



RELAZIONE DI STIMA

*Compendio immobiliare con destinazione
ad uso terziario e produttivo sito in Arzano (NA)
al civico 51 del corso Salvatore d'Amato*

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	09	Pag.
06. Riferimenti Edilizi ed Urbanistici	11	Pag.
07. Descrizione sintetica del Compendio Immobiliare	12	Pag.
08. Procedimenti di Stima	40	Pag.
08.1 Sistema Generale di Stima	41	Pag.
08.2 Costo di ricostruzione deprezzato	44	Pag.
09. Fonti Informative dei Dati Estimativi Utilizzati	52	Pag.
10. Stima del Valore di Mercato del Compendio Immobiliare	54	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	54	Pag.
10.2 Stima del compendio immobiliare in ipotesi di assenza di vincolo circa la sua attuale destinazione d'uso	73	Pag.
11. Sintesi Valutativa	81	Pag.
12. Allegati alla Relazione di Stima	82	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 direzionale e produttivo sito in Arzano (NA) al civico 51 del corso Salvatore D'Amato.

Finalità della stima richiesta è il più probabile valore di mercato del succitato compendio immobiliare (N.C.E.U. di Arzano, folio n. 5, particelle n. 1191 Sub 1-2, n. 1285 Sub da 1 a 22), 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 *Sistema di Stima* (formalizzazione matematica del c.d. *Market*

Approach; cfr. *Italian Property Valuation Standard* di Tecnoborsa, 2018, Cap. 8), metodi utilizzati per la stima del compendio per le due ipotesi succitate.

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

Preso 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.google.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* stimato con riferimento alla data attuale e per le due ipotesi di cui in premessa.

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.

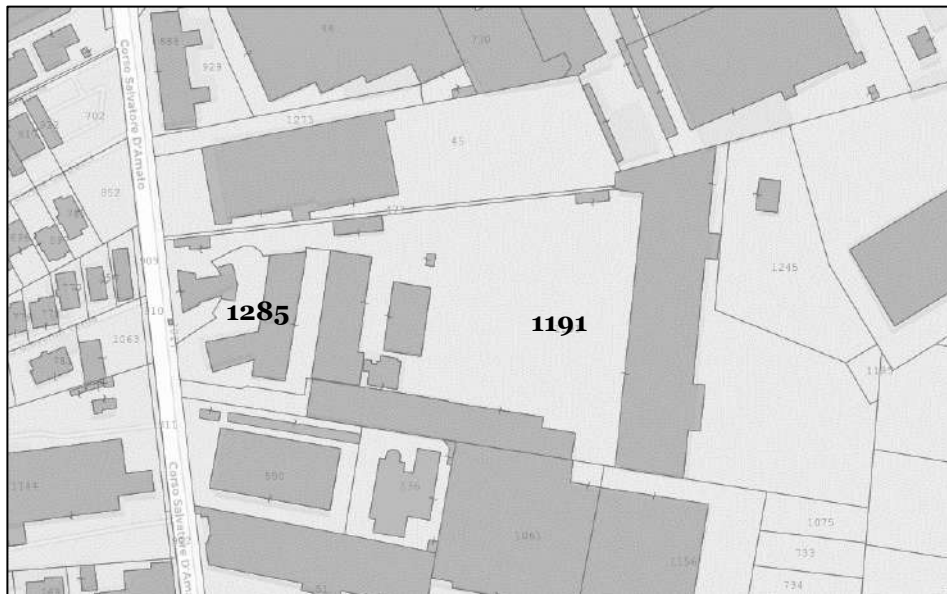
04. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è composto da più corpi di fabbrica con differenti consistenze e destinazioni d'uso, nonché da aree esterne scoperte (verde, viabilità, piazzali e parcheggi).

Detto compendio immobiliare è sito al civico 51 del Corso Salvatore d'Amato in Arzano (NA), insiste su un terreno di area catastale complessiva pari a mq 34.605 ed è così censito in Catasto (sources: Planimetrie rese disponibili dal Committente; Agenzia delle Entrate, www.agenziaentrate.gov.it):

- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1191 Sub 1, Cat. D/7, Rendita € 85.897,00: unità immobiliari ad uso uffici, cabina ENEL, tettoie, officine, magazzini, depositi, lavaggio automezzi, erogazione carburanti;
- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1191 Sub 2, Cat. E/3, Rendita € 5.463,00: unità immobiliare ad uso stazione di servizio per erogazione metano;
- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1285 Sub 1, e da 15 a 22: unità immobiliari costituenti beni comuni non censibili del compendio immobiliare;
- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1285 Sub 2, Cat. D/8, Rendita € 2.830,00: unità immobiliare posta al piano terra dell'organismo edilizio ad uso direzionale;
- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1285 Sub 3, Cat. D/8, Rendita € 1.970,00: porticato coperto posto al piano terra dell'organismo edilizio ad uso direzionale;
- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1285 Sub 4, Cat. D/8, Rendita € 3.280,00: unità immobiliare posta al piano primo dell'organismo edilizio ad uso direzionale;
- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1285 Sub 5, Cat. D/8, Rendita € 6.170,00: unità immobiliare posta al piano primo dell'organismo edilizio ad uso direzionale;

- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1285 Sub 6, Cat. D/8, Rendita € 760,00: unità immobiliare posta al piano primo dell'organismo edilizio ad uso direzionale;
- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1285 Sub 7, Cat. F/3: unità immobiliare con destinazione sala conferenze/auditorium posta al piano primo dell'organismo edilizio ad uso direzionale;
- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1285 Sub 8, Cat. D/8, Rendita € 3.320,00: unità immobiliare posta al piano secondo dell'organismo edilizio ad uso direzionale;
- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1285 Sub 9, Cat. D/8, Rendita € 6.170,00: unità immobiliare posta al piano secondo dell'organismo edilizio ad uso direzionale;
- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1285 Sub 10, Cat. D/8, Rendita € 760,00: unità immobiliare posta al piano secondo dell'organismo edilizio ad uso direzionale;
- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1285 Sub 11, Cat. D/8, Rendita € 3.410,00: unità immobiliare posta al piano terzo dell'organismo edilizio ad uso direzionale;
- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1285 Sub 12, Cat. D/8, Rendita € 3.490,00: unità immobiliare posta al piano quarto dell'organismo edilizio ad uso direzionale;
- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1285 Sub 13, Cat. D/8, Rendita € 3.610,00: unità immobiliare posta al piano quinto dell'organismo edilizio ad uso direzionale;
- ❖ N.C.E.U. di Arzano, Folio n. 5, Particella n. 1285 Sub 14, Cat. D/8, Rendita € 11.300,00: unità immobiliare con destinazione autorimessa posta al piano seminterrato dell'organismo edilizio ad uso direzionale.



*Estratto di foglio di mappa catastale
(source: modificato da www.sit.cittametropolitana.na.it)*



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

05. SINTESI DEI DATI DI CONSISTENZA

La consistenza lorda edilizia del compendio immobiliare si sviluppa su una complessiva superficie lorda di mq. 44.751,00 ca., corrispondente ad una superficie commerciale pari a mq 18.877,00 ca. (ovvero mq 17.996,00 ca. di superficie lorda con esclusione delle aree esterne scoperte, corrispondenti ad una superficie commerciale di mq 16.201,50 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):

Direzionale (Livello di Piano/Destinazione)	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Seminterrato – Autorimessa e Depositi	2.008,00	0,50	1.004,00
Terra – Direzionale	369,00	1,00	369,00
Terra – Porticato	570,00	0,10	57,00
Primo – Direzionale	926,00	1,00	926,00
Primo – Sala Conferenze/Auditorium	145,00	1,00	145,00
Secondo – Direzionale	1.096,00	1,00	1.096,00
Terzo – Direzionale	379,00	1,00	379,00
Quarto – Direzionale	387,00	1,00	387,00
Quinto – Direzionale	378,00	1,00	378,00
Aree Esterne – Viabilità, Piazzali, Parcheggi	2.625,00	0,10	262,50
Sommano in Totale (Parziale 1) con Aree Esterne	8.883,00		5.003,50
Sommano in Totale (Parziale 2) senza Aree Esterne	6.258,00		4.741,00
Produttivo (Tipologia/Destinazione)	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Capannone – Officina 1	1.533,00	1,00	1.533,00
Capannone – Officina 2	1.575,00	1,00	1.575,00
Capannone – Magazzini	668,00	1,00	668,00
Capannone – Amministrazione e uffici	521,00	1,00	521,00
Palazzina ex C.O.E. – Uffici	921,00	1,00	921,00
Palazzina ex C.O.E. – Archivio	136,00	1,00	136,00
Palazzina ex C.O.E. – Magazzini	797,00	1,00	797,00
Palazzina ex C.O.E. – Gommista	42,00	1,00	42,00
Lavaggio	203,00	1,00	203,00
Erogatori carburanti e revisioni	817,00	1,00	817,00
Sosta ex ingresso	1.237,00	1,00	1.237,00
Falegnameria e magazzini	467,00	1,00	467,00

Lavaggio sottoscocca	109,00	1,00	109,00
Officina Namet	1.362,00	1,00	1.362,00
Uffici Namet	220,00	1,00	220,00
Compressori metano	240,00	1,00	240,00
Cabina elettrica compressori metano	24,00	1,00	24,00
Tettoie	76,00	0,25	19,00
Cabina elettrica	90,00	1,00	90,00
Fabbricato archivi e rip. obliteratrici	312,00	1,00	312,00
Aree Esterne — Viabilità, Piazzali, Parcheggi	23.310,00	0,10	2.331,00
Sommano in Totale (Parziale 3) con Aree Esterne	34.660,00		13.624,00
Sommano in Totale (Parziale 4) senza Aree Esterne	11.350,00		11.293,00
Stazione di Servizio (Tipologia/Destinazione)	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Pensilina copertura erogatori	276,00	0,25	69,00
Uffici	80,00	1,00	80,00
Locale tecnico	27,00	0,50	13,50
Area erogatori e insegna	5,00	1,00	5,00
Aree Esterne — Viabilità, Piazzali, Parcheggi	820,00	0,10	82,00
Sommano in Totale (Parziale 5) con Aree Esterne	1.208,00		249,50
Sommano in Totale (Parziale 6) senza Aree Esterne	388,00		167,50
Sommano in Totale (Parziali 1+3+5)	44.751,00		18.877,00
Sommano in Totale (Parziali 2+4+6)	17.996,00		16.201,50

06. RIFERIMENTI EDILIZI ED URBANISTICI

Circa la legittimità del compendio immobiliare esaminato, sotto il profilo edilizio ed urbanistico, dalle informazioni acquisite dalla Committente si evince che la relativa costruzione risulta essere stata assentita in virtù dei titoli di seguito riepilogati:

- ❖ Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Arzano (NA) in data 16.9.1961, prat. n. 8-I-61, per la realizzazione di una palazzina uffici, di un capannone officina centrale e di una palazzina ad uso archivio;
- ❖ Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Arzano (NA) in data 1.3.1967, prat. n. 38, per la realizzazione dei capannoni adibiti a locali compressori metano e a falegnameria;
- ❖ Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Arzano (NA) in data 22.5.1972, prat. n. 56, per la realizzazione della copertura del viale di accesso al deposito officina;
- ❖ Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Arzano (NA) n. 2/2007, per la realizzazione degli edifici dell'organismo edilizio ad uso direzionale.

07. DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare esaminato è costituito da due corpi di fabbrica con destinazione direzionale, da un impianto di distribuzione di carburanti e da numerosi altri corpi di fabbrica con destinazione produttiva, oltre estese aree scoperte adibite prevalentemente a viabilità, parcheggi e piazzali.



Dei due corpi di fabbrica con destinazione direzionale, quello direttamente prospiciente il corso Salvatore d'Amato in Arzano è connotato da sei livelli di piano fuori terra, comprendenti anche una sala conferenze/auditorium attualmente priva di dotazioni impiantistiche e di finiture interne; il secondo corpo di fabbrica ad uso direzionale è caratterizzato da tre livelli di piano, con il piano terreno a perimetro aperto (porticato) adibito a posti auto coperti. Entrambi i detti corpi di fabbrica, unitamente alle relative aree esterne pertinenziali destinate a verde, viabilità, parcheggi e piazzali, si presentano delimitati da recinzione esterna con due ingressi dal corso Salvatore d'Amato, l'uno pedonale e l'altro carrabile. Sotto il profilo tipologico e tecnologico tali corpi di fabbrica direzionali si presentano a pianta pressoché trapezoidale; la struttura portante è costituita da telai di travi e pilastri in c.a., con solai del tipo in latero-cemento; le facciate esterne perimetrali sono realizzate

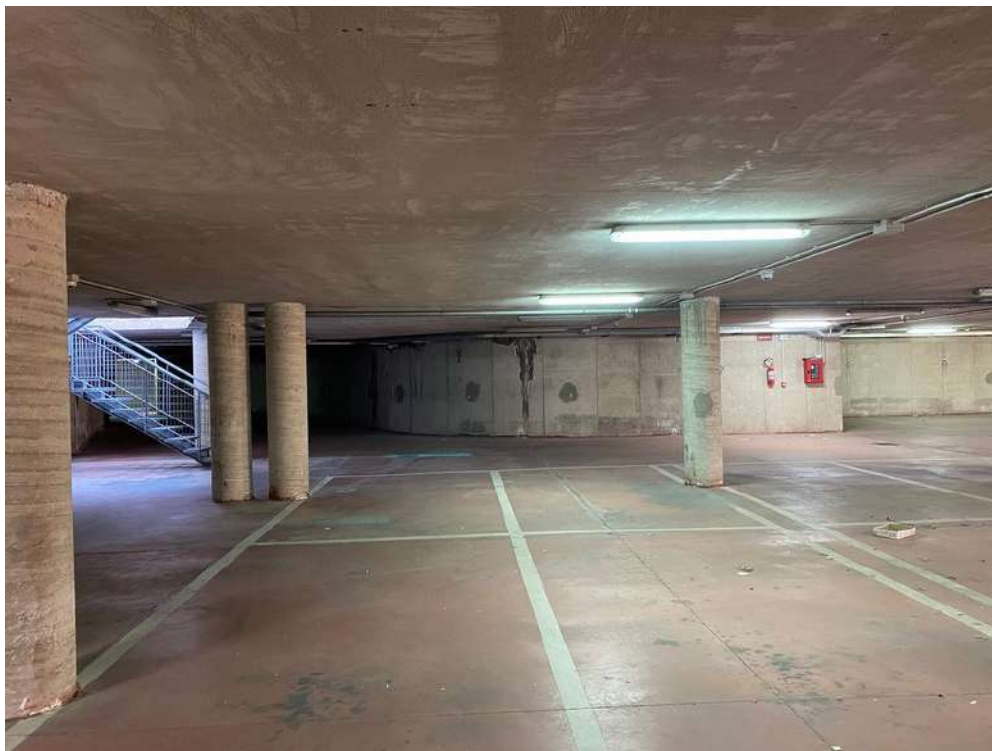
in muratura di laterizi con finitura ad intonacatura, talora si presentano come facciate continue realizzate con vetrate in alluminio a taglio termico e vetrocamera, il cui reticolato è costituito da montanti e traversi fissati ai solai, con infissi del tipo ad anta ribaltabile; le partizioni interne sono in cartongesso, in calcestruzzo cellulare o in muratura di laterizi; tutti gli ambienti interni sono controsoffittati con pannelli in fibra minerale per consentire il passaggio delle canalizzazioni impiantistiche. All'interno della *hall* è presente il corpo scala realizzato in struttura metallica, con gradini a mensola in pietra lavica e con balaustra in acciaio e vetro. Le pavimentazioni e i rivestimenti interni sono realizzati con piastrelle in gres ceramico, le pavimentazioni carrabili interne sono realizzate in materiale cementizio del tipo industriale, mentre le pavimentazioni carrabili esterne (viabilità, parcheggi e piazzali) sono realizzate con materiali bituminosi. La dotazione impiantistica dei corpi di fabbrica direzionali comprende: impianto elettrico, impianto idrico con autoclave, impianto di scarico con sollevamento, impianto di illuminazione esterna e interna, impianto di illuminazione di emergenza, impianto antincendio con riserva idrica, impianto di rilevazione fumi, impianto di climatizzazione, impianto ascensore, impianto di videosorveglianza, impianto trasmissione dati e fonia, gruppi elettrogeni, impianto di gestione da remoto, impianto citofonico dall'ingresso principale alla reception. Le condizioni statiche e manutentive dei succitati corpi di fabbrica ad uso direzionale sono buone/ottime.

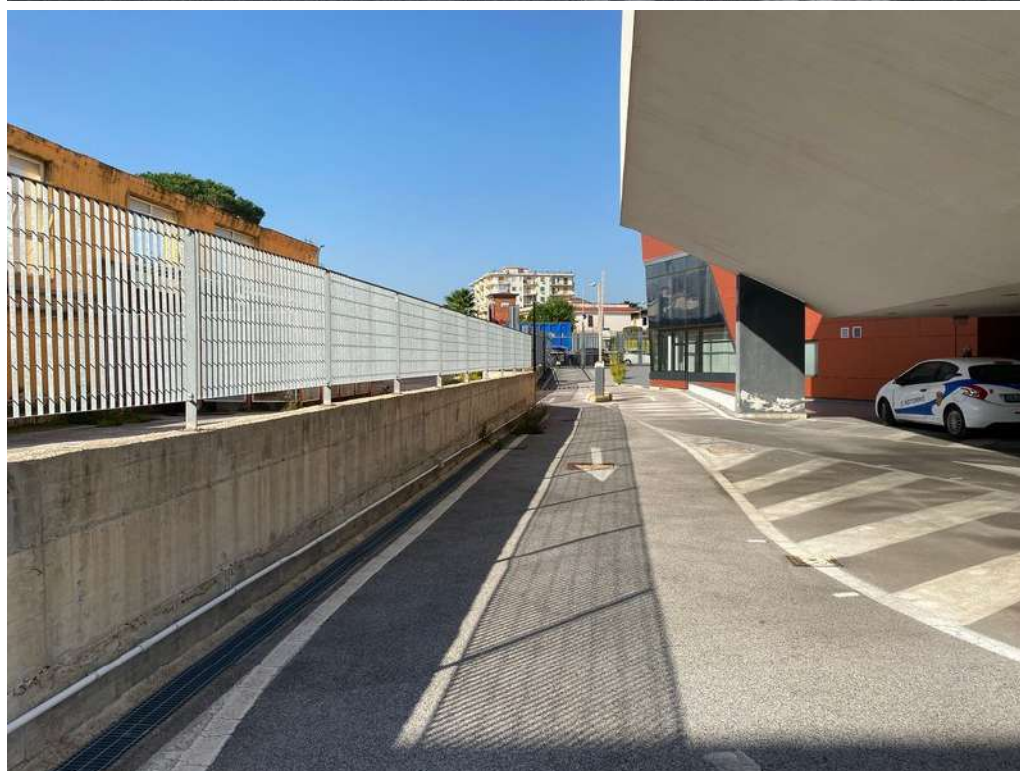
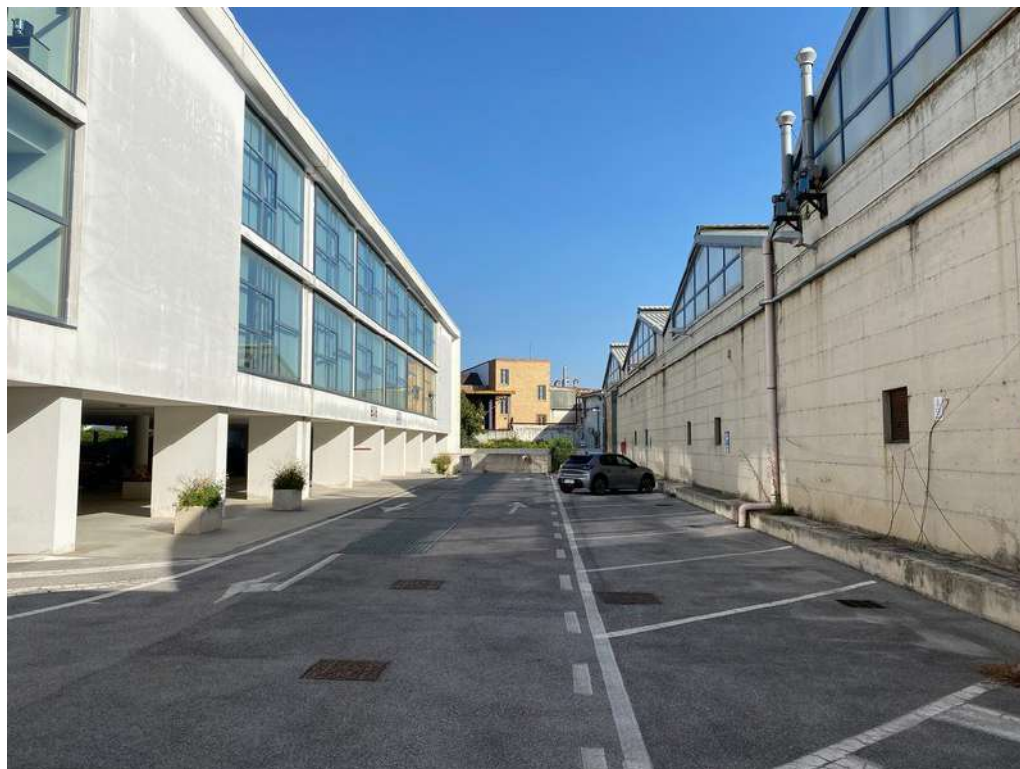
Per quanto attiene alla parte del compendio immobiliare con destinazione produttiva, essa è costituita da estese aree scoperte destinate quasi interamente a piazzali e parcheggi, da un impianto di distribuzione carburanti e da una serie di capannoni e manufatti edilizi con diverse dimensioni e funzioni (rimesse per autobus, officine per manutenzioni e riparazioni, capannoni per lavaggio autobus, aree rifornimento carburanti, archivi, locali tecnici, depositi, uffici). In particolare, la porzione di compendio in esame è caratterizzata da n. 21 corpi di fabbrica, oltre n. 2 cabine elettriche, n. 16 colonnine per l'erogazione di rifornimenti di metano, n. 4 impianti compressori di gas metano, una cabina di contabilizzazione dei consumi di gas metano. Le strutture portanti dei corpi di fabbrica ad uso produttivo sono realizzate in cemento armato o acciaio, con coperture del tipo piano, a doppia falda o a

