



# RELAZIONE DI STIMA

*Compendio immobiliare con destinazione  
ad uso terziario e produttivo sito in Teverola (CE)  
alla S.S. n. 7 bis "Appia" (Zona A.S.I.)*

COMMITTENTE:

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

ABBEY PARTNERS ITALIA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA  
ENGINEERING & APPRAISAL CONSULTANTS

*Assessment & Review  
Prof. Ing. Vincenzo del Giudice  
(University of Naples "Federico II")*

*Via A. Manzoni, 63/D  
80123 Napoli - Tel.: +39.081.714.7551  
E-mail: [abbeypartners@libero.it](mailto:abbeypartners@libero.it)  
Pec: [abbeypartners@legalmail.it](mailto:abbeypartners@legalmail.it)*

## CONTENUTI DELLA RELAZIONE

<b>01.</b> Mandato e Premessa	02	Pag.
<b>02.</b> Definizione del Criterio di Stima	04	Pag.
<b>03.</b> Requisiti della Relazione di Stima	05	Pag.
<b>04.</b> Individuazione Catastale	06	Pag.
<b>05.</b> Sintesi dei Dati di Consistenza	07	Pag.
<b>06.</b> Riferimenti Edilizi ed Urbanistici	08	Pag.
<b>07.</b> Descrizione sintetica del Compendio Immobiliare	08	Pag.
<b>08.</b> Procedimento di Stima	19	Pag.
<b>08.1</b> Costo di ricostruzione deprezzato	21	Pag.
<b>09.</b> Stima del Valore di Mercato del Compendio Immobiliare	29	Pag.
<b>10.</b> Sintesi Valutativa	37	Pag.
<b>11.</b> Allegati alla Relazione di Stima	38	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 terziario e produttivo sito in Teverola (CE) al civico 1 della Strada Statale n. 7 bis “Appia” (compiensorio A.S.I.).

Finalità della stima richiesta è il più probabile valore di mercato del succitato compendio immobiliare (N.C.T. di Teverola, folio n. 4, particelle nn. 278, 285, 286, 5020, 5021, 5025, 5027, 5029, 5032, 5036, 5039, 5044, 5049, 5050, 5052, 5054, 5057, 5063; N.C.E.U. di Teverola, folio n. 4, particella n. 5564 Sub 1), 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 citati, nel caso riconducibile al *Costo di Riproduzione Deprezzato* (*Cost Approach*; cfr. Italian Property Valuation Standard di Tecnoborsa, 2018, Cap. 8). Tale metodo è utilizzato

per la stima del compendio in entrambe le due ipotesi succitate, a motivo della sostanziale ininfluenza del vincolo di destinazione sul valore dell'esaminato compendio, come risulterà dalle considerazioni svolte in ordine al segmento di mercato di relativa afferenza.

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.

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

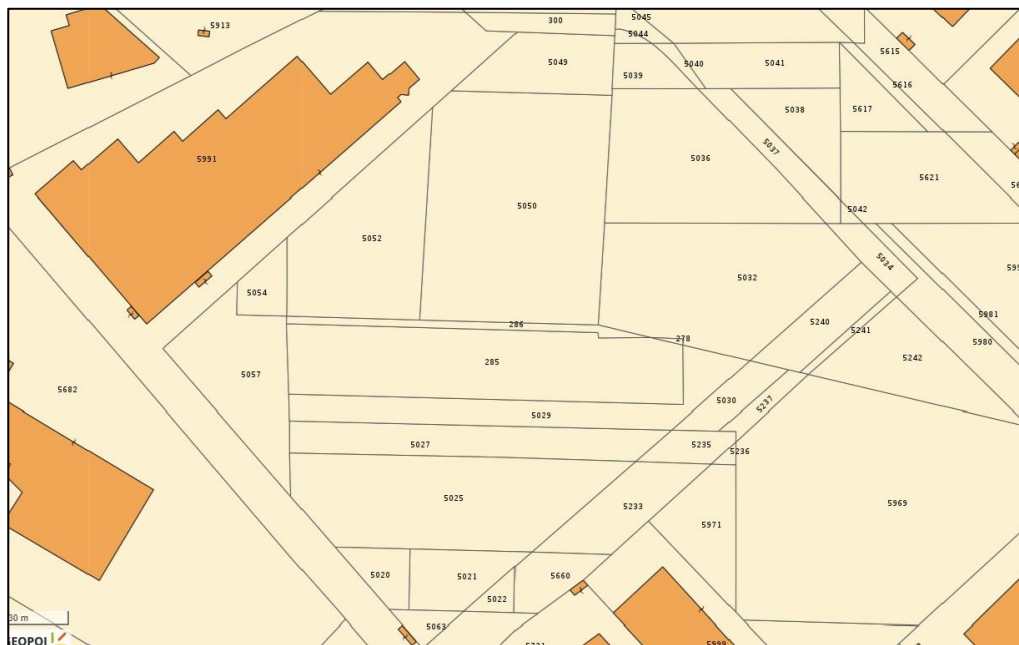
- ❖ La documentazione, i dati e le informazioni fornite dal Committente sono state assunte come veritieri ed attuali, in particolare per quanto attiene ai dati di consistenza ed urbanistico/edilizi del compendio oggetto di valutazione;
- ❖ I risultati della presente stima potranno variare in funzione 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 estese aree esterne scoperte (viabilità, piazzali e parcheggi).

Detto compendio immobiliare è sito alla Strada Statale n. 7 bis "Appia" in Teverola (CE), insiste su un terreno di area catastale complessiva pari a mq 45.601 ed è così censito in Catasto (sources: Planimetrie rese disponibili dal Committente; Agenzia delle Entrate, [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)):

- ❖ N.C.T. di Teverola, folio n. 4, particelle nn. 278, 285, 286, 5020, 5021, 5025, 5027, 5029, 5032, 5036, 5039, 5044, 5049, 5050, 5052, 5054, 5057, 5063;
- ❖ N.C.E.U. di Teverola, Folio n. 4, Particella n. 5564 Sub 1, Cat. D/7, Rendita € 74.431,00: unità immobiliari ad uso uffici, cabina ENEL, tettoie, officine, magazzini, depositi, lavaggio automezzi, erogazione carburanti;



**Estratto di foglio di mappa catastale (Catasto Terreni)**  
(source: [www.geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it](http://www.geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it))

## 05. SINTESI DEI DATI DI CONSISTENZA

La consistenza lorda edilizia del compendio immobiliare si sviluppa su una complessiva superficie lorda di mq. 46.751,00 ca., corrispondente ad una superficie commerciale pari a mq 13.476,50 ca. (ovvero mq 10.316,50 ca. di superficie commerciale con esclusione delle aree esterne scoperte, quest'ultime contraddistinte da una superficie commerciale di mq 3.160,00 ca.) e, precisamente (sources: dati e planimetrie rese disponibili dal Committente; Agenzia delle Entrate, [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it); Quaderni dell'Osservatorio – Appunti di Economia Immobiliare, Anno IV, 2015):

Manufatto Edilizio/Destinazione	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Capannone Officina	5.120,00	1,00	5.120,00
Capannone Rifornamento e Pulizia	1.325,00	1,00	1.325,00
Edificio Locali Tecnici (Macchinari Impianti)	185,00	1,00	185,00
Cabina ENEL	83,00	1,00	83,00
Tettoia Deposito Pneumatici	194,00	0,25	48,50
Pensile Autobus	6.000,00	0,25	1.500,00
Pensilina Guardiola (Ingresso)	252,00	0,25	63,00
Cabina Vigilanza	10,00	1,00	10,00
Cabina Lavaggio	13,00	1,00	13,00
Palazzina Uffici (Piano Seminterrato)	430,00	1,00	430,00
Palazzina Uffici (Piano Terra)	385,00	1,00	385,00
Palazzina Uffici (Piano Rialzato)	339,00	1,00	339,00
Palazzina Uffici (Piano Primo)	745,00	1,00	745,00
Palazzina Uffici (Scale e Androni)	70,00	1,00	70,00
Aree Esterne – Viabilità, Piazzali, Parcheggi	31.600,00	0,10	3.160,00
<b>Sommano in Totale (Parziale 1) con Aree Esterne</b>	<b>46.751,00</b>		<b>13.476,50</b>
<b>Sommano in Totale (Parziale 2) senza Aree Esterne</b>	<b>15.151,00</b>		<b>10.316,50</b>
<b>Consistenza edilizia manufatti produttivi</b>	<b>13.182,00</b>		<b>8.347,50</b>
<b>Consistenza edilizia manufatti uso ufficio</b>	<b>1.969,00</b>		<b>1.969,00</b>



## 06. RIFERIMENTI EDILIZI ED URBANISTICI

Circa la legittimità del compendio immobiliare esaminato, sotto il profilo edilizio ed urbanistico, la relativa costruzione come risulta dalle informazioni direttamente acquisite dalla Committente è stata regolarmente assentita in virtù di Concessione Edilizia n. 16/84 del 7.3.1984 rilasciata dal Comune di Teverola (CE), con successivi interventi di manutenzione straordinaria avvenuti nell'anno 2005.

