

# RELAZIONE DI STIMA

*Sottostazioni elettriche e relative reti filoviarie servite*

*(Napoli, Melito di Napoli, Teverola)*

COMMITTENTE:

*Prof. Niccolò Abriani n.q. Curatore Fallimentare  
della soc. [REDACTED]*

ABBEY PARTNERS ITALIA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA  
ENGINEERING & APPRAISAL CONSULTANTS



## 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	09		Pag.
<b>06.</b>	Riferimenti Edilizi ed Urbanistici	10		Pag.
<b>07.</b>	Descrizione sintetica dei Beni Immobili	11		Pag.
	<b>07.1</b> Sottostazione Elettrica sita in Napoli al Viale Comandante Umberto Maddalena	11		Pag.
	<b>07.2</b> Sottostazione Elettrica sita in Melito di Napoli alla Via Roma	13		Pag.
	<b>07.3</b> Sottostazione Elettrica sita in Teverola alla S.S. 7 bis “Appia”	15		Pag.
	<b>07.4</b> Rete Filoviaria	18		Pag.
<b>08.</b>	Procedimento di Stima	22		Pag.
	<b>08.1</b> Costo di ricostruzione deprezzato	24		Pag.
<b>09.</b>	Stima del Valore di Mercato dei Beni Immobili	32		Pag.
<b>10.</b>	Sintesi Valutativa	47		Pag.
<b>11.</b>	Allegati alla Relazione di Stima	48		Pag.

## 01. MANDATO E PREMESSA

Il Prof. Niccolò Abriani, nella qualità di Curatore Fallimentare della soc. ██████████ ██████████ 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 una rete filoviaria oltre tre sottostazioni elettriche ad essa asservita e site: a) in Napoli al civico 37 del viale Comandante Umberto Maddalena; b) in Melito di Napoli (NA) al civico 540 della via Roma; c) in Teverola (CE) al civico 105 della Strada Statale n. 7 bis “Appia” (comprensorio A.S.I.).

Finalità della stima richiesta è il più probabile valore di mercato dei succitati beni immobili (N.C.T. di Napoli, folio n. 38, particella n. 221; N.C.T. di Melito di Napoli, folio n. 1, particella n. 48; N.C.T. di Teverola, folio n. 3, particella n. 5116), 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 dei beni immobili esaminati, 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 dei beni immobili.

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 dei beni immobili in esame ci si è pertanto attenuti a “metodi” di generale accettazione previsti dagli Standards di cui sopra per le fattispecie valutative esaminate, nel caso riconducibili al *Costo di Riproduzione Deprezzato* (*Cost Approach*; cfr. *Italian Property Valuation Standard* di Tecnoborsa, 2018, Cap. 8),

metodo utilizzato per la stima dei beni immobili in entrambe le due ipotesi succitate. Ciò, come meglio verrà precisato successivamente, a motivo della pratica ininfluenza del vincolo di destinazione d'uso sul valore di mercato dei beni *de quibus* per le particolari condizioni che contraddistinguono lo specifico mercato immobiliare di riferimento (assimilabile a regime di concorrenza perfetta in equilibrio di lungo periodo).

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

Presa preliminarmente visione della documentazione tecnica ed amministrativa resa disponibile dal Committente, ed ispezionati i beni immobili 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*).

## 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 dei beni immobili *de quibus* 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 dei beni 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.

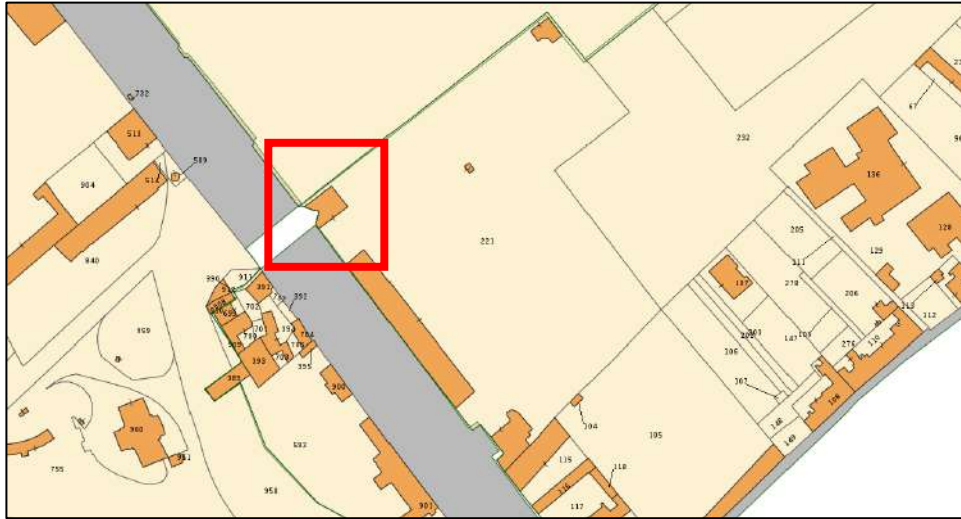
## 04. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di valutazione si identificano in una rete filoviarie e in tre sottostazioni elettriche ciascuna costituita da un edificio unico e da aree esterne pertinentziali (piazzali e parcheggi).

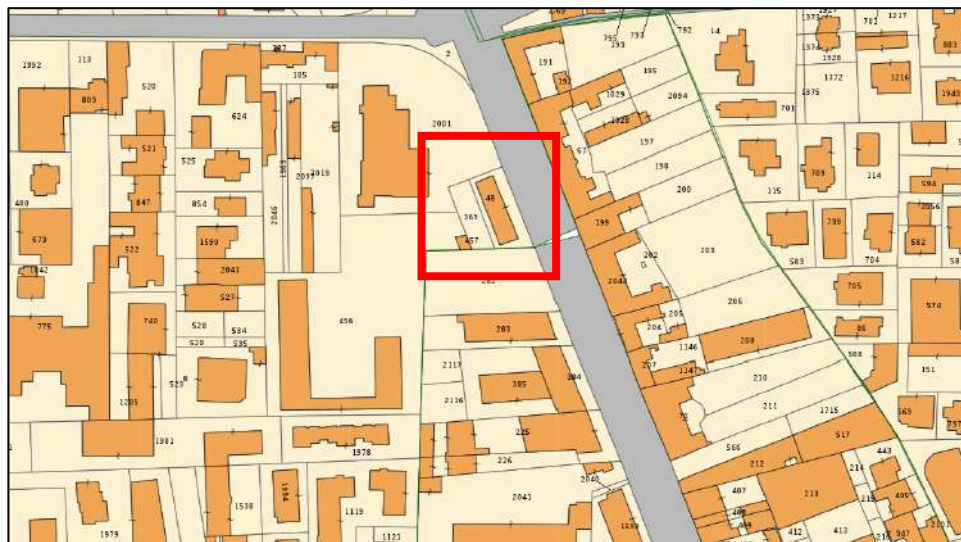
Ubicazione, consistenza e identificativi catastali degli esaminati beni immobili sono riepilogati come segue (sources: Planimetrie rese disponibili dal Committente; Agenzia delle Entrate, [www.geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it](http://www.geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it), [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)):

- ❖ Sottostazione elettrica sita in Napoli al civico 37 del viale Comandante Umberto Maddalena: N.C.T. di Napoli, folio n. 38, particella n. 221 (ovvero, anche N.C.E.U. di Napoli, Sezione Urbana: SPI, folio n. 6, particella n. 221 sub 1); superficie particella catastale pari a mq 347,00; Categoria Catastale: D/1 (opifici); Rendita Catastale: € 1.683,65;
- ❖ Sottostazione elettrica sita in Melito di Napoli (NA) al civico 540 della via Roma: N.C.T./N.C.E.U. di Melito di Napoli, folio n. 1, particella n. 48; superficie particella catastale pari a mq 649; Categoria Catastale: D/1 (opifici); Rendita Catastale: € 3.925,07;
- ❖ Sottostazione elettrica sita in Teverola (CE) al civico 105 della Strada Statale n. 7 bis “Appia” (comprensorio A.S.I.): N.C.T./N.C.E.U. di Teverola, folio n. 3, particella n. 5116; superficie particella catastale pari a mq 711; Categoria Catastale: D/7 (fabbricati costruiti o adattati per particolari esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni); Rendita Catastale: € 641,00.

Oltre alle succitate tre sottostazioni elettriche, asservite alla rete filoviarie pure oggetto di valutazione, non risultano censiti in Catasto altri beni immobili della rete in questione.



*Estratto di foglio di mappa catastale (Catasto Terreni di NAPOLI)*



*Estratto di foglio di mappa catastale (Catasto Terreni di MELITO DI NAPOLI)*



## 05. SINTESI DEI DATI DI CONSISTENZA

La consistenza lorda edilizia delle sottostazioni elettriche si sviluppa con una complessiva superficie lorda di mq. 1.704,00 ca., corrispondente ad una superficie commerciale pari a mq 794,40 ca. (ovvero mq 693 ca. di superficie commerciale con esclusione delle aree esterne scoperte, quest'ultime sviluppantesi con una superficie commerciale di mq 101,40 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)
Sottostazione elettrica in Napoli - Edificio	215,00	1,00	215,00
Sottostazione elettrica in Napoli - Area Scoperta	132,00	0,10	13,20
<b>Sommario in Totale (Parziale 1) con Aree Esterne</b>	<b>347,00</b>		<b>228,20</b>
Sottostazione elettrica in Melito di Napoli - Corpo A	90,00	1,00	90,00
Sottostazione elettrica in Melito di Napoli - Corpo B	198,00	1,00	198,00
Sottostazione elettrica in Melito di Napoli - Area Scoperta	361,00	0,10	36,10
<b>Sommario in Totale (Parziale 2) con Aree Esterne</b>	<b>649,00</b>		<b>324,10</b>
Sottostazione elettrica in Teverola - Edificio	190,00	1,00	190,00
Sottostazione elettrica in Teverola - Area Scoperta	521,00	0,10	52,10
<b>Sommario in Totale (Parziale 3) con Aree Esterne</b>	<b>711,00</b>		<b>242,10</b>
<b>Sommario in Totale (Parziale 1+2+3) con Aree Esterne</b>	<b>1.707,00</b>		<b>794,40</b>
<b>Sommario in Totale (Parziale 1+2+3) senza Aree Esterne</b>	<b>693,00</b>		<b>693,00</b>
<b>Consistenza edilizia manufatti produttivi</b>	<b>1.014,00</b>		<b>794,40</b>

A sua volta, la rete filoviaria si sviluppa linearmente in modalità bifilare, per circa 52 chilometri, lungo la dorsale Napoli – Melito di Napoli – Aversa – Teverola.

