

Fasi della stima

Poiché il deprezzamento riguarda opere complesse costituite da parti talvolta eterogenee per funzione, epoca di ultimazione, caratteri tecnologici e tipologia, la stima del Costo di Ricostruzione Deprezzato va svolta per elementi funzionali e articolata nelle seguenti fasi:

- ❖ Individuazione della tipologia edilizia e discriminazione, ove possibile, dei manufatti in gruppi omogenei;
- ❖ Stima del costo di ricostruzione a nuovo dei manufatti edilizi;
- ❖ Scomposizione del manufatto edilizio in elementi funzionali e calcolo della aliquota percentuale di costo dei singoli elementi sul costo totale;
- ❖ Definizione per ogni elemento funzionale di una funzione analitica di deprezzamento;
- ❖ Stima per ciascun elemento funzionale del costo di ricostruzione deprezzato con successiva aggregazione delle diverse voci onde pervenire al totale valore di costo deprezzato del manufatto edilizio.

Costo di ricostruzione a nuovo dei manufatti edilizi

Per motivi di oggettivazione della stima, il costo di realizzazione a nuovo dei manufatti edilizi o delle attrezzature va determinato ricorrendo a parametri di costo aventi carattere di ufficialità e indipendenza.

Nel presente caso, come verrà meglio precisato nel prosieguo di questa relazione, l'analisi delle varie componenti di costo e la relativa quantificazione sono state sviluppate ricorrendo a parametri di costo attinti dal Prezzario delle tipologie edilizie edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, o anche dal Prezzario edito a cura dell'Associazione Costruttori Edili della Provincia di Napoli (A.C.E.N.), ovvero in base a prezzi medi di mercato per opere non contemplate in tali Prezzari.

In generale, le voci di costo assunte a riferimento di detti parametri sono comprensive delle risorse elementari (mano d'opera e materiali), dei noli e dei semilavorati. Le opere si intendono eseguite in orario e condizioni ordinarie di lavoro, con progetto e programma dei lavori ben definiti, nonché con tempi di realizzazione normali in relazione al contesto territoriale di riferimento.

Inoltre, i parametri di costo unitario riportati nei citati Prezzari si riferiscono a lavori compiuti e dati in opera a regola d'arte, ad esclusione degli oneri della sicurezza e dell'I.V.A., e risultano comprensivi delle sole spese generali e dell'utile dell'impresa. Pertanto, tra i costi di realizzazione a nuovo rientrano ulteriori oneri finanziari che ordinariamente sono sostenuti negli interventi di trasformazione edilizia, e precisamente (*source: Estimo e Valutazione Economica dei Progetti, op. cit.*):

- ❖ Oneri per la sicurezza;
- ❖ I.V.A.;
- ❖ Oneri per compensi professionali;
- ❖ Oneri concessori e di urbanizzazione;
- ❖ Interessi passivi, rappresentativi delle anticipazioni di capitale;
- ❖ Profitto lordo derivante dall'operazione di trasformazione di aree edificabili in prodotti edilizi.

Funzioni di deprezzamento degli elementi funzionali

Una volta discriminati i manufatti edilizi, le attrezzature e le strutture tecnologiche fisse nelle rispettive componenti costitutive, dopo aver stimato per ognuna di quest'ultime il costo a nuovo e la percentuale di incidenza rispetto al totale costo a nuovo del manufatto, si è successivamente specificata una idonea funzione di deprezzamento per ciascuna delle suddette componenti o elementi funzionali individuati.

Ogni funzione di deprezzamento individuata risulta essere definita mediante sommatoria delle aliquote corrispondenti ai diversi fattori di deprezzamento che influenzano lo stato dello specifico elemento funzionale considerato. Pertanto, a ciascun fattore di deprezzamento corrisponde un contributo "marginale" apportato al deprezzamento totale del compendio esaminato (deprezzamento marginale).

Le aliquote di deprezzamento vengono specificate in relazione alla probabile vita economica dell'elemento funzionale interessato, al costo da sostenere per la manutenzione straordinaria dell'elemento stesso, alla ordinaria periodicità che intercorre tra interventi successivi di manutenzione. Tali parametri sono stati nel caso ottenuti mediante elaborazione e sintesi delle informazioni tratte da primari riferimenti bibliografici (*source: La qualità edilizia nel tempo*, a cura di A. Gottfried, Hoepli Editore, 2003; *Il deprezzamento degli immobili urbani*, op. cit.)

In particolare, i fattori di deprezzamento individuati e considerati nel presente elaborato possono sinteticamente ricondursi a:

- ❖ Logoramento fisico;
- ❖ Decadimento reddituale.

Un'ulteriore riduzione di valore per obsolescenza funzionale andrebbe altresì computata, in linea di principio, per i soli impianti. Tuttavia, tale calcolo, oltretutto assai complesso, è affetto da notevole alea (andrebbero esattamente esplicitati parametri quali le spese di smantellamento degli impianti esistenti e/o di installazione di nuovi impianti, la minore spesa o il maggior utile conseguente alla

sostituzione dell'impianto, ecc.), ragion per cui in letteratura si suggerisce di ovviare al calcolo analitico del deprezzamento per obsolescenza inglobandone l'effetto nel deprezzamento per logoramento fisico e, in particolare, tenendone conto, seppur in modo empirico, mediante assunzione di una vita utile economica dell'impianto inferiore a quella di servizio e/o mediante il saggio di attualizzazione (*source: Un modello razionale di stima del deprezzamento di macchine industriali*, Quaderni del Dipartimento P.A.U. dell'Università Mediterranea di Reggio Calabria, B. Manganeli e P. Morano, Gangemi Editore, 1997).