## 07. DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare esaminato è costituito da un corpo di fabbrica con destinazione terziaria e da altri corpi di fabbrica con destinazione produttiva, oltre estese aree scoperte adibite a viabilità, parcheggi e piazzali.



Sotto il profilo distributivo, nella parte antistante al complesso e parallelamente alla Strada Statale n. 7 bis "Appia" sono ubicate due aree parcheggio, una destinata al personale di linea e l'altra per il personale amministrativo; all'ingresso è ubicato un piccolo locale guardiania/portineria e, alla sua destra, un fabbricato per uffici e archivio aziendale; proseguendo, nella stessa direzione, vi è un corpo di fabbrica contenente i locali tecnologici (centrale impianto condizionamento, depurazione

acque, sala compressori, autoclave, sala caldaie), quest'ultimo manufatto si affaccia su un piazzale dove sono presenti gli accessi ad un grande capannone di forma rettangolare, contenente il ponte per il lavaggio dei sottoscocca, l'area manutenzione pneumatici, il magazzino ricambi, l'officina e un'area coperta di transito; a ridosso di tale capannone, sul lato opposto del piazzale, vi sono i locali igienici con alcuni ulteriori vani tecnici, oltre rampe carrabili che consentono l'accesso degli autobus alla quota superiore dei corridoi di manutenzione; in linea con la palazzina uffici è situato un altro fabbricato a pianta rettangolare per l'erogazione dei carburanti e le attrezzature per i collaudi degli autobus, frenometro e buche di ispezione; sul lato opposto all'ingresso, in fondo al piazzale, vi è una cabina elettrica ed il deposito gomme e ricambi; in posizione quasi frontale all'ingresso, due lunghe pensiline per il ricovero degli autobus ripartiscono la restante parte dei piazzali; infine, alla sinistra dell'ingresso, è presente un impianto scoperto di autolavaggio.

L'area occupata dal complesso *de quo*, unitamente alle relative aree esterne pertinentziali, si presenta delimitata da una recinzione esterna con ingresso unico dalla Strada Statale n. 7 bis "Appia".

Sotto il profilo tecnologico, il corpo di fabbrica ad uso terziario è realizzato con struttura portante costituita da telaio di travi e pilastri in c.a., con solai del tipo latero-cemento; le facciate esterne perimetrali sono realizzate in muratura di laterizi con finitura ad intonacatura; le partizioni interne sono in cartongesso o in muratura di laterizi; le pavimentazioni e i rivestimenti interni sono realizzati con piastrelle in gres ceramico; la dotazione impiantistica è di tipo ordinario in relazione alla destinazione d'uso del fabbricato, mentre le condizioni statiche e manutentive sono nel complesso discrete.

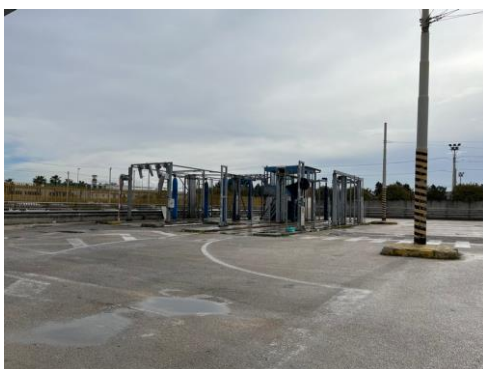
Per quanto attiene alla parte del compendio immobiliare con destinazione produttiva, le strutture portanti dei corpi di fabbrica sono realizzate in cemento armato e/o acciaio, con coperture del tipo piano o a doppia falda; le ampie superfici esterne adibite a parcheggi e piazzali sono pavimentate con materiali bituminosi. Nel complesso, i manufatti edilizi con destinazione produttiva si presentano in mediocri

condizioni manutentive; le rifiniture e gli impianti possono qualificarsi di tipo ordinario in relazione all'utilizzo previsto dei diversi spazi.

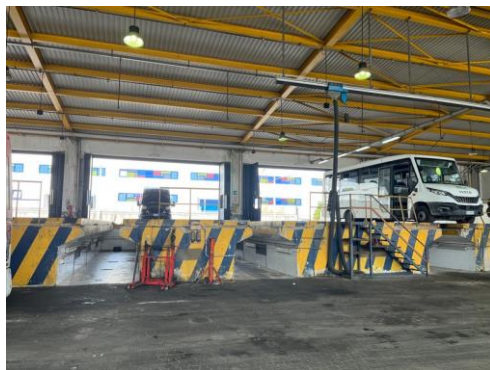
Da segnalare la presenza di un impianto fotovoltaico realizzato su coperture di più manufatti edilizi del compendio (potenza complessiva dell'impianto pari a 80 Kw, anno di realizzazione 2003).

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

## Manufatti a destinazione produttiva

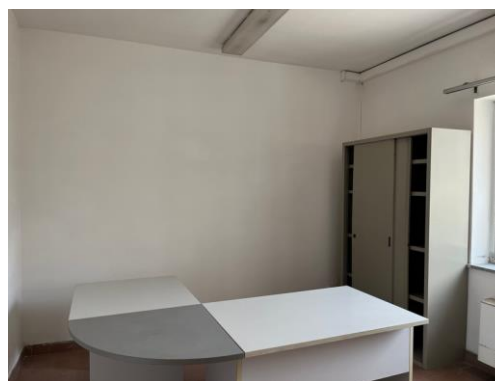






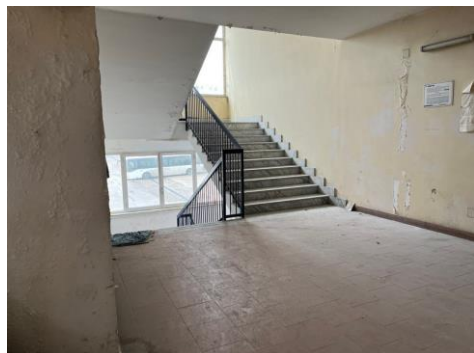


## Edificio a destinazione terziaria











## 08. PROCEDIMENTO DI STIMA

Secondo i canoni consolidati dell'Estimo la stima del "più probabile valore di mercato" può essere condotta applicando il procedimento diretto (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 logicità ed 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". Per questo motivo, in ossequio ai principi degli Standards valutativi nazionali ed internazionali, la stima del compendio deve svolgersi con procedimento indiretto mediante il *Costo di Riproduzione Deprezzato*, in entrambe le ipotesi di assenza o 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). Ciò discende dalle particolari caratteristiche dello specifico mercato immobiliare cui afferisce l'esaminato compendio. In effetti, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, e dalle esigue offerte di vendita rilevabili nei principali motori di ricerca di annunci immobiliari ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), emergono quotazioni mercantili riferite a capannoni industriali o complessi produttivi di tipo ordinario, ubicati in zona A.S.I. del Comune di Teverola, non superiori ad €/mq 700,00 (secondo semestre dell'anno 2022). A fronte di tale importo di valore di mercato, il costo medio di produzione edilizia di tali immobili, elaborato a partire dalle fonti ufficiali di dati, risulta normalmente più elevato, a motivo della peculiarità del mercato edilizio locale (comprovata dalla relativa esiguità dei valori di mercato indicati) che, in ragione delle sue caratteristiche di spiccata concorrenzialità, tende a condizioni di marginalità del prezzo dei manufatti edilizi, attraverso l'annullamento del profitto d'impresa ed il conseguente livellamento della rendita edilizia al costo dei fattori di produzione dei beni compravenduti. Da ciò consegue la necessità di ricorrere al procedimento del

costo, che nella fattispecie sostanzia, per mezzo del criterio del “valore di surrogazione”, l’approccio di stima correttamente da utilizzare; così come consegue, in virtù della unicità di tale approccio, la sostanziale irrilevanza, ai fini valutativi, della presenza/assenza del vincolo di destinazione concernente il compendio immobiliare oggetto di questa disamina.

## 08.1 COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

Il procedimento del *Costo di Ricostruzione Deprezzato (Cost Approach)* è basato sul postulato di sostituzione dei beni da valutare. Tale principio economico 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 possono difatti 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, ovvero in base a prezzi medi di mercato per opere edilizie non contemplate in tale Prezzario.