## 06. RIFERIMENTI EDILIZI ED URBANISTICI

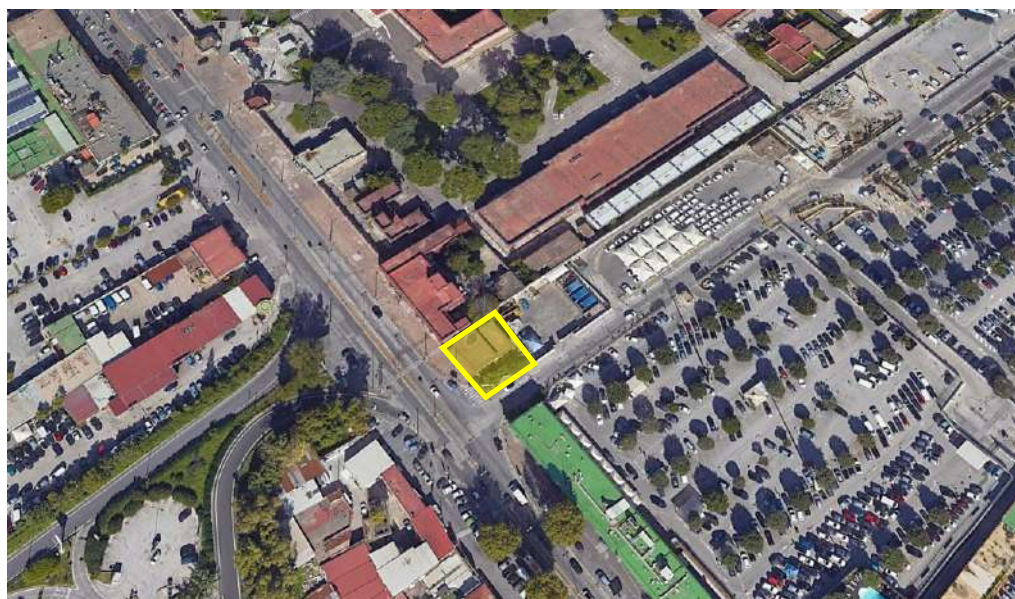
Circa la legittimità dei beni immobili esaminati, sotto il profilo edilizio ed urbanistico, dalle informazioni direttamente acquisite dalla Committente si evince che:

- ❖ la sottostazione elettrica sita in Napoli al civico 37 del viale Comandante Umberto Maddalena è stata realizzata agli inizi del '900 del secolo scorso ed ha subito diverse modifiche sino ad addivenire alla sua attuale configurazione nel corso degli anni '60 del secolo scorso;
- ❖ la sottostazione elettrica sita in Melito di Napoli (NA) al civico 540 della via Roma ha subito nel tempo diverse trasformazioni sino a raggiungere la sua attuale configurazione nel 1965;
- ❖ la sottostazione elettrica sita in Teverola (CE) al civico 105 della Strada Statale n. 7 bis "Appia" (comprensorio A.S.I.) è stata completata nell'anno 2001.

## 07. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

### 07.1 SOTTOSTAZIONE ELETTRICA SITA IN NAPOLI AL VIALE COMANDANTE UMBERTO MADDALENA

Il bene immobile esaminato è costituito da un corpo di fabbrica con destinazione sottostazione elettrica (produttiva), oltre che da un'area scoperta adibita a piazzale, il tutto sito in Napoli al civico 37 del viale Comandante Umberto Maddalena, nelle immediate adiacenze dell'Aeroporto Internazionale di Napoli Capodichino e dello svincolo "Doganella" della Tangenziale di Napoli.



Tipologicamente, il fabbricato si eleva con un unico livello di piano e presenta pianta rettangolare suddivisa in tre locali aventi altezze interne differenziate (cabina elettrica e servizi igienici, locale MT, locale BT). Sotto il profilo delle caratteristiche tecnologiche, il corpo di fabbrica è realizzato con struttura portante costituita da telaio di travi e pilastri in c.a., e solai del tipo in latero-cemento; le facciate esterne perimetrali sono realizzate in muratura di laterizi con finitura ad intonacatura; le partizioni interne sono in muratura di laterizi; le pavimentazioni e i rivestimenti interni sono realizzati con piastrelle in gres ceramico; gli infissi sono in ferro e vetro;

la dotazione impiantistica è di tipo ordinario in relazione alla destinazione d'uso del fabbricato; le condizioni statiche e manutentive sono nel complesso discrete.

All'interno del fabbricato *de quo* sono ubicate le apparecchiature elettriche (funzionanti ed in buoni condizioni) necessarie per la trasformazione dell'energia elettrica (da MT a BT) ai fini dell'alimentazione in BT della connessa rete filoviaria.

Per maggiori dettagli inerenti alle caratteristiche del bene immobile da valutare, si rinvia al repertorio fotografico che segue.

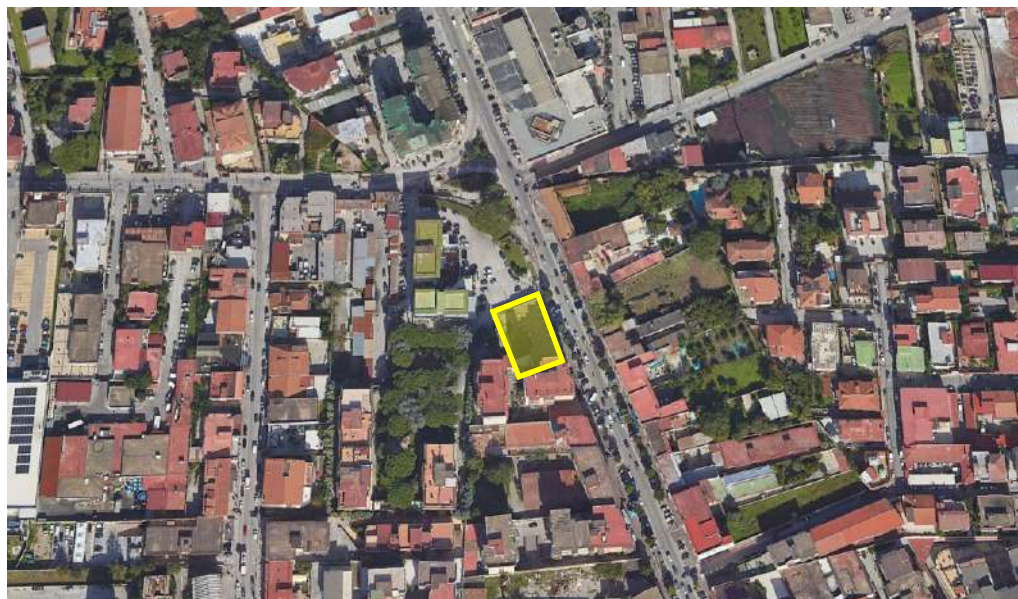
### **Sottostazione elettrica sita in Napoli al viale C.te U. Maddalena**





## 07.2 SOTTOSTAZIONE ELETTRICA SITA IN MELITO DI NAPOLI ALLA VIA ROMA

L'edificio esaminato è discriminabile in due corpi di fabbrica tra loro collegati con destinazione sottostazione elettrica (produttiva), oltre area scoperta adibita a piazzale, sito in Melito di Napoli al civico 540 della via Roma.



Sotto il profilo distributivo, il primo corpo di fabbrica è costituito da un unico livello di piano, con pianta rettangolare suddivisa in due locali, rispettivamente, MT e BT. Il secondo corpo di fabbrica presenta due livelli di piano aventi anch'essi pianta

rettangolare: al piano terra sono ubicati archivi e servizi igienici, al piano primo vi sono gli archivi.

Sotto il profilo tecnologico, l'edificio è realizzato con struttura portante costituita da telaio di travi e pilastri in c.a., e solai del tipo in latero-cemento; le facciate esterne perimetrali sono realizzate in muratura di laterizi con finitura ad intonacatura o a rivestimento ceramico; le partizioni interne sono in muratura di laterizi; le pavimentazioni e i rivestimenti interni sono realizzati con piastrelle in gres ceramico; gli infissi sono in ferro e vetro; le condizioni statiche e manutentive sono scadenti in quanto l'immobile e le dotazioni impiantistiche interne sono state asportate o completamente vandalizzate. Ragion per cui all'interno dell'immobile non vi sono apparecchiature elettriche funzionanti e/o in buoni condizioni asservite alla rete filoviaria.

Per maggiori dettagli inerenti alle caratteristiche del bene immobile di che trattasi, si rinvia al repertorio fotografico che segue.

#### **Sottostazione elettrica sita in Melito di Napoli alla via Roma**





### 07.3 SOTTOSTAZIONE ELETTRICA SITA IN TEVEROLA ALLA S.S. 7 BIS APPIA

Il bene immobile esaminato è costituito da un corpo di fabbrica di recente costruzione (anno 2001) con destinazione sottostazione elettrica (produttiva), oltre che da un'area scoperta adibita a piazzale. Tale manufatto è sito in zona A.S.I. di Teverola al civico 105 della S.S. 7 bis Appia.



Costituito da un unico livello di piano con pianta rettangolare (suddivisa nei locali MT e BT), l'edificio è realizzato con struttura portante costituita da telaio 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; le partizioni interne sono in muratura di laterizi; le pavimentazioni sono realizzate in battuto di cemento; gli infissi sono in ferro e vetro; la dotazione impiantistica è di tipo ordinario in relazione alla destinazione d'uso del fabbricato, mentre le condizioni statiche e manutentive sono buone.

Nell'edificio in questione sono inoltre installate le apparecchiature elettriche (funzionanti ed in buoni condizioni) necessarie per la trasformazione dell'energia elettrica (da MT a BT) e per l'alimentazione in BT della connessa rete filoviaria

Per maggiori dettagli inerenti alle caratteristiche del bene immobile di che trattasi, si rinvia al repertorio fotografico che segue.

**Sottostazione elettrica sita in Teverola alla S.S. 7 bis Appia**



## 07.4 RETE FILOVIARIA

La rete filoviaria si sviluppa, in modalità bifilare, per circa 52 chilometri lungo la dorsale Napoli – Melito di Napoli – Aversa – Teverola. La relativa alimentazione è fornita in bassa tensione ed in corrente continua mediante le sottostazioni elettriche di conversione site in Napoli, Melito di Napoli e Teverola di cui già s'è detto in precedenza (v. *supra*).