Tanto premesso, la relazione formale qui utilizzata per quantificare il contributo esplicito dal fattore di deprezzamento per vetustà pura (logoramento fisico) è la seguente (cfr. *Il deprezzamento degli immobili urbani*, op. cit.):

$$\Delta C_{dlog} = (C_0 - Vr) \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^v - 1}$$

dove: ΔC_{dlog} è il deprezzamento per logoramento fisico; C_0 è il valore iniziale; Vr è il valore di recupero alla fine della vita in servizio della componente funzionale; i è il saggio di sconto; v è il numero di anni di durata in efficienza della componente funzionale (vita in servizio); n è il numero di anni di vita trascorsa dell'elemento funzionale rispetto al momento della stima.

A sua volta, la teoria estimativa postula che il contributo marginale al deprezzamento per decadimento reddituale va commisurato – trattandosi di deprezzamento “curabile” – al costo delle addizioni necessarie ad eliminarlo, diminuito del valore residuo della parte/componente/elemento che è stata sostituita. Assumendo che sia nullo tale valore residuo della parte sostituita, il costo delle addizioni può essere allora determinato come somma finanziaria delle quote annuali di reintegrazione già accumulate così da ottenere, all'epoca prevista, la spesa per l'intervento di manutenzione straordinaria.

La deduzione per decadimento reddituale, pari a quella che l'immobile subirebbe in assenza di interventi manutentivi, è analiticamente determinabile con la seguente formula (*Il deprezzamento degli immobili urbani*, op. cit.):

$$\Delta C_{dred} = C_0 \cdot m \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^s - 1}$$

dove: ΔC_{dred} è il deprezzamento per decadimento reddituale; C_0 è il valore iniziale; m è la spesa per l'intervento di manutenzione straordinaria espressa mediante un'aliquota percentuale costante del costo iniziale dell'elemento nuovo C_0 ; i è il saggio di sconto; s è la periodicità ordinaria tra due interventi di manutenzione consecutivi; n è l'anno in cui viene svolta la stima.

A partire dalle analisi svolte per ciascun elemento funzionale viene calcolato il relativo coefficiente totale di deprezzamento, ottenuto sommando i corrispondenti contributi marginali dovuti al logoramento fisico e al decadimento reddituale, e che influisce sulla complessiva riduzione del costo di ricostruzione "a nuovo" dell'elemento considerato. Nelle elaborazioni svolte nel prosieguo di questa relazione, non si è tenuto conto dell'effetto dell'obsolescenza in quanto trattasi di deduzione che è stata inglobata nella detrazione per logoramento fisico in termini di vita economica.

I parametri posti a base del calcolo dei coefficienti di deprezzamento degli elementi funzionali sono riepilogati nella tabella che segue.

Elemento funzionale	Anni			
	a	b	c	d(%)
Strutture in muratura	83	15	300	11
Strutture in c.a.	65	40	120	30
Strutture in legno	65	40	120	30
Isolamenti e impermeabilizzazioni	30	4	90	8
Controsoffitti	40	15	75	18
Pavimenti	60	20	85	10
Tinteggiature	5	-	5	100
Serramenti e opere in ferro	50	15	80	10
Impianti elettrici e speciali	35	-	35*	100
Impianti elevatori	35	5	60*	5
Impianto Idrosanitario e Antincendio	33	10	40	5
Impianto di Condizionamento	15	-	15*	100
Sistemazioni esterne	35	20	60	25

Dove: a è la vita economica dell'elemento funzionale in assenza di interventi manutentivi; b è l'intervallo temporale ritenuto ottimale tra due interventi manutentivi consecutivi; c è la vita in servizio dell'elemento funzionale sottoposto a interventi manutentivi; d è il costo dell'intervento manutentivo periodico espresso in termini percentuali sul costo a nuovo della medesima componente.

Nelle prime due righe della tabella, i dati della vita di servizio delle componenti funzionali sono riportati nelle colonne "c" (con interventi manutentivi) ed "a" (senza interventi manutentivi); a loro volta, i dati sulla periodicità ottimale e sul costo manutentivo per ciascun elemento funzionale considerato sono riportati, rispettivamente, nelle colonne "b" e "d" (*source: Il deprezzamento degli immobili urbani*, op. cit.; *Stima del patrimonio immobiliare dell'Università degli Studi di Salerno*, AA.VV., Cues, 2009). In tabella, nelle caselle ove è presente l'asterisco s'intende che in luogo della vita di servizio è considerata la vita economica.

Il deprezzamento totale è infine ottenuto in base alla seguente relazione formale:

$$D = \sum_{i=1}^n d_i$$

dove: D è il deprezzamento complessivo del bene immobile; d_i è il deprezzamento relativo all' i -esimo elemento funzionale costituente il bene immobile considerato.

08.2 VALORE DI TRASFORMAZIONE

La logica economica alla base del *Valore di Trasformazione*, inteso alla stregua di metodo (*rectius*, procedimento), fonda sulla previsione di utilizzazione tipica o "ordinaria" del compendio immobiliare consentendo di risalire al relativo valore incognito come differenza attualizzata tra il valore finale del compendio trasformato ed i costi occorrenti per la esecuzione degli interventi di trasformazione:

$$V_{comp_{attuale}} = [V_{comp_{trasf}} - K_{trasf}] / (1+r)^n$$

dove: $Vcomp_{attuale}$ è il valore di mercato del compendio esaminato in condizioni attuali; $Vcomp_{trasf}$ è il valore di mercato del compendio ottenibile in corrispondenza di suo “ordinario” impiego economico ed a seguito dei relativi interventi di trasformazione edilizia; K_{trasf} è il totale costo degli interventi di trasformazione edilizia; r è il tasso di sconto, pari alla remuneratività dello specifico ordinario investimento immobiliare; n è il tempo di trasformazione del compendio esaminato.