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:  $\Delta C_{dlog}$  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:  $\Delta C_{dred}$  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. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

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/produuttivo 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/produuttivo, 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 ad uso terziario 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 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 fotovoltaici di grande dimensione (*source: indagine di mercato diretta*): €/watt 1,00;
- ❖ Consistenza dei manufatti e delle sistemazioni esterne costituenti il compendio ad uso terziario e produttivo: mq 1.969,00 ca. (palazzina uffici), mq 31.600,00 ca. (sistemazioni esterne, viabilità e piazzali), mq 13.182,00 ca. (edifici produttivi), potenza impianto fotovoltaico pari a 80 Kw (1 Kw pari a 1.000 watt);
- ❖ Coefficiente di adeguamento, desunto dalla rivista “Il Consulente Immobiliare”, relativo al contesto territoriale di riferimento della stima (Sud, piccoli centri urbani), differente da quello della Regione Lombardia a cui si riferiscono i parametri di costo riportati nel Prezzario tipologico edito dalla DEI (*sources: Il Consulente Immobiliare*, op. cit.; dati di base del *Prezzario delle Tipologie Edilizie*, op. cit.): 0,90;
- ❖ Coefficiente di aggiornamento ISTAT per i costi di costruzione: 1,26234 (dal 2019 all’attualità);
- ❖ Oneri per la sicurezza pari, mediamente, al 3,50% del costo tecnico di costruzione, aggiornato all’attualità (*source: Sicurezza nei Cantieri*, Guida Operativa, op. cit.);
- ❖ I.V.A. pari al 22% (nuovi prodotti edilizi) del costo tecnico di costruzione, aggiornato all’attualità e comprensivo di oneri per la sicurezza;
- ❖ Oneri concessori e di urbanizzazione, tasse comunali, imposte e tributi vari, stimati in misura del 3,50% sul costo tecnico di costruzione, aggiornato all’attualità e comprensivo di oneri per la sicurezza (3,50%) ed I.V.A. (*source: Estimo e Valutazione Economica dei Progetti*, op. cit.);
- ❖ Oneri per compensi professionali stimati secondo specifiche percentuali di incidenza desumibili dai riferimenti legislativi disponibili, da applicare al costo tecnico di costruzione, aggiornato all’attualità e comprensivo di oneri per la sicurezza;

- ❖ Interessi passivi, rappresentativi delle anticipazioni di capitale, stimati secondo un piano di prefinanziamento ad un tasso di interesse del 4,46% (incidenza ordinariamente riscontrabile, nel I Trimestre 2023, in condizioni ordinarie di prefinanziamento rivolte a imprese edilizie per operazioni di anticipazione a fronte di prestiti e finanziamenti a rimborso rateale; *source: www.bancaditalia.it*) del costo tecnico di costruzione, aggiornato all'attualità e comprensivo di oneri per la sicurezza ed I.V.A.;
- ❖ Aliquota percentuale di incidenza del fattore suolo, da computarsi in misura minima prudenziale del 20% sul costo complessivo di realizzazione "a nuovo" del compendio, in base alla letteratura di riferimento (*sources: Estimo e Valutazione Economica dei Progetti, op. cit.; La stima Immobiliare, op. cit.; Lineamenti di Estimo Industriale, op. cit.; Il deprezzamento degli immobili urbani, op. cit.*).
- ❖ Saggio di sconto relativo alla remuneratività dello specifico investimento immobiliare, pari al 4,46% (v. *supra*; *source: www.bancaditalia.it*);
- ❖ Numero di anni prevedibile per l'intervento di trasformazione edilizia, pari a mesi 24 per complessi edilizi terziari e produttivi (*source: Prezzario delle Tipologie Edilizie, op. cit.*).

I costi parametrici desunti dal citato Prezzario sono comprensivi del solo utile del costruttore e delle spese generali.

Nel caso di specie, considerata l'ininfluenza del vincolo di destinazione d'uso sul valore di mercato del compendio (v. *supra*), il profitto imprenditoriale ricavabile dall'operazione di trasformazione di aree edificabili in prodotti edilizi può assumersi di ammontare nullo.

Con riferimento alle diverse tipologie dei manufatti edilizi interessati dalla disamina (terziario, produttivo, sistemazioni esterne), sono di seguito esplicitate le elaborazioni concernenti la stima del totale costo di ricostruzione "a nuovo" in condizioni di ordinarietà. Successivamente, l'esame svolto per le variabili immobiliari individuate dalla tipologia edilizia, dai caratteri costitutivi e dalla funzione produttiva esplicita

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

\*

**Determinazione costo tecnico di costruzione "a nuovo" dei manufatti edilizi nonché delle relative sistemazioni esterne, comprensivo di oneri per la sicurezza e I.V.A.:**

$$K = [(\text{€/mq } 912,00 \times 1,26234 \times 0,90) \times \text{mq } 1.969,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] + \\ + [(\text{€/mq } 677,00 \times 1,26234 \times 0,90) \times \text{mq } 13.182,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] + \\ + [(\text{€/mq } 105,00 \times 1,26234 \times 0,90) \times \text{mq } 31.600,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] + \\ + [(\text{€/watt } 1,00 \times 1,26234 \times 1,00) \times \text{Kw } 80,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)]$$

$$K = \text{€ } 20.265.844,50$$

**Determinazione spese tecniche per la realizzazione "a nuovo" dei manufatti edilizi nonché 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			€ 16.049.611,55
Descrizione Attività Professionale	Importo	IVA & CAP (22%;4%)	Totale
Progettazione e Direzione Lavori (Tab. A - Classe Id - L.143/49 - 3,2194%)	€ 516.701,19	€ 138.889,28	€ 655.590,48
Collaudi (Tab. C - L.143/49 - 0,1502%)	€ 24.106,52	€ 6.479,83	€ 30.586,35
Progettazione Strutturale (Tabb. A e B - Classe Id - L.143/49 - 3,2194% x 0,50 x 16,76% x Costo Tecnico)	€ 96.674,79	€ 25.986,18	€ 122.660,98
Spese per Accatastamenti, Operazioni Topografiche e Indagini Varie (Importo forfettario)	€ 10.000,00	€ 2.688,00	€ 12.688,00
Indagini geologiche (D.M. Grazia e Giustizia n. 306/71 - Aliquota Media 0,377%)	€ 60.507,04	€ 16.264,29	€ 76.771,33



Responsabile e Coordinatori in materia di  
Sicurezza (Tab. B2 - D.M.LL.PP. 4/4/2001 - 0,47 x Aliquota Tab. A) € 242.849,56 € 65.277,96 € 308.127,52

**Totale Spese Tecniche € 1.206.424,65**

**Determinazione interessi passivi per le anticipazioni dei capitali:**

<b>Costo Tecnico di Costruzione al lordo di IVA</b>						€ 20.265.844,50
<b>Totale Spese Tecniche</b>						€ 1.206.424,65
<b>Oneri di Urbanizzazione, Concessori e Vari</b>						€ 709.304,56
<b>Importo Complessivo da Finanziare</b>						€ 22.181.573,71
<b>Capitale</b>	<b>Montante</b>	<b>Periodo</b>	<b>GG.</b>	<b>Tasso</b>	<b>Interessi</b>	
€ 11.090.786,86	€ 11.090.786,86	Anno I	365	4,46%	€ 494.649,09	
€ 11.090.786,86	€ 22.181.573,71	Anno II	365	4,46%	€ 989.298,19	
<b>Totale Interessi Passivi</b>					<b>€ 1.483.947,28</b>	

**Riepilogo costi di realizzazione "a nuovo" dei manufatti edilizi nonché delle relative sistemazioni esterne:**

Q1 - Costo Complessivo di Realizzazione al lordo dell'IVA + Oneri urb., concessori e vari			€ 20.975.149,06
Q2 - Totale Spese Tecniche			€ 1.206.424,65
Q3 - Interessi Passivi			€ 1.483.947,28
Q4 - Profitto Imprenditore Trasformatore (Q5 x Q6)	Q5 - Valore Componente Edilizia (Q1+Q2+Q3)	Q6 - Incidenza % Profitto	€ 0,00
	€ 23.665.520,99	0,00%	
<b>Q7 - Valore Complessivo della sola Componente "Costruzione Edilizia" (Q1+Q2+Q3+Q4)</b>			<b>€ 23.665.520,99</b>
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%
<b>Q10 - Valore Componente "Costruzione Edilizia" attualizzato [Q7 / (1 + Q9)<sup>Q8</sup>]</b>			<b>€ 22.655.103,38</b>
Q11 - Valore Componente "Area" (Q12 x Q13)	Q12 - Valore Compendio "Proxy" (Q1+Q2+Q3+Q4)	Q13 - Incidenza % Area	€ 4.733.104,20
	€ 23.665.520,99	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) <sup>Q14</sup> ]	€ 4.337.565,27
Q17 - Valore a nuovo manufatti edilizi e relative sistemazioni esterne ("Costruzione Edilizia" + "Area")	€ 26.992.668,65