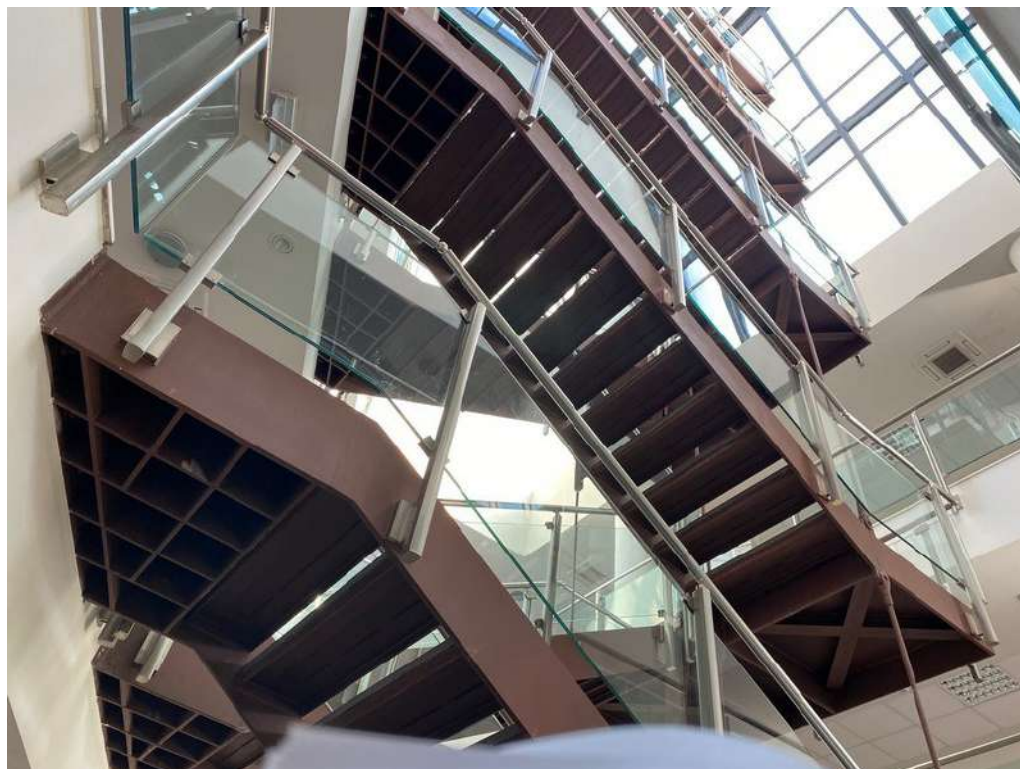
volta/padiglione del tipo “shed”. Le ampie superfici esterne adibite a parcheggi e piazzali sono pavimentate con materiali bituminosi. L'accesso alla parte produttiva del compendio è garantito tramite quattro ingressi, di cui due carrabili situati sul corso Salvatore d'Amato nel territorio comunale di Arzano, un altro carrabile situato sulla via Pietro Nenni che conduce al territorio comunale di Casoria, ed un ultimo accesso pedonale situato sul confine con il fondo su cui sono realizzati i corpi di fabbrica ad uso direzionale rientranti nel perimetro del compendio oggetto della presente stima. Nel complesso, i manufatti edilizi con destinazione produttiva si presentano in mediocri condizioni manutentive, dove 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 che segue.

Edifici a destinazione direzionale

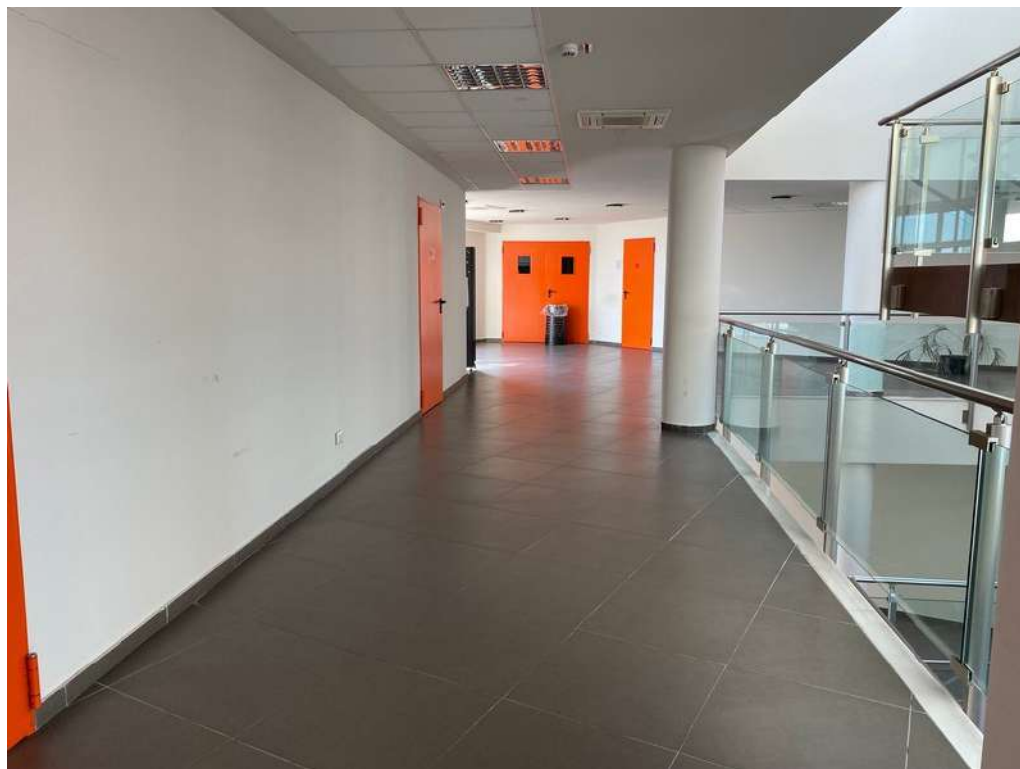


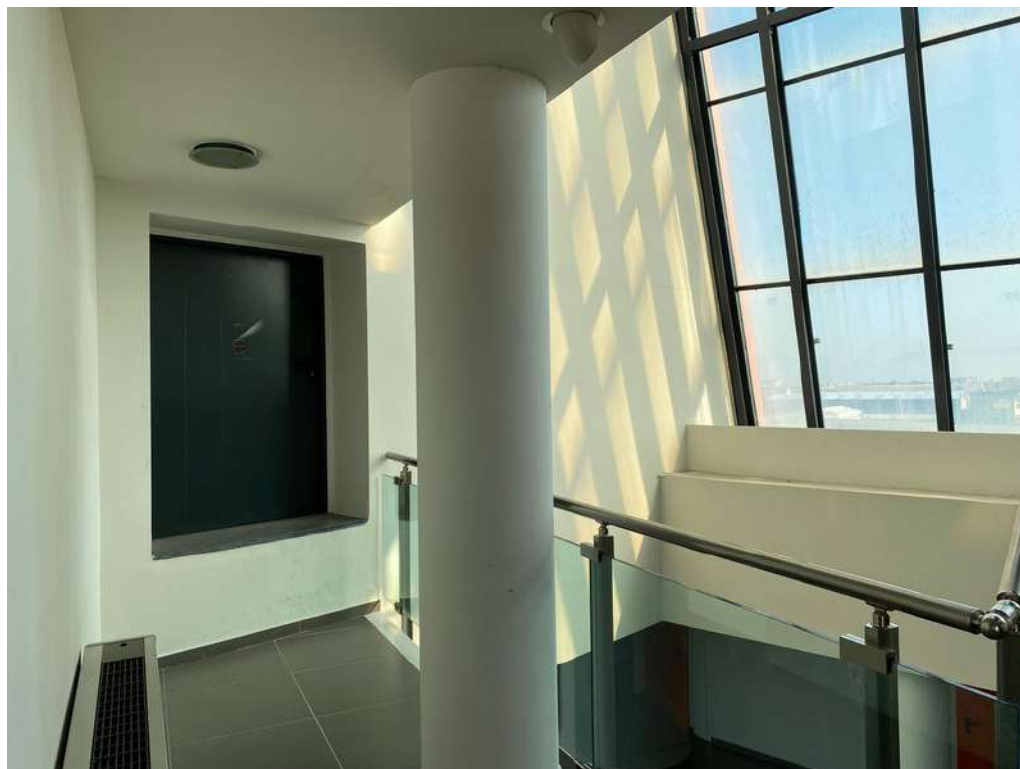


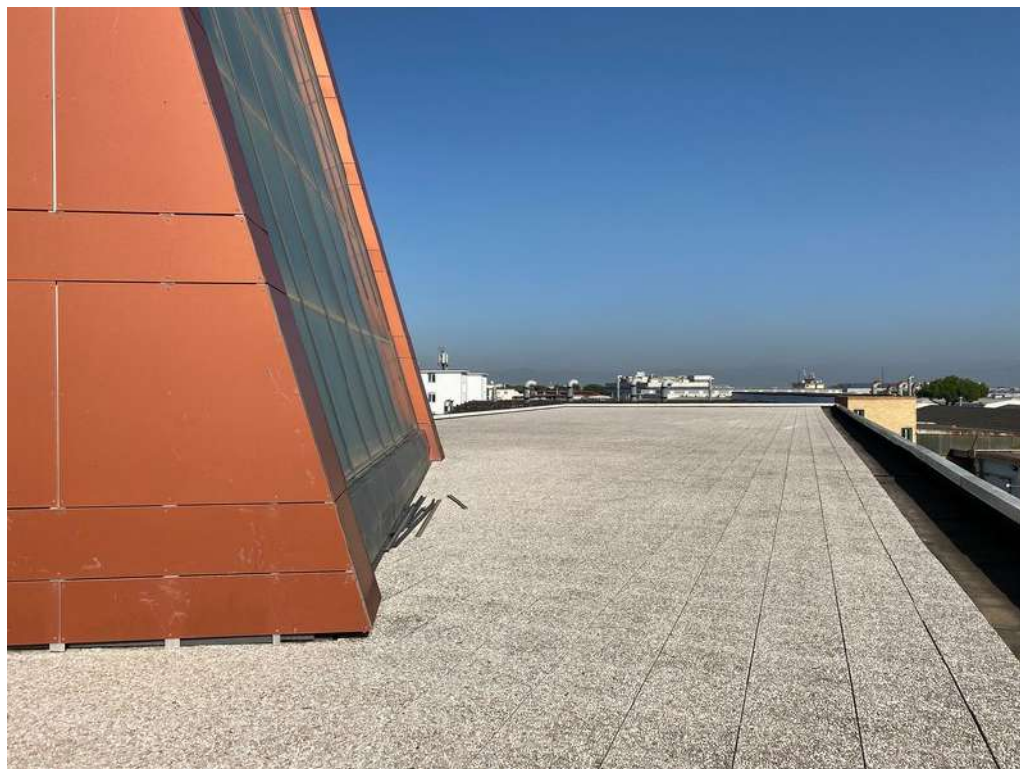












Edifici a destinazione produttiva









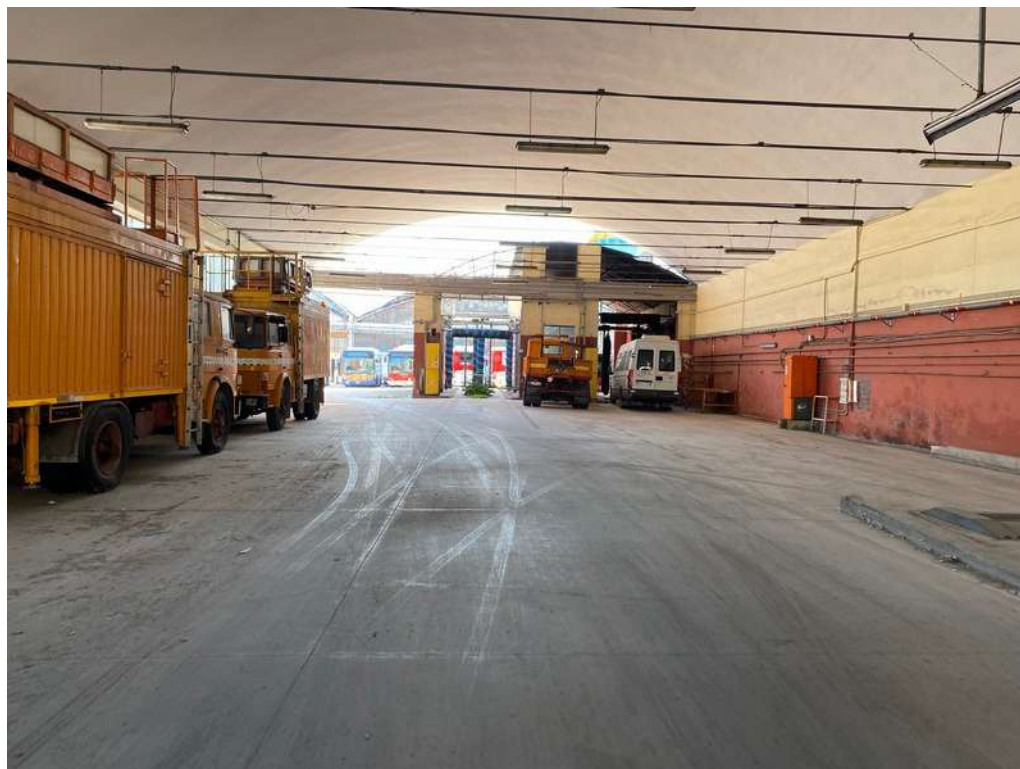
























Impianto distribuzione carburanti



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 non consentono di poter soddisfare le condizioni di applicabilità del procedimento diretto c.d. "monoparametrico". Per questo motivo, in ossequio ai principi degli Standards valutativi nazionali ed internazionali, la stima del compendio deve svolgersi con procedimento "pluriparametrico", 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); con il *Sistema di Stima* o *Sistema Generale di Stima* (S.G.S.), in ipotesi di insussistenza di tale vincolo di destinazione d'uso.

08.1 SISTEMA GENERALE DI STIMA

Il *Sistema Generale di Stima*, S.G.S., è un procedimento che conduce alla determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima, nonché dei prezzi marginali delle relative caratteristiche mediante una modellazione estimativa di natura matematica utilizzabile nei casi in cui il campione di indagine si presenti costituito da un ridotto numero di rilevazioni (source: *Estimo e Valutazione Economica dei Progetti*, op. cit.).

I campi di applicazione di tale procedimento non sono, in generale, limitati alla sola stima del valore e dei prezzi marginali di un immobile (eventualmente anche caratterizzato da particolari valenze storico-architettoniche); difatti il S.G.S. trova

applicazione anche nella stima dei redditi immobiliari totali e dei redditi marginali delle caratteristiche immobiliari, nella valutazione dei costi di costruzione o di produzione di particolari interventi di riqualificazione. Inoltre, il principale punto di forza del *Sistema Generale di Stima* è costituito dalla possibilità che esso offre di indagare e risalire alla stima dei prezzi marginali delle caratteristiche inestimabili (variabili qualitative), come ad esempio la panoramicità, gli affacci, la qualità architettonica ed ambientale, ecc.

Il principio logico su cui tale procedimento fonda, è che le variazioni di prezzo presentate da immobili simili sono conseguenza e funzione delle differenze tra gli ammontari delle caratteristiche da essi possedute.

Il *Sistema Generale di Stima* si esplicita a partire da una generica funzione di comparazione, rappresentativa delle diverse modalità con cui si presentano le caratteristiche immobiliari delle unità costituenti il campione estimativo rilevato (prezzi e caratteristiche di beni simili a quello oggetto di stima).

Con riferimento a due immobili, indicati genericamente con gli indici j e k , è possibile esplicitare la differenza tra i rispettivi prezzi P_j e P_k come combinazione lineare delle differenze degli ammontari x_i delle loro caratteristiche immobiliari:

$$v_{jk} = P_j - P_k = (x_{j1} - x_{k1})p_1 + (x_{j2} - x_{k2})p_2 + \dots + (x_{jn} - x_{kn})p_n$$

dove i termini p_i indicano i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

E' evidente che, se i beni j e k si presentano con le stesse modalità avuto riguardo ai loro diversi caratteri immobiliari, allora i due beni dovrebbero avere teoricamente lo stesso prezzo.

Più in generale, considerato un campione estimativo costituito da m beni di confronto, ciascuno dei quali connotato da n caratteristiche immobiliari, il S.G.S. impone un sistema di m equazioni (una funzione di comparazione per ogni immobile del campione) in $(n+1)$ incognite (n prezzi marginali oltre il valore dell'immobile oggetto di stima). Pertanto, esprimendo il sistema di equazioni in termini matriciali, le righe

rappresentano nient'altro che le differenze di ammontare delle caratteristiche rispettivamente possedute dal bene oggetto di valutazione (indicato con l'indice o) e dal bene appartenente al campione e corrispondente alla riga del sistema di equazioni considerata:

$$P_1 = S + \sum_{i=1}^n (x_{1i} - x_{0i}) \cdot p_i$$

$$P_2 = S + \sum_{i=1}^n (x_{2i} - x_{0i}) \cdot p_i$$

.....

.....

$$P_m = S + \sum_{i=1}^n (x_{mi} - x_{0i}) \cdot p_{i1}$$

Esprimendo le relazioni di cui sopra sotto forma di matrici, si ha:

$$\mathbf{p} = \mathbf{D}^{-1} \cdot \mathbf{P}$$

dove:

\mathbf{p} è il vettore di stima costituito da $n+1$ elementi;

\mathbf{P} è il vettore dei prezzi noti;

\mathbf{D} è la matrice delle differenze costituita dagli elementi $d_{ij} = (x_{ji} - x_{0i})$

$$\mathbf{p} = \begin{bmatrix} S \\ p_1 \\ p_2 \\ \dots \\ p_n \end{bmatrix} \quad \mathbf{P} = \begin{bmatrix} P_1 \\ P_2 \\ \dots \\ P_n \end{bmatrix} \quad \mathbf{D} = \begin{bmatrix} 1 & d_{11} & d_{12} & \dots & d_{1n} \\ 1 & d_{21} & d_{22} & \dots & d_{2n} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ 1 & d_{n1} & d_{n2} & \dots & d_{nn} \end{bmatrix}$$

Come accade per un qualsiasi sistema matematico di tipo lineare, possono verificarsi tre differenti situazioni, ossia:

- ❖ il sistema è determinato, risultando la matrice delle differenze non singolare (ed è quindi possibile trovarne l'inversa essendo il relativo determinante diverso da 0), per cui la soluzione del sistema è unica e fornisce direttamente il valore di stima S ed i prezzi marginali p_i ;
- ❖ il sistema è sottodeterminato, quando il numero delle incognite è superiore al numero dei dati del campione ($m < n+1$), per cui la soluzione del sistema può ottenersi mediante la particolare tecnica dell'inversa generalizzata di Moore-Penrose:

$$\mathbf{p} = \mathbf{D}^T \cdot (\mathbf{D} \cdot \mathbf{D}^T)^{-1} \cdot \mathbf{P}$$

- ❖ il sistema è sovradeterminato, quando il numero dei dati del campione è superiore al numero delle incognite ($m > n+1$), per cui la soluzione del sistema può ottenersi mediante il criterio dei minimi quadrati:

$$\mathbf{p} = (\mathbf{D}^T \cdot \mathbf{D})^{-1} \cdot \mathbf{D}^T \cdot \mathbf{P}$$

08.2 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 postula 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 mercato di un compendio immobiliare va 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 difatti 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 provveduto a specificare 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.