I principali tratti costituenti detta rete filoviaria sono:

- ❖ tronco principale (di pertinenza C.T.P. S.p.A.): Napoli (Piazza San Francesco) – Melito – Aversa – Teverola;
- ❖ tronco in comune con la rete A.N.M. S.p.A., ovvero anello filoviario attualmente alimentato dalla sottostazione elettrica di conversione sita alla Piazza Carlo III in Napoli: Piazza Carlo III – Corso Garibaldi – Via Casanova – Via Rosaroll – Via Foria – Piazza Carlo III;
- ❖ deviazione tratto in territorio di Napoli: Rione I.N.A. Case e Rione Scampia di Secondigliano;
- ❖ deviazione Via di Jasi – Via Garofano di Aversa.

Al fine di limitare la problematica inerente alle cadute di tensione, la linea filoviaria è dotata di sezionamenti mediante isolatori; ciascuno dei quali è alimentato da un proprio alimentatore uscente da una delle sottostazioni elettriche di conversione con annessi collegamenti equipotenziali.

La composizione complessiva della rete filoviaria (impianti e infrastrutture) può sintetizzarsi come segue: sottostazioni elettriche di conversione, posto centrale per il telecomando, telecontrollo e telemisura degli enti teleoperatori di ogni sottostazione; rete cavi in uscita dalle sottostazioni per l'alimentazione della rete aerea; rete aerea di contatto filoviario.

L'alimentazione elettrica in bassa tensione della rete filoviaria, del tipo semplice bifilare di contatto scanalato da 100 mm<sup>2</sup>, corre in linea aerea in tutti gli ambiti urbani interessati, ad eccezione di un breve tratto sul viale Maddalena in Napoli – lungo circa

mt. 700,00 – ove i cavi sono stati alloggiati in condotta interrata. La rete è inoltre costituita da cavi positivi/negativi con doppio isolamento, ed è ancorata con morsetti, pendinatura ed isolatori, a cavi trasversali in corda d'acciaio. Quest'ultimi sono agganciati a pali di sostegno o ganci a muro. I dispositivi speciali di maggior rilievo della rete filoviaria sono costituiti da: deviatori filoviari, tratti isolati per i limiti di tratto, tratti isolati di azionamento dei deviatori filoviari, sezionatori, tegolini per l'aggancio automatico alla rete delle aste trolley.

La rete filoviaria oggetto di stima si compone di:

- ❖ n. 1.295 pali di sostegno trasversali in ferro, compresi ancoraggi;
- ❖ n. 64 pali con mensola in ferro, compresi ancoraggi;
- ❖ n. 1.152 trasversali;
- ❖ n. 456 ganci a muro;
- ❖ n. 10 tegolini per aggancio aste trolley;
- ❖ n. 22 scambi elettrici;
- ❖ n. 13 scambi meccanici;
- ❖ n. 96 sezionatori di linea.

A loro volta, le sottostazioni elettriche di conversione ed alimentazione sono costituite dai seguenti componenti:

Napoli, viale C.te U. Maddalena

- ❖ linea di arrivo ENEL scomparto interruttore generale;
- ❖ scomparto misure;
- ❖ n. 2 sezionatori con interruttori automatici tipo VOR per alimentazione trasformatori da 1250 KVA;
- ❖ gruppo di n. 2 raddrizzatori da 750 V / 3000 A;
- ❖ n. 5 alimentatori tarati a 900 A che alimentano le tratte di rete filoviaria;
- ❖ n. 2 sezionatori con interruttori automatici tipo VOR per alimentazione trasformatori dei servizi ausiliari;

- ❖ n. 1 quadro distribuzione servizi ausiliari (illuminazione normale e di emergenza, prese di FM, alimentazione quadro di telecomunicazione).

#### Melito di Napoli, via Roma

- ❖ linea di arrivo ENEL scomparto interruttore generale;
- ❖ scomparto misure;
- ❖ n. 2 sezionatori con interruttori automatici tipo VOR per alimentazione trasformatori da 1250 KVA;
- ❖ gruppo di n. 2 raddrizzatori da 750 V / 3000 A;
- ❖ n. 3 alimentatori tarati a 900 A che alimentano le tratte di rete filoviaria;
- ❖ n. 2 sezionatori con interruttori sotto carico per alimentazione trasformatori dei servizi ausiliari;
- ❖ n. 1 quadro distribuzione servizi ausiliari (illuminazione normale e di emergenza, prese di FM, alimentazione quadro di telecomunicazione).

#### Teverola, via S.S. 7 bis Appia

- ❖ linea di arrivo ENEL scomparto interruttore generale;
- ❖ scomparto misure;
- ❖ n. 2 sezionatori con interruttori automatici tipo F6 per alimentazione trasformatori da 1250 KVA;
- ❖ gruppo di n. 2 raddrizzatori da 750 V / 3000 A;
- ❖ n. 3 alimentatori tarati a 900 A che alimentano le tratte di rete filoviaria;
- ❖ n. 2 sezionatori con interruttori sotto carico per alimentazione trasformatori dei servizi ausiliari;
- ❖ n. 1 quadro distribuzione servizi ausiliari (illuminazione normale e di emergenza, prese di FM, alimentazione quadro di telecomunicazione).

Lo stato d'uso e manutenzione della rete filoviaria è da considerarsi buono/ottimo (ad eccezione, come già s'è detto, delle componenti impiantistiche della sottostazione elettrica di Melito di Napoli, v. *supra*), in quanto costantemente soggetta a manutenzione allo scopo di garantire la continuità del servizio di trasporto pubblico.

A titolo meramente esemplificativo si riporta di seguito una fotocoproduzione della linea aerea di alimentazione (Comune di Teverola).



## 08. PROCEDIMENTO DI STIMA

Secondo i canoni consolidati dell'Estimo, la stima del "più probabile valore di mercato" di un bene immobile 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 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 il 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 tipologia e natura dei beni immobili esaminati 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 dei beni esaminati 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).

Per quanto di interesse della presente valutazione, la ininfluenza del vincolo di destinazione d'uso sul valore di mercato dei beni immobili *de quibus* discende dalle particolari condizioni che contraddistinguono lo specifico mercato immobiliare in cui essi si collocano.

Si nota che 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)) si ricavano quotazioni riferite a edifici produttivi di tipo ordinario, ubicati nei contesti territoriali oggetto di disamina, inferiori ai corrispondenti importi medi del costo di realizzazione della produzione edilizia, elaborati a partire da fonti ufficiali di dati. Ciò a motivo delle peculiarità dei mercati edilizi locali, che per caratteristiche di spiccata concorrenzialità tendono a condizioni di marginalità del prezzo dei manufatti edilizi attraverso l'annullamento

del profitto d'impresa ed il livellamento della rendita al costo dei fattori della produzione edilizia.

Dal punto di vista estimativo è evidente come in tali casi il regime di mercato dei beni esaminati sia assimilabile a quello di concorrenza perfetta in equilibrio di lungo periodo, ove il criterio del costo tende a coincidere con quello del valore di mercato.

Per gli immobili a destinazione produttiva, sempreché non siano “percettori” di particolari pregi esogeni (come nel caso di distretti industriali, o la localizzazione paesaggistica nel caso dell'agriturismo, o ancora la vicinanza a particolari servizi di viabilità, centri commerciali ed altro), spesso trattasi – come nel caso dei beni esaminati – di edifici adattati per specifiche esigenze produttive (sottostazioni elettriche) per cui la stima nell'ambito di detto criterio o aspetto economico ci si deve ricondurre all'ipotetico valore di scambio tra imprenditori marginali operanti nel medesimo settore produttivo. Sotto tale ipotesi non è prefigurabile un valore di scambio maggiore del costo di riproduzione, divenendo in definitiva quest'ultimo il valore da determinare, con ogni eventuale decurtazione (deprezzamento) connessa allo stato d'uso e di manutenzione riscontrabile per gli immobili oggetto della richiesta valutazione,

## 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 dedi 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 deve articolarsi 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 ai prezzi medi di mercato per le 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 definita mediante la 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 presente 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 infatti esplicitati esattamente 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 l'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 DEI BENI IMMOBILI

Mediante il “metodo” del Costo di Ricostruzione Deprezzato, il valore di mercato dei singoli beni immobili esaminati è determinato come sommatoria delle seguenti componenti:

- ❖ Costo di ricostruzione, a prezzi di mercato attuali, dei manufatti edilizi con destinazione produttiva e delle sistemazioni esterne, al netto delle deduzioni per deterioramento fisico e per obsolescenza;
- ❖ Valore di mercato del suolo su cui insistono i manufatti edilizi con destinazione produttiva, riferito all'attualità.

Con riferimento alla rete filoviaria, trattandosi di linea aerea bifilare soggetta a periodica manutenzione e rinnovamento delle relative componenti costitutive al fine di garantire la efficienza del servizio di trasporto pubblico locale, ai fini della stima del valore di mercato incognito risultano irrilevanti il fattore area ed il deprezzamento delle componenti impiantistiche/tecnologiche.

La stima del totale costo di ricostruzione “a nuovo” dei singoli beni, nel prosieguo è sviluppata con riferimento ai diversi termini che ordinariamente sono sostenuti in operazioni di trasformazione di aree urbane edificabili in prodotti edilizi, ed è pertanto condotta avendo riguardo ai seguenti oggettivi elementi di stima:

- ❖ Costo medio parametrico per la realizzazione di 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, parcheggi 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 rete filoviaria in linea aerea bifilare di caratteristiche ordinarie, al lordo di tutti gli oneri accessori e necessari (*source: indagine diretta di mercato condotta presso soc. SOGENA*

s.r.l. che direttamente si occupa della realizzazione e manutenzione di reti filoviarie in ambito nazionale, anno 2023): €/km 500.000 ca. per la linea aerea in modalità monofilare (€/km 1.000.000 ca. per la linea aerea in modalità bifilare), oltre €/cad 1.100.000 per le complete dotazioni impiantistica e tecnologica di ciascuna sottostazione elettrica (ove esse siano in buone condizioni e funzionanti);

- ❖ Consistenza “commerciale” dei beni oggetto di stima: mq 215,00 di superficie coperta, oltre mq 132,00 di superficie esterna, per la sottostazione elettrica sita in Napoli; mq 288,00 di superficie coperta, oltre mq 361,00 di superficie esterna, per la sottostazione elettrica sita in Melito di Napoli; mq 190,00 di superficie coperta, oltre mq 521,00 di superficie esterna, per la sottostazione elettrica sita in Teverola; km 52,00 di sviluppo della rete filoviaria;
- ❖ 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: 1,18969 (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 12 per complessi edilizi 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 dei beni esaminati (v. *supra*), il profitto imprenditoriale ricavabile dall'operazione di trasformazione di aree edificabili in prodotti edilizi può assumersi di ammontare nullo.