Nel processo di trasformazione edilizia occorre inoltre tener conto, ed in maniera particolareggiata, dei vari oneri finanziari esso collegabili, precisamente:

$$Vcomp_{attuale} = [Vcomp_{trasf} - (K + S + U + O + I + P)] / (1+r)^n$$

dove, rispetto alla precedente formulazione: K è il costo “tecnico” di trasformazione; S sono le spese generali; U è l’utile del costruttore; O rappresenta gli onorari per competenze tecniche; I rappresenta gli interessi passivi dovuti per le anticipazioni dei capitali; P costituisce il profitto imprenditoriale. Potendosi anche assumere, come postula la letteratura estimativa di riferimento, il profitto imprenditoriale P pari ad un’aliquota α del valore di mercato del prodotto edilizio finale trasformato, sicché si ha in definitiva:

$$Vcomp_{attuale} = [Vcomp_{trasf} - (K + S + U + O + I + \alpha Vcomp_{trasf})] / (1+r)^n$$

Nei casi più semplici, i contributi relativi agli oneri finanziari collegati al processo di trasformazione edilizia possono conglobarsi in una percentuale dell’ammontare del costo tecnico di costruzione. Nei casi più complessi, come quello di specie, ove si richiede un superiore livello di approfondimento della valutazione, è necessario dettagliare il contributo dei diversi termini assumendo a riferimento, se possibile, per motivi di oggettivazione della stima, dati desunti da fonti ufficiali.

09. FONTI INFORMATIVE DEI DATI ESTIMATIVI UTILIZZATI

Ai fini dell'ottenimento di informazioni utili per un generale inquadramento dei valori unitari assunti a riferimento della stima, ci si è innanzitutto rivolti all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (attenendosi all'ultimo aggiornamento dati disponibile, I Semestre 2022) quale fonte informativa ufficiale di primaria importanza.

In particolare, i parametri di valore unitario indicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti alla superficie lorda e al primo semestre dell'anno 2022, per unità immobiliari in normale stato di conservazione site nella Zona Semicentrale di Pozzuoli (Pozzuoli Alta – Variante Solfatara – Olivetti), variano da €/mq 400 a €/mq 810 per i capannoni tipici, da €/mq 600 a €/mq 1.200 per i laboratori, da €/mq 445 a €/mq 890 per i magazzini, da €/mq 1.150 a €/mq 2.300 per i negozi, da €/mq 1.300 a €/mq 2.650 per gli uffici. Per quanto attiene ai valori di locazione, la medesima fonte informativa riporta quotazioni che variano da €/mq-mese 1,70 a €/mq-mese 3,50 per i magazzini, da €/mq-mese 5,80 a €/mq-mese 11,50 per i negozi, da €/mq-mese 2,20 a €/mq-mese 4,40 per i capannoni tipici, da €/mq-mese 2,50 a €/mq-mese 5,00 per i laboratori, da €/mq-mese 4,90 a €/mq-mese 9,90 per gli uffici (source: www.agenziaentrate.gov.it).

Ulteriori informazioni di mercato sono state reperite dal Listino dei Valori Immobiliari pubblicato a cura della F.I.M.A.A. – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari ove, per l'anno 2022 e per unità immobiliari site nella zona semicentrale di interesse (Pozzuoli Alta – Variante Solfatara – Olivetti), sono riportati i seguenti parametri medi di valore unitario: €/mq 700 per i capannoni, €/mq 1.200 per i laboratori, €/mq 700 per i magazzini, €/mq 2.200 per i negozi, €/mq 2.250 per gli uffici. Per quanto attiene ai valori medi unitari di locazione, tale fonte riporta: €/mq-mese 2,50 per i capannoni, €/mq-mese 4,00 per i laboratori, €/mq-mese 2,50 per i magazzini, €/mq-mese 7,50 per i negozi, €/mq-mese 6,00 per gli uffici (source: www.quotazionimetroquadro.it).

10. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

10.1 STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN IPOTESI DI PERMANENZA DEL VINCOLO DI ATTUALE DESTINAZIONE D'USO, DI CUI ALL'ALLEGATO "A" DELLA DELIBERAZIONE N. 49 DEL 17.6.2015 EMANATA DALL'AUTORITÀ DI REGOLAZIONE DEI TRASPORTI

Mediante il "metodo" del Costo di Ricostruzione Deprezzato, il valore del compendio immobiliare esaminato, ivi comprese le relative sistemazioni esterne, è determinato come sommatoria delle seguenti componenti:

- ❖ Costo di ricostruzione, a prezzi di mercato attuali, del compendio produttivo e delle sistemazioni esterne, al netto delle deduzioni per deterioramento fisico e per obsolescenza;
- ❖ Valore di mercato del suolo su cui insiste il compendio produttivo, riferito all'attualità.

La stima del totale costo di ricostruzione "a nuovo" del compendio immobiliare, è qui di seguito sviluppata con riferimento ai diversi termini che ordinariamente sono sostenuti in operazioni di trasformazione di aree urbane edificabili in prodotti edilizi, ed è pertanto condotta avendo riguardo ai seguenti oggettivi elementi di stima:

- ❖ Costo medio parametrico per la realizzazione di palazzina uffici di caratteristiche ordinarie e sita in compendi con prevalente funzione produttiva (*source: Prezzario delle Tipologie Edilizie*, Ed. DEI - Tipografia del Genio Civile, Anno 2019, Tip.: E7): €/mq 912,00;
- ❖ Costo medio parametrico per la realizzazione di edifici produttivi di caratteristiche ordinarie (*source: Prezzario delle Tipologie Edilizie*, Ed. DEI - Tipografia del Genio Civile, Anno 2019, Tip.: E7): €/mq 677,00;
- ❖ Costo medio parametrico per la realizzazione di sistemazioni esterne, viabilità e piazzali di caratteristiche ordinarie, per compendi con funzione

produttiva (*source: Prezzario delle Tipologie Edilizie*, Ed. DEI – Tipografia del Genio Civile, Anno 2019, Tip.: E7): €/mq 105,00;