09. FONTI INFORMATIVE DEI DATI ESTIMATIVI UTILIZZATI

Al fine di applicare i procedimenti sopra illustrati dal punto di vista formale, gli elementi o dati di riferimento utilizzati nella stima provengono da una ricerca di mercato articolata nelle seguenti tre fasi: la prima finalizzata ad acquisire dati veridici provenienti da fonti documentali ufficiali; la seconda mirata a contattare gli operatori del mercato immobiliare (agenzie ed altri soggetti di intermediazione), professionisti e studi professionali (ingegneri, geometri, notai), costruttori; la terza eseguita per reperire un congruo numero di informazioni provenienti dagli Uffici finanziari.

Poiché la ricerca dei dati svolta nella terza fase è risultata scarsamente proficua, i dati impiegati nella presente stima provengono dalla prima e dalla seconda fase dell'indagine. Per quanto riguarda, in particolare, i dati elementari contenuti negli atti ufficiali, che maggiormente, peraltro, non sono coevi al momento di stima, va detto che per lo più essi attengono a compravendite stipulate tra "persone fisiche" e non supportate da atti successivi di accertamento né da sentenze che ne comprovino l'attendibilità.

Ai fini dell'ottenimento di informazioni utili per un generale inquadramento dei valori unitari di riferimento, ci si è quindi innanzitutto riferiti 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 site nella Zona Industriale Orientale di Arzano, variano da €/mq 390 a €/mq 800 per i capannoni industriali e da €/mq 400 a €/mq 820 per i capannoni tipici. Per gli uffici in normale stato di conservazione, a loro volta, la suddetta fonte informativa indica un *range* di valori unitari da €/mq 760 a €/mq 1.550 con riferimento alla zona semicentrale più prossima a quella esaminata (periferia). Per quanto attiene ai valori di locazione, la medesima fonte informativa riporta quotazioni che variano da €/mq-mese 2,90 a €/mq-mese 5,80

per uffici in normale stato di conservazione, da €/mq-mese 2,10 a €/mq-mese 4,30
per capannoni industriali in normale stato di conservazione, da €/mq-mese 2,20 a
€/mq-mese 4,40 per capannoni tipici in normale stato di conservazione.

Ulteriori informazioni di mercato riferite a singole specifiche unità immobiliari, e di cui verrà dato conto nel successivo svolgimento di questa relazione, sono state reperite presso agenzie ed intermediari immobiliari di primaria importanza, secondo la prassi ormai diffusa e consolidata di impiegare nelle stime pluriparametriche i prezzi di offerta (*asking prices*) opportunamente “rettificati” in base alle indicazioni delle fonti ufficiali sul mercato immobiliare. L'utilizzo degli *asking prices* trova la sua “ratio” condivisa nella costante opacità o scarsa trasparenza del mercato immobiliare italiano. E' difatti risaputo che soventemente ancor oggi è messa in discussione la veridicità e l'attendibilità del prezzo dichiarato nei rogiti notarili (anche successivamente all'introduzione del D.L. n. 223/2006). Si aggiunga, inoltre, che l'impiego degli *asking price* nelle stime immobiliari è previsto dalla norma UNI 11612:2015 inerente alla “*Stima del valore di mercato degli immobili*”. Precisamente, la Norma UNI 11612:2015, nel definire i “[...]procedimenti di determinazione del valore di mercato degli immobili, secondo norme specifiche e criteri oggettivi conformi agli standard di riferimento [...]”, introduce la possibilità di utilizzare i prezzi di offerta ossia gli *asking prices* in quanto, se da un lato afferma che il metodo del confronto di mercato “[...] si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni [...]”, dall'altro essa ammette che “[...] al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), [...], previa analisi di compatibilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (*asking price*) [...]”. In virtù di tale norma, pertanto, seppur “in via residuale” gli *asking prices* possono essere impiegati nella stima del valore di mercato per comparazione, assumendone la riduzione in percentuale secondo lo standard indicato dalla Banca d'Italia nei report semestrali relativi al “Sondaggio Congiunturale” sul mercato immobiliare (source: www.bancaditalia.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 di mercato 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 direzionale/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 direzionale/produttivo, riferito all'attualità.

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

- ❖ Costo medio parametrico per la realizzazione di edifici direzionali di caratteristiche ordinarie e siti 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 sala conferenze/auditorium di caratteristiche ordinarie (*source: Prezzario delle Tipologie Edilizie*, ACEN - Associazione Costruttori Edili della Provincia di Napoli, Anno 2014, Tip.: H.19.NN.06): €/mq 3.767,00;

- ❖ 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;
- ❖ Costo medio parametrico per la realizzazione di impianti per distribuzione carburanti con caratteristiche ordinarie (*source: Prezzario delle Tipologie Edilizie*, Ed. DEI – Tipografia del Genio Civile, Anno 2019, Tip.: I9): €/erogatore 102.522,00;
- ❖ Consistenza dei manufatti e delle sistemazioni esterne costituenti il compendio ad uso direzionale e produttivo: mq 4.741,00 ca. (edifici direzionali con esclusione di sala conferenze/auditorium), mq 145,00 ca. (sala conferenze/auditorium sito in edifici direzionali), mq 2.625,00 ca. (sistemazioni esterne, viabilità e piazzali, riferibili ai soli edifici direzionali), mq 11.293,00 ca. (edifici produttivi), mq 23.310,00 ca. (sistemazioni esterne, viabilità e piazzali, riferibili ai soli edifici produttivi), n. 4 erogatori costituenti l'impianto di distribuzione carburanti;
- ❖ 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), 1,30661 (dal 2014 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 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 (direzionale, produttivo, impianto distribuzione carburanti), 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 deprezzamento attribuibile alle diverse tipologie di manufatti edilizio che lo compongono. Per quanto attiene all'ambiente sala conferenze/auditorium, sito all'interno degli edifici direzionali, per esso è stato separatamente determinato il costo di costruzione "a nuovo", l'incidenza del fattore area ed il relativo costo deprezzato, trattandosi di locale privo di opere impiantistiche e di finitura interna (v. *supra*)

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%).

*

EDIFICI DIREZIONALI (CON ESCLUSIONE DI SALA CONFERENZE/AUDITORIUM)

Determinazione costo tecnico di costruzione "a nuovo" degli edifici direzionali e delle relative sistemazioni esterne, comprensivo di oneri per la sicurezza e I.V.A.:

$$K = [(\text{€/mq } 912,00 \times 1,26234 \times 0,90) \times \text{mq } 4.741,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] + [(\text{€/mq } 105,00 \times 1,26234 \times 0,90) \times \text{mq } 2.625,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)]$$

$$K = \text{€ } 6.598.158,53$$

Determinazione spese tecniche per la realizzazione "a nuovo" degli edifici direzionali 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			€ 5.225.436,39
Descrizione Attività Professionale	Importo	IVA & CAP (22%;4%)	Totale
Progettazione e Direzione Lavori (Tab. A - Classe Id - L.143/49 - 3,2194%)	€ 168.227,70	€ 45.219,61	€ 213.447,30
Collaudi (Tab. C - L.143/49 - 0,1502%)	€ 7.848,61	€ 2.109,71	€ 9.958,31
Progettazione Strutturale (Tabb. A e B - Classe Id - L.143/49 - 3,2194% x 0,50 x 16,76% x Costo Tecnico)	€ 14.097,48	€ 3.789,40	€ 17.886,88
Spese per Accatastamenti, Operazioni Topografiche e Indagini Varie (Importo forfettario)	€ 5.000,00	€ 1.344,00	€ 6.344,00
Indagini geologiche (D.M. Grazia e Giustizia n. 306/71 - Aliquota Media 0,377%)	€ 19.699,90	€ 5.295,33	€ 24.995,23
Responsabile e Coordinatori in materia di Sicurezza (Tab. B2 - D.M.LL.PP. 4/4/2001 - 0,47 x Aliquota Tab. A)	€ 79.067,02	€ 21.253,21	€ 100.320,23
Totale Spese Tecniche			€ 372.951,96

Determinazione interessi passivi per le anticipazioni dei capitali:

Costo Tecnico di Costruzione al lordo di IVA						€ 6.598.158,53
Totale Spese Tecniche						€ 372.951,96
Oneri di Urbanizzazione, Concessori e Vari						€ 230.935,55
Importo Complessivo da Finanziare						€ 7.202.046,04
Capitale	Montante	Periodo	GG.	Tasso	Interessi	
€ 3.601.023,02	€ 3.601.023,02	Anno I	365	4,46%	€ 160.605,63	
€ 3.601.023,02	€ 7.202.046,04	Anno II	365	4,46%	€ 321.211,25	
Totale Interessi Passivi					€ 481.816,88	

Riepilogo costi di realizzazione "a nuovo" degli edifici direzionali e delle relative sistemazioni esterne:

Q1 - Costo Complessivo di Realizzazione al lordo dell'IVA + Oneri urb., concessori e vari			€ 6.829.094,08
Q2 - Totale Spese Tecniche			€ 372.951,96
Q3 - Interessi Passivi			€ 481.816,88
Q4 - Profitto Imprenditore Trasformatore (Q5 x Q6)	Q5 - Valore Componente Edilizia (Q1+Q2+Q3)	Q6 - Incidenza % Profitto	€ 0,00
	€ 7.683.862,92	0,00%	
Q7 - Valore Complessivo della sola Componente "Costruzione Edilizia" (Q1+Q2+Q3+Q4)			€ 7.683.862,92
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}]			€ 7.355.794,48
Q11 - Valore Componente "Area" (Q12 x Q13)	Q12 - Valore Compendio "Proxy" (Q1+Q2+Q3+Q4)	Q13 - Incidenza % Area	€ 1.536.772,58
	€ 7.683.862,92	20,00%	
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 Componente "Area" attualizzato [Q11 / (1 + Q15)^{Q14}]			€ 1.408.346,64
Q17 - Valore a Nuovo Edifici Direzionali e relative sistemazioni esterne ("Costruzione Edilizia" + "Area")			€ 8.764.141,12

Riepilogo costo deprezzato degli edifici direzionali e delle relative sistemazioni esterne:

Stato d'Uso e Conservazione Costo Tecnico Componente Edilizia al 2023 (escluso sistemazioni esterne)	Buono € 4.912.296,51	Anno di Ultimazione Incidenza ulteriori oneri rispetto a Costo Tecnico	2014 140,769%
--	-------------------------	---	------------------

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	€ 14.521,48	0,21%	€ 350,53	€ 397,65	€ 748,19	€ 13.773,29
Palificazioni	€ 311.866,08	4,51%	€ 7.528,08	€ 8.540,11	€ 16.068,19	€ 295.797,89
Fondazioni	€ 301.493,59	4,36%	€ 7.277,70	€ 8.256,07	€ 15.533,77	€ 285.959,82
Struttura	€ 450.857,39	6,52%	€ 10.883,16	€ 12.346,23	€ 23.229,40	€ 427.627,99
Copertura	€ 80.905,390	1,17%	€ 1.952,96	€ 2.215,51	€ 4.168,47	€ 76.736,92
Serramenti, Facciata continua	€ 1.575.926,36	22,79%	€ 83.005,59	€ 80.529,24	€ 163.534,83	€ 1.412.391,53
Murature	€ 291.121,10	4,21%	€ 2.847,14	€ 16.363,80	€ 19.210,93	€ 271.910,17
Finiture	€ 1.959.708,34	28,34%	€ 239.246,86	€ 517.147,82	€ 756.394,68	€ 1.203.313,66
Impianto elettrico	€ 585.699,70	8,47%	€ 71.503,91		€ 71.503,91	€ 514.195,79
Impianto idrotermosanitario e condizionamento	€ 1.015.120,62	14,68%	€ 139.804,72	€ 44.495,90	€ 184.300,62	€ 830.820,00
Impianti elevatori	€ 327.770,55	4,74%	€ 40.015,18	€ 32.703,80	€ 72.718,98	€ 255.051,57
Sistemazioni Esterne	€ 440.803,88		€ 53.814,61	€ 36.748,92	€ 90.563,53	€ 350.240,35
Sommano in Totale	€ 7.355.794,48	100,00%	€ 658.230,44	€ 759.745,05	€ 1.417.975,50	€ 5.937.818,99
VALORE "COMPONENTE EDILIZIA" DEPREZZATA						€ 5.937.818,99
VALORE COMPONENTE "AREA"						€ 1.408.346,64
VALORE DI COSTO DEPREZZATO EDIFICI DIREZIONALI E RELATIVE SISTEMAZIONI ESTERNE						€ 7.346.165,63

EDIFICI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Determinazione costo tecnico di costruzione "a nuovo" degli edifici produttivi e delle relative sistemazioni esterne, comprensivo di oneri per la sicurezza e I.V.A.:

$$K = [(\text{€/mq } 677,00 \times 1,26234 \times 0,90) \times \text{mq } 11.293,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] + [(\text{€/mq } 105,00 \times 1,26234 \times 0,90) \times \text{mq } 23.310,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)]$$

$$K = \text{€ } 14.478.927,83$$

Determinazione spese tecniche per la realizzazione "a nuovo" degli edifici produttivi 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			€ 11.466.641,19
Descrizione Attività Professionale	Importo	IVA & CAP (22%;4%)	Totale
Progettazione e Direzione Lavori (Tab. A - Classe Id - L.143/49 - 3,2194%)	€ 369.157,05	€ 99.229,41	€ 468.386,46
Collaudi (Tab. C - L.143/49 - 0,1502%)	€ 17.222,90	€ 4.629,51	€ 21.852,41
Progettazione Strutturale (Tabb. A e B - Classe Id - L.143/49 - 3,2194% x 0,50 x 37,42% x Costo Tecnico)	€ 69.069,28	€ 18.565,82	€ 87.635,11
Spese per Accatastamenti, Operazioni Topografiche e Indagini Varie (Importo forfettario)	€ 20.000,00	€ 5.376,00	€ 25.376,00
Indagini geologiche (D.M. Grazia e Giustizia n. 306/71 - Aliquota Media 0,377%)	€ 43.229,24	€ 11.620,02	€ 54.849,26
Responsabile e Coordinatori in materia di Sicurezza (Tab. B2 - D.M.LL.PP. 4/4/2001 - 0,47 x Aliquota Tab. A)	€ 173.503,81	€ 46.637,82	€ 220.141,64
Totale Spese Tecniche			€ 878.240,87

Determinazione interessi passivi per le anticipazioni dei capitali:

Costo Tecnico di Costruzione al lordo di IVA						€ 14.478.927,83
Totale Spese Tecniche						€ 878.240,87
Oneri di Urbanizzazione, Concessori e Vari						€ 506.762,47
Importo Complessivo da Finanziare						€ 15.863.931,17
Capitale	Montante	Periodo	GG.	Tasso	Interessi	
€ 7.931.965,59	€ 7.931.965,59	Anno I	365	4,46%	€ 353.765,67	
€ 7.931.965,59	€ 15.863.931,17	Anno II	365	4,46%	€ 707.531,33	
Totale Interessi Passivi					€ 1.061.297,00	

Riepilogo costi di realizzazione "a nuovo" degli edifici produttivi e delle relative sistemazioni esterne:

Q1 - Costo Complessivo di Realizzazione al lordo dell'IVA + Oneri urb., concessori e vari			€ 14.985.690,31
Q2 - Totale Spese Tecniche			€ 878.240,87
Q3 - Interessi Passivi			€ 1.061.297,00
Q4 - Profitto Imprenditore Trasformatore (Q5 x Q6)	Q5 - Valore Componente Edilizia (Q1+Q2+Q3)	Q6 - Incidenza % Profitto	€ 0,00
	€ 16.925.228,17	0,00%	
Q7 - Valore Complessivo della sola Componente "Costruzione Edilizia" (Q1+Q2+Q3+Q4)			€ 16.925.228,17
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}]			€ 16.202.592,54
Q11 - Valore Componente "Area" (Q12 x Q13)	Q12 - Valore Compendio "Proxy" (Q1+Q2+Q3+Q4)	Q13 - Incidenza % Area	€ 3.385.045,63
	€ 16.925.228,17	20,00%	
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 Componente "Area" attualizzato [Q11 / (1 + Q15)^{Q14}]			€ 3.102.162,08
Q17 - Valore a Nuovo Edifici Produttivi e relative sistemazioni esterne ("Costruzione Edilizia" + "Area")			€ 19.304.754,62

Riepilogo costo deprezzato degli edifici produttivi e delle relative sistemazioni esterne:

Stato d'Uso e Conservazione Costo Tecnico Componente Edilizia al 2023 (escluso sistemazioni esterne)	Mediocre € 8.685.959,02	Anno di Ultimo Adeguamento/Trasformazione Incidenza ulteriori oneri rispetto a Costo Tecnico	1992 141,302%
--	----------------------------	---	------------------

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	€ 105.551,53	0,86%	€ 16.350,57	€ 18.548,65	€ 34.899,22	€ 70.652,30
Palificazioni	€ 643.127,90	5,24%	€ 99.624,42	€ 113.017,36	€ 212.641,78	€ 430.486,12
Fondazioni	€ 173.055,41	1,41%	€ 26.807,34	€ 30.411,16	€ 57.218,49	€ 115.836,91
Fognature interne	€ 101.869,50	0,83%	€ 90.032,81	€ 28.654,90	€ 101.869,50	€ 0,00
Riempimenti e pavimento industriale	€ 980.647,31	7,99%	€ 196.251,62	€ 172.329,90	€ 368.581,53	€ 612.065,79
Struttura	€ 1.789.466,56	14,58%	€ 277.199,25	€ 314.464,33	€ 591.663,58	€ 1.197.802,98
Pannelli	€ 420.978,76	3,43%	€ 65.212,17	€ 73.978,92	€ 139.191,09	€ 281.787,67
Rivestimento pannelli	€ 899.642,65	7,33%	€ 139.360,12	€ 158.094,89	€ 297.455,01	€ 602.187,64
Coperture	€ 562.123,241	4,58%	€ 87.076,31	€ 98.782,35	€ 185.858,66	€ 376.264,58
Serramenti, Facciata continua	€ 640.673,21	5,22%	€ 216.551,12	€ 210.090,64	€ 426.641,76	€ 214.031,45
Murature interne	€ 571.941,99	4,66%	€ 35.895,43	€ 206.307,40	€ 242.202,83	€ 329.739,16
Finiture	€ 1.692.506,44	13,79%	€ 1.325.981,90	€ 2.866.197,05	€ 1.692.506,44	€ 0,00
Impianto elettrico	€ 1.545.225,24	12,59%	€ 1.210.595,51		€ 1.210.595,51	€ 334.629,73
Impianto idrotermosanitario e condizionamento	€ 1.876.607,94	15,29%	€ 1.658.556,16	€ 527.871,66	€ 1.876.607,94	€ 0,00
Impianto di sicurezza	€ 270.015,53	2,20%	€ 211.541,71	€ 172.889,86	€ 270.015,53	€ 0,00
Sistemazioni Esterne	€ 3.929.159,33		€ 3.078.271,38	€ 2.102.089,79	€ 3.929.159,33	€ 0,00
Sommano in Totale	€ 16.202.592,54	100,00%	€ 8.735.307,82	€ 7.093.728,87	€ 11.637.108,21	€ 4.565.484,34
VALORE "COMPONENTE EDILIZIA" DEPREZZATA						€ 4.565.484,34
VALORE COMPONENTE "AREA"						€ 3.102.162,08
VALORE DI COSTO DEPREZZATO EDIFICI PRODUTTIVI E RELATIVE SISTEMAZIONI ESTERNE						€ 7.667.646,42

IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Determinazione costo tecnico di costruzione "a nuovo" dell'impianto di distribuzione carburanti, comprensivo di oneri per la sicurezza e I.V.A.:

$$K = [(\text{€/erogatore } 102.522,00 \times 1,26234 \times 0,90) \times \text{n. } 4 \text{ erogatori} \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)]$$

$$K = \text{€ } 588.297,52$$

Determinazione spese tecniche per la realizzazione "a nuovo" dell'impianto di distribuzione carburanti, da computarsi sul costo tecnico di costruzione (al netto di I.V.A.):