Con riferimento ai diversi manufatti edilizi interessati dalla disamina, 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 che riepilogano i dati e le informazioni concernenti la struttura e la funzione delle diverse parti dei beni immobili esaminati, nonché il totale deprezzamento attribuibile alle diverse tipologie di manufatti edilizi 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%).

\*

## **SOTTOSTAZIONE ELETTRICA SITA IN NAPOLI AL VIALE COMANDANTE UMBERTO MADDALENA**

### **Determinazione costo tecnico di costruzione "a nuovo" del manufatto edilizio e delle relative sistemazioni esterne, comprensivo di oneri per la sicurezza e I.V.A.:**

$$K = [(\text{€}/\text{mq } 677,00 \times 1,18969 \times 0,90) \times \text{mq } 215,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] +$$

$$+ [(\text{€}/\text{mq } 105,00 \times 1,18969 \times 0,90) \times \text{mq } 132,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] +$$

$$K = \text{€ } 215.528,99$$

### **Determinazione spese tecniche per la realizzazione "a nuovo" del manufatto edilizio e delle relative sistemazioni esterne, da computarsi sul costo tecnico di costruzione (al netto di I.V.A.):**

<b>Costo Tecnico di Costruzione al netto dell'IVA</b>			<b>€ 170.688,99</b>
<b>Descrizione Attività Professionale</b>	<b>Importo</b>	<b>IVA &amp; CAP (22%;4%)</b>	<b>Totale</b>
Progettazione e Direzione Lavori (Tab. A - Classe Id - L.143/49 - 3,2194%)	€ 5.495,16	€ 1.477,10	€ 6.972,26
Collaudi (Tab. C - L.143/49 - 0,1502%)	€ 256,37	€ 68,91	€ 325,29
Progettazione Strutturale (Tabb. A e B - Classe Id - L.143/49 - 3,2194% x 0,50 x 16,76% x Costo Tecnico)	€ 1.028,14	€ 276,37	€ 1.304,51
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%)	€ 643,50	€ 172,97	€ 816,47
Responsabile e Coordinatori in materia di Sicurezza (Tab. B2 - D.M.LL.PP. 4/4/2001 - 0,47 x Aliquota Tab. A)	€ 2.582,73	€ 694,24	€ 3.276,96
<b>Totale Spese Tecniche</b>			<b>€ 25.383,49</b>

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

<b>Costo Tecnico di Costruzione al lordo di IVA</b>						€ 215.528,99
<b>Totale Spese Tecniche</b>						€ 25.383,49
<b>Oneri di Urbanizzazione, Concessori e Vari</b>						€ 7.543,51
<b>Importo Complessivo da Finanziare</b>						€ 248.455,99
<b>Capitale</b>	<b>Montante</b>	<b>Periodo</b>	<b>GG.</b>	<b>Tasso</b>	<b>Interessi</b>	
€ 248.455,99	€ 248.455,99	Anno I	365	4,46%	€ 11.081,14	
<b>Totale Interessi Passivi</b>					<b>€ 11.081,14</b>	

**Riepilogo costi di realizzazione "a nuovo" del manufatto edilizio e delle relative sistemazioni esterne:**

Q1 - Costo Complessivo di Realizzazione al lordo dell'IVA + Oneri urb., concessori e vari			€ 223.072,50
Q2 - Totale Spese Tecniche			€ 25.383,49
Q3 - Interessi Passivi			€ 11.081,14
Q4 - Profitto Imprenditore Trasformatore (Q5 x Q6)	Q5 - Valore Componente Edilizia (Q1+Q2+Q3) € 259.537,13	Q6 - Incidenza % Profitto 0,00%	€ 0,00
<b>Q7 - Valore Complessivo della sola Componente "Costruzione Edilizia" (Q1+Q2+Q3+Q4)</b>			<b>€ 259.537,13</b>
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%
<b>Q10 - Valore Componente "Costruzione Edilizia" attualizzato [Q7 / (1 + Q9)<sup>Q8</sup>]</b>			<b>€ 253.936,12</b>
Q11 - Valore Componente "Area" (Q12 x Q13)	Q12 - Valore Compendio "Proxy" (Q1+Q2+Q3+Q4) € 259.537,13	Q13 - Incidenza % Area 20,00%	€ 51.907,43
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%
<b>Q16 - Valore Componente "Area" attualizzato [Q11 / (1 + Q15)<sup>Q14</sup>]</b>			<b>€ 49.691,20</b>
<b>Q17 - Valore a nuovo manufatto edilizio e relative sistemazioni esterne ("Costruzione Edilizia" + "Area")</b>			<b>€ 303.627,32</b>

**Riepilogo costo deprezzato del manufatto edilizio e delle relative sistemazioni esterne:**

Stato d'Uso e Conservazione	Discreto	Anno di Ultimo Adeguamento manufatti edilizi	1965
Costo Tecnico Componente Edilizia al 2023 (escluso aree esterne)	€ 155.848,80	Anno di Riferimento Stima	2023
		Incidenza ulteriori oneri rispetto a Costo Tecnico	148,771239%

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

Elemento Funzionale	Costo Riproduzione Attuale (Ki)	Incidenza % Elemento Funzionale	Detrazione Logoramento Fisico (A)	Detrazione Decadimento Reddittuale (B)	Totale Deprezzamento [C = (A+B)] ovvero C = Ki se (A+B)>Ki	Totale valore di costo deprezzato [Ki - C]
Scavi	€ 1.993,98	0,86%	€ 91,37	€ 1.578,94	€ 1.670,31	€ 323,67
Palificazioni	€ 12.149,37	5,24%	€ 556,73	€ 9.620,49	€ 10.177,22	€ 1.972,15
Fondazioni	€ 3.269,20	1,41%	€ 149,81	€ 2.588,72	€ 2.738,53	€ 530,67
Fognature interne	€ 1.924,42	0,83%	€ 1.735,39	€ 2.439,22	€ 1.924,42	€ 0,00
Riempimenti e pavimento industriale	€ 18.525,47	7,99%	€ 4.744,14	€ 14.669,41	€ 18.525,47	€ 0,00
Struttura	€ 33.804,92	14,58%	€ 1.549,06	€ 26.768,47	€ 28.317,53	€ 5.487,40
Pannelli	€ 7.952,74	3,43%	€ 364,42	€ 6.297,38	€ 6.661,81	€ 1.290,93
Rivestimento pannelli	€ 16.995,20	7,33%	€ 778,78	€ 13.457,67	€ 14.236,45	€ 2.758,75
Coperture	€ 10.619,105	4,58%	€ 486,61	€ 8.408,75	€ 8.895,36	€ 1.723,75
Serramenti, Facciata continua	€ 12.103,00	5,22%	€ 3.973,38	€ 17.883,76	€ 12.103,00	€ 0,00
Murature interne	€ 10.804,59	4,66%	€ 0,08	€ 17.561,71	€ 10.804,59	€ 0,00
Finiture	€ 31.973,24	13,79%	€ 31.973,24		€ 31.973,24	€ 0,00
Impianto elettrico	€ 29.190,95	12,59%	€ 29.190,95		€ 29.190,95	€ 0,00
Impianto idrotermosanitario e condizionamento	€ 35.451,12	15,29%	€ 93.573,35	€ 44.934,55	€ 35.451,12	€ 0,00
Impianto di sicurezza	€ 5.100,88	2,20%	€ 5.100,88		€ 5.100,88	€ 0,00
Sistemazioni Esterne	€ 22.077,94		€ 19.909,24	€ 53.223,80	€ 22.077,94	€ 0,00
<b>Sommano in Totale</b>	<b>€ 253.936,12</b>	<b>100,00%</b>	<b>€ 194.177,42</b>	<b>€ 219.432,87</b>	<b>€ 239.848,80</b>	<b>€ 14.087,33</b>
<b>VALORE DI COSTO DEPREZZATO EDIFICIO PRODUTTIVO E DELLE SISTEMAZIONI ESTERNE (COMPRESA COMPONENTE "AREA")</b>						<b>€ 63.778,52</b>

\*

## **SOTTOSTAZIONE ELETTRICA SITA IN MELITO DI NAPOLI ALLA VIA ROMA**

### **Determinazione costo tecnico di costruzione "a nuovo" del manufatto edilizio e delle relative sistemazioni esterne, comprensivo di oneri per la sicurezza e I.V.A.:**

$$K = [(\text{€/mq } 677,00 \times 1,18969 \times 0,90) \times \text{mq } 288,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] +$$

$$+ [(\text{€/mq } 105,00 \times 1,18969 \times 0,90) \times \text{mq } 361,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] +$$

$$K = \text{€ } 314.854,97$$

### **Determinazione spese tecniche per la realizzazione "a nuovo" del manufatto edilizio e delle relative sistemazioni esterne, da computarsi sul costo tecnico di costruzione (al netto di I.V.A.):**

<b>Costo Tecnico di Costruzione al netto dell'IVA</b>			<b>€ 249.350,58</b>
<b>Descrizione Attività Professionale</b>	<b>Importo</b>	<b>IVA &amp; CAP (22%;4%)</b>	<b>Totale</b>
Progettazione e Direzione Lavori (Tab. A - Classe Id - L.143/49 - 3,2194%)	€ 8.027,59	€ 2.157,82	€ 10.185,41
Collaudi (Tab. C - L.143/49 - 0,1502%)	€ 374,52	€ 100,67	€ 475,20
Progettazione Strutturale (Tabb. A e B - Classe Id - L.143/49 - 3,2194% x 0,50 x 16,76% x Costo Tecnico)	€ 1.501,96	€ 403,73	€ 1.905,69
Spese per Accatamenti, 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%)	€ 940,05	€ 252,69	€ 1.192,74
Responsabile e Coordinatori in materia di Sicurezza (Tab. B2 - D.M.LL.PP. 4/4/2001 - 0,47 x Aliquota Tab. A)	€ 3.772,97	€ 1.014,17	€ 4.787,14
<b>Totale Spese Tecniche</b>			<b>€ 31.234,18</b>

