



Stazione Sperimentale per l'Industria delle Pelli e delle Materie Concianti

PERIZIA DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN NAPOLI ALLA VIA NUOVA POGGIOREALE n. 38



Ing. Giovanni Alfano

ingegnere civile ed ambientale ir

80129 Napoli - Piazzetta Francesco Durante n. 2

phone 328 3236874 fax 081 5568679

studiotecnicoalfano@libero.it

INDICE

A – PREMESSA	3
B – OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA	3
C – IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	4
D – PROPRIETA' E PROVENIENZA	4
E – DESCRIZIONE GENERALE.....	5
E.1 – Contesto urbano.....	5
E.2 – Il Complesso.....	6
E.3 – Documentazione fotografica.	11
E.4 – Consistenza.....	23
E.5 – Legittimità urbanistica.	23
E.6 – Conformità catastale.	24
E.7 – Destinazione urbanistica.	24
F –STIMA	25
F.1 – Criteri di stima adottati.....	25
F.2 – Stima del valore di mercato mediante il criterio del valore del costo di riproduzione deprezzato.	25
F.2.1 – Costi di costruzione diretti.	27
F.2.2 – Costi di costruzione indiretti.....	28
F.2.2.a) Oneri concessori e di urbanizzazione.....	28
F.2.2.b) Onorari professionali.....	28
F.2.2.c) Costi per allacciamenti ai pubblici servizi e spese generali...29	
F.2.2.d) Spese di commercializzazione	29
F.2.3 – Riepilogo costi di costruzione diretti e indiretti	30
F.2.4 – Utile del promotore sui costi di costruzione diretti e indiretti.	30
F.2.5 – Deprezzamento.	31
F.2.6 – Costi di acquisto dell'area diretti e indiretti	33
F.2.7 - Valore di mercato stimato con il costo di riproduzione deprezzato.	34
G - CONFRONTO CON I