- ❖ Consistenza dei manufatti e delle sistemazioni esterne di riferimento costituenti il compendio produttivo: mq 415,00 ca. (palazzina uffici), mq 966,00 ca. (edifici produttivi), mq 4.840,00 ca. (parcheggi e piazzali);
- ❖ Coefficiente di adeguamento, desunto dalla rivista “Il Consulente Immobiliare”, relativo al contesto territoriale di riferimento della stima (Sud, piccoli centri urbani), differente da quello della Regione Lombardia a cui si riferiscono i parametri di costo riportati nel Prezzario tipologico edito dalla DEI (*sources: Il Consulente Immobiliare*, op. cit.; dati di base del *Prezzario delle Tipologie Edilizie*, op. cit.): 0,90;
- ❖ Coefficiente di aggiornamento ISTAT per i costi di costruzione: 1,26234 (dal 2019 all’attualità);
- ❖ Oneri per la sicurezza pari, mediamente, al 3,50% del costo tecnico di costruzione, aggiornato all’attualità (*source: Sicurezza nei Cantieri*, Guida Operativa, op. cit.);
- ❖ I.V.A. pari al 22% (nuovi prodotti edilizi) del costo tecnico di costruzione, aggiornato all’attualità e comprensivo di oneri per la sicurezza;
- ❖ Oneri concessori e di urbanizzazione, tasse comunali, imposte e tributi vari, stimati in misura del 3,50% sul costo tecnico di costruzione, aggiornato all’attualità e comprensivo di oneri per la sicurezza (3,50%) ed I.V.A. (*source: Estimo e Valutazione Economica dei Progetti*, op. cit.);
- ❖ Oneri per compensi professionali stimati secondo specifiche percentuali di incidenza desumibili dai riferimenti legislativi disponibili, da applicare al costo tecnico di costruzione, aggiornato all’attualità e comprensivo di oneri per la sicurezza;
- ❖ Interessi passivi, rappresentativi delle anticipazioni di capitale, stimati secondo un piano di prefinanziamento ad un tasso di interesse del 4,46% (incidenza ordinariamente riscontrabile, nel I Trimestre 2023, in condizioni ordinarie di prefinanziamento rivolte a imprese edilizie per operazioni di anticipazione a fronte di prestiti e finanziamenti a rimborso rateale; *source:*

www.bancaditalia.it) del costo tecnico di costruzione, aggiornato all'attualità e comprensivo di oneri per la sicurezza ed I.V.A.;

- ❖ Aliquota percentuale di incidenza del fattore suolo, da computarsi in misura minima prudenziale del 20% sul costo complessivo di realizzazione "a nuovo" del compendio, in base alla letteratura di riferimento (*sources: Estimo e Valutazione Economica dei Progetti*, op. cit.; *La stima Immobiliare*, op. cit.; *Lineamenti di Estimo Industriale*, op. cit.; *Il deprezzamento degli immobili urbani*, op. cit.).
- ❖ Saggio di sconto relativo alla remuneratività dello specifico investimento immobiliare, pari al 4,46% (v. *supra*; *source: www.bancaditalia.it*);
- ❖ Numero di anni prevedibile per l'intervento di trasformazione edilizia, pari a mesi 24 per complessi edilizi direzionali e produttivi, ed a mesi 12 per impianti di distribuzione carburanti (*source: Prezzario delle Tipologie Edilizie*, op. cit.; *Tipologie edilizie - Prezzario*, A.C.E.N.).

I costi parametrici desunti dai citati Prezzari sono comprensivi del solo utile del costruttore e delle spese generali.

Nel caso di specie, considerando cioè l'ipotesi di sussistenza del vincolo di destinazione d'uso del compendio, il profitto imprenditoriale ricavabile dall'operazione di trasformazione di aree edificabili in prodotti edilizi può assumersi di ammontare nullo, vertendo in ipotesi di investimento immobiliare con finalità di pubblica utilità, prerogativa ordinaria di soggetti giuridici di natura pubblica.

Con riferimento alle diverse tipologie dei manufatti edilizi interessati dalla disamina (terziario, produttivo, sistemazioni esterne), sono di seguito esplicitate le elaborazioni concernenti la stima del totale costo di ricostruzione "a nuovo" in condizioni di ordinarietà. Successivamente, l'esame svolto per le variabili immobiliari individuate dalla tipologia edilizia, dai caratteri costitutivi e dalla funzione produttiva esplicitata dalle diverse componenti edilizie dei suddetti manufatti, ha consentito di predisporre appositi prospetti valutativi dove trovansi riepilogati i dati e le informazioni concernenti la struttura e la funzione delle diverse parti del compendio esaminato,

nonché il totale ammontare di deprezzamento attribuibile alle diverse tipologie di manufatti edilizio che lo compongono.

Nelle elaborazioni svolte, il tasso di attualizzazione impiegato nelle funzioni di deprezzamento per logoramento fisico e decadimento reddituale è stato assunto, in via prudenziale, pari al tasso di interesse legale vigente (5,00%).

*

Determinazione costo tecnico di costruzione “a nuovo” del compendio produttivo e delle relative sistemazioni esterne, comprensivo di oneri per la sicurezza e I.V.A.:

$$K = [(\text{€}/\text{mq } 912,00 \times 1,26234 \times 0,90) \times \text{mq } 415,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] + \\ + [(\text{€}/\text{mq } 677,00 \times 1,26234 \times 0,90) \times \text{mq } 966,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] + \\ + [(\text{€}/\text{mq } 105,00 \times 1,26234 \times 0,90) \times \text{mq } 4.840,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)]$$

$$K = \text{€ } 2.210.178,40$$

Determinazione spese tecniche per la realizzazione “a nuovo” del compendio produttivo e delle relative sistemazioni esterne, da computarsi sul costo tecnico di costruzione (al netto di I.V.A.):