**Riepilogo costo deprezzato degli edifici a destinazione produttiva:**

Stato d'Uso e Conservazione	Mediocre	Anno di Realizzazione (capannoni)	1984
Costo Tecnico Impianto Fotovoltaico al 2023	€ 100.987,42	Anno di Realizzazione (impianto fotovoltaico)	2003
Costo Tecnico Edifici Produttivi al 2023	€ 10.138.874,69	Incidenza ulteriori oneri rispetto a Costo Tecnico	141,156708%

**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	€ 123.080,64	0,86%	€ 30.742,01	€ 34.874,79	€ 65.616,79	€ 57.463,84
Palificazioni	€ 749.933,17	5,24%	€ 187.311,77	€ 212.492,89	€ 399.804,65	€ 350.128,52
Fondazioni	€ 201.795,00	1,41%	€ 50.402,59	€ 57.178,43	€ 107.581,02	€ 94.213,97
Fognature interne	€ 118.787,12	0,83%	€ 169.277,81	€ 53.876,35	€ 118.787,12	€ 0,00
Riempimenti e pavimento industriale	€ 1.143.504,97	7,99%	€ 285.614,70	€ 324.011,10	€ 609.625,80	€ 533.879,17
Struttura	€ 2.086.646,12	14,58%	€ 521.184,27	€ 591.249,29	€ 1.112.433,56	€ 974.212,56
Pannelli	€ 490.891,37	3,43%	€ 122.610,57	€ 139.093,63	€ 261.704,19	€ 229.187,18
Rivestimento pannelli	€ 1.049.047,74	7,33%	€ 262.021,99	€ 297.246,73	€ 559.268,72	€ 489.779,02
Coperture	€ 655.475,942	4,58%	€ 163.719,06	€ 185.728,52	€ 349.447,58	€ 306.028,36
Serramenti, Facciata continua	€ 747.070,83	5,22%	€ 407.154,91	€ 395.008,05	€ 747.070,83	€ 0,00
Murature interne	€ 666.925,30	4,66%	€ 67.489,84	€ 387.894,88	€ 455.384,72	€ 211.540,58
Finiture	€ 1.973.583,68	13,79%	€ 2.493.083,58	€ 5.388.964,07	€ 1.973.583,68	€ 0,00
Impianto elettrico	€ 1.801.843,25	12,59%	€ 2.276.136,49		€ 1.801.843,25	€ 0,00
Impianto idrotermosanitario e condizionamento	€ 2.188.259,20	15,29%	€ 3.118.382,78	€ 992.493,31	€ 2.188.259,20	€ 0,00
Impianto di sicurezza	€ 314.857,44	2,20%	€ 397.736,32	€ 325.063,92	€ 314.857,44	€ 0,00
Impianto fotovoltaico	€ 142.550,51		€ 52.187,25		€ 52.187,25	€ 90.363,26
<b>Sommano in Totale</b>	<b>€ 14.454.252,29</b>	<b>100,00%</b>	<b>€ 10.605.055,94</b>	<b>€ 9.385.175,95</b>	<b>€ 11.117.455,83</b>	<b>€ 3.336.796,46</b>
<b>VALORE DI COSTO DEPREZZATO EDIFICI PRODUTTIVI</b>						<b>€ 3.336.796,46</b>

### Riepilogo costo deprezzato edificio terziario:

Stato d'Uso e Conservazione	Mediocre	Anno di Ultimo Adeguamento/Trasformazione	1984
Costo Tecnico Edificio Terziario al 2023	€ 2.040.141,70	Incidenza ulteriori oneri rispetto a Costo Tecnico	141,156708%

#### 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	€ 5.759,59	0,20%	€ 1.438,58	€ 1.631,98	€ 3.070,56	€ 2.689,04
Palificazioni	€ 129.878,84	4,51%	€ 32.440,00	€ 36.801,05	€ 69.241,06	€ 60.637,78
Fondazioni	€ 125.559,14	4,36%	€ 31.361,07	€ 35.577,07	€ 66.938,14	€ 58.621,01
Struttura	€ 187.762,76	6,52%	€ 46.897,74	€ 53.202,41	€ 100.100,15	€ 87.662,61
Coperture	€ 33.693,623	1,17%	€ 8.415,70	€ 9.547,06	€ 17.962,76	€ 15.730,87
Serramenti, Facciata continua	€ 656.305,71	22,79%	€ 357.687,76	€ 347.016,68	€ 656.305,71	€ 0,00
Murature interne	€ 121.239,45	4,21%	€ 12.268,89	€ 70.514,89	€ 82.783,77	€ 38.455,68
Finiture	€ 816.134,44	28,34%	€ 1.030.962,80	€ 2.228.493,88	€ 816.134,44	€ 0,00
Impianto elettrico	€ 243.918,80	8,47%	€ 308.124,73		€ 243.918,80	€ 0,00
Impianto idrotermosanitario e condizionamento	€ 422.754,18	14,68%	€ 602.446,62	€ 191.741,77	€ 422.754,18	€ 0,00
Impianto elevatore	€ 136.790,35	4,75%			€ 136.790,35	€ 0,00
<b>Sommano in Totale</b>	<b>€ 2.879.796,88</b>	<b>100,00%</b>	<b>€ 2.432.043,90</b>	<b>€ 2.974.526,78</b>	<b>€ 2.615.999,90</b>	<b>€ 263.796,97</b>
<b>VALORE DI COSTO DEPREZZATO EDIFICIO TERZIARIO</b>						<b>€ 263.796,97</b>

### Riepilogo costo deprezzato sistemazioni esterne:

Stato d'Uso e Conservazione	Discreto	Anno di Realizzazione/Ultima Manutenzione	2005
Costo Tecnico Sistemazioni Esterne al 2023	€ 3.769.607,74	Incidenza ulteriori oneri rispetto a Costo Tecnico	141,156708%

#### Caratteristiche economiche e stima del costo di riproduzione deprezzato

Elemento Funzionale	Costo Riproduzione Attuale (Ki)	Incidenza % Elemento Funzionale	Detrazione Logoramento Fisico (A)	Detrazione Decadimento Reddittuale (B)	Totale Deprezzamento [C = (A+B)] ovvero C = Ki se (A+B)>Ki	Totale valore di costo deprezzato [Ki - C]
Sbancamento	€ 27.137,38	0,51%	€ 8.452,57	€ 5.772,09	€ 14.224,67	€ 12.912,71
Fognatura esterna	€ 268.181,13	5,04%	€ 83.531,32	€ 57.041,87	€ 140.573,19	€ 127.607,94
Cavidotti	€ 196.346,90	3,69%	€ 61.156,86	€ 41.762,79	€ 102.919,66	€ 93.427,24
Cabina elettrica, centrale antincendio, vasche	€ 1.194.576,67	22,45%	€ 372.079,01	€ 254.085,29	€ 626.164,30	€ 568.412,37
Recinzione	€ 1.048.247,68	19,70%	€ 326.501,40	€ 222.961,26	€ 549.462,66	€ 498.785,02
Strade e parcheggi	€ 1.396.244,63	26,24%	€ 434.893,24	€ 296.979,87	€ 731.873,11	€ 664.371,52
Sistemazioni a verde	€ 154.842,68	2,91%	€ 48.229,39	€ 32.934,89	€ 81.164,28	€ 73.678,40
Finiture	€ 602.343,34	11,32%	€ 187.614,00	€ 128.117,84	€ 315.731,84	€ 286.611,49
Portineria	€ 433.133,813	8,14%	€ 134.909,72	€ 92.127,14	€ 227.036,86	€ 206.096,96
<b>Sommano in Totale</b>	<b>€ 5.321.054,21</b>	<b>100,00%</b>	<b>€ 1.657.367,52</b>	<b>€ 1.131.783,04</b>	<b>€ 2.789.150,56</b>	<b>€ 2.531.903,65</b>
<b>VALORE DI COSTO DEPREZZATO SISTEMAZIONI ESTERNE</b>						<b>€ 2.531.903,65</b>

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 produttivo, in condizioni di ordinarietà, riferito all’attualità, è pari a € 22.655.103,38 (ovvero € 26.992.668,65 inclusa componente “area”).