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

<b>Costo Tecnico di Costruzione al lordo di IVA</b>						€ 314.854,97
<b>Totale Spese Tecniche</b>						€ 31.234,18
<b>Oneri di Urbanizzazione, Concessori e Vari</b>						€ 11.019,92
<b>Importo Complessivo da Finanziare</b>						<b>€ 357.109,07</b>
<b>Capitale</b>	<b>Montante</b>	<b>Periodo</b>	<b>GG.</b>	<b>Tasso</b>	<b>Interessi</b>	
€ 357.109,07	€ 357.109,07	Anno I	365	4,46%	€ 15.927,06	
<b>Totale Interessi Passivi</b>					<b>€ 15.927,06</b>	

**Riepilogo costi di realizzazione "a nuovo" del manufatto edilizio e delle relative sistemazioni esterne:**

Q1 - Costo Complessivo di Realizzazione al lordo dell'IVA + Oneri urb., concessori e vari				€ 325.874,90
Q2 - Totale Spese Tecniche				€ 31.234,18
Q3 - Interessi Passivi				€ 15.927,06
Q4 - Profitto Imprenditore Trasformatore (Q5 x Q6)	Q5 - Valore Componente Edilizia (Q1+Q2+Q3)	Q6 - Incidenza % Profitto		
	€ 373.036,14	0,00%	€ 0,00	
<b>Q7 - Valore Complessivo della sola Componente "Costruzione Edilizia" (Q1+Q2+Q3+Q4)</b>				<b>€ 373.036,14</b>
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%
<b>Q10 - Valore Componente "Costruzione Edilizia" attualizzato [Q7 / (1 + Q9)<sup>Q8</sup>]</b>				<b>€ 364.985,74</b>
Q11 - Valore Componente "Area" (Q12 x Q13)	Q12 - Valore Compendio "Proxy" (Q1+Q2+Q3+Q4)	Q13 - Incidenza % Area		
	€ 373.036,14	20,00%	€ 74.607,23	
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%
<b>Q16 - Valore Componente "Area" attualizzato [Q11 / (1 + Q15)<sup>Q14</sup>]</b>				<b>€ 71.421,81</b>
<b>Q17 - Valore a nuovo manufatto edilizio e relative sistemazioni esterne ("Costruzione Edilizia" + "Area")</b>				<b>€ 436.407,55</b>

**Riepilogo costo deprezzato del manufatto edilizio e delle relative sistemazioni esterne:**

Stato d'Uso e Conservazione	Scadente	Anno di Realizzazione manufatti edilizi	1965
Costo Tecnico Componente Edilizia al 2023 (escluso aree esterne)	€ 208.764,90	Anno di Riferimento Stima	2023
		Incidenza ulteriori oneri rispetto a Costo Tecnico	146,374532%

**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	€ 2.627,98	0,86%	€ 120,42	€ 2.080,97	€ 2.201,39	€ 426,59
Palificazioni	€ 16.012,32	5,24%	€ 733,74	€ 12.679,37	€ 13.413,12	€ 2.599,21
Fondazioni	€ 4.308,66	1,41%	€ 197,44	€ 3.411,82	€ 3.609,25	€ 699,40
Fognature interne	€ 2.536,30	0,83%	€ 2.287,16	€ 3.214,78	€ 2.536,30	€ 0,00
Riempimenti e pavimento industriale	€ 24.415,73	7,99%	€ 6.252,57	€ 19.333,63	€ 24.415,73	€ 0,00
Struttura	€ 44.553,37	14,58%	€ 2.041,59	€ 35.279,63	€ 37.321,23	€ 7.232,14
Pannelli	€ 10.481,35	3,43%	€ 480,29	€ 8.299,67	€ 8.779,96	€ 1.701,39
Rivestimento pannelli	€ 22.398,91	7,33%	€ 1.026,40	€ 17.736,60	€ 18.763,00	€ 3.635,91
Coperture	€ 13.995,502	4,58%	€ 641,32	€ 11.082,35	€ 11.723,68	€ 2.271,82
Serramenti, Facciata continua	€ 15.951,21	5,22%	€ 5.236,73	€ 23.569,99	€ 15.951,21	€ 0,00
Murature interne	€ 14.239,96	4,66%	€ 0,10	€ 23.145,55	€ 14.239,96	€ 0,00
Finiture	€ 42.139,29	13,79%	€ 42.139,29		€ 42.139,29	€ 0,00
Impianto elettrico	€ 38.472,35	12,59%	€ 38.472,35		€ 38.472,35	€ 0,00
Impianto idrotermosanitario e condizionamento	€ 46.722,97	15,29%	€ 123.325,46	€ 59.221,72	€ 46.722,97	€ 0,00
Impianto di sicurezza	€ 6.722,73	2,20%	€ 6.722,73		€ 6.722,73	€ 0,00
Sistemazioni Esterne	€ 59.407,10		€ 53.571,58	€ 143.214,07	€ 59.407,10	€ 0,00
<b>Sommano in Totale</b>	<b>€ 364.985,74</b>	<b>100,00%</b>	<b>€ 283.249,20</b>	<b>€ 362.270,14</b>	<b>€ 346.419,28</b>	<b>€ 18.566,46</b>
<b>VALORE DI COSTO DEPREZZATO EDIFICIO PRODUTTIVO E DELLE SISTEMAZIONI ESTERNE (COMPRESA COMPONENTE "AREA")</b>						<b>€ 89.988,27</b>

\*

## **SOTTOSTAZIONE ELETTRICA SITA IN TEVEROLA ALLA S.S. 7 BIS APPIA**

### **Determinazione costo tecnico di costruzione "a nuovo" del manufatto edilizio e delle relative sistemazioni esterne, comprensivo di oneri per la sicurezza e I.V.A.:**

$$K = [(\text{€}/\text{mq } 677,00 \times 1,18969 \times 0,90) \times \text{mq } 190,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] +$$

$$+ [(\text{€}/\text{mq } 105,00 \times 1,18969 \times 0,90) \times \text{mq } 521,00 \times (1 + 3,50\%) \times (1 + 22\%)] +$$

$$K = \text{€ } 247.868,81$$

### **Determinazione spese tecniche per la realizzazione "a nuovo" del manufatto edilizio e delle relative sistemazioni esterne, da computarsi sul costo tecnico di costruzione (al netto di I.V.A.):**

<b>Costo Tecnico di Costruzione al netto dell'IVA</b>			<b>€ 196.300,63</b>
<b>Descrizione Attività Professionale</b>	<b>Importo</b>	<b>IVA &amp; CAP (22%;4%)</b>	<b>Totale</b>
Progettazione e Direzione Lavori (Tab. A - Classe Id - L.143/49 - 3,2194%)	€ 6.319,70	€ 1.698,74	€ 8.018,44
Collaudi (Tab. C - L.143/49 - 0,1502%)	€ 294,84	€ 79,25	€ 374,10
Progettazione Strutturale (Tabb. A e B - Classe Id - L.143/49 - 3,2194% x 0,50 x 16,76% x Costo Tecnico)	€ 1.182,42	€ 317,83	€ 1.500,25
Spese per Accatamenti, 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%)	€ 740,05	€ 198,93	€ 938,98
Responsabile e Coordinatori in materia di Sicurezza (Tab. B2 - D.M.LL.PP. 4/4/2001 - 0,47 x Aliquota Tab. A)	€ 2.970,26	€ 798,41	€ 3.768,67
<b>Totale Spese Tecniche</b>			<b>€ 27.288,43</b>

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

<b>Costo Tecnico di Costruzione al lordo di IVA</b>						€ 247.868,81
<b>Totale Spese Tecniche</b>						€ 27.288,43
<b>Oneri di Urbanizzazione, Concessori e Vari</b>						€ 8.675,41
<b>Importo Complessivo da Finanziare</b>						<b>€ 357.109,07</b>
<b>Capitale</b>	<b>Montante</b>	<b>Periodo</b>	<b>GG.</b>	<b>Tasso</b>	<b>Interessi</b>	
€ 283.832,65	€ 283.832,65	Anno I	365	4,46%	€ 12.658,94	
<b>Totale Interessi Passivi</b>					<b>€ 12.658,94</b>	

**Riepilogo costi di realizzazione "a nuovo" del manufatto edilizio e delle relative sistemazioni esterne:**

Q1 - Costo Complessivo di Realizzazione al lordo dell'IVA + Oneri urb., concessori e vari			€ 256.544,22
Q2 - Totale Spese Tecniche			€ 27.288,43
Q3 - Interessi Passivi			€ 12.658,94
Q4 - Profitto Imprenditore Trasformatore (Q5 x Q6)	Q5 - Valore Componente Edilizia (Q1+Q2+Q3) € 296.491,59	Q6 - Incidenza % Profitto 0,00%	€ 0,00
<b>Q7 - Valore Complessivo della sola Componente "Costruzione Edilizia" (Q1+Q2+Q3+Q4)</b>			<b>€ 296.491,59</b>
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%
<b>Q10 - Valore Componente "Costruzione Edilizia" attualizzato [Q7 / (1 + Q9)<sup>Q8</sup>]</b>			<b>€ 290.093,08</b>
Q11 - Valore Componente "Area" (Q12 x Q13)	Q12 - Valore Compendio "Proxy" (Q1+Q2+Q3+Q4) € 296.491,59	Q13 - Incidenza % Area 20,00%	€ 59.298,32
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%
<b>Q16 - Valore Componente "Area" attualizzato [Q11 / (1 + Q15)<sup>Q14</sup>]</b>			<b>€ 56.766,53</b>
<b>Q17 - Valore a nuovo manufatto edilizio e relative sistemazioni esterne ("Costruzione Edilizia" + "Area")</b>			<b>€ 346.859,61</b>

**Riepilogo costo deprezzato del manufatto edilizio e delle relative sistemazioni esterne:**

Stato d'Uso e Conservazione	Buono	Anno di Realizzazione manufatti edilizi	2001
Costo Tecnico Componente Edilizia al 2023 (escluso aree esterne)	€ 137.726,84	Anno di Riferimento Stima	2023
		Incidenza ulteriori oneri rispetto a Costo Tecnico	147,780000%