Costo Tecnico di Costruzione al netto dell'IVA			€ 1.750.359,07
Descrizione Attività Professionale	Importo	IVA & CAP (22%;4%)	Totale
Progettazione e Direzione Lavori (Tab. A - Classe Id - L.143/49 - 3,2194%)	€ 56.351,06	€ 15.147,16	€ 71.498,22
Collaudi (Tab. C - L.143/49 - 0,1502%)	€ 2.629,04	€ 706,69	€ 3.335,73
Progettazione Strutturale (Tabb. A e B - Classe Id - L.143/49 - 3,2194% x 0,50 x 37,42% x Costo Tecnico)	€ 10.543,28	€ 2.834,03	€ 13.377,32
Spese per Accatastamenti, Operazioni Topografiche e Indagini Varie (Importo forfettario)	€ 10.000,00	€ 2.688,00	€ 12.688,00
Indagini geologiche (D.M. Grazia e Giustizia n. 306/71 - Aliquota Media 0,377%)	€ 6.598,85	€ 1.773,77	€ 8.372,63
Responsabile e Coordinatori in materia di Sicurezza (Tab. B2 - D.M.LL.PP. 4/4/2001 - 0,47 x Aliquota Tab. A)	€ 26.485,00	€ 7.119,17	€ 33.604,17
Totale Spese Tecniche			€ 142.876,06

Determinazione interessi passivi per le anticipazioni dei capitali (realizzazione “a nuovo” del compendio produttivo e delle relative sistemazioni esterne):

Costo Tecnico di Costruzione al lordo di IVA						€ 2.210.178,40
Totale Spese Tecniche						€ 142.876,06
Oneri di Urbanizzazione, Concessori e Vari						€ 77.356,24
Importo Complessivo da Finanziare						€ 2.430.410,71
Capitale	Montante	Periodo	GG.	Tasso	Interessi	
€ 1.215.205,35	€ 1.215.205,35	Anno I	365	4,46%	€ 54.198,16	
€ 1.215.205,35	€ 2.430.410,71	Anno II	365	4,46%	€ 108.396,32	
Totale Interessi Passivi						€ 162.594,48

Riepilogo costi di realizzazione "a nuovo" del compendio produttivo e delle relative sistemazioni esterne:

Q1 - Costo Complessivo di Realizzazione al lordo dell'IVA + Oneri urb., concessori e vari			€ 2.287.534,65
Q2 - Totale Spese Tecniche			€ 142.876,06
Q3 - Interessi Passivi			€ 162.594,48
Q4 - Profitto Imprenditore Trasformatore (Q5 x Q6)	Q5 - Valore Componente Edilizia (Q1+Q2+Q3) € 2.593.005,18	Q6 - Incidenza % Profitto 0,00%	€ 0,00
Q7 - Valore Complessivo della sola Componente "Costruzione Edilizia" (Q1+Q2+Q3+Q4)			€ 2.593.005,18
Q8 - Orizzonte Temporale in Anni (tempo medio degli esborsi pari alla metà della durata totale prevista dei lavori pari a 24 Mesi)			1,00
Q9 - Tasso di Attualizzazione			4,46%
Q10 - Valore Componente "Costruzione Edilizia" attualizzato [Q7 / (1 + Q9)^{Q8}]			€ 2.482.294,83
Q11 - Valore Componente "Area" (Q12 x Q13)	Q12 - Valore Compendio "Proxy" (Q1+Q2+Q3+Q4) € 2.593.005,18	Q13 - Incidenza % Area 20,00%	€ 518.601,04
Q14 - Orizzonte Temporale in Anni (Tempo medio dei ricavi pari alla totale durata prevista dei lavori pari a 24 Mesi)			2,00
Q15 - Tasso di Attualizzazione			4,46%
Q16 - Valore Componente "Area" attualizzato [Q11 / (1 + Q15)^{Q14}]			€ 475.262,27
Q17 - Valore a Nuovo Compendio Produttivo e relative sistemazioni esterne ("Costruzione Edilizia" + "Area")			€ 2.957.557,10

Riepilogo costo deprezzato della palazzina uffici:

Stato d'Uso e Conservazione	Mediocre	Anno di Ultimo Adeguamento/Trasformazione	2004
Costo Tecnico Componente Edilizia al 2023	€ 429.994,32	Incidenza ulteriori oneri rispetto a Costo Tecnico	141,816320%

Caratteristiche economiche e stima del costo di riproduzione deprezzato

Elemento Funzionale	Costo Riproduzione Attuale (Ki)	Incidenza % Elemento Funzionale	Detrazione Logoramento Fisico (A)	Detrazione Decadimento Reddittuale (B)	Totale Deprezzamento [C = (A+B)] ovvero C = Ki se (A+B) > Ki	Totale valore di costo deprezzato [Ki - C]
Scavi	€ 1.219,60	0,20%	€ 81,54	€ 92,50	€ 174,03	€ 1.045,57
Palificazioni	€ 27.502,08	4,51%	€ 1.838,64	€ 2.085,81	€ 3.924,45	€ 23.577,62
Fondazioni	€ 26.587,37	4,36%	€ 1.777,49	€ 2.016,44	€ 3.793,93	€ 22.793,45
Struttura	€ 39.759,10	6,52%	€ 2.658,07	€ 3.015,41	€ 5.673,49	€ 34.085,61
Copertura	€ 7.134,685	1,17%	€ 476,99	€ 541,11	€ 1.018,09	€ 6.116,59
Serramenti, Facciata continua	€ 138.973,90	22,79%	€ 20.273,06	€ 19.668,24	€ 39.941,30	€ 99.032,60
Murature	€ 25.672,67	4,21%	€ 695,38	€ 3.996,65	€ 4.692,03	€ 20.980,64
Finiture	€ 172.817,92	28,34%	€ 58.433,01	€ 126.306,79	€ 172.817,92	€ 0,00
Impianto elettrico	€ 51.650,24	8,47%	€ 17.463,92		€ 17.463,92	€ 34.186,32
Impianto idrotermosanitario e condizionamento	€ 89.518,95	14,68%	€ 34.145,53	€ 10.867,56	€ 45.013,08	€ 44.505,87
Impianti elevatori	€ 28.965,60	4,75%	Non presente		€ 28.965,60	€ 0,00
Sommano in Totale	€ 609.802,12	100,00%	€ 137.843,61	€ 168.590,51	€ 323.477,85	€ 286.324,27
VALORE "COMPONENTE EDILIZIA" DEPREZZATA						€ 286.324,27