D'altra parte, dalle elaborazioni estimative dettagliatamente sopra riportate, si evince che il totale “deprezzamento” ad oggi attribuibile alle diverse componenti del compendio immobiliare esaminato, nell’ambito del procedimento delineato, ammonta a € 16.522.606,30, importo circa pari al 72,93% del costo di ricostruzione “a nuovo” del compendio (costo pari, come s’è detto, a € 22.655.103,38).

In definitiva, quindi, il valore attuale del compendio esaminato, comprensivo del fattore area, è pari a:

$$V_{\text{COMPENDIO IMMOBILIARE}} = (\text{€ } 26.992.668,65 - \text{€ } 16.522.606,30)$$

$$V_{\text{COMPENDIO IMMOBILIARE}} = \text{€ } 10.470.062,35$$

In cifra tonda:

$$V_{\text{COMPENDIO IMMOBILIARE}} = \text{€ } 10.470.000,00$$

Tale ultimo valore sopra determinato, come si è detto, non varia in funzione delle due diverse ipotesi, rispettivamente, di presenza e di assenza del vincolo di destinazione afferente all’esaminato compendio immobiliare (cfr. Allegato A della Deliberazione n. 49 del 17 giugno 2015 emanata dall’Autorità di Regolazione dei Trasporti).

## 10. SINTESI CONCLUSIVA

Ad espletamento dell'incarico conferito, si riferisce che il "valore di mercato" del compendio immobiliare ad uso terziario - produttivo sito in Teverola (CE) al civico 1 della Strada Statale n. 7 bis "Appia", censito al relativo N.C.E.U. al folio n. 4 particella n. 5564 Sub 1, è pari a:

**V<sub>COMPENDIO IMMOBILIARE</sub> = € 10.470.000,00 c.t.**

Tale valore stimato non varia in funzione delle due diverse ipotesi, rispettivamente, di presenza e di assenza del vincolo di destinazione afferente all'esaminato compendio immobiliare (cfr. Allegato A della Deliberazione n. 49 del 17 giugno 2015 emanata dall'Autorità di Regolazione dei Trasporti).

Napoli, aprile 2023

ABBEY PARTNERS ITALIA S.r.l.

ABBEY PARTNERS ITALIA S.R.L.  
Via De Gallo (Via Manzoni), 63D  
80123 Napoli  
Pec: abbeypartners@legalmail.it  
Cod. Fisc. e P IVA 09760081277  
Numero REA NA 105519



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



## 11. ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- ❖ Visure Catastali
- ❖ Planimetrie Catastali

**Dati della richiesta**

Catasto: FABBRICATI  
Comune: TEVEROLA (L155) (CE)  
Foglio: 4  
Particella: 5564

**Elenco Unità Immobiliari Individuate**

N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	4	5564						C	74.431,00	144.118.512	STRADA STATALE 7 BIS APPIA, 1 Piano I-1 - S1
2	4	5564	1		D/7						

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica





Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/06/2018 - Ora: 22.09.12 Segue  
Visura n.: T345744 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2018

**Dati della richiesta**  
**Comune di TEVEROLA (Codice: L155)**  
**Provincia di CASERTA**

**Catasto Fabbricati**  
**Foglio: 4 Particella: 5564 Sub.: 1**

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	4	5564	1			D/7				<b>Euro 74.431,00</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/04/2016 protocollo n. CE0066232 in atti dal 06/04/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 33845.1/2016)

**Indirizzo** STRADA STATALE 7 BIS APPIA n. 1 piano: T-1-S1;  
 effettuata con prot. n. CE0351644/2011 del 15/06/11

**Notifica** Mod.58

**INTESTATO**

N. 1 COMPAGNIA TRASPORTI PUBBLICI S.P.A. con sede in NAPOLI

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE 01569570631\*

DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta per 1000/1000

Mappali Terreni Correlati

- Sezione - Foglio 4 - Particella 278
- Sezione - Foglio 4 - Particella 285
- Sezione - Foglio 4 - Particella 286
- Sezione - Foglio 4 - Particella 5020
- Sezione - Foglio 4 - Particella 5021
- Sezione - Foglio 4 - Particella 5025
- Sezione - Foglio 4 - Particella 5027
- Sezione - Foglio 4 - Particella 5029
- Sezione - Foglio 4 - Particella 5032
- Sezione - Foglio 4 - Particella 5036
- Sezione - Foglio 4 - Particella 5039
- Sezione - Foglio 4 - Particella 5044
- Sezione - Foglio 4 - Particella 5049



*[Handwritten signature]*





Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/06/2018 - Ora: 22.09.13 Fine  
Visura n.: Pag: 2

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2018

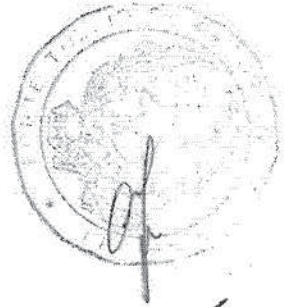
Sezione - Foglio 4 - Particella 5050  
Sezione - Foglio 4 - Particella 5052  
Sezione - Foglio 4 - Particella 5054  
Sezione - Foglio 4 - Particella 5057  
Sezione - Foglio 4 - Particella 5063  
Sezione - Foglio 4 - Particella 99999

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Dati della richiesta**

Catasto: FABBRICATI  
Comune: TEVEROLA (L155) (CE)  
Foglio: 3  
Particella: 5116

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	3	5116			D/7				641,00	1.241.149	STRADA STATALE 7 BIS APPIA, 105 Piano T

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

Visura telematica





Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/06/2018 - Ora: 22.11.16 Fine  
Visura n.: T345868 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2018

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>TEVEROLA (Codice: L.155)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>CASERTA</b> Foglio: <b>3</b> Particella: <b>5116</b>

**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		3	5116				D/7				<b>Euro 641,00</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/04/2016 protocollo n. CE0063651 in atti dal 05/04/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 31708.1/2016)
<b>Indirizzo</b> STRADA STATALE 7 BIS APPIA n. 105 piano: T; <b>Annotazioni</b> di immobile: verifiche e controlli docfa circolare 305/t-96.												

**INTESTATO**

N. 1	DATI ANAGRAFICI
COMPAGNIA TRASPORTI PUBBLICI S.P.A. con sede in NAPOLI	
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 17/06/2002 protocollo n. 161125 in atti dal 17/06/2002 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1647.1/2002)	

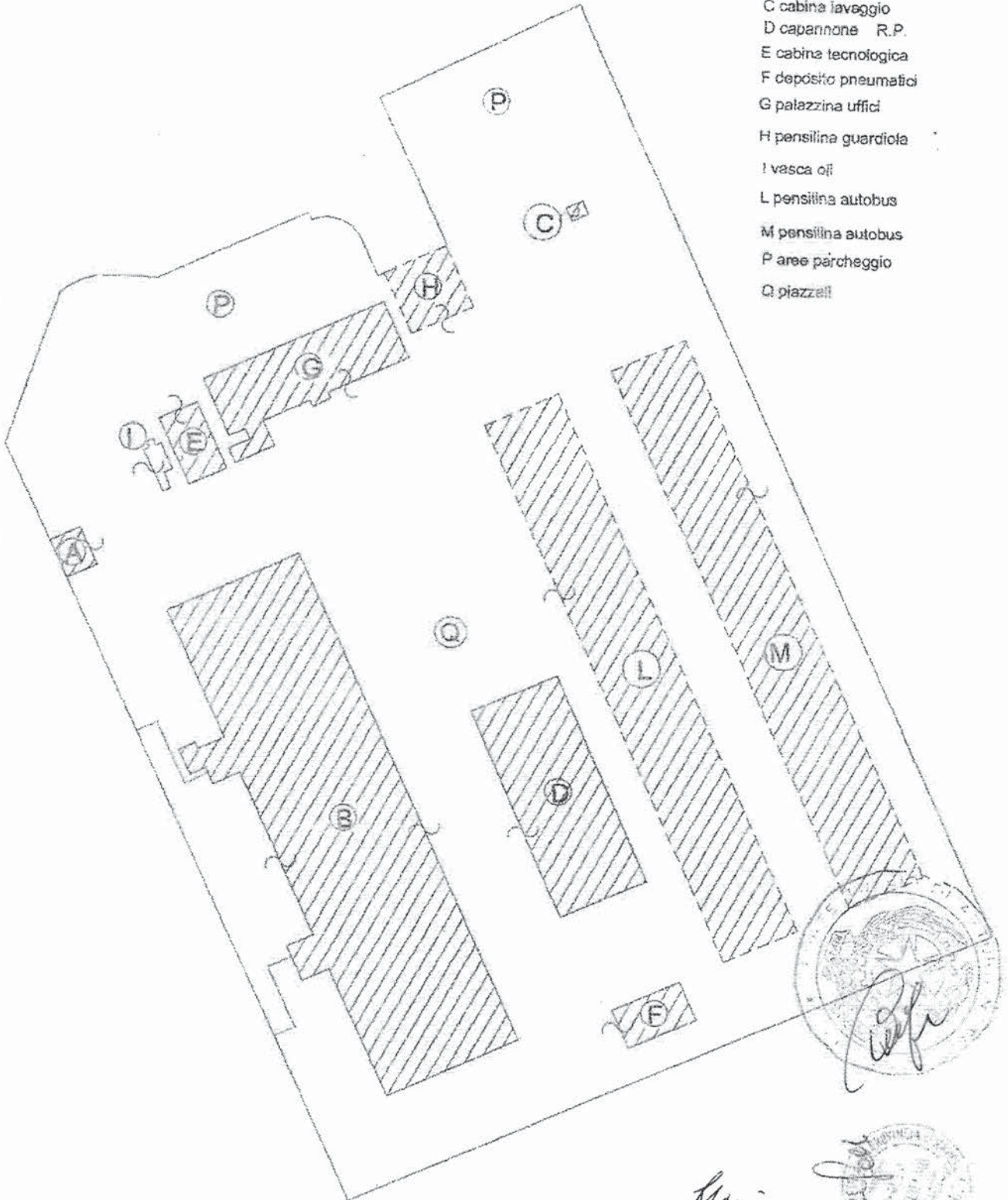
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