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

Elemento Funzionale	Costo Riproduzione Attuale (Ki)	Incidenza % Elemento Funzionale	Detrazione Logoramento Fisico (A)	Detrazione Decadimento Reddittuale (B)	Totale Deprezzamento [C = (A+B)] ovvero C = Ki se (A+B)>Ki	Totale valore di costo deprezzato [Ki - C]
Scavi	€ 1.750,38	0,86%	€ 9,69	€ 167,38	€ 177,07	€ 1.573,31
Palificazioni	€ 10.665,11	5,24%	€ 59,02	€ 1.019,86	€ 1.078,88	€ 9.586,24
Fondazioni	€ 2.869,81	1,41%	€ 15,88	€ 274,43	€ 290,31	€ 2.579,50
Fognature interne	€ 1.689,32	0,83%	€ 183,97	€ 258,58	€ 442,55	€ 1.246,78
Riempimenti e pavimento industriale	€ 16.262,26	7,99%	€ 502,92	€ 1.555,09	€ 2.058,01	€ 14.204,25
Struttura	€ 29.675,07	14,58%	€ 164,21	€ 2.837,70	€ 3.001,91	€ 26.673,16
Pannelli	€ 6.981,17	3,43%	€ 38,63	€ 667,58	€ 706,21	€ 6.274,96
Rivestimento pannelli	€ 14.918,95	7,33%	€ 82,56	€ 1.426,64	€ 1.509,19	€ 13.409,76
Coperture	€ 9.321,799	4,58%	€ 51,58	€ 891,40	€ 942,99	€ 8.378,81
Serramenti, Facciata continua	€ 10.624,41	5,22%	€ 421,21	€ 1.895,84	€ 2.317,05	€ 8.307,35
Murature interne	€ 9.484,63	4,66%	€ 0,01	€ 1.861,70	€ 1.861,71	€ 7.622,92
Finiture	€ 28.067,16	13,79%	€ 28.067,16		€ 28.067,16	€ 0,00
Impianto elettrico	€ 25.624,77	12,59%	€ 10.924,31		€ 10.924,31	€ 14.700,46
Impianto idrotermosanitario e condizionamento	€ 31.120,15	15,29%	€ 9.919,62	€ 4.763,47	€ 14.683,09	€ 16.437,06
Impianto di sicurezza	€ 4.477,72	2,20%	€ 1.908,93		€ 1.908,93	€ 2.568,79
Sistemazioni Esterne	€ 86.560,35		€ 9.426,41	€ 25.199,82	€ 34.626,23	€ 51.934,12
<b>Sommano in Totale</b>	<b>€ 290.093,08</b>	<b>100,00%</b>	<b>€ 61.776,13</b>	<b>€ 42.819,49</b>	<b>€ 104.595,62</b>	<b>€ 185.497,46</b>
<b>VALORE DI COSTO DEPREZZATO EDIFICIO PRODUTTIVO E DELLE SISTEMAZIONI ESTERNE (COMPRESA COMPONENTE "AREA")</b>						<b>€ 244.795,78</b>

\*

## **RELE FILOVIARIA CON ANNESSE DOTAZIONI IMPIANTISTICHE E TECNOLOGICHE**

$$\begin{aligned} V_{\text{RETE FILOVIARIA}} &= [(\text{€}/\text{km } 500.000,00 \times \text{km } 52,00) + \\ &+ (\text{€}/\text{cad } 1.100.000,00 \times \text{n. } 1 \text{ sottostazione elettrica sita in Napoli}] + \\ &+ (\text{€}/\text{cad } 1.100.000,00 \times \text{n. } 1 \text{ sottostazione elettrica sita in Teverola}] \end{aligned}$$

$$V_{\text{RETE}} = \text{€ } 28.200.000,00$$

\*

In sintesi, pertanto, in virtù di tutto quanto esposto e con riferimento ai contenuti dei prospetti di cui sopra, il totale costo di ricostruzione “a nuovo” delle tre sottostazioni elettriche, in condizioni di ordinarietà, riferito all’attualità, è pari a:

€ 253.936,12, ovvero € 303.627,32 inclusa la componente “area”, per la sottostazione sita in Napoli al viale C.te U. Maddalena;

€ 364.985,74, ovvero € 436.407,55 inclusa la componente “area”, per la sottostazione sita in Melito di Napoli alla via Roma;

€ 290.093,08, ovvero € 346.859,61 inclusa la componente “area”, per la sottostazione sita in Teverola alla S.S. 7 bis “Appia”.

D’altra parte, dalle elaborazioni estimative dettagliatamente sopra riportate, risulta anche che, il totale “deprezzamento” ad oggi attribuibile alle diverse componenti dei suddetti beni immobili ammonta a:

- ❖ € 239.848,80 per la **sottostazione elettrica sita in Napoli al viale C.te U. Maddalena**, importo circa pari al 94,45% ca. rispetto al costo di ricostruzione “a nuovo” del manufatto (costo pari, come s’è detto, a € 253.936,12); da ciò residuando un valore di mercato di tale sottostazione comprensivo del fattore area pari a € **63.778,52**;
- ❖ € 346.419,28 per la **sottostazione elettrica sita in Melito di Napoli**, importo circa pari al 94,91% ca. rispetto al costo di ricostruzione “a nuovo” del

manufatto (costo pari, come s'è detto, a € 364.985,74); da ciò residuando un valore di mercato di tale sottostazione comprensivo del fattore area pari a € **89.988,27**;

- ❖ € 104.595,62 per la **sottostazione elettrica sita in Teverola**, importo circa pari al 36,06% ca. rispetto al costo di ricostruzione “a nuovo” del manufatto (costo pari, come s'è detto, a € 290.093,08); da ciò residuando un valore di mercato di tale sottostazione comprensivo del fattore area pari a € **244.795,78**.

In definitiva, quindi, il **totale valore attuale dei beni esaminati (sottostazione oltre rete filoviaria)** è pari a:

$$V_{\text{TOTALE}} = (\text{€ } 63.778,52 + \text{€ } 89.988,27 + \text{€ } 244.795,78 + \text{€ } 28.200.000,00)$$

$$V_{\text{TOTALE}} = \text{€ } 28.598.562,57$$

E, pertanto, in cifra tonda:

$$V_{\text{TOTALE}} = \text{€ } 28.600.000,00 \text{ c.t.}$$

Il valore di € 28.600.000,00 come sopra stimato, è riferibile come si è precisato ad entrambe le ipotesi di “sussistenza” e di “assenza” del vincolo di attuale destinazione d’uso del compendio immobiliare oggetto della presente valutazione.

## 10. SINTESI CONCLUSIVA

Ad espletamento dell'incarico conferito, si riferisce che i valori di mercato (V) dei beni immobili oggetto della stima richiesta sono:

**V<sub>SOTTOSTAZIONE ELETTRICA NAPOLI</sub> = € 63.778,52**

**V<sub>SOTTOSTAZIONE ELETTRICA MELITO DI NAPOLI</sub> = € 89.988,27**

**V<sub>SOTTOSTAZIONE ELETTRICA TEVEROLA</sub> = € 244.795,78**

**V<sub>RETE FILOVIARIA (IMPIANTI E INFRASTRUTTURE)</sub> = € 28.200.000,00**

In definitiva, il totale valore di mercato del compendio immobiliare esaminato risulta:

**V<sub>TOTALE</sub> = € 28.600.000,00 c.t.**

Tale ultimo importo di valore complessivo del compendio è riferibile ad entrambe le ipotesi di "sussistenza" e di "assenza" del vincolo di attuale destinazione d'uso dei beni immobili oggetto della presente valutazione.

Napoli, luglio 2023

**ABBEY PARTNERS ITALIA S.r.l.**

ABBEY PARTNERS ITALIA S.R.L.  
Via De Galdo, N. 147 (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)



## 11. ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

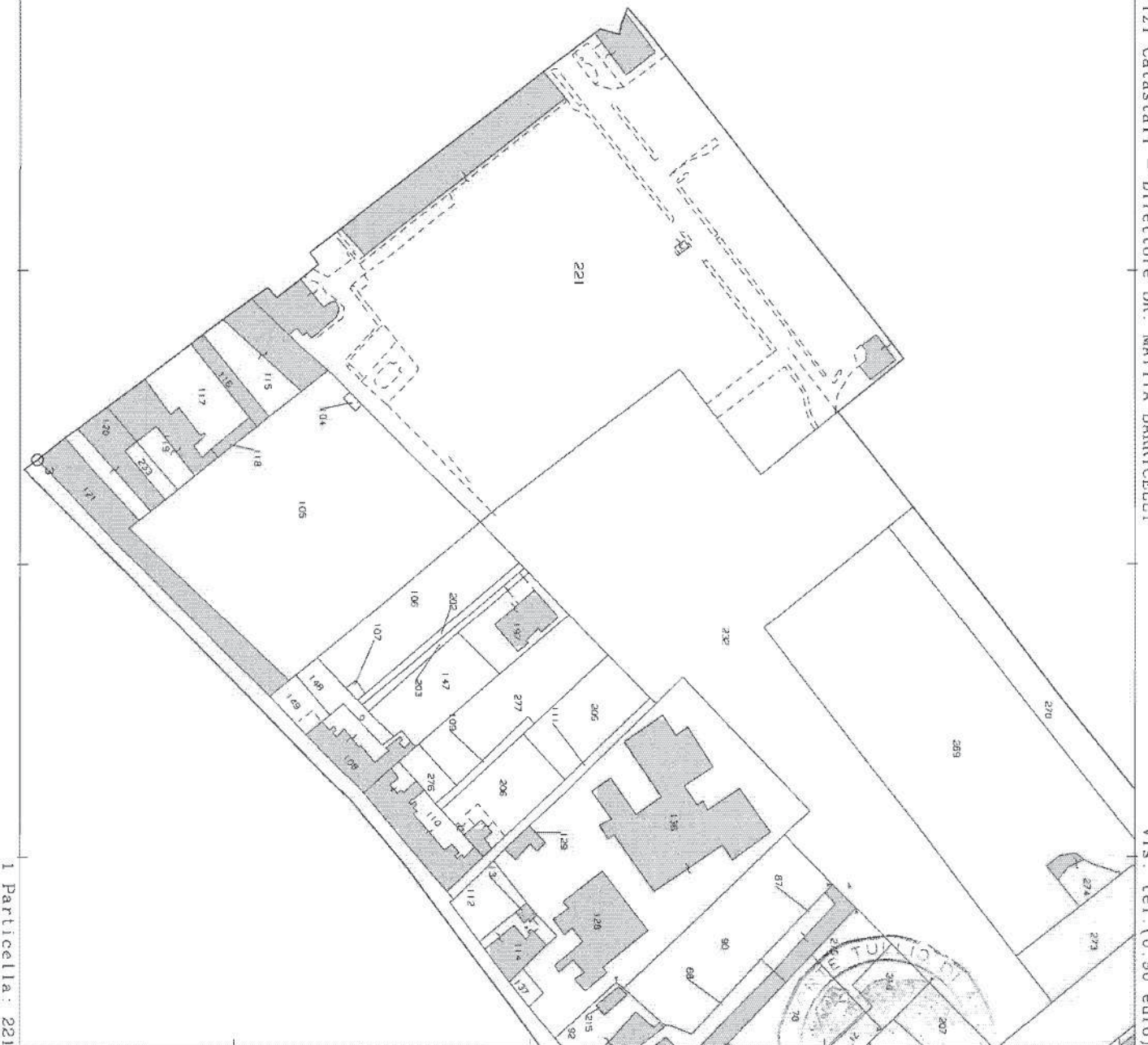
- ❖ Visure Catastali
- ❖ Planimetrie Catastali

N=21000

E=22000

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. NATTIA BARRICELLI

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune: NAPOLI  
Foglio: 38

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri.