Riepilogo costo deprezzato delle sistemazioni esterne:

Stato d'Uso e Conservazione	Mediocre	Anno di Ultimo Adeguamento/Trasformazione	2004
Costo Tecnico Componente Edilizia al 2023	€ 577.370,30	Incidenza ulteriori oneri rispetto a Costo Tecnico	141,816320%

Caratteristiche economiche e stima del costo di riproduzione deprezzato

Elemento Funzionale	Costo Riproduzione Attuale (Ki)	Incidenza % Elemento Funzionale	Detrazione Logoramento Fisico (A)	Detrazione Decadimento Reddittuale (B)	Totale Deprezzamento [C = (A+B)] ovvero C = Ki se (A+B) > Ki	Totale valore di costo deprezzato [Ki - C]
Sbancamento	€ 4.175,91	0,51%	€ 1.411,95	€ 964,19	€ 2.376,15	€ 1.799,76
Fognatura esterna	€ 41.267,79	5,04%	€ 13.953,42	€ 9.528,51	€ 23.481,93	€ 17.785,86
Cavidotti	€ 30.213,92	3,69%	€ 10.215,90	€ 6.976,23	€ 17.192,13	€ 13.021,79
Cabina elettrica, centrale antincendio, vasche	€ 183.821,79	22,45%	€ 62.153,62	€ 42.443,46	€ 104.597,09	€ 79.224,71
Recinzione	€ 161.304,65	19,70%	€ 54.540,15	€ 37.244,38	€ 91.784,53	€ 69.520,12
Strade e parcheggi	€ 214.854,51	26,24%	€ 72.646,37	€ 49.608,75	€ 122.255,13	€ 92.599,39
Sistemazioni a verde	€ 23.827,23	2,91%	€ 8.056,44	€ 5.501,58	€ 13.558,02	€ 10.269,22
Finiture	€ 92.688,76	11,32%	€ 31.339,82	€ 21.401,34	€ 52.741,16	€ 39.947,60
Portineria	€ 66.650,753	8,14%	€ 22.535,88	€ 15.389,30	€ 37.925,18	€ 28.725,57
Sommano in Totale	€ 818.805,31	100,00%	€ 276.853,56	€ 189.057,74	€ 465.911,30	€ 352.894,01
VALORE "COMPONENTE EDILIZIA" DEPREZZATA						€ 352.894,01

Riepilogo costo deprezzato degli edifici produttivi:

Stato d'Uso e Conservazione	Mediocre	Anno di Ultimo Adeguamento/Trasformazione	2004
Costo Tecnico Componente Edilizia al 2023	€ 742.994,46	Incidenza ulteriori oneri rispetto a Costo Tecnico	141,816320%

Caratteristiche economiche e stima del costo di riproduzione deprezzato

Elemento Funzionale	Costo Riproduzione Attuale (Ki)	Incidenza % Elemento Funzionale	Detrazione Logoramento Fisico (A)	Detrazione Decadimento Reddittuale (B)	Totale Deprezzamento [C = (A+B)] ovvero C = Ki se (A+B) > Ki	Totale valore di costo deprezzato [Ki - C]
Scavi	€ 9.061,71	0,86%	€ 605,82	€ 687,26	€ 1.293,07	€ 7.768,64
Palificazioni	€ 55.213,22	5,24%	€ 3.691,25	€ 4.187,48	€ 7.878,74	€ 47.334,48
Fondazioni	€ 14.856,99	1,41%	€ 993,26	€ 1.126,78	€ 2.120,04	€ 12.736,95
Fognature interne	€ 8.745,61	0,83%	€ 3.335,87	€ 1.061,71	€ 4.397,58	€ 4.348,03
Riempimenti e pavimento industriale	€ 84.189,62	7,99%	€ 5.628,46	€ 6.385,11	€ 12.013,57	€ 72.176,06
Struttura	€ 153.627,62	14,58%	€ 10.270,70	€ 11.651,43	€ 21.922,13	€ 131.705,49
Pannelli	€ 36.141,48	3,43%	€ 2.416,22	€ 2.741,04	€ 5.157,26	€ 30.984,21
Rivestimento pannelli	€ 77.235,29	7,33%	€ 5.163,53	€ 5.857,68	€ 11.021,21	€ 66.214,08
Coperture	€ 48.258,883	4,58%	€ 3.226,32	€ 3.660,05	€ 6.886,38	€ 41.372,51
Serramenti, Facciata continua	€ 55.002,48	5,22%	€ 8.023,58	€ 7.784,21	€ 15.807,79	€ 39.194,69
Murature interne	€ 49.101,83	4,66%	€ 1.329,99	€ 7.644,04	€ 8.974,02	€ 40.127,81
Finiture	€ 145.303,49	13,79%	€ 49.129,86	€ 106.197,42	€ 145.303,49	€ 0,00
Impianto elettrico	€ 132.659,24	12,59%	€ 44.854,60		€ 44.854,60	€ 87.804,64
Impianto idrotermosanitario e condizionamento	€ 161.108,80	15,29%	€ 61.452,29	€ 19.558,53	€ 81.010,83	€ 80.097,98
Impianto di sicurezza	€ 23.181,12	2,20%	€ 7.837,98	€ 6.405,86	€ 14.243,84	€ 8.937,29
Sommano in Totale	€ 1.053.687,40	100,00%	€ 207.959,71	€ 184.948,62	€ 382.884,55	€ 670.802,85
VALORE "COMPONENTE EDILIZIA" DEPREZZATA						€ 670.802,85

*

In sintesi, in virtù di tutto quanto esposto e con riferimento ai contenuti dei prospetti sopra riportati, il totale costo di ricostruzione "a nuovo" del compendio ad uso produttivo, in condizioni di ordinarietà, riferito all'attualità, è pari a € 2.482.294,83 (ovvero € 2.957.557,10 inclusa componente "area").