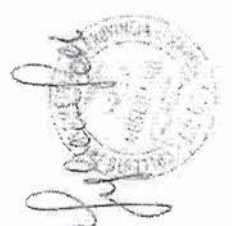
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





- LEGENDA
- A cabina ENEL
  - B capannone officina
  - C cabina lavaggio
  - D capannone R.P.
  - E cabina tecnologica
  - F deposito pneumatici
  - G palazzina uffici
  - H pensilina guardiola
  - I vasca oli
  - L pensilina autobus
  - M pensilina autobus
  - P aree parcheggio
  - Q piazzali

*fu*



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

Dichiarazione protocollo n. CE0177239 del 23/04/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Teverola

Via Appia

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 5564

Subalterno: 1

Compilata da:  
Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:  
Geometri

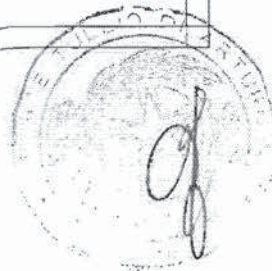
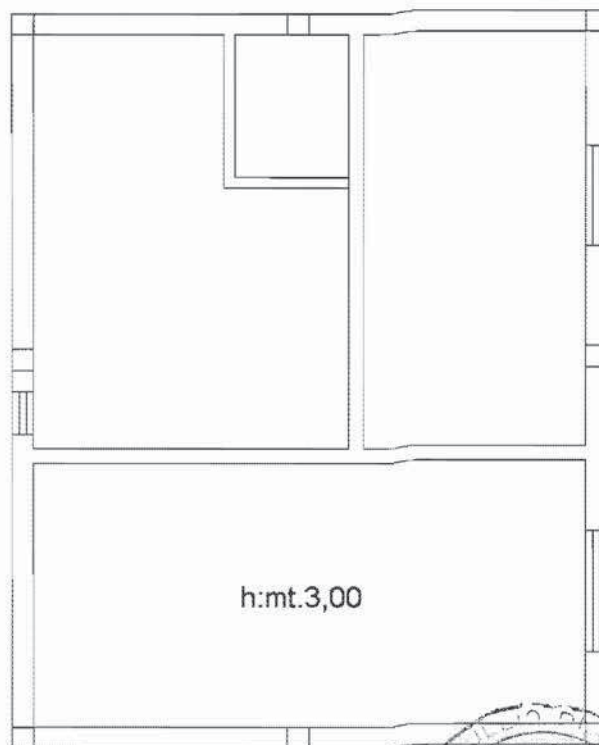
Prov. Napoli

N. 4042

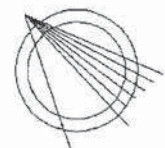
Scheda n. 1

Scala 1:100

**CABINA ENEL**



*Gu*



Nord

Ultima planimetria in atti

Data: 09/07/2018 - n. T306942 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 9 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2018 - Comune di TEVEROLA (CE155) - < Foglio: 4 - Particella: 5564 - Subalterno: 1 >  
STRADA STATALE 7 BIS APPIA n. 1 piano: T-1-ST;

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Caserta

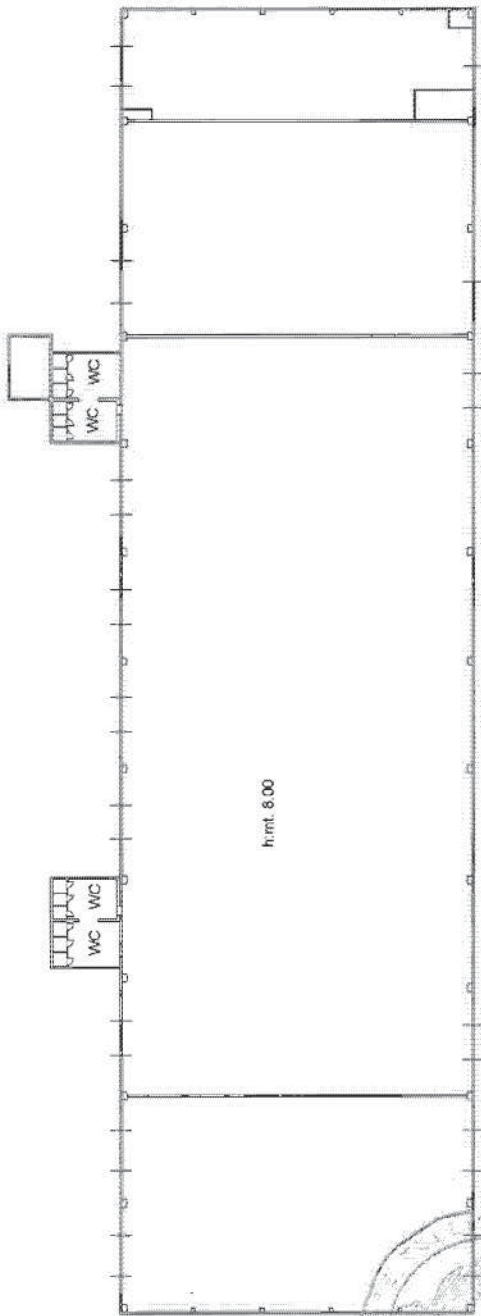
Dichiarazione protocollo n. CE0177239 del 23/04/2010  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Teverola  
Via Appia  
civ. 1

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 5564  
Subalterno: 1

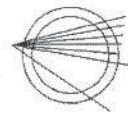
Compilata da:  
Gallo Guglielmo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Napoli  
N. 4042

Scala 1: 500

CAPANNONE OFFICINA



*Gu...*



Nord

Ultima planimetria in atti

Data: 09/07/2018 n. T306942 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 9 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Caserta

Dichiarazione protocollo n. CE0177239 del 23/04/2010  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Teverola  
Via Appia  
civ. 1

Identificativi Catastali:  
Sezione: 4  
Foglio: 5564  
Particella: 1  
Subalterno: 1

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

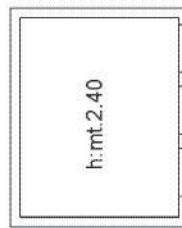
Scala 1: 100

# corpo C

## CABINA LAVAGGIO

H = 5.50 m (complessiva)

Piano Terra



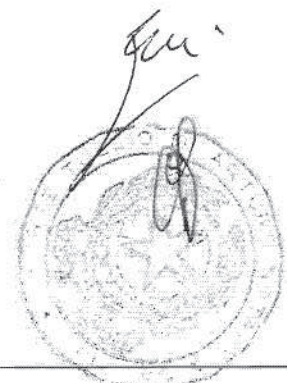
Piano Primo



Ultima planimetria in atti

Data: 09/07/2018 n. T306942 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 9 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2018 - Comune di TEVEROLA (I.155) - c. Foglio: 4 - Particella: 5564 - Subalterno: 1 -  
STRADA STATALE 7 BIS APPIA n. 1 piano: T-1-S1;