5-Lug-2018 19:21:16  
Prot. n. T326299/2018

*BP*

*gan*

1 Particella: 221

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di NAPOLI ( Codice: F839)</b>
	<b>Provincia di NAPOLI</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 38 Particella: 221</b>

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	38	221	.	.	ENTE URBANO	1 93 32			Tipo mappale del 10/12/2014 protocollo n. NA0482806 in atti dal 10/12/2014 presentato il 09/12/2014 (n. 482806.1/2014)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		1			
<b>Annotazioni</b>									
di immobile: sr									

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0.90

Visura telematica



*Handwritten signature*



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MELITO DI NAPOLI ( Codice: F11)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di NAPOLI</b> <b>Foglio: 1 Particella: 48</b>

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito		
1	1	48		-	ENTE URBANO	06 49			Dominicale	Agrario	Impianto meccanografico del 22/11/1972
<b>Notifica</b>				Partita				1			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



*[Handwritten signature]*





Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 05/07/2018 - Ora: 18.43.19 Fine  
Visura n.: T317402 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 05/07/2018

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

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito		
1	3	5116	.	.	ENTE URBANO	07 11			Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 24/04/2002 protocollo n. 95152 in atti dal 24/04/2002 (n. 1498. 1/2002)
<b>Notifica</b>				Partita		1					
<b>Annotazioni</b>		comprende il fig. 3 n. 5090.5098									

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



*[Handwritten signature]*

**Dati della richiesta**

Catasto: FABBRICATI  
Comune: NAPOLI (F839) (NA)  
Sezione Urbana: SPI  
Foglio: 6  
Particella: 221  
Elenco Parziale

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	SPI/6	221	1	4	D/1				1.683,65	3.260.001	VIALE COMANDANTE UMBERTO MADDALENA, 23/35...
2	SPI/6	221	7	4	D/8				4.420,00	8.558.313	VIALE COMANDANTE UMBERTO MADDALENA, 21 Pi...
3	SPI/6	221	10	4	D/2				17.400,00	33.691.098	VIALE COMANDANTE UMBERTO MADDALENA, 21 Pi...
4	SPI/6	221	12	4	D/8				60.075,40	116.322.195	VIALE COMANDANTE UMBERTO MADDALENA, 21 Pi...
5	SPI/6	221	13	4	D/2				15.230,40	29.490.167	VIALE COMANDANTE UMBERTO MADDALENA, 21 Pi...

Unità immobiliari n. 5 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica






Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/06/2018 - Ora: 22.01.34 Fine  
Visura n.: T345533 Pag: 1

## Visura per immobile

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

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di NAPOLI ( Codice: F839)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di NAPOLI</b>
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Sez. Urb.: SPI Foglio: 6 Particella: 221 Sub.: 1</b>

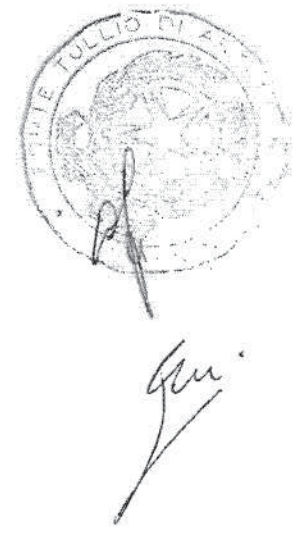
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	SPI	6	221	1	4		D/1				<b>Euro 1.683,65</b>	(ALTRE) del 10/11/2003 protocollo n. 811550 in atti dal 10/11/2003 RIPRISTINO UJU ERRONEAM. SOPPRESSA VEDI DOCFA 119485/03 ISTANZA 809314/03 (n. 120853.1/2003)
<b>Indirizzo</b> VIALE COMANDANTE UMBERTO MADDALENA n. 37 n. 19/21 n. 23/35 piano: 1; <b>Notifica</b> NA0651285/2004 <b>Partita</b> - <b>Mod.58</b> -												

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	<b>DATI DERIVANTI DA</b>	SOCIETA' COMPAGNIA TRASPORTI PUBBLICI S.P.A. con sede in NAPOLI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/2004 protocollo n. NA0822251 Vettura in atti dal 15/12/2004 Repertorio n.: 24759 Rogante: NOT. E. SANTANGELO Sede: NAPOLI		01569570631*	(1) Proprieta' per 1/1
		Registrazione: PU Sede: NAPOLI n.: 9999 del 01/12/2004 INDIVIDUAZIONE CATASTALE (n. 22755.1/2004)			

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

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Dati della richiesta**

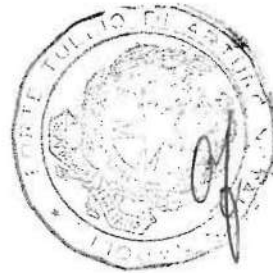
Catasto: FABBRICATI  
Comune: MELITO DI NAPOLI (F111) (NA)  
Foglio: 1  
Particella: 48

**Elenco Unità Immobiliari Individuate**

N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	1	48			D/1			1002821	3.925,07	7.600.000	VIA ROMA, Piano
2	1	48	15		A/4	2	1 vani		44,42	86.000	VICO ROSSI, 28 Piano T

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

Visura telematica



## Visura per immobile

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

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MELITO DI NAPOLI ( Codice: F111)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di NAPOLI</b>
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Foglio: 1 Particella: 48</b>

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		1	48		D/1				Euro 3.925,07 L. 7.600.000	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 15/06/1978 in atti dal 13/10/1999 E CLS PF.99 (n. 881.1/1978)
Indirizzo: VIA ROMA:										

<b>INTESTATO</b>		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	SOCIETA' COMPAGNIA TRASPORTI PUBBLICI S.P.A. con sede in NAPOLI		CODICE FISCALE 01569570631*	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/2004 protocollo n. NA0822233 Voltura in atti dal 15/12/2004 Repertorio n.: 24759 Rogante: NOT. E. SANTANGELO Sede: NAPOLI			
		Registrazione: PU Sede: NAPOLI n: 9999 del 01/12/2004 INDIVIDUAZIONE CATASTALE (n. 22757.1/2004)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



*Handwritten signature*

**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

**Dati della richiesta** Comune di **TEVEROLA (Codice: L.155)**  
Provincia di **CASERTA**

**Catasto Fabbricati** Foglio: **3** Particella: **5116**

**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.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMPAGNIA TRASPORTI PUBBLICI S.P.A. con sede in NAPOLI COSTITUZIONE del 17/06/2002 protocollo n. 161125 in atti dal 17/06/2002 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1647.1/2002)	01569570631*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



MODULARIO  
496



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. AN (CEU)

100  
300

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli \* Scala originale non disponibile via V. Maddalena civ. 19-21

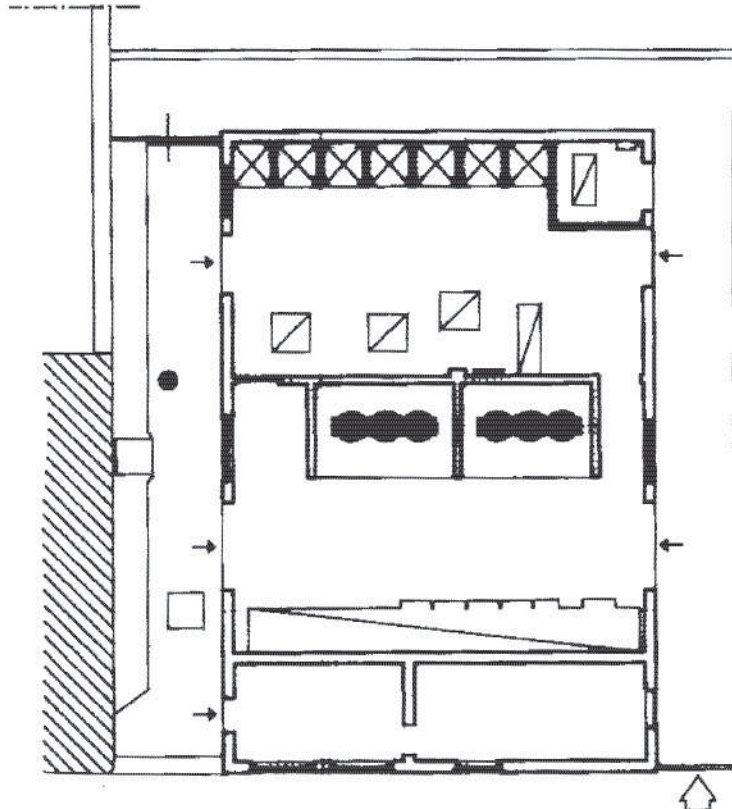
**planimetria sottostazione elettrica**

AREA COMPLESSIVA: 350mq.

AREA (Interno-utile) 198,82 mq.

AREA COPERTA: 215mq.