D'altra parte, dalle elaborazioni estimative dettagliatamente sopra riportate, risulta che il totale "deprezzamento" ad oggi attribuibile alle diverse componenti del compendio immobiliare esaminato, nell'ambito dell'applicazione del procedimento delineato, ammonta a € 1.172.273,70, importo circa pari al 47,23% del costo di ricostruzione "a nuovo" del compendio (costo pari, come s'è detto, a € 2.482.294,83).

In definitiva, quindi, il valore attuale del compendio esaminato, comprensivo del fattore area, e nella ipotesi di permanenza della sua attuale destinazione d'uso, è pari a:

$$V_{\text{COMPENDIO IMMOBILIARE}} = (\text{€ } 2.957.557,10 - 1.172.273,70)$$

$$V_{\text{COMPENDIO IMMOBILIARE}} = \text{€ } 1.785.283,40$$

In cifra tonda:

$$V_{\text{COMPENDIO IMMOBILIARE}} = \text{€ } 1.785.000,00$$

10.2 STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN IPOTESI DI ASSENZA DI VINCOLO CIRCA LA SUA ATTUALE DESTINAZIONE D'USO

Nell'ipotesi considerata, la stima del valore di mercato del compendio immobiliare in corrispondenza di un suo "ordinario" impiego economico (terziario) è di seguito sviluppata elaborando i diversi termini che concorrono alla implementazione del procedimento del *Valore di Trasformazione* di cui si è dato formalmente conto in precedenza.

In particolare, ai fini della stima sono stati presi in esame i seguenti oggettivi parametri:

- ❖ Costo medio parametrico per la ristrutturazione e bonifica di edifici esistenti (*source: Prezzario delle Tipologie Edilizie*, Ed. DEI – Tipografia del Genio Civile, Anno 2019, Tip.: D21): €/mq 958,00;
- ❖ Costo medio parametrico per la realizzazione di parcheggi a raso di caratteristiche ordinarie (*source: Prezzario delle Tipologie Edilizie*, Ed. DEI – Tipografia del Genio Civile, Anno 2019, Tip.: H3): €/mq 50,00;
- ❖ Valore unitario di mercato di prodotti edilizi con destinazione terziaria (*source: O.M.I. Agenzia delle Entrate*, I Semestre 2022): €/mq 2.650,00;
- ❖ Consistenza dei manufatti edilizi e delle pertinenze esterne costituenti il compendio immobiliare de quo: mq 1.426,00 ca. (palazzina uffici ed edifici produttivi), mq 4.840,00 ca. (parcheggi e piazzali), mq 1.865,00 ca. (palazzina uffici ed edifici produttivi, oltre parcheggi e piazzali la cui superficie è virtualizzata in base a un ordinario rapporto mercantile pari a 0,10; *source: Quaderni dell'Osservatorio – Appunti di Economia Immobiliare*, Anno IV, 2015);
- ❖ Coefficiente di adeguamento, desunto dalla rivista "Il Consulente Immobiliare", relativo al contesto territoriale di riferimento della stima (Sud, piccoli centri urbani), differente da quello della Regione Lombardia a cui si riferiscono i parametri di costo riportati nel Prezzario tipologico edito dalla

DEI (*sources: Il Consulente Immobiliare, op. cit.; dati di base del Prezziario delle Tipologie Edilizie, op. cit.*): 0,90;

- ❖ Coefficiente di aggiornamento ISTAT per i costi di costruzione: 1,26234 (dal 2019 all'attualità);
- ❖ Oneri per la sicurezza pari, mediamente, al 3,50% del costo tecnico di costruzione, aggiornato all'attualità (*source: Sicurezza nei Cantieri, Guida Operativa, op. cit.*);
- ❖ I.V.A. pari al 10% (ristrutturazione prodotti edilizi) del costo tecnico di costruzione, aggiornato all'attualità e comprensivo di oneri per la sicurezza;
- ❖ Oneri per compensi professionali stimati secondo specifiche percentuali di incidenza desumibili dai riferimenti legislativi disponibili, da applicare al costo tecnico di costruzione, aggiornato all'attualità e comprensivo di oneri per la sicurezza;
- ❖ Interessi passivi, rappresentativi delle anticipazioni di capitale, stimati secondo un piano di prefinanziamento ad un tasso di interesse del 4,46% (incidenza ordinariamente riscontrabile, nel I Trimestre 2023, in circostanze ordinarie di prefinanziamento rivolte a imprese edilizie per operazioni di anticipazione a fronte di prestiti e finanziamenti a rimborso rateale; *source: www.bancaditalia.it*) del costo tecnico di costruzione, aggiornato all'attualità e comprensivo di oneri per la sicurezza ed I.V.A.;
- ❖ Saggio di sconto relativo alla remuneratività dello specifico investimento immobiliare, pari al 4,46% (v. *supra*; *source: www.bancaditalia.it*);
- ❖ Numero di anni prevedibile per l'intervento di trasformazione edilizia, pari a mesi 24 per complessi edilizi direzionali e produttivi, ed a mesi 12 per impianti di distribuzione carburanti (*source: Prezziario delle Tipologie Edilizie, op. cit.; Tipologie edilizie - Prezziario, A.C.E.N.*).

Anche in tal caso, il profitto imprenditoriale ricavabile dall'operazione di trasformazione dei prodotti edilizi può assumersi di ammontare nullo, trattandosi di investimento immobiliare con ordinaria finalità di uso diretto dei potenziali soggetti acquirenti.

In base ai suddetti parametri, la stima del valore di mercato attuale del compendio esaminato è sviluppata mediante le elaborazioni e nei prospetti che seguono.