**Agencia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Caserta

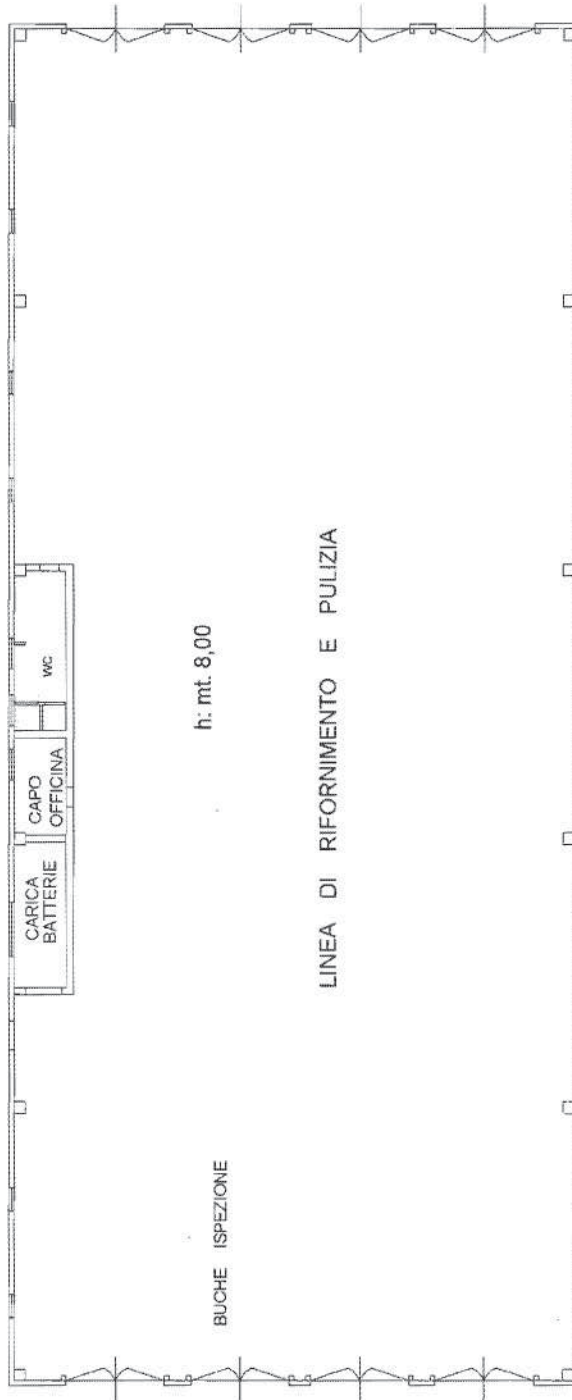
Disabitazione protocollo n. CE0177238 del 23/04/2010  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Teverola  
Via Appia  
civ. 1

Identificativi Catastali:  
Sezione: 4  
Foglio: 4  
Particella: 5564  
Subalterno: 1

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

Scheda n. 48  
Scala 1:200

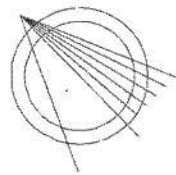
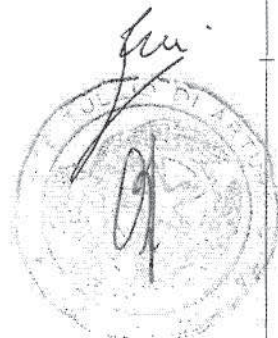
# Corpo D CAPANNONE R.P.



h: mt. 8,00

BUCHE ISPEZIONE

LINEA DI RIFORNIMENTO E PULIZIA



Nord

Ultima planimetria in atti



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

Dichiarazione protocollo n. CE0177239 del 23/04/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Teverola

Via Appia

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 5564

Subalterno: 1

Compilata da:

Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:  
Geometri

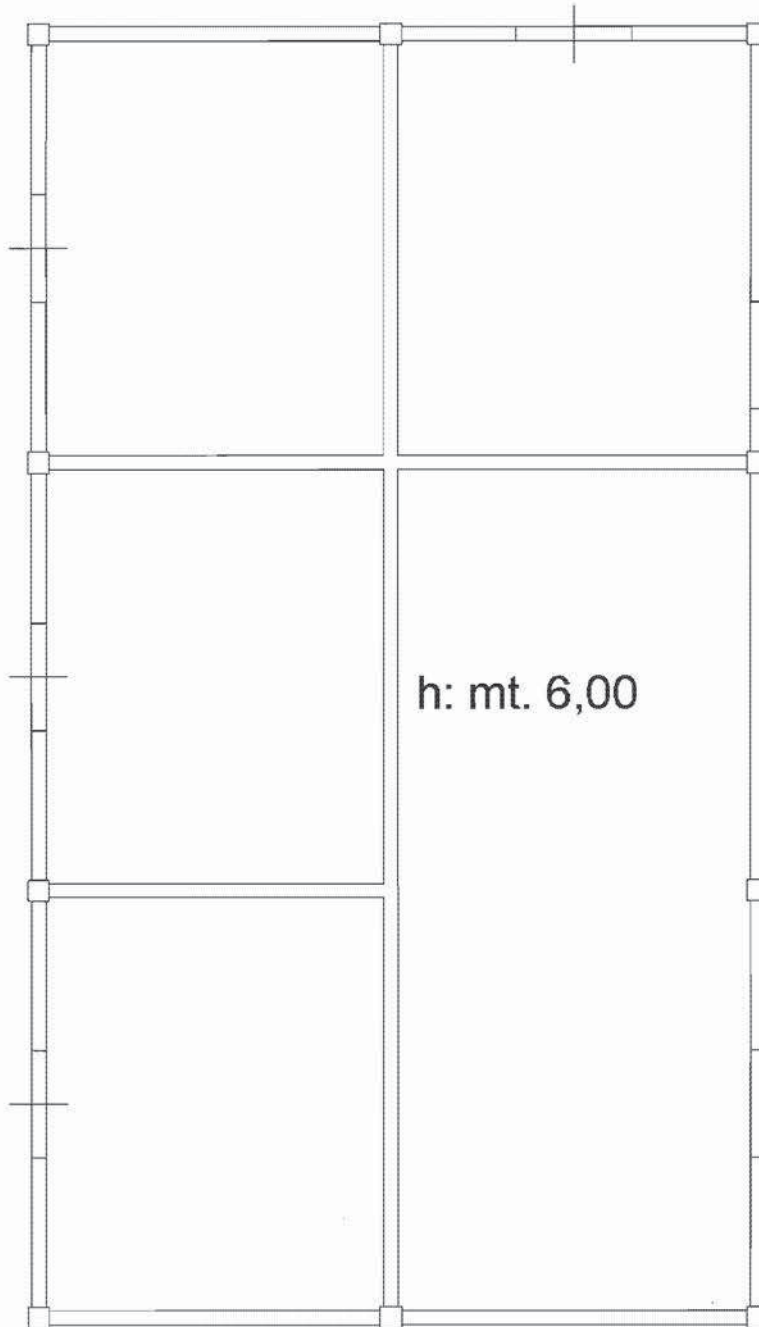
Prov. Napoli

N. 4042

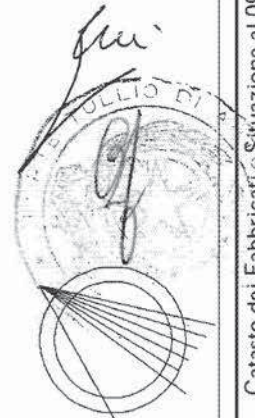
Scheda n. 5

Scala 1:100

## Corpo E CABINA TECNOLOGICA



h: mt. 6,00



Nord

Ultima planimetria in atti

Data: 09/07/2018 - n. T306942 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 9 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2018 - Comune di TEVEROLA (T155) - < Foglio: 4 - Particella: 5564 - Subalterno: 1 >  
STRADA STATALE 7 BIS APPIA n. 1 piano: T-1-S1;

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

Dichiarazione protocollo n. CE0177239 del 23/04/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Teverola

Via Appia

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 5564

Subalterno: 1

Compilata da:  
Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Napoli

N. 4042

Scheda n. 6

Scala 1:100

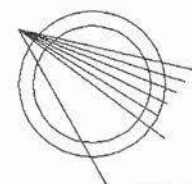
**Corpo F**

**DEPOSITO PNEUMATICI**

H:mt. 6,00



*Glu.*



Nord

Ultima planimetria in atti

Data: 09/07/2018 - n. T306942 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 9 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2018 - Comune di TEVEROLA (LT55) - < Foglio: 4 - Particella: 5564 - Subalterno: 1 >  
STRADA STATALE 7 BIS APPIA n. 1 piano: T-1-S1;