Ex deposito CTP



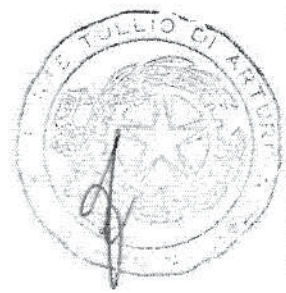
Ex deposito CTP

Viale Umberto Maddalena

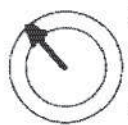


*fine foglio*

Zona Militare



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto di Napoli - Situazione al 09/07/2018 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sez. Urb.: SPI - Foglio: 6 - Particella: 221 - Subalterno: 1 >  
VIALE UMBERTO MADDALENA n. 37 n. 19/21 n. 23/35 piano: T;

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima planimetria in atti   
Identificativi catastali  
Data presentazione: 28/02/2000 - Data: 09/07/2018 - n. T307170 - Richiedente: CBRLEI61E27F839E  
Totale schede: 1 - Formato acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

Compilata da Geom. De Fusco Luigi (Titolo, cognome e nome)  
Geom. De Fusco Luigi  
Iscritto all'albo dei Geometri  
Napoli  
data ..... Firma *[Signature]*



RISERVATO ALL'UFFICIO  
*1670*

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

Dichiarazione protocollo n. 000161125 del 17/06/2002

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

Strada Statale 7 Bis Di Terra Di Lavoro

civ. 105

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 5116

Subalterno:

Compilata da:

Gallo Guglielmo

Iscritto all'albo:

Geometri

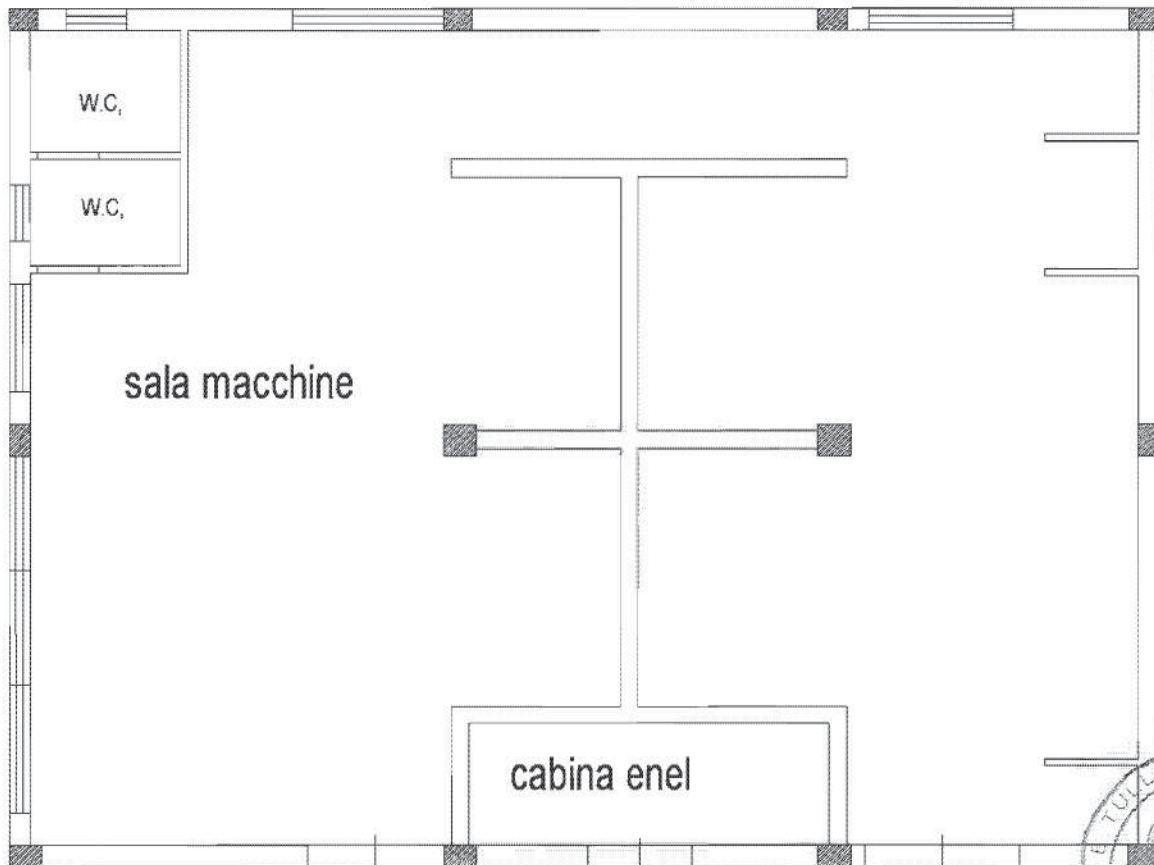
Prov. Napoli

N. 4042

Scheda n. 1

Scala 1: 100

## Piano terra



*fin*

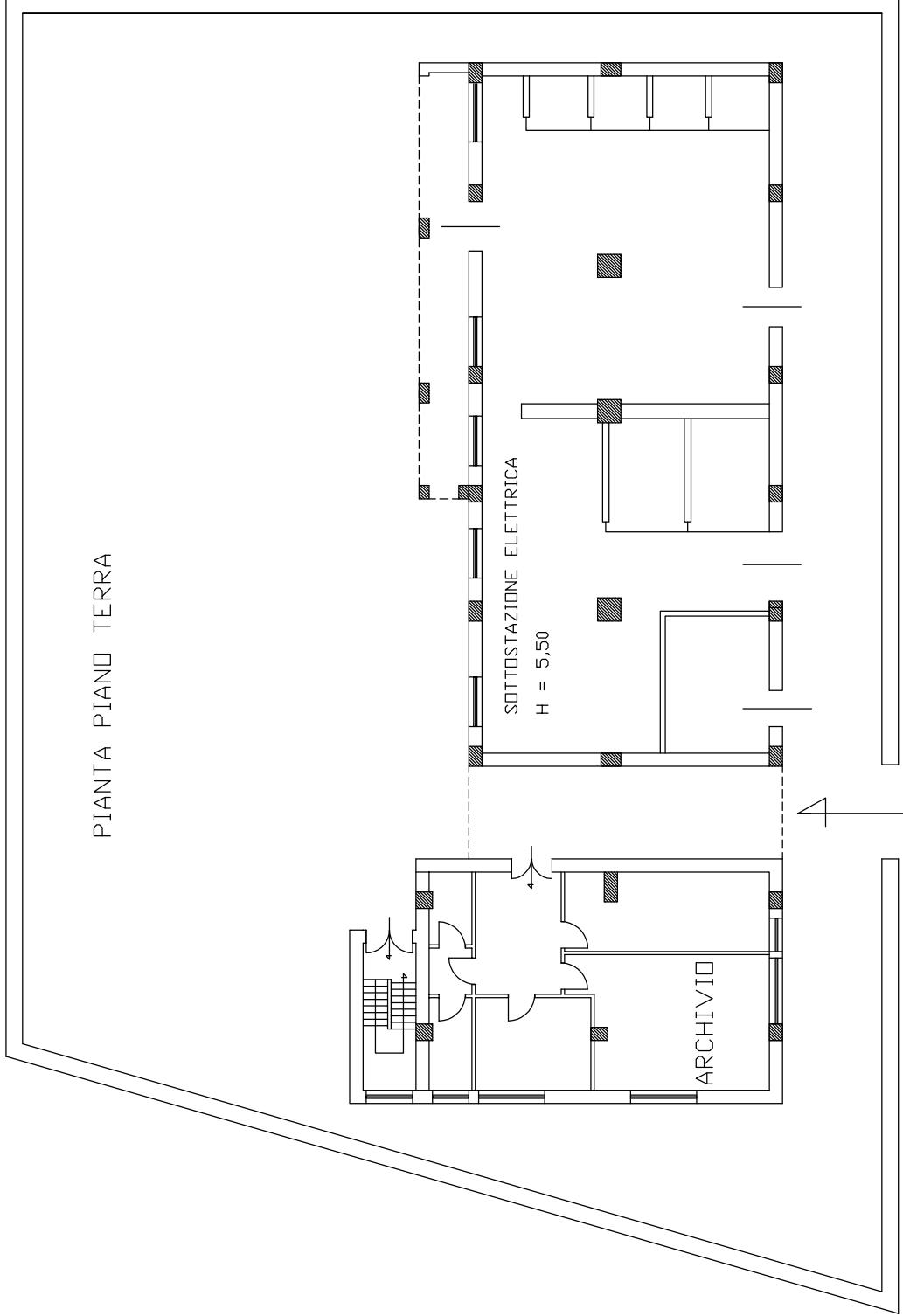
*P. Gallo*

Stampa circolare: **UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO - CATASTO FABBRICATI - CASERTA**

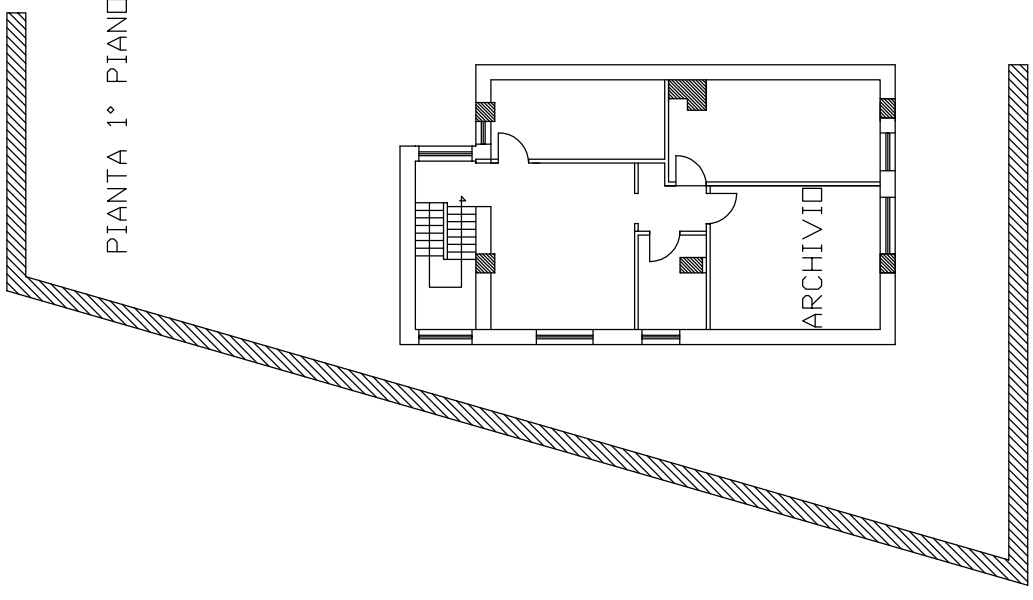
Stampa triangolare: **STRADA STATALE 7 BIS**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2018 - Comune di TEVEROLA (LT55) - < Foglio: 3 - Particella: 5116 - Subalterno: 0 >  
STRADA STATALE 7 BIS APPIA n. 105 piano: T;

Ultima planimetria in atti



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA 1° PIANO