Costo Tecnico di Costruzione al netto dell'IVA			€ 465.904,43
Descrizione Attività Professionale	Importo	IVA & CAP (22%;4%)	Totale
Progettazione e Direzione Lavori (Tab. A - Classe Ib - L.143/49 - 5,4444%)	€ 25.365,70	€ 6.818,30	€ 32.184,00
Collaudi (Tab. C - L.143/49 - 0,1502%)	€ 699,79	€ 188,10	€ 887,89
Progettazione Strutturale (Tabb. A e B - Classe Id - L.143/49 - 5,4444% x 0,50 x 27,55% x Costo Tecnico)	€ 3.494,13	€ 939,22	€ 4.433,35
Spese per Accatamenti, Operazioni Topografiche e Indagini Varie (Importo forfettario)	€ 5.000,00	€ 1.344,00	€ 6.344,00
Indagini geologiche (D.M. Grazia e Giustizia n. 306/71 - Aliquota Media 0,377%)	€ 1.756,46	€ 472,14	€ 2.228,60
Responsabile e Coordinatori in materia di Sicurezza (Tab. B2 - D.M.LL.PP. 4/4/2001 - 0,47 x Aliquota Tab. A)	€ 11.921,88	€ 3.204,60	€ 15.126,48
Totale Spese Tecniche			€ 61.204,32

Determinazione interessi passivi per le anticipazioni dei capitali:

Costo Tecnico di Costruzione al lordo di IVA						€ 588.297,52
Totale Spese Tecniche						€ 61.204,32
Oneri di Urbanizzazione, Concessori e Vari						€ 20.590,41
Importo Complessivo da Finanziare						€ 670.092,25
Capitale	Montante	Periodo	GG.	Tasso	Interessi	
€ 670.092,25	€ 670.092,25	Anno I	365	4,46%	€ 29.886,11	
Totale Interessi Passivi					€ 29.886,11	

Riepilogo costi di realizzazione "a nuovo" dell'impianto di distribuzione carburanti:

Q1 - Costo Complessivo di Realizzazione al lordo dell'IVA + Oneri urb., concessori e vari			€ 608.887,94
Q2 - Totale Spese Tecniche			€ 61.204,32
Q3 - Interessi Passivi			€ 29.886,11
Q4 - Profitto Imprenditore Trasformatore (Q5 x Q6)	Q5 - Valore Componente Edilizia (Q1+Q2+Q3) € 699.978,37	Q6 - Incidenza % Profitto 0,00%	€ 0,00
Q7 - Valore Complessivo della sola Componente "Costruzione Edilizia" (Q1+Q2+Q3+Q4)			€ 699.978,37
Q8 - Orizzonte Temporale in Anni (tempo medio degli esborsi pari alla metà della durata totale prevista dei lavori pari a 12 Mesi)			0,50
Q9 - Tasso di Attualizzazione			4,46%
Q10 - Valore Componente "Costruzione Edilizia" attualizzato [Q7 / (1 + Q9)^{Q8}]			€ 684.872,31
Q11 - Valore Componente "Area" (Q12 x Q13)	Q12 - Valore Compendio "Proxy" (Q1+Q2+Q3+Q4) € 699.978,37	Q13 - Incidenza % Area 20,00%	€ 139.995,67
Q14 - Orizzonte Temporale in Anni (Tempo medio dei ricavi pari alla totale durata prevista dei lavori pari a 12 Mesi)			1,00
Q15 - Tasso di Attualizzazione			4,46%
Q16 - Valore Componente "Area" attualizzato [Q11 / (1 + Q15)^{Q14}]			€ 134.018,45
Q17 - Valore a Nuovo Impianto Distribuzione Carburanti ("Costruzione Edilizia" + "Area")			€ 818.890,76

Riepilogo costo deprezzato dell'impianto di distribuzione carburanti:

Stato d'Uso e Conservazione Costo Tecnico Componente Edilizia al 2023	Mediocre € 465.904,43	Anno di Realizzazione Incidenza ulteriori oneri rispetto a Costo Tecnico	2004 146,998%
--	--------------------------	---	------------------

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]
Preparazione del suolo con scarifica e risagomatura	€ 11.163,42	1,63%	€ 3.774,56	€ 2.577,57	€ 6.352,14	€ 4.811,28
Fondazione della pavimentazione in stabilizzato	€ 19.929,78	2,91%	€ 6.738,64	€ 4.601,68	€ 11.340,32	€ 8.589,47
Fognatura compreso serbatoio decantazione e fossa IMHOF	€ 28.490,69	4,16%	€ 10.867,30	€ 3.458,76	€ 14.326,06	€ 14.164,63
Pavimentazione in masselli	€ 62.186,41	9,08%	€ 5.371,04	€ 5.743,40	€ 11.114,44	€ 51.071,97
Pavimentazione a bitume	€ 27.531,87	4,02%	€ 2.377,93	€ 2.542,78	€ 4.920,71	€ 22.611,16
Formazione isole di distribuzione, aiuole, accessi	€ 11.848,29	1,73%	€ 4.006,13	€ 2.735,71	€ 6.741,84	€ 5.106,45
Segnaletica orizzontale	€ 1.506,72	0,22%			€ 1.506,72	€ 0,00
Serbatoi a doppio fasciame, impianto meccanico multiprodotto	€ 101.224,13	14,78%	€ 34.225,79		€ 34.225,79	€ 66.998,34
Chiosco corazzato e pensiline prefabbricati	€ 188.682,32	27,55%	€ 12.614,26	€ 14.310,05	€ 26.924,31	€ 161.758,01
Distributori multiprodotto elettronici	€ 154.849,63	22,61%	€ 52.357,59		€ 52.357,59	€ 102.492,04
Impianto distribuzione aria compressa	€ 28.627,66	4,18%	€ 9.679,55		€ 9.679,55	€ 18.948,11
Cancelli automatici	€ 15.615,09	2,28%	€ 5.279,76		€ 5.279,76	€ 10.335,33
Barriere automatiche	€ 12.327,70	1,80%	€ 4.168,23		€ 4.168,23	€ 8.159,47
Insegne e impianti altoparlanti	€ 20.888,61	3,05%	€ 7.062,83		€ 7.062,83	€ 13.825,77
Sommano in Totale	€ 684.872,31	100,00%	€ 158.523,61	€ 35.969,95	€ 196.000,28	€ 488.872,03
VALORE "COMPONENTE EDILIZIA" DEPREZZATA						€ 488.872,03
VALORE COMPONENTE "AREA"						€ 134.018,45
VALORE DI COSTO DEPREZZATO IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI						€ 622.890,48

SALA CONFERENZE/AUDITORIUM SITO IN EDIFICI DIREZIONALI

Determinazione costo tecnico di costruzione “a nuovo” di auditorium completo di impianti e finiture, comprensivo di oneri per la sicurezza e I.V.A. (elaborazione svolta al fine di esplicitare il valore della sola componente “area”):

$$K = [(\text{€/mq } 3.767,00 \times 1,1,30661 \times 1,00) \times \text{mq } 145,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)]$$

$$K = \text{€ } 901.178,56$$

Determinazione spese tecniche per la realizzazione “a nuovo” di auditorium completo di impianti e finiture, da computarsi sul costo tecnico di costruzione al netto di I.V.A. (elaborazione svolta al fine di esplicitare il valore della sola componente “area”):

Costo Tecnico di Costruzione al netto dell'IVA			€ 713.691,74
Descrizione Attività Professionale	Importo	IVA & CAP (22%;4%)	Totale
Progettazione e Direzione Lavori (Tab. A - Classe Id - L.143/49 - 3,2194%)	€ 22.976,59	€ 6.176,11	€ 29.152,70
Collaudi (Tab. C - L.143/49 - 0,1502%)	€ 1.071,96	€ 288,14	€ 1.360,11
Progettazione Strutturale (Tabb. A e B - Classe Id - L.143/49 - 3,2194% x 0,50 x 16,76% x Costo Tecnico)	€ 1.925,44	€ 517,56	€ 2.443,00
Spese per Accatamenti, Operazioni Topografiche e Indagini Varie (Importo forfettario)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Indagini geologiche (D.M. Grazia e Giustizia n. 306/71 - Aliquota Media 0,377%)	€ 2.690,62	€ 723,24	€ 3.413,86
Responsabile e Coordinatori in materia di Sicurezza (Tab. B2 - D.M.LL.PP. 4/4/2001 - 0,47 x Aliquota Tab. A)	€ 10.799,00	€ 2.902,77	€ 13.701,77
Totale Spese Tecniche			€ 50.071,43

Determinazione interessi passivi per le anticipazioni dei capitali per auditorium completo di impianti e finiture (elaborazione svolta al fine di esplicitare il valore della sola componente "area"):

Costo Tecnico di Costruzione al lordo di IVA						€ 901.178,56
Totale Spese Tecniche						€ 50.071,43
Oneri di Urbanizzazione, Concessori e Vari						€ 31.541,25
Importo Complessivo da Finanziare						€ 982.791,24
Capitale	Montante	Periodo	GG.	Tasso	Interessi	
€ 491.395,62	€ 491.395,62	Anno I	365	4,46%	€ 21.916,24	
€ 491.395,62	€ 982.791,24	Anno II	365	4,46%	€ 43.832,49	
Totale Interessi Passivi						€ 65.748,73

Riepilogo costi di realizzazione "a nuovo" di Auditorium completo di impianti e finiture (elaborazione svolta al fine di esplicitare il valore della sola componente "area"):

Q1 - Costo Complessivo di Realizzazione al lordo dell'IVA + Oneri urb., concessori e vari				€ 932.719,81
Q2 - Totale Spese Tecniche				€ 50.071,43
Q3 - Interessi Passivi				€ 65.748,73
Q4 - Profitto Imprenditore Trasformatore (Q5 x Q6)	Q5 - Valore Componente Edilizia (Q1+Q2+Q3)	Q6 - Incidenza % Profitto		€ 0,00
	€ 1.048.539,98	0,00%		
Q7 - Valore Complessivo della sola Componente "Costruzione Edilizia" (Q1+Q2+Q3+Q4)				€ 1.048.539,98
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}]				€ 1.003.771,76
Q11 - Valore Componente "Area" (Q12 x Q13)	Q12 - Valore Compendio "Proxy" (Q1+Q2+Q3+Q4)	Q13 - Incidenza % Area		€ 209.708,00
	€ 1.048.539,98	20,00%		
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 Componente "Area" attualizzato [Q11 / (1 + Q15)^{Q14}]				€ 192.182,99

Determinazione costo tecnico di costruzione “a nuovo” di auditorium nello stato in cui attualmente trovasi (privo di impianti e finiture interne, perentuale di completamento delle opere pari al 26,89%; source: Prezzario ACEN, op. cit.), comprensivo di oneri per la sicurezza e I.V.A.:

$$K = [(\text{€/mq } 3.767,00 \times 26,89\% \times 1,1,30661 \times 1,00) \times \text{mq } 145,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)]$$

$$K = \text{€ } 242.326,92$$

Determinazione spese tecniche per la realizzazione “a nuovo” di auditorium nello stato in cui attualmente trovasi (privo di impianti e finiture interne), da computarsi sul costo tecnico di costruzione al netto di I.V.A.:

Costo Tecnico di Costruzione al netto dell'IVA			€ 191.911,71
Descrizione Attività Professionale	Importo	IVA & CAP (22%;4%)	Totale
Progettazione e Direzione Lavori (Tab. A - Classe Id - L.143/49 - 3,2194%)	€ 6.178,41	€ 1.660,76	€ 7.839,16
Collaudi (Tab. C - L.143/49 - 0,1502%)	€ 288,25	€ 77,48	€ 365,73
Progettazione Strutturale (Tabb. A e B - Classe Id - L.143/49 - 3,2194% x 0,50 x 16,76% x Costo Tecnico)	€ 517,75	€ 139,17	€ 656,92
Spese per Accatastamenti, Operazioni Topografiche e Indagini Varie (Importo forfettario)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Indagini geologiche (D.M. Grazia e Giustizia n. 306/71 - Aliquota Media 0,377%)	€ 723,51	€ 194,48	€ 917,99
Responsabile e Coordinatori in materia di Sicurezza (Tab. B2 - D.M.LL.PP. 4/4/2001 - 0,47 x Aliquota Tab. A)	€ 2.903,85	€ 780,56	€ 3.684,41
Totale Spese Tecniche			€ 13.464,21

Determinazione interessi passivi per le anticipazioni dei capitali (auditorium nello stato in cui attualmente trovasi, ovvero privo di impianti e finiture interne):

Costo Tecnico di Costruzione al lordo di IVA						€ 242.326,92
Totale Spese Tecniche						€ 13.464,21
Oneri di Urbanizzazione, Concessori e Vari						€ 8.481,44
Importo Complessivo da Finanziare						€ 264.272,57
Capitale	Montante	Periodo	GG.	Tasso	Interessi	
€ 132.136,28	€ 132.136,28	Anno I	365	4,46%	€ 5.893,28	
€ 132.136,28	€ 264.272,57	Anno II	365	4,46%	€ 11.786,56	
Totale Interessi Passivi					€ 17.679,83	

Riepilogo costi di realizzazione "a nuovo" di auditorium nello stato in cui attualmente trovasi (privo di impianti e finiture interne):

Q1 - Costo Complessivo di Realizzazione al lordo dell'IVA + Oneri urb., concessori e vari			€ 250.808,36
Q2 - Totale Spese Tecniche			€ 13.464,21
Q3 - Interessi Passivi			€ 17.679,83
Q4 - Profitto Imprenditore Trasformatore (Q5 x Q6)	Q5 - Valore Componente Edilizia (Q1+Q2+Q3)	Q6 - Incidenza % Profitto	€ 0,00
	€ 281.952,40	0,00%	
Q7 - Valore Complessivo della sola Componente "Costruzione Edilizia" (Q1+Q2+Q3+Q4)			€ 281.952,40
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}]			€ 269.914,23

Riepilogo costo deprezzato di auditorium nello stato in cui attualmente trovasi (privo di impianti e finiture interne):

Stato d'Uso e Conservazione	Privo di impianti e finiture	Anno di Ultimazione	2014
Costo Tecnico Componente Edilizia al 2023	€ 191.911,71	Incidenza ulteriori oneri rispetto a Costo Tecnico	140,645%

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	€ 12.547,15	4,65%	€ 302,87	€ 343,59	€ 646,46	€ 11.900,68
Strutture	€ 189.813,24	70,32%	€ 4.581,87	€ 5.197,83	€ 9.779,69	€ 180.033,54
Strutture prefabbricate	€ 26.599,95	9,85%	€ 642,09	€ 728,41	€ 1.370,50	€ 25.229,45
Opere strutturali in ferro	€ 2.308,68	0,86%	€ 121,60	€ 117,97	€ 239,57	€ 2.069,10
Opere in ferro	€ 3.713,956	1,38%	€ 195,62	€ 189,78	€ 385,40	€ 3.328,56
Opere in c.a.	€ 6.424,14	2,38%	€ 155,07	€ 175,92	€ 330,99	€ 6.093,15
Copertura	€ 26.700,33	9,89%	€ 644,51	€ 731,16	€ 1.375,67	€ 25.324,66
Serramenti interni	€ 1.806,79	0,67%	€ 95,17	€ 92,33	€ 187,49	€ 1.619,30
Sommano in Totale	€ 269.914,23	100,00%	€ 6.738,00	€ 7.576,99	€ 14.315,79	€ 255.598,44
VALORE "COMPONENTE EDILIZIA" DEPREZZATA						€ 255.598,44
VALORE COMPONENTE "AREA"						€ 192.182,99
VALORE DI COSTO DEPREZZATO AUDITORIUM						€ 447.781,43

*

In sintesi, pertanto, 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 direzionale e produttivo, in condizioni di ordinarietà, riferito all’attualità, è pari a **€ 24.513.173,56** (ovvero **€ 29.349.883,72** inclusa componente “area”).

D’altra parte, dalle elaborazioni estimative dettagliatamente sopra riportate, risulta anche che, il totale “deprezzamento” ad oggi attribuibile alle diverse componenti del compendio immobiliare esaminato, nell’ambito dell’applicazione del procedimento delineato, ammonta a **€ 13.265.399,77**, importo circa pari al **54,12%** rispetto al costo di ricostruzione “a nuovo” del compendio (costo pari, come s’è detto, a **€ 24.513.173,56**).

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:

$$V_{\text{COMPENDIO IMMOBILIARE}} = (\text{€ } 29.349.883,72 - \text{€ } 13.265.399,77)$$

$$V_{\text{COMPENDIO IMMOBILIARE}} = \text{€ } 16.084.483,95$$

In cifra tonda:

$$V_{\text{COMPENDIO IMMOBILIARE}} = \text{€ } 16.085.000,00$$

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, in condizioni ordinarie, del compendio esaminato, nonché dei prezzi marginali delle relative caratteristiche salienti, può svolgersi impiegando il *Sistema Generale di Stima*, a meno che per la parte interessata dagli impianti di distribuzione carburanti, per la quale (in assenza di dati storici prezzi inerenti a specifici beni di comparazione), permane la necessità di applicazione del c.d. "costo deprezzato" (v. *supra*).

Circa l'applicazione del S.G.S., relativamente quindi alle porzioni di compendio ad uso direzionale e produttivo, le caratteristiche immobiliari prese in esame sono:

- ❖ *Superficie commerciale con destinazione direzionale*: espressa in mq;
- ❖ *Superficie commerciale con destinazione produttiva*: espressa in mq;
- ❖ *Superficie esterna pertinenziale*: espressa in mq;
- ❖ *Stato d'uso e manutenzione* del compendio immobiliare, variabile qualitativa espressa secondo una scala di punteggi: 3 se il compendio è nuovo, 2 se il compendio è in ottime condizioni/ristrutturato, 1 se il compendio è in buone condizioni, 0 se il compendio è da ristrutturare;
- ❖ *Prezzo di offerta* (opportunamente rettificato mediante un coefficiente di riduzione media del 9,40% desunto dal Sondaggio congiunturale sul mercato immobiliare in Italia relativo al III trimestre 2022 e pubblicato nel mese di novembre 2022 dalla Banca d'Italia; *source: www.bancaditalia.it*).

Nelle tabelle che seguono sono riportati i dati dei *subjects*, ossia dei vari manufatti edilizi da valutare, i dati del campione estimativo impiegato ai fini delle elaborazioni (tabella dei dati), il riepilogo dei principali indici statistico-descrittivi del campione estimativo.