*

Determinazione costo tecnico di trasformazione del compendio immobiliare, comprensivo di oneri per la sicurezza e I.V.A.:

$$K = [(\text{€}/\text{mq } 958,00 \times 1,26234 \times 0,90) \times \text{mq } 1.426,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 10\%)] +$$

$$+ [(\text{€}/\text{mq } 50,00 \times 1,26234 \times 0,90) \times \text{mq } 4.840,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 10\%)]$$

$$K = \text{€ } 2.080.022,47$$

Determinazione spese tecniche per la trasformazione del compendio immobiliare, da computarsi sul costo tecnico di costruzione (al netto di I.V.A.):

Costo Tecnico di Costruzione al netto dell'IVA			€ 1.826.985,04
Descrizione Attività Professionale	Importo	IVA & CAP (22%;4%)	Totale
Progettazione e Direzione Lavori (Tab. A - Classe Id - L.143/49 - 3,2194%)	€ 58.817,96	€ 15.810,27	€ 74.628,22
Collaudi (Tab. C - L.143/49 - 0,1502%)	€ 2.744,13	€ 737,62	€ 3.481,75
Progettazione Strutturale (Tabb. A e B - Classe Id - L.143/49 - 3,2194% x 0,50 x 14,47% x Costo Tecnico)	€ 4.255,48	€ 1.143,87	€ 5.399,35
Spese per Accatastamenti, Operazioni Topografiche e Indagini Varie (Importo forfettario)	€ 5.000,00	€ 1.344,00	€ 6.344,00
Responsabile e Coordinatori in materia di Sicurezza (Tab. B2 - D.M.LL.PP. 4/4/2001 - 0,47 x Aliquota Tab. A)	€ 27.644,44	€ 7.430,83	€ 35.075,26
Totale Spese Tecniche			€ 124.928,59

Determinazione interessi passivi per le anticipazioni dei capitali:

Costo Tecnico di Costruzione al lordo di IVA						€ 2.080.022,47
Totale Spese Tecniche						€ 124.928,59
Importo Complessivo da Finanziare						€ 2.204.951,06
Capitale	Montante	Periodo	GG.	Tasso	Interessi	
€ 1.102.475,53	€ 1.102.475,53	Anno I	365	4,46%	€ 49.170,41	
€ 1.102.475,53	€ 2.204.951,06	Anno II	365	4,46%	€ 98.340,82	
Totale Interessi Passivi					€ 147.511,23	

Riepilogo costi di trasformazione del compendio immobiliare:

Q1 - Costo Complessivo di Trasformazione al lordo dell'IVA			€ 2.080.022,47
Q2 - Totale Spese Tecniche			€ 124.928,59
Q3 - Interessi Passivi			€ 147.511,23
Q4 - Profitto Imprenditore Trasformatore (Q5 x Q6)	Q5 - Valore Compendio Trasformato (Q11) € 4.942.250,00	Q6 - Incidenza % Profitto 0,00%	€ 0,00
Q7 - Totale Costi di Trasformazione Edilizia (Q1+Q2+Q3+Q4)			€ 2.352.462,29
Q8 - Orizzonte Temporale in Anni (tempo medio degli esborsi pari alla metà della durata totale prevista dei lavori pari a 24 Mesi)			1,00
Q9 - Tasso di Attualizzazione			4,46%
Q10 – Totale Costi di Trasformazione Edilizia attualizzati [Q7 / (1 + Q9)^{Q8}]			€ 2.252.022,11
Q11 - Valore di Mercato Compendio Trasformato (Q12 x Q13)	Q12 - Valore di Mercato Unitario Compendio Trasformato €/mq 2.650,00	Q13 – Superficie Commerciale Compendio mq 1.865,00	€ 4.942.250,00
Q14 - Orizzonte Temporale in Anni (Tempo medio dei ricavi pari alla totale durata prevista dei lavori pari a 24 Mesi)			2,00
Q15 - Tasso di Attualizzazione			4,46%
Q16 - Valore di Mercato Compendio Trasformato attualizzato [Q11 / (1 + Q15)^{Q14}]			€ 4.529.233,04
Q17 – Valore di Mercato Attuale del Compendio Immobiliare (Q16-Q10)			€ 2.277.210,94

In conclusione, il complessivo valore di mercato del compendio esaminato, in ipotesi di assenza del vincolo circa la sua attuale destinazione d'uso, è pari a:

$$V_{\text{COMPENDIO IMMOBILIARE}} = (\text{€ } 4.529.233,04 - \text{€ } 2.252.022,11)$$

$$V_{\text{COMPENDIO IMMOBILIARE}} = \text{€ } 2.277.210,94$$

In cifra tonda:

$$V_{\text{COMPENDIO IMMOBILIARE}} = \text{€ } 2.275.000,00$$

11. SINTESI CONCLUSIVA

Ad espletamento dell'incarico conferito, si riferisce che il "valore di mercato" del compendio immobiliare ad uso produttivo sito in Pozzuoli (NA) al civico 99 della via Alfonso Artiaco, censito nel N.C.E.U. al folio n. 33, particella n. 146 Sub 2, è pari a:

1. Ipotesi di permanenza del vincolo inerente alla sua attuale destinazione d'uso, di cui all'Allegato "A" della Deliberazione n. 49 del 17 giugno 2015 emanata dall'Autorità di Regolazione dei Trasporti:

V_{COMPENDIO IMMOBILIARE} = € 1.785.000,00 c.t.

2. Ipotesi di assenza del vincolo di destinazione d'uso:

V_{COMPENDIO IMMOBILIARE} = € 2.275.000,00 c.t.

Napoli, febbraio 2023

ABBEY PARTNERS ITALIA S.r.l.

ABBEY PARTNERS ITALIA S.R.L.
Sec. Legale, Via Manzoni, 63D
80123 Napoli
Pec: abbeypartners@legalmail.it
Cod. Fisc. e P IVA 09760081277
Numero REA NA 195519



Assessment & Review
(Prof. Ing. Vincenzo Del Giudice)