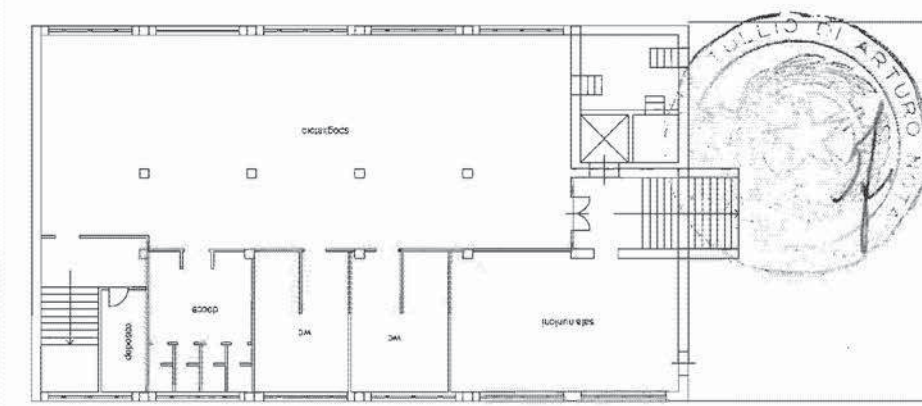
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Caserta

Dichiarazione protocollo n. CE0177239 del 23/04/2010  
Pianimetria di v.i.u. in Comune di Teverola  
Via Appia

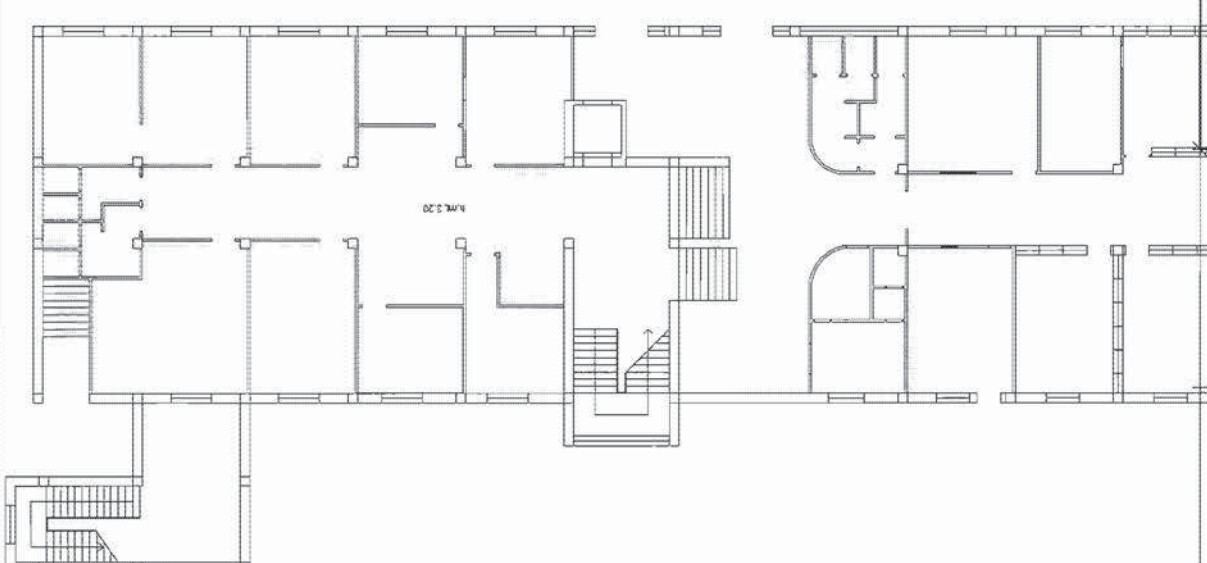
Identificativi Catastali:  
Sezione: 4  
Foglio: 4  
Particella: 5564  
Subalterno: 1

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

Scala 1:200  
Sobeda n. 700



Piano Rialzato e Terra



Piano Primo



Piano Seminterrato

Ultima planimetria in atti

Data: 09/07/2018 - n. T306942 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 9 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

Catastro dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2018 - Comune di TEVEROLA (T.35) - Foglio 4 - Particella: 5564 - Subalterno: 1 - Via Appia



Palazzina Edifici  
Corpo G

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Caserta

Dichiarazione protocollo n. CE0177239 del 23/04/2010  
Pianimetria di u.i.v. in Comune di Neversola  
Via Appia  
civ. 1

Identificativi Catastali:  
Sezione: 4  
Foglio: 4  
Particella: 5564  
Subalterno: 1

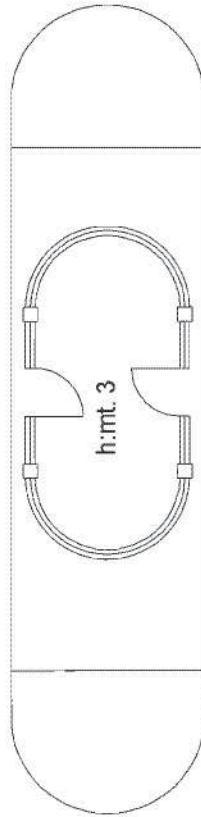
Completata da:  
Gallo Guglielmo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Napoli  
n. 4042

Scheda n. 600  
Scala 1:100

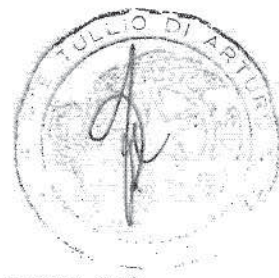
Corpo H  
CABINA VIGILANTI

h:mt. 5

h:mt. 3



Nord



*Handwritten signature*

Ultima planimetria in atti

Data: 09/07/2018 - n. T306942 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 9 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Casetta

Dichiarazione protocollo n. CED177239 del 23/04/2010  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Teverola  
Via Appia

Scala 1: 500

Identificativi Catastali:  
Sezione: 4  
Foglio: 4  
Particella: 5564  
Subalterno: 1

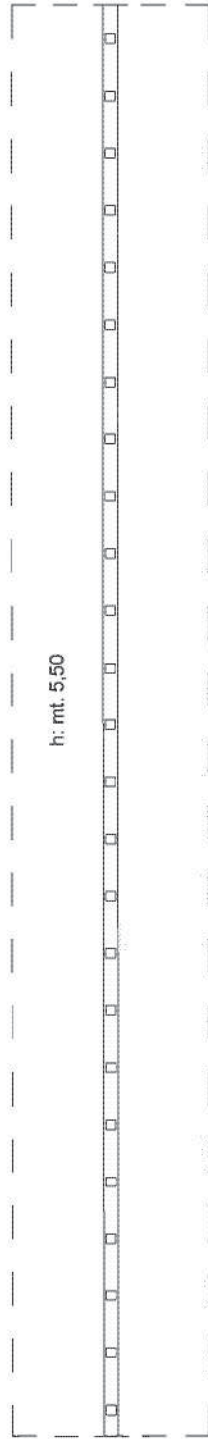
Completata da:  
Gallo Guglielmo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Napoli

N. 4042

# PENSILINE

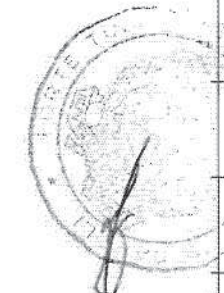
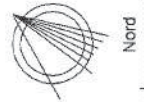
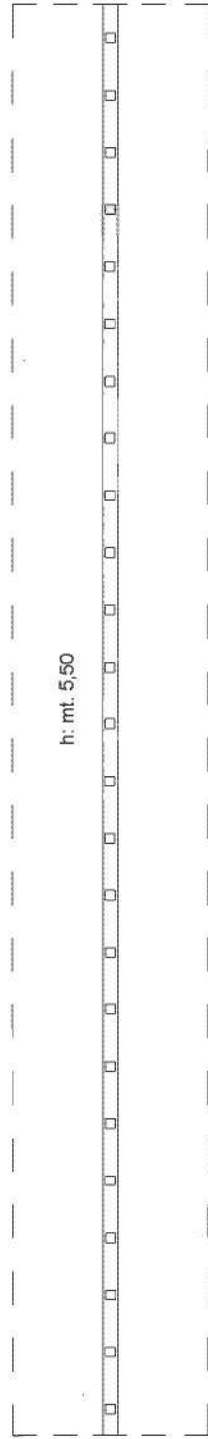
## Corpo L

h: mt. 5,50



## Corpo M

h: mt. 5,50



*Handwritten signature*

Ultima planimetria in atti

Data: 09/07/2018 n. T306942 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E

Totale schede: 9 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2018 - Comune di TEVEROLA (I.155) - Foglio: 4 - Particella: 5564 - Subalterno: 1 >  
STRADA STATALE 7 BIS APPIA n. 1 piano: T-1-S1