Campione Estimativo per il Segmento di Mercato: Direzionale/Produttivo (Arzano)						
Ubicazione	Fonte Informativa	Superficie Commerciale Direzionale (mq)	Superficie Commerciale Produttiva (mq)	Superficie Esterna (mq)	Stato d'Uso e Manutenzione	Prezzo di Offerta
Corso Salvatore d'Amato	Homepanda	600,00	1.800,00	1.600,00	2,00	€ 2.219.700
Via Volpicelli	Tecnocasa	0,00	950,00	350,00	1,00	€ 887.880
Via Bari	Immobiliare Progetto Casa	0,00	5.000,00	6.000,00	2,00	€ 3.624.000
Via Bari	Andromeda Immobiliare	0,00	700,00	400,00	2,00	€ 770.100
Corso Salvatore d'Amato	Panorama Immobiliare	800,00	4.000,00	1.500,00	1,00	€ 3.624.000
Via Porziano	Andromeda Immobiliare	0,00	1.300,00	400,00	0,00	€ 498.300
Corso Salvatore D'Amato	Maiorino Immobiliare	500,00	11.500,00	20.000,00	3,00	€ 13.952.400
Zona ASI	Belardo Immobiliare	0,00	1.000,00	800,00	3,00	€ 951.300
Corso Salvatore d'Amato	Belardo Immobiliare	500,00	4.500,00	2.500,00	3,00	€ 5.889.000

Caratteristiche dei Subjects oggetto di stima				
Porzione Compendio Immobiliare	Superficie Commerciale Direzionale (mq)	Superficie Commerciale Produttiva (mq)	Superficie Esterna (mq)	Stato d'Uso e Manutenzione
Destinazione Direzionale	4.741,00	0,00	2.625,00	1,00
Destinazione Produttiva	0,00	11.293,00	23.310,00	1,00

Indice Statistico	Superficie Commerciale Direzionale (mq)	Superficie Commerciale Produttiva (mq)	Superficie Esterna (mq)	Stato d'Uso e Manutenzione	Prezzo di Offerta (€)
Deviazione Std.	327,87	3.459,77	6.354,88	1,05	4.276.653,77
Mediana	0,00	1.800,00	1.500,00	2,00	2.219.700,00
Media	266,67	3.416,67	3.727,78	1,89	3.601.853,33
Min	0,00	700,00	350,00	0,00	498.300,00
Max	800,00	11.500,00	20.000,00	3,00	13.952.400,00

Finalizzato alla stima dei prezzi marginali e del valore di mercato incognito, denominati con D la matrice delle differenze, P il vettore dei prezzi noti e p il vettore di stima incognito, il *Sistema Generale di Stima* è stato sviluppato in modalità sovradeterminata, per la quale la soluzione del sistema è ottenuta mediante il criterio dei “minimi quadrati”:

$$p = (D^T \cdot D)^{-1} \cdot D^T \cdot P$$

Pertanto, sviluppando le operazioni matriciali e con riferimento alla porzione di compendio avente destinazione direzionale si ottiene:

D				
1,00	-4.141,00	1.800,00	-1.025,00	1,00
1,00	-4.741,00	950,00	-2.275,00	0,00
1,00	-4.741,00	5.000,00	3.375,00	1,00
1,00	-4.741,00	700,00	-2.225,00	1,00
1,00	-3.941,00	4.000,00	-1.125,00	0,00
1,00	-4.741,00	1.300,00	-2.225,00	-1,00
1,00	-4.241,00	11.500,00	17.375,00	2,00
1,00	-4.741,00	1.000,00	-1.825,00	2,00
1,00	-4.241,00	4.500,00	-125,00	2,00

D ^T								
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
-4.141,00	-4.741,00	-4.741,00	-4.741,00	-3.941,00	-4.741,00	-4.241,00	-4.741,00	-4.241,00
1.800,00	950,00	5.000,00	700,00	4.000,00	1.300,00	11.500,00	1.000,00	4.500,00
-1.025,00	-2.275,00	3.375,00	-2.225,00	-1.125,00	-2.225,00	17.375,00	-1.825,00	-125,00
1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	-1,00	2,00	2,00	2,00

$(D^T \times D)$				
9,00	-40.269,00	30.750,00	9.925,00	8,00
-40.269,00	181.036.929,00	-133.505.750,00	-39.944.425,00	-35.328,00
30.750,00	-133.505.750,00	200.822.500,00	201.343.750,00	40.200,00
9.925,00	-39.944.425,00	201.343.750,00	334.020.625,00	33.200,00
8,00	-35.328,00	40.200,00	33.200,00	16,00

$(D^T \times D)^{-1}$				
57,9356267	0,011239295	-0,002519838	0,001165183	-0,23811046
0,011239295	2,22225E-06	-4,3617E-07	1,97346E-07	-2,65325E-05
-0,002519838	-4,3617E-07	1,96964E-07	-9,61658E-08	1,52827E-06
0,001165183	1,97346E-07	-9,61658E-08	5,10489E-08	-1,11623E-05
-0,23811046	-2,65325E-05	1,52827E-06	-1,11623E-05	0,142293291

$(D^T \times D)^{-1} \times D^T$								
5,42557	-0,39451	-4,25468	0,05560	2,25138	-0,98008	1,06046	-0,47239	-1,69136
0,00102	-0,00016	-0,00084	-0,00007	0,00051	-0,00028	0,00017	-0,00015	-0,00023
-0,00026	-0,00005	0,00021	-0,00010	0,00010	0,00002	-0,00007	-0,00008	0,00023
0,00011	0,00002	-0,00009	0,00004	-0,00005	0,00000	0,00009	0,00002	-0,00013
0,02825	-0,08547	-0,00006	0,05588	-0,11488	-0,22779	-0,01737	0,19417	0,16727

P
€ 2.219.700,00
€ 887.880,00
€ 3.624.000,00
€ 770.100,00
€ 3.624.000,00
€ 498.300,00
€ 13.952.400,00
€ 951.300,00
€ 5.889.000,00

$p = (D^T \times D)^{-1} \times D^T \times P$	
VALORE EDIFICI DIREZIONALI	€ 8.373.553,52
SUPERFICIE COMMERCIALE DIREZIONALE	€/MQ 1.736,69
SUPERFICIE COMMERCIALE PRODUTTIVA	€/MQ 696,09
SUPERFICIE ESTERNA	€/MQ 218,29
STATO D'USO E MANUTENZIONE	€/PUNTO 427.265,34

Con riferimento, a sua volta, alla porzione di compendio con destinazione produttiva, lo sviluppo delle elaborazioni estimative fondato sull'analisi matriciale conduce ai risultati che seguono:

D				
1,00	600,00	-9.493,00	-21.710,00	2,00
1,00	0,00	-10.343,00	-22.960,00	1,00
1,00	0,00	-6.293,00	-17.310,00	2,00
1,00	0,00	-10.593,00	-22.910,00	2,00
1,00	800,00	-7.293,00	-21.810,00	1,00
1,00	0,00	-9.993,00	-22.910,00	0,00
1,00	500,00	207,00	-3.310,00	3,00
1,00	0,00	-10.293,00	-22.510,00	3,00
1,00	500,00	-6.793,00	-20.810,00	3,00

D^T								
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
600,00	0,00	0,00	0,00	800,00	0,00	500,00	0,00	500,00
-9.493,00	-10.343,00	-6.293,00	-10.593,00	-7.293,00	-9.993,00	207,00	-10.293,00	-6.793,00
-21.710,00	-22.960,00	-17.310,00	-22.910,00	-21.810,00	-22.910,00	-3.310,00	-22.510,00	-20.810,00
2,00	1,00	2,00	2,00	1,00	0,00	3,00	3,00	3,00

$(D^T \times D)$				
9,00	2400,00	-70.887,00	-176.240,00	17,00
2.400,00	1.500.000,00	-14.823.200,00	-42.534.000,00	5.000,00
-70.887,00	-14.823.200,00	654.089.641,00	1.555.558.320,00	-121.031,00
-176.240,00	-42.534.000,00	1.555.558.320,00	3.774.246.400,00	-308.520,00
17,00	5.000,00	-121.031,00	-308.520,00	41,00

$(D^T \times D)^{-1}$				
3,431442556	-0,000113438	-0,000218361	0,000210676	-0,468245608
-0,000113438	2,22225E-06	-4,3617E-07	1,97346E-07	-2,65325E-05
-0,000218361	-4,3617E-07	1,96964E-07	-9,61658E-08	1,52827E-06
0,000210676	1,97346E-07	-9,61658E-08	5,10489E-08	-1,11623E-05
-0,468245608	-2,65325E-05	1,52827E-06	-1,11623E-05	0,142293291

$(D^T \times D)^{-1} \times D^T$								
-0,07398	0,38459	0,22230	-0,01853	-0,12989	0,78694	1,22745	-0,46802	-0,93085
0,00102	-0,00016	-0,00084	-0,00007	0,00051	-0,00028	0,00017	-0,00015	-0,00023
-0,00026	-0,00005	0,00021	-0,00010	0,00010	0,00002	-0,00007	-0,00008	0,00023
0,00011	0,00002	-0,00009	0,00004	-0,00005	0,00000	0,00009	0,00002	-0,00013
0,02825	-0,08547	-0,00006	0,05588	-0,11488	-0,22779	-0,01737	0,19417	0,16727

P
€ 2.219.700,00
€ 887.880,00
€ 3.624.000,00
€ 770.100,00
€ 3.624.000,00
€ 498.300,00
€ 13.952.400,00
€ 951.300,00
€ 5.889.000,00

$p = (D^T \times D)^{-1} \times D^T \times P$	
VALORE EDIFICI PRODUTTIVI	€ 12.088.862,28
SUPERFICIE COMMERCIALE DIREZIONALE	€/MQ 1.736,69
SUPERFICIE COMMERCIALE PRODUTTIVA	€/MQ 696,09
SUPERFICIE ESTERNA	€/MQ 218,29
STATO D'USO E MANUTENZIONE	€/PUNTO 427.265,34

Dai risultati ottenuti, si evince che i prezzi marginali risultano tutti positivi, a significare un incremento di prezzo della singola caratteristica rispetto al prezzo finale; precisamente:

- ❖ per la variabile superficie commerciale direzionale il prezzo marginale, di segno positivo, è di €/mq 1.736,69;
- ❖ per la variabile superficie commerciale produttiva il prezzo marginale, di segno positivo, è di €/mq 696,09;
- ❖ per la variabile superficie esterna il prezzo marginale, di segno positivo, è di €/mq 218,29;
- ❖ per la variabile stato d'uso e manutenzione il prezzo marginale, di segno positivo, è di € 427.265,34 per ogni punto addizionale (importo il cui ammontare trova giustificazione nel fatto che, nel segmento di mercato esaminato, i “comparabili” estimativi sono sovente oggetto di interventi edilizi di risanamento, finalizzati ad adattare l'unità immobiliare alle particolari esigenze della attività terziaria da insediare).

Al valore di mercato degli edifici direzionali come sopra determinato (€ 8.373.553,52), va applicata una detrazione in ragione dello stato attuale in cui trovasi la sala conferenze/auditorium, presentandosi essa priva di impianti e di finiture interne (costo di completamento pari al 66,21% del relativo costo di costruzione “a nuovo”, quest'ultimo pari €/mq 3.767,00 come si desume dal *Prezzario delle Tipologie Edilizie* 2014 edito dall'ACEN – Associazione Costruttori Edili della Provincia di Napoli - Tip.: H.19.NN.06; per gli ammontari del coefficiente di attualizzazione ISTAT, delle incidenze per oneri della sicurezza e dell'I.V.A., v. *supra* paragrafo 10.1). Ne segue che

il costo di completamento della sala conferenze/auditorium, da detrarre al valore di mercato degli edifici direzionali, è pari a:

$$K = [(\text{€}/\text{mq } 3.767,00 \times 66,21\% \times 1,1,30661 \times 1,00) \times \text{mq } 145,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)]$$

$$K = \text{€ } 537.981,44$$

Infine, il “valore di mercato” dell’impianto di distribuzione carburanti, come si è detto risulta pari a **€ 622.890,48** (v. *supra*, paragrafo 10.1).

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:

$$V_{\text{COMPENDIO IMMOBILIARE}} = [(\text{€ } 8.373.553,52 - \text{€ } 537.981,44) + \text{€ } 12.088.862,28 + \text{€ } 622.890,48]$$

$$V_{\text{COMPENDIO IMMOBILIARE}} = \text{€ } 20.547.324,83$$

In cifra tonda:

$$V_{\text{COMPENDIO IMMOBILIARE}} = \text{€ } 20.550.000,00$$

11. SINTESI CONCLUSIVA

Ad espletamento dell'incarico conferito, si riferisce che il "valore di mercato" (V) del compendio immobiliare ad uso direzionale e produttivo sito in Arzano al civico 51 del corso Salvatore d'Amato, censito nel N.C.E.U. al folio n. 5, particella n. 1191 Sub 1-2 e particella n. 1285 Sub da 1 a 22, 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} = € 16.085.000,00 c.t.

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

V_{COMPENDIO IMMOBILIARE} = € 20.550.000,00 c.t.

Napoli, gennaio 2023

ABBEY PARTNERS ITALIA S.r.l.

ABBEY PARTNERS ITALIA S.R.L.
Via De Galdo, N. 47 (Manzoni, 63D)
80123 Napoli
Pec: abbeypartners@legalmail.it
Cod. Fisc. e P IVA 09760081217
Numero REA NA 105519



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



12. ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- ❖ Visure Catastali
- ❖ Planimetrie Catastali

Elenco Immobili

Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2018

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
Comune: ARZANO (A455) (NA)
Foglio: 5
Particella: 1191

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	5	1191						C			
2	5	1191	1		D/7				85.897,00	166.319.784	CORSO SALVATORE D' AMATO, 52 Piano T-1 - S1
3	5	1191	2		E/3				5.463,00	10.577.843	CORSO SALVATORE D' AMATO, 52 Piano T
4	5	1191	3		D/1				13.427,88	26.000.001	CORSO SALVATORE D' AMATO, Piano T

Unità immobiliari n. 4 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/06/2018 - Ora: 20.27.51 Fine
Visura n.: T340893 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2018

Dati della richiesta
Comune di ARZANO (Codice: A455)
Provincia di NAPOLI

Catasto Fabbricati
Foglio: 5 Particella: 1191 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	1191	1			D/7				Euro 85.897,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/06/2012 protocollo n. NA0322649 in atti dal 01/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 42055.1/2012)
Indirizzo CORSO SALVATORE D' AMATO n. 52 piano: T-1-S1;												
Notifica effettuata con prot. n. NA0361289/2012 del 20/06/12												
Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMPAGNIA TRASPORTI PUBBLICI S.P.A. con sede in NAPOLI	01569570631*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2018

Dati della richiesta	Comune di ARZANO (Codice: A455)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
Unità immobiliare	Foglio: 5 Particella: 1191 Sub.: 2

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	1191	2			E/3				Euro 5.463,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/06/2012 protocollo n. NA0322649 in atti dal 01/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 42055.1/2012)
Indirizzo CORSO SALVATORE D' AMATO n. 52 piano: T:												
Notifica effettuata con prot. n. NA0361289/2012 del 20/06/12												
Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												

INTESTATO	
N. 1	COMPAGNIA TRASPORTI PUBBLICI S.P.A. con sede in NAPOLI
DATI ANAGRAFICI	
Unità immobiliari n. 1	Tributi erariali: Euro 0,90
VISURA TELEMATICA	
CODICE FISCALE 01569570631*	
DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta per 1000/1000	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2018

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
Comune: ARZANO (A455) (NA)
Foglio: 5
Particella: 1285

Elenco Unità Immobiliari Individuate		Sub		Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
N.	Foglio	Particella	Sub								
1	5	1285	2		D/8				2.830,00	5.479.644	CORSO SALVATORE D' AMATO, 51 Piano T
2	5	1285	3		D/8				1.970,00	3.814.452	CORSO SALVATORE D' AMATO, 51 Piano T
3	5	1285	4		D/8				3.280,00	6.350.966	CORSO SALVATORE D' AMATO, 51 Piano 1
4	5	1285	5		D/8				6.170,00	11.946.786	CORSO SALVATORE D' AMATO, 51 Piano 1
5	5	1285	6		D/8				760,00	1.471.565	CORSO SALVATORE D' AMATO, 51 Piano 1
6	5	1285	7		F/3						CORSO SALVATORE D' AMATO, 51 Piano 1-2
7	5	1285	8		D/8				3.320,00	6.428.416	CORSO SALVATORE D' AMATO, 51 Piano 2
8	5	1285	9		D/8				6.170,00	11.946.786	CORSO SALVATORE D' AMATO, 51 Piano 2
9	5	1285	10		D/8				760,00	1.471.565	CORSO SALVATORE D' AMATO, 51 Piano 2
10	5	1285	11		D/8				3.410,00	6.602.681	CORSO SALVATORE D' AMATO, 51 Piano 3
11	5	1285	12		D/8				3.490,00	6.757.582	CORSO SALVATORE D' AMATO, 51 Piano 4
12	5	1285	13		D/8				3.610,00	6.989.935	CORSO SALVATORE D' AMATO, 51 Piano 5
13	5	1285	14		D/8				11.300,00	21.879.851	CORSO SALVATORE D' AMATO, 51 Piano S1
14	5	1285	1					A			CORSO SALVATORE D' AMATO, 51 Piano T
15	5	1285	17					A			CORSO SALVATORE D' AMATO, 51 Piano T-1 - 2-3 - 4-...
16	5	1285	18					A			CORSO SALVATORE D' AMATO, 51 Piano S1
17	5	1285	19					A			CORSO SALVATORE D' AMATO, 51 Piano S1-T - 1-2
18	5	1285	20					A			CORSO SALVATORE D' AMATO, 51 Piano T
19	5	1285	15					A			CORSO SALVATORE D' AMATO, 51 Piano S1
20	5	1285	16					A			CORSO SALVATORE D' AMATO, 51 Piano S1
21	5	1285	21					A			CORSO SALVATORE D' AMATO, 51 Piano S1-T
22	5	1285	22					A			CORSO SALVATORE D' AMATO, 51 Piano S1-T - 1-2

Unità immobiliari n. 22 Tributi erariali: Euro 2,70

Visura telematica



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Dati della richiesta	Comune di ARZANO (Codice: A455)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
Unità immobiliare	Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 2

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	1285	2			D/8				Euro 2.830,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2015 protocollo n. NA0225542 in atti dal 21/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92453.1/2015)
Indirizzo CORSO SALVATORE D' AMATO n. 51 piano: T;												
effettuata con prot. n. NA0247314/2015 del 03/06/15												
Notifica												
di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												
Annotazioni												
Mod.58												

INTESTATO	
N. 1	COMPAGNIA TRASPORTI PUBBLICI S.P.A. con sede in NAPOLI
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NA0212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)
DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE 01569570631*
DIRITTI E ONERI REALI	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Dati della richiesta	Comune di ARZANO (Codice: A455)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	1285	3			D/8				Euro 1.970,00	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo CORSO SALVATORE D' AMATO n. 51 piano: T;												
effettuata con prot. n. NA0247314/2015 del 03/06/15												
Notifica Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												
Partita Mod.58												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMPAGNIA TRASPORTI PUBBLICI S.P.A. con sede in NAPOLI	01569570631*	(1) Proprieta per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NA0212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



[Handwritten signature]



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/06/2018 - Ora: 19.53.54 Fine
Visura n.: T257052 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Dati della richiesta	Comune di ARZANO (Codice: A455)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
Unità immobiliare	Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 4

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	1285	4			D/8				Euro 3.280,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2015 protocollo n. NA0225542 in atti dal 21/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92453.1/2015)
Indirizzo CORSO SALVATORE D' AMATO n. 51 piano: 1;												
effettuata con prot. n. NA0247314/2015 del 03/06/15												
Notifica												
Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												
INTESTATO												
N. 1 COMPAGNIA TRASPORTI PUBBLICI S.P.A. con sede in NAPOLI												
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NA0212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)												
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90												

Visura telematica	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	01569570631*	(1) Proprieta. per 1000/1000

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



[Handwritten signature]



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/06/2018 - Ora: 19.54.35 Fine
Visura n.: T257146 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Dati della richiesta	Comune di ARZANO (Codice: A455)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
Unità immobiliare	Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 5

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		5	1285	5	D/8				Euro 6.170,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2015 protocollo n. NA0225542 in atti dal 21/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92453.1/2015)
Indirizzo CORSO SALVATORE D' AMATO n. 51 piano: 1;										
Notifica effettuata con prot. n. NA0247314/2015 del 03/06/15										
Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) Mod.58										

INTESTATO	
N.	DATI ANAGRAFICI
1	COMPAGNIA TRASPORTI PUBBLICI S.P.A. con sede in NAPOLI
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NA0212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)
	CODICE FISCALE 01569570631*
	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



[Handwritten signature]

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Dati della richiesta	Comune di ARZANO (Codice: A455)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 6

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	1285	6			D/B				Euro 760,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2015 protocollo n. NA0225542 in atti dal 21/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92453.1/2015)
Indirizzo	CORSO SALVATORE D' AMATO n. 51 piano: 1;											
Notifica Annotazioni	effettuata con prot. n. NA0247314/2015 del 03/06/15 di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI											
1	COMPAGNIA TRASPORTI PUBBLICI S.P.A. con sede in NAPOLI											
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NA0212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)											

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Dati della richiesta	Comune di ARZANO (Codice: A455)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
Unità immobiliare	Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 8

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	1285	8			D/8				Euro 3.320,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2015 protocollo n. NA0225542 in atti dal 21/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92453.1/2015)
Indirizzo CORSO SALVATORE D' AMATO n. 51 piano: 2;												
Notifica effettuata con prot. n. NA0247314/2015 del 03/06/15												
Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) Mod.58												

INTESTATO		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	(1) Proprieta per 1000/1000
1	COMPAGNIA TRASPORTI PUBBLICI S.P.A. con sede in NAPOLI	01569570631*	
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NA0212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria




Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Dati della richiesta
Comune di ARZANO (Codice: A455)
Provincia di NAPOLI

Catasto Fabbricati
Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 9

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		5	1285	9	D/8				Euro 6.170,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2015 protocollo n. NA0225542 in atti dal 21/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92453.1/2015)
Indirizzo effettuata con prot. n. NA0247314/2015 del 03/06/15 CORSO SALVATORE D' AMATO n. 51 piano: 2;										
Notifica di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										
Annotazioni Partita Mod.58										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMPAGNIA TRASPORTI PUBBLICI S.P.A. con sede in NAPOLI	01569570631*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NA0212979 in atti dal 26/05/2014.Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria




Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Dati della richiesta	Comune di ARZANO (Codice: A455)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 10

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	1285	10			D/8				Euro 760,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2015 protocollo n. NA0225542 in atti dal 21/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92453.1/2015)
Indirizzo CORSO SALVATORE D' AMATO n. 51 piano: 2;												
Notifica effettuata con prot. n. NA0247314/2015 del 03/06/15												
Annotazioni di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) Mod.58												

INTESTATO

N.	COMPAGNIA TRASPORTI PUBBLICI S.P.A. con sede in NAPOLI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NA0212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)		01569570631 *	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/06/2018 - Ora: 19.58.44 Fine
Visura n.: T257559 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Dati della richiesta	Comune di ARZANO (Codice: A455)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 11

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	1285	11			D/8				Euro 3.410,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2015 protocollo n. NA0225542 in atti dal 21/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92453.1/2015)
Indirizzo effettuato con prot. n. NA0247314/2015 del 03/05/15 CORSO SALVATORE D' AMATO n. 51 piano: 3;												
Notifica di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												
Annotazioni Partita Mod.58												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMPAGNIA TRASPORTI PUBBLICI S.P.A. con sede in NAPOLI		01569570631*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NA0212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



[Handwritten signature]

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Dati della richiesta
Comune di ARZANO (Codice: A455)
Provincia di NAPOLI

Catasto Fabbricati
Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 12

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	1285	12			D/8				Euro 3.490,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2015 protocollo n. NA0225542 in atti dal 21/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92453.1/2015)
Indirizzo effettuata con prot. n. NA0247314/2015 del 03/06/15 CORSO SALVATORE D'AMATO n. 51 piano: 4;												
Notifica di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												
Annotazioni Partita Mod.58												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMPAGNIA TRASPORTI PUBBLICI S.P.A. con sede in NAPOLI COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NA0212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)	01569570631*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Handwritten signature



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/06/2018 - Ora: 20.00.08 Fine
Visura n.: T257698 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Dati della richiesta	Comune di ARZANO (Codice: A455)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
Unità immobiliare	Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 13

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	1285	13			D/8			Catastale	Euro 3.610,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2015 protocollo n. NA025542 in atti dal 21/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92453.1/2015)
Indirizzo CORSO SALVATORE D' AMATO n. 51 piano: 5;												
effettuata con prot. n. NA0247314/2015 del 03/06/15												
Notifica Mod.58												
Annotazioni Partita												
di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMPAGNIA TRASPORTI PUBBLICI S.P.A. con sede in NAPOLI		01569570631*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NA0212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



[Handwritten signature]



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/06/2018 - Ora: 20.00.59 Fine
Visura n.: T257776 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/06/2018

Dati della richiesta
Comune di ARZANO (Codice: A455)
Provincia di NAPOLI

Catasto Fabbricati
Foglio: 5 Particella: 1285 Sub.: 14

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	1285	14			D/8				Euro 11.300,00	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo effettuata con prot. n. NA0247314/2015 del 03/06/15 CORSO SALVATORE D' AMATO n. 51 piano: S1;												
Notifica Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												
											Mod.58	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMPAGNIA TRASPORTI PUBBLICI S.P.A. con sede in NAPOLI	01569570631*	(1) Proprieta per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 26/05/2014 protocollo n. NA0212979 in atti dal 26/05/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2375.1/2014)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



[Handwritten signature]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0552020 del 15/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano

Corso Salvatore D'amato

civ. 52

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1191

Subalterno: 1

Compilata da:

Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

N. 4042

Scheda n. 1

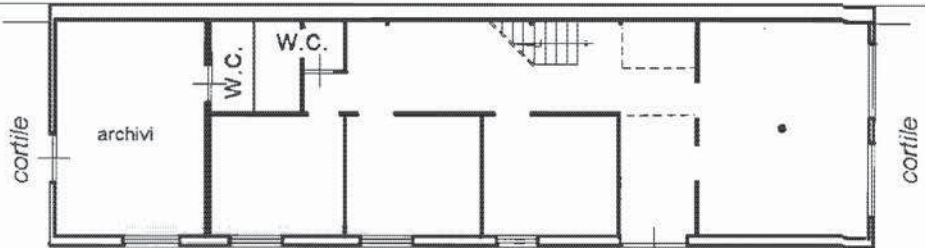
Scala 1:200

PIANO TERRA

UFFICI (B1)

h=2.80 mt

part.lla 477

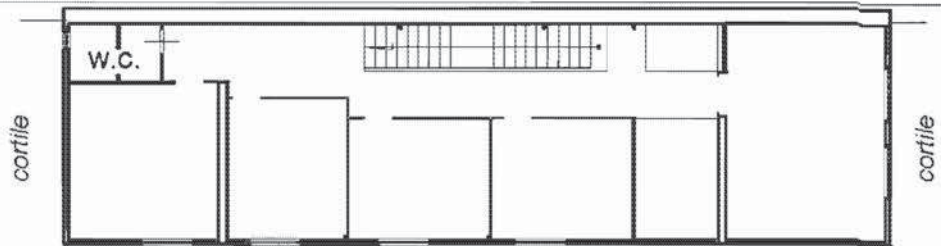


PIANO PRIMO

UFFICI (B1)

h=2.70 mt

part.lla 477

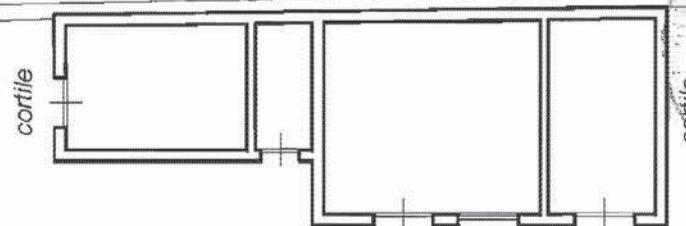


PIANO TERRA

CABINA ENEL (A1)

h=3.00 mt

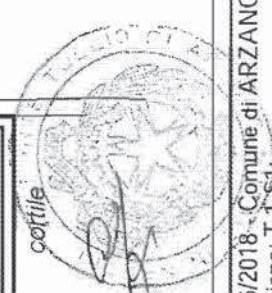
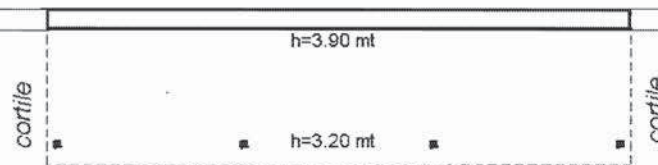
part.lla 477



PIANO TERRA

TETTOIA (C1)

part.lla 477



Ultima planimetria in atti

Compilata da:
Gallo Guglielmo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Napoli N. 4042

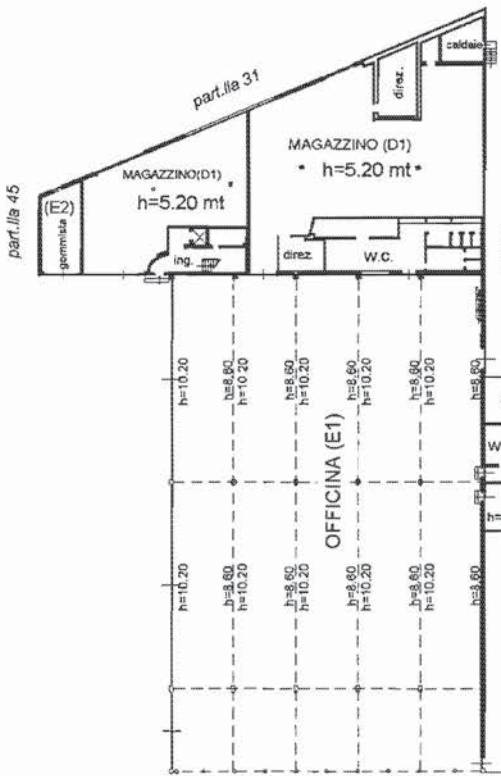
Identificativi Catastrali:
Sezione: 5
Foglio: 5
Particella: 1191
Subalterno: 1

Dichiarazione protocollo n. NA0552020 del 15/06/2011
Planimetria di u.i.v. in Comune di Arzano
Corso Salvatore D'amato

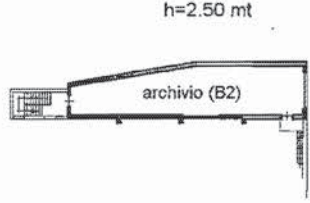
Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Napoli

Scala 1:500

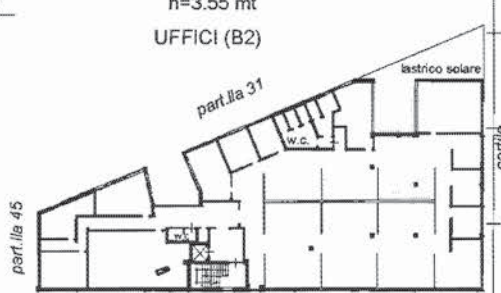
PIANO TERRA



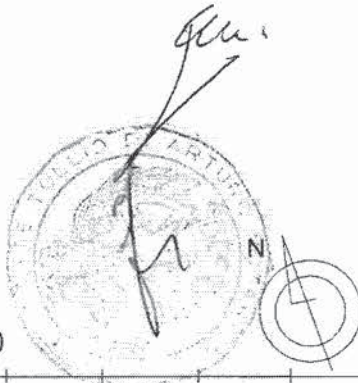
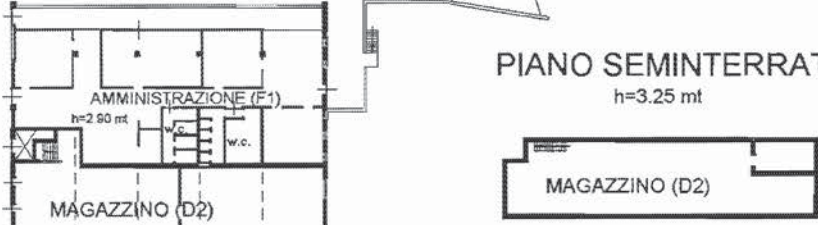
PIANO AMMEZZATO



PIANO PRIMO



PIANO SEMINTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2018 - Comune di ARZANO (A455) - Foglio: 5 - Particella: 1191 - Subalterno: 1 - piano 01
CORSO SALVATORE D'AMATO n. 52 piano: 1-1-S1;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0552020 del 15/06/2011
 Planimetria di v.i.n. in Comune di Arzano
 Corso Salvatore D'Amato

Identificativi Catastali:
 Sezione: 5
 Foglio: 5
 Particella: 1191
 Subalterno: 1

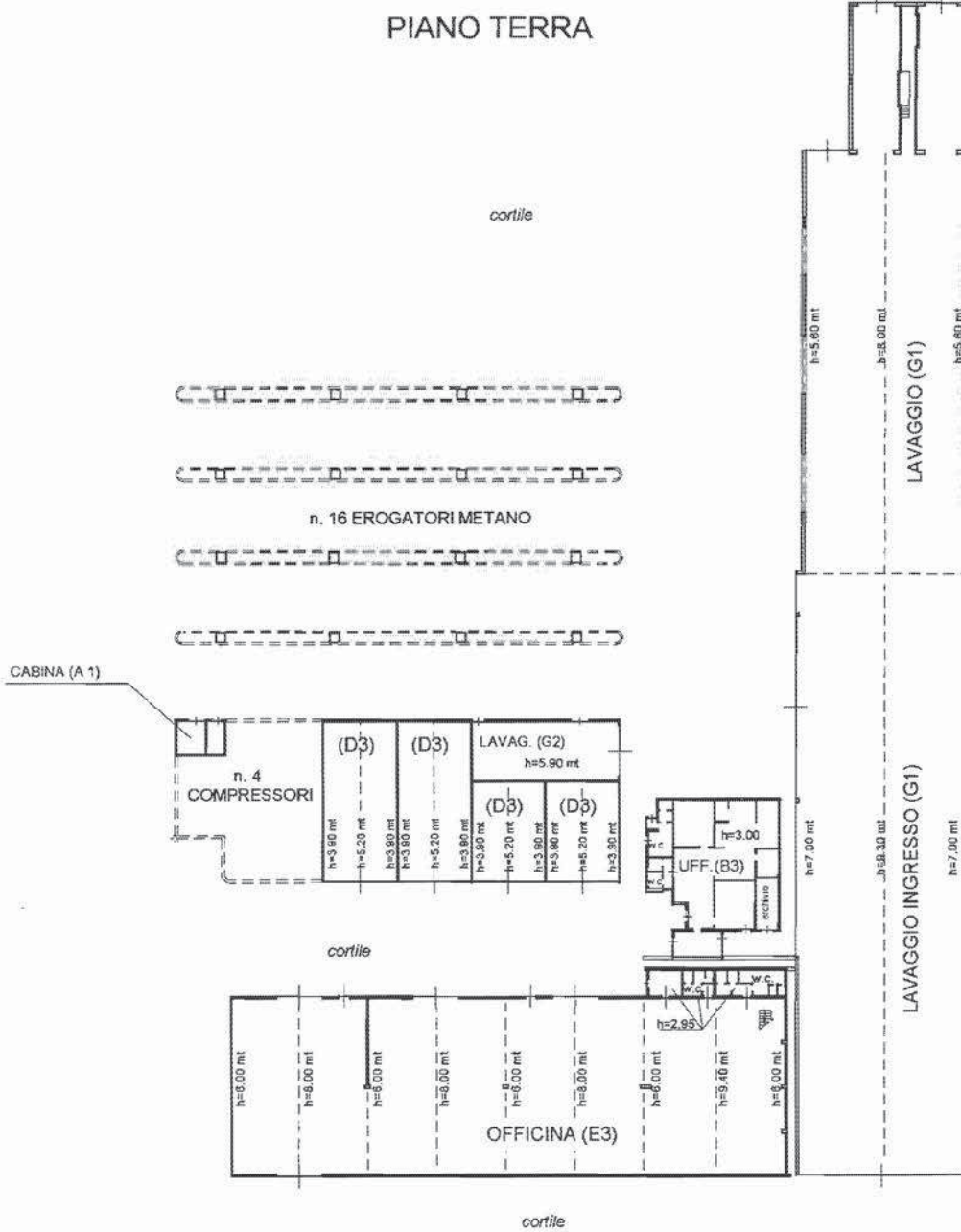
Compilata da:
 Gallo Guglielmo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Napoli
 N. 4042

Scala 1: 500

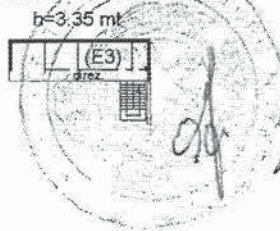
Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2018 - n. T16940 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 3 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



PIANO AMMEZZATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2018 - Comune di ARZANO (A455) - Foglio: 5 - Particella: 1191 - Subalterno: 1 ->

CORSO SALVATORE D'AMATO n. 52 piano: T-1-S1;

Compilata da:
Gallo Guglielmo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Napoli
N. 4042

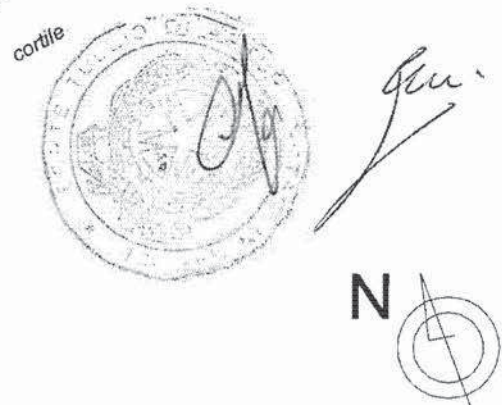
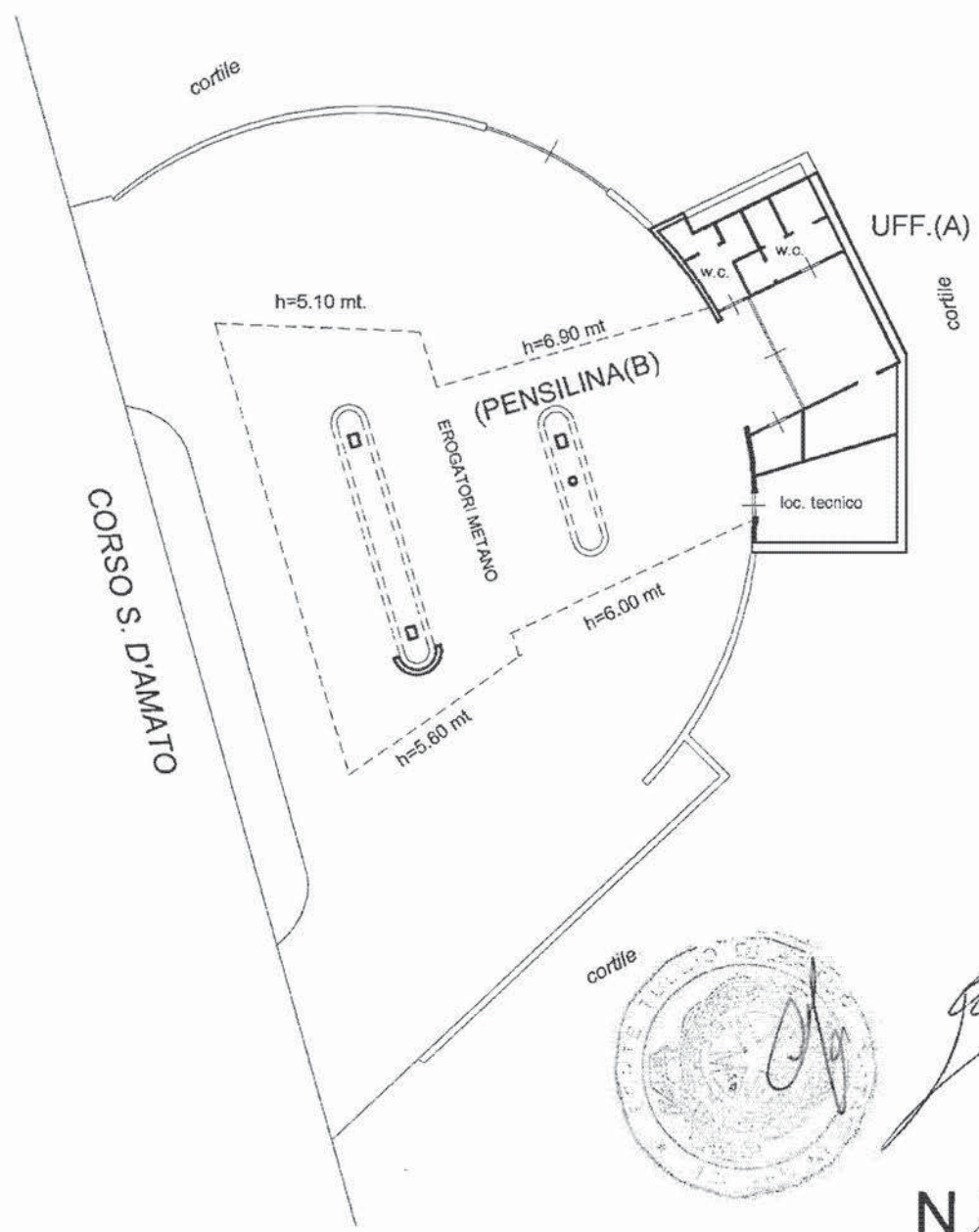
Identificativi Catastrali:
Sezione: 5
Foglio: 5
Particella: 1191
Subalterno: 2

Di chiarazione protocollo n. NA0552020 del 15/06/2011
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Arzano
Corso Salvatore D'amato
civ. 52

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Napoli

Scala 1: 200

PIANO TERRA h=2.70 mt DISTRIBUTORE METANO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2018 - Comune di ARZANO (A455) - s. Foglio: 5 - Particella: 1191 - Subalterno: 2 >
CORSO SALVATORE D'AMATO n. 52 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano

Corso Salvatore D'amato

civ. 51

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1285

Subalterno: 2

Compilata da:

Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Napoli

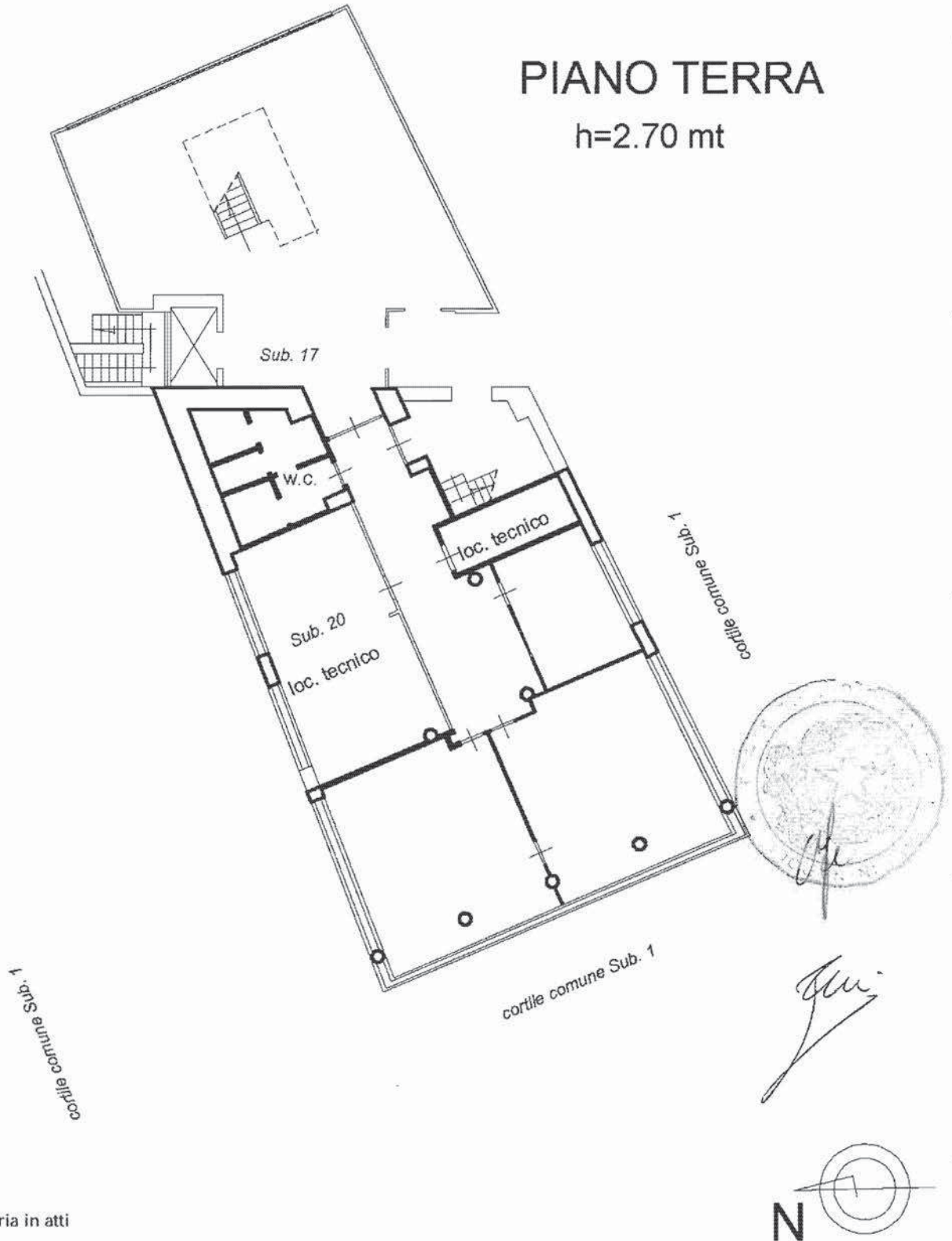
N. 04042

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

h=2.70 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2018 - n. T28210 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2018 - Comune di ARZANO (A455) - < Foglio: 5 - Particella: 1285 - Subalterno: 2 >
CORSO SALVATORE D'AMATO n. 51 piano: T;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano

Corso Salvatore D'amato

civ. 51

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 1285
Subalterno: 3

Compilata da:
Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

N. 04042

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

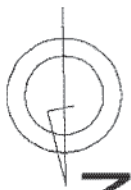
h=2.70 mt

Sub. 1

Sub. 17

cortile comune Sub. 1

cortile comune Sub. 1



Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2018 - n. T28211 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2018 - Comune di ARZANO (A455) - < Foglio: 5 - Particella: 1285 - Subalterno: 3 >
CORSO SALVATORE D'AMATO n. 51 piano: T;

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano

Corso Salvatore D'amato

civ. 51

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1285

Subalterno: 4

Compilata da:

Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Napoli

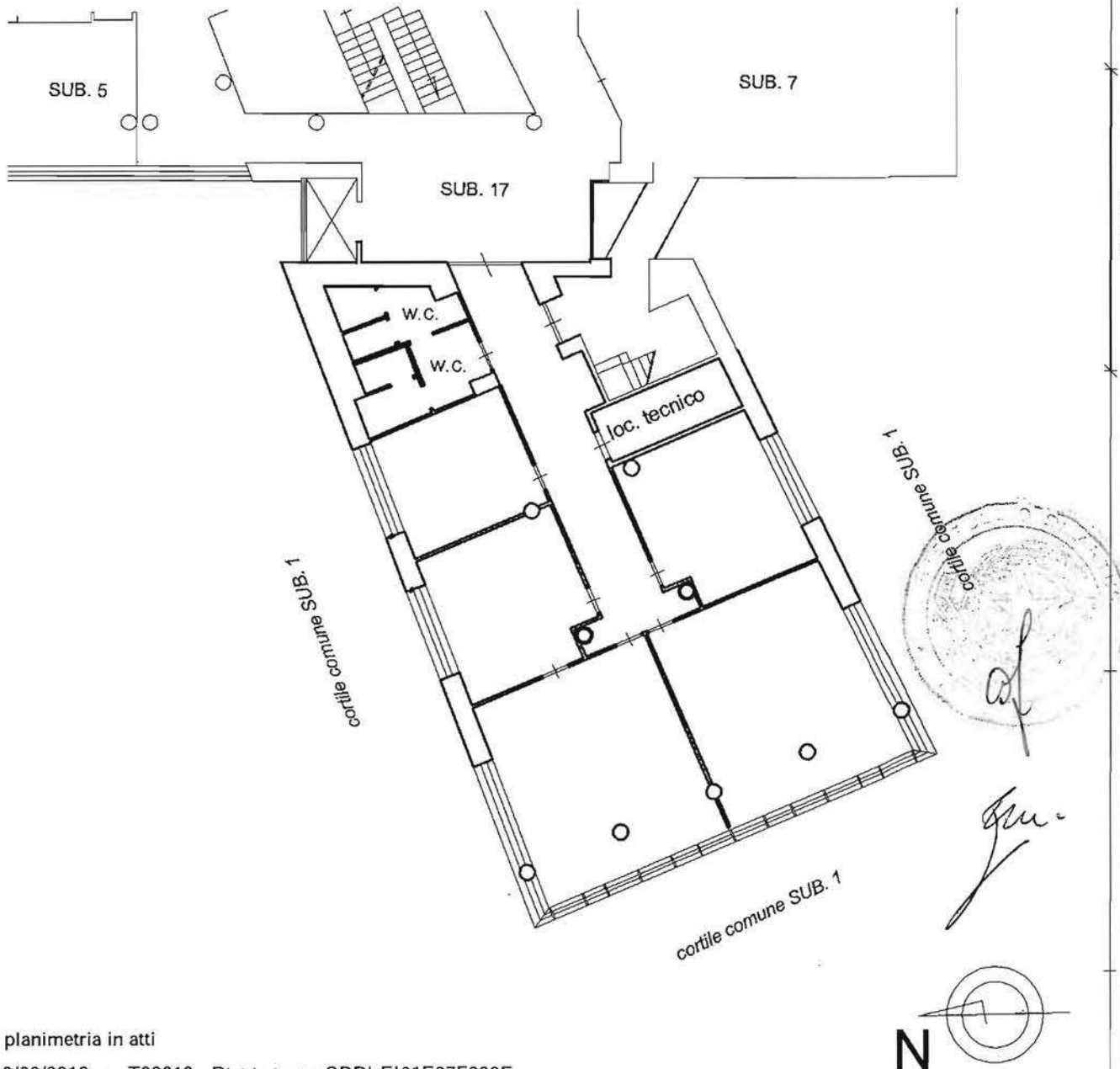
N. 04042

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO

h=2.70 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2018 - n. T28212 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2018 - Comune di ARZANO (A455) - < Foglio: 5 - Particella: 1285 - Subalterno: 4 >
CORSO SALVATORE D'AMATO n. 51 piano: 1;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano

Corso Salvatore D'amato

civ. 51

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 1285
Subalterno: 5

Compilata da:
Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

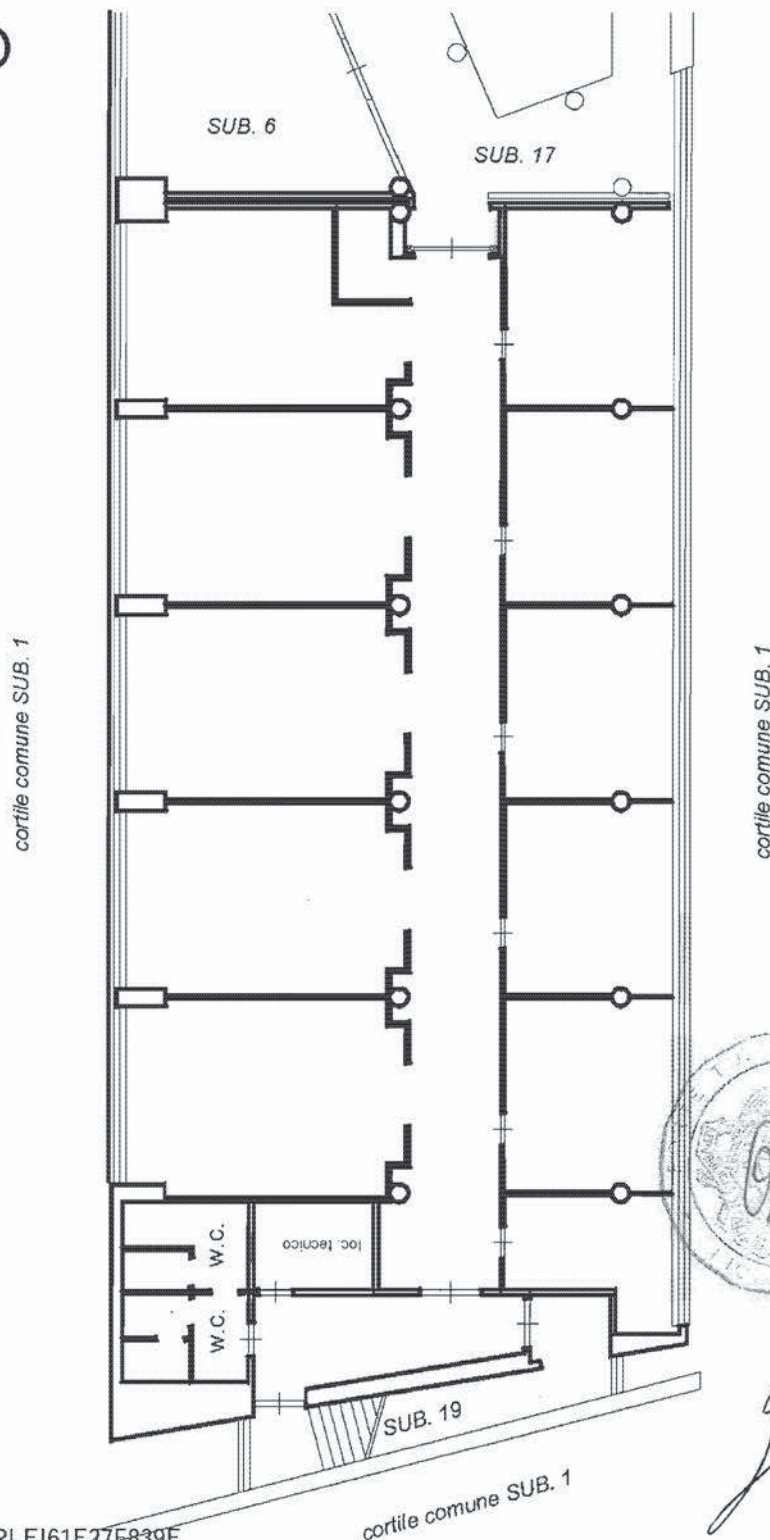
N. 04042

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO

h=2.70 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2018 - n. T28214 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2018 - Comune di ARZANO (A455) - < Foglio: 5 - Particella: 1285 - Subalterno: 5 >
CORSO SALVATORE D'AMATO n. 51 piano: 1;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano

Corso Salvatore D'amato

civ. 51

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 1285
Subalterno: 6

Compilata da:
Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

N. 04042

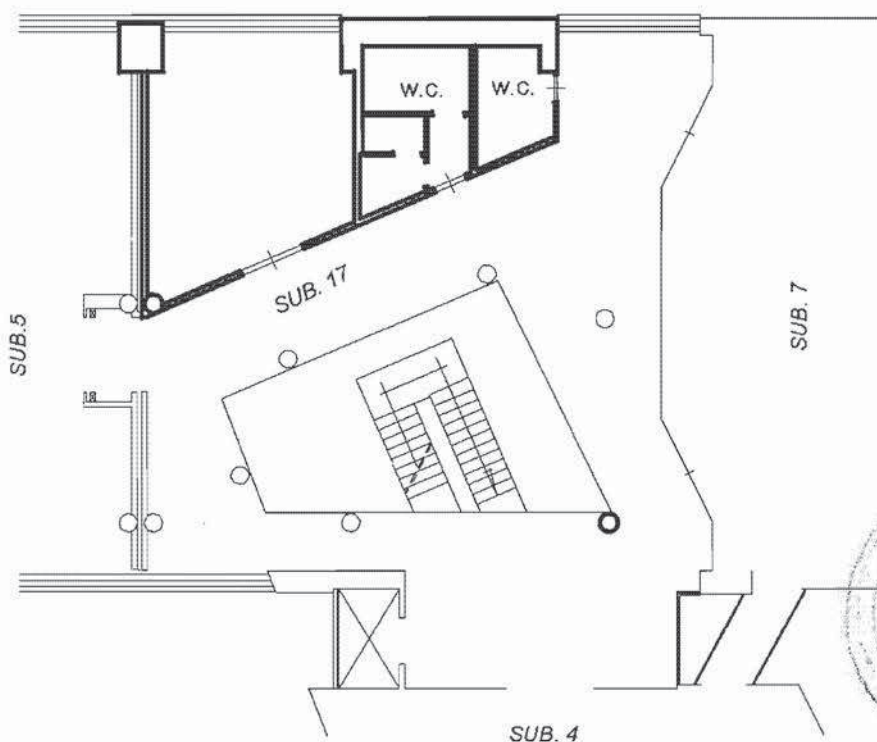
Scheda n. 1

Scala 1:200

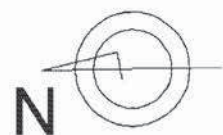
PIANO PRIMO

h=2.70 mt

cortile comune SUB. 1



Handwritten signature



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano

Corso Salvatore D'amato

civ. 51

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 1285
Subalterno: 8

Compilata da:
Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

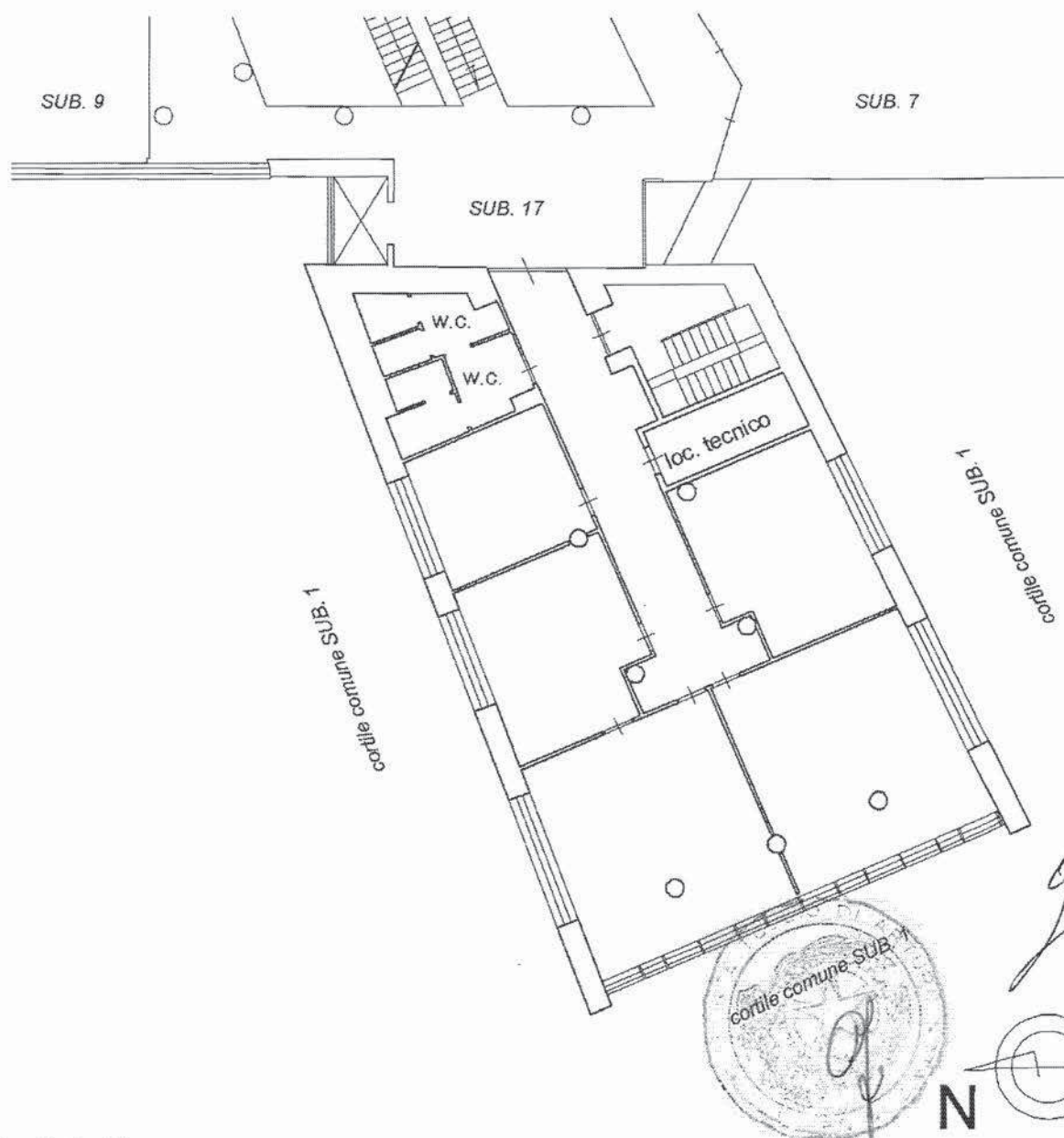
N. 04042

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO

h=2.70 mt



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano

Corso Salvatore D'amato

civ. 51

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1285

Subalterno: 9

Compilata da:

Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Napoli

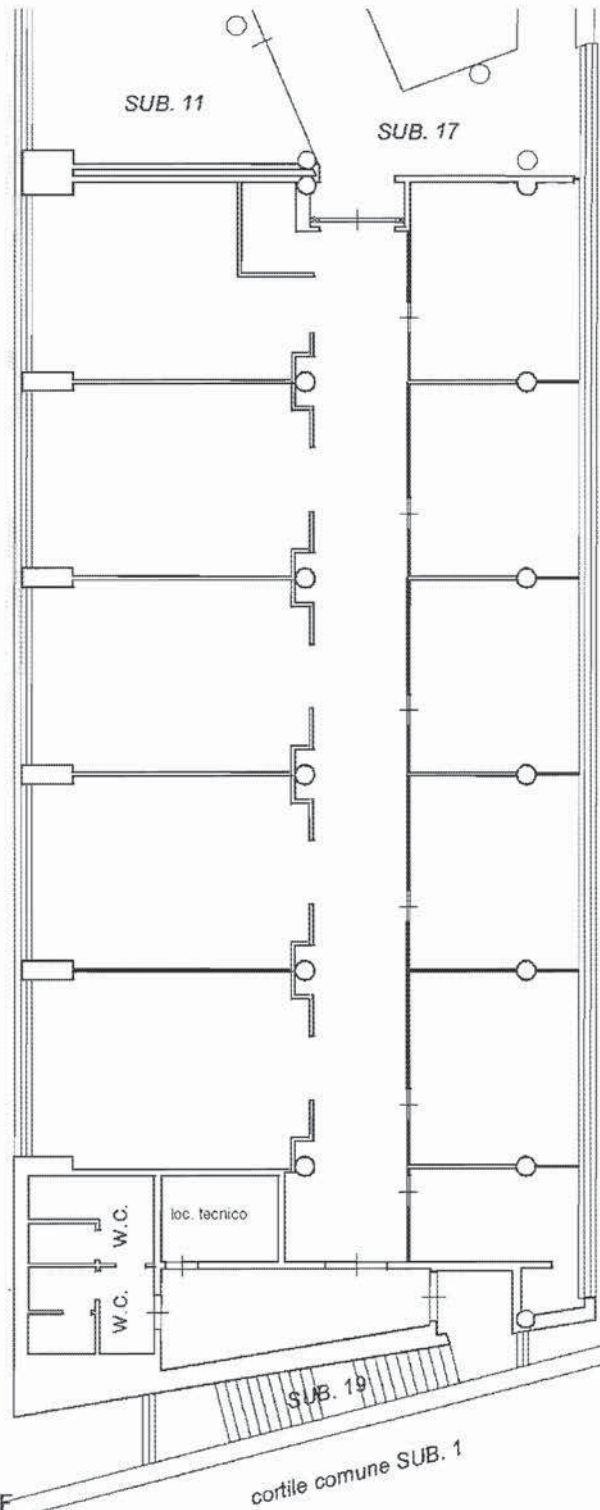
N. 04042

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO

h=2.70 mt



Gen



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano

Corso Salvatore D'amato

civ. 51

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 1285
Subalterno: 10

Compilata da:
Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

N. 04042

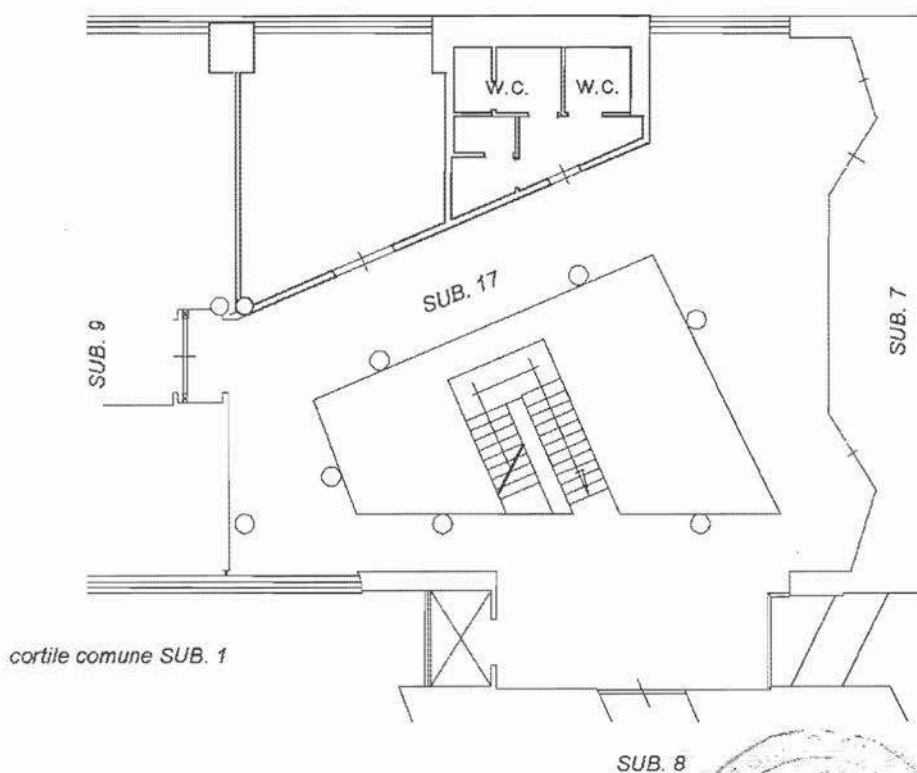
Scheda n. 1

Scala 1:200

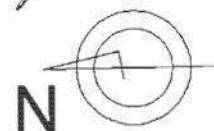
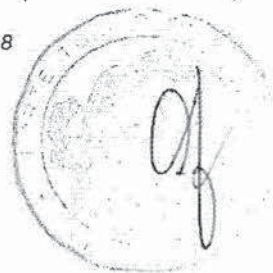
PIANO SECONDO

h=2.70 mt

cortile comune SUB. 1



SUB. 8



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano

Corso Salvatore D'amato

civ. 51

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1285

Subalterno: 11

Compilata da:

Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Napoli

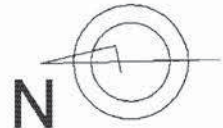
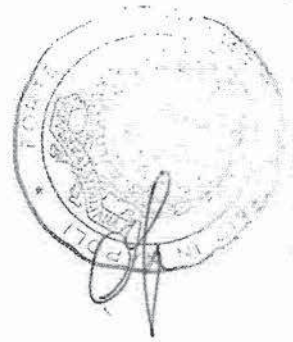
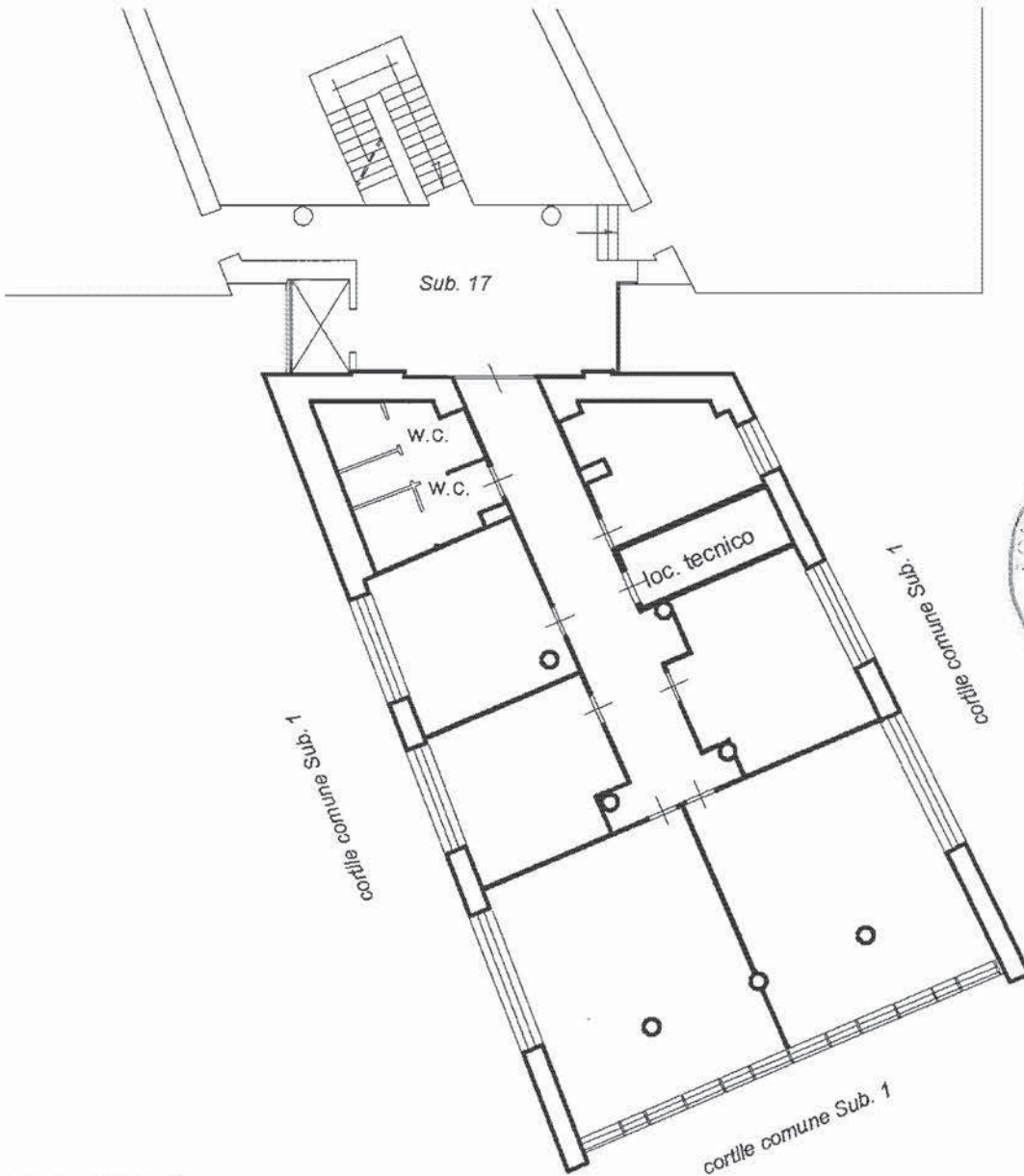
N. 04042

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERZO

h=2.70 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2018 - n. T28261 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano

Corso Salvatore D'amato

civ. 51

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1285

Subalterno: 12

Compilata da:
Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

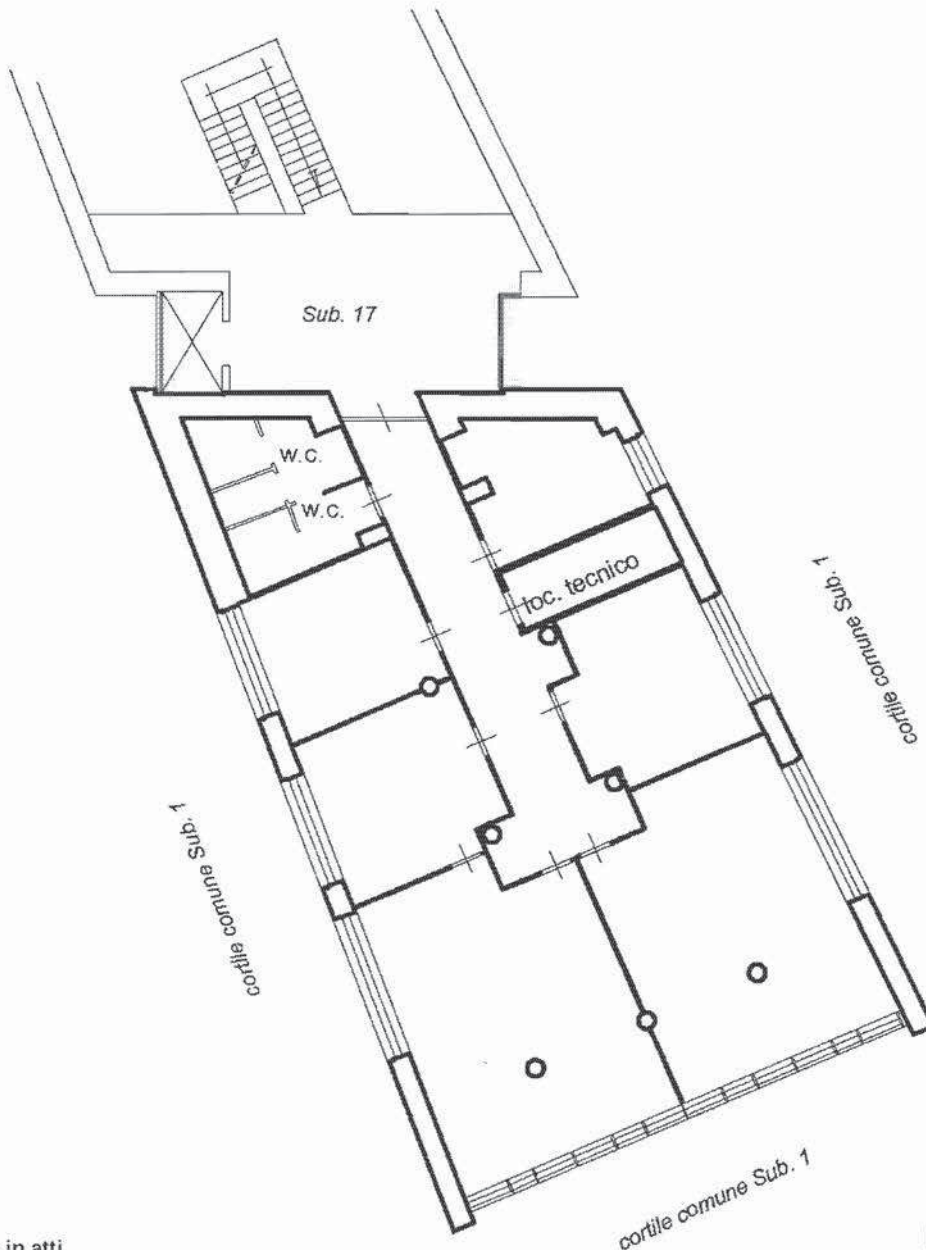
N. 04042

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO QUARTO

h=2.70 mt



Official stamp and handwritten signature of the surveyor.

Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2018 - n. T28262 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2018 - Comune di ARZANO (A455) - < Foglio: 5 - Particella: 1285 - Subalterno: 12 >
CORSO SALVATORE D'AMATO n. 51 piano: 4;

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzano

Corso Salvatore D'amato

civ. 51

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1285

Subalterno: 13

Compilata da:

Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

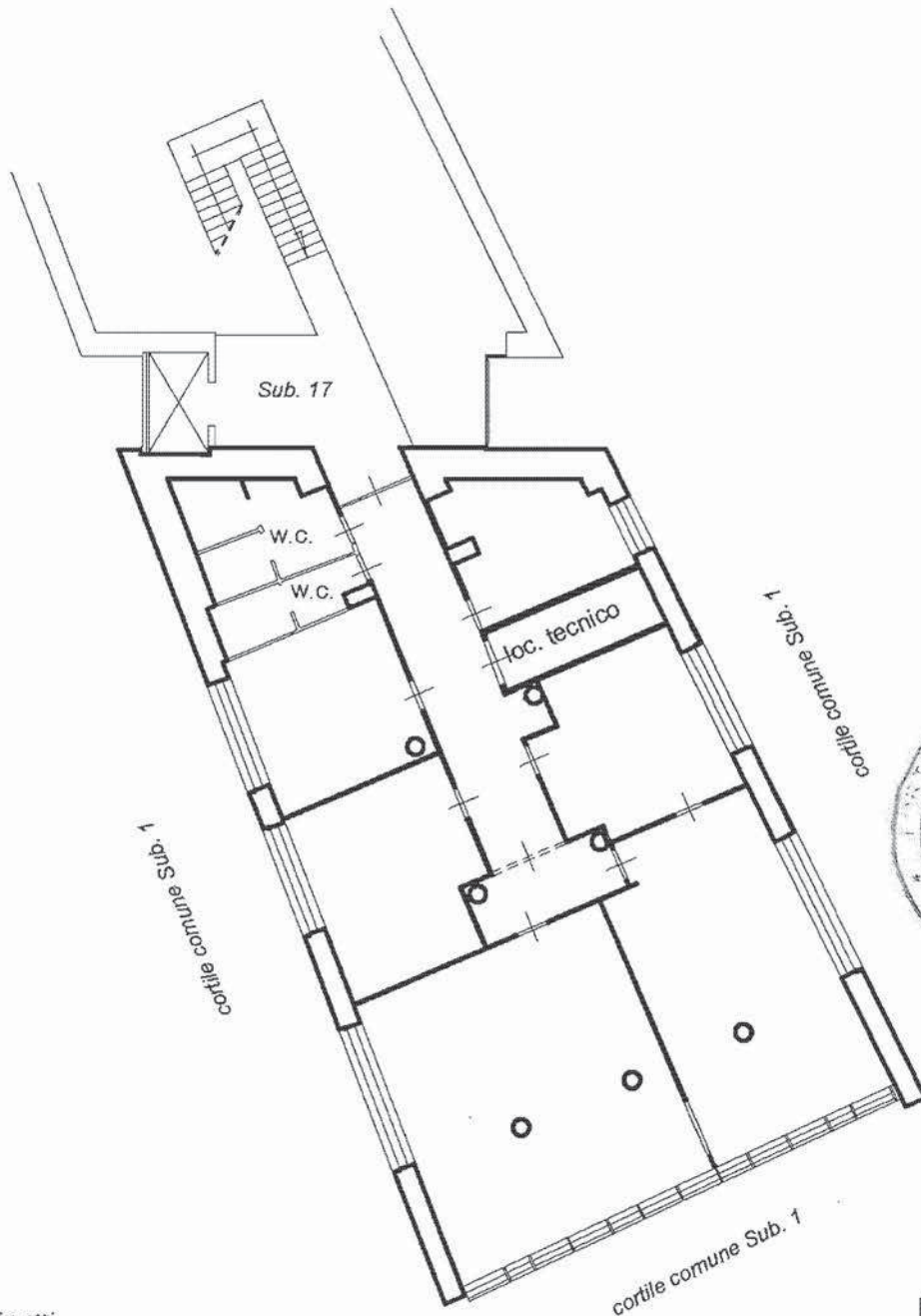
N. 04042

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO QUINTO

h=2.70 mt



Ultima planimetria in atti

Compilata da:
Gallo Guglielmo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Napoli
N. 04042

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 5
Particella: 1285
Subalterno: 14

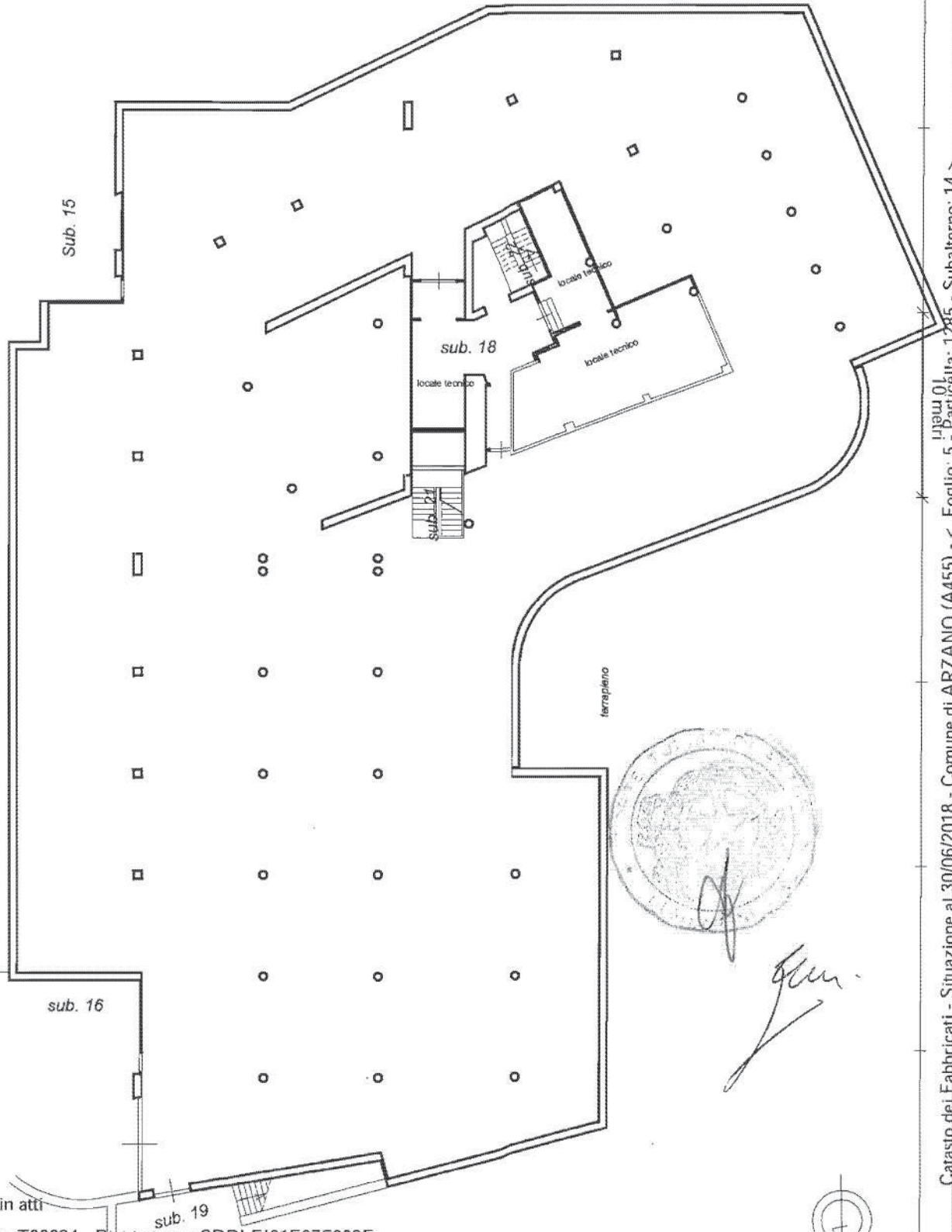
Dichiarazione protocollo n. NA0212979 del 26/05/2014
Planimetria di u.s.v. in Comune di Arzano
Corso Salvatore D'amato
cat. 51

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Napoli

Scala 1:200

PIANO S1

h=2.55 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2018 n. T28284 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto del Fabbricati - Situazione al 30/06/2018 - Comune di ARZANO (A455) - Foglio: 5 - Particella: 1285 - Subalterno: 14 >
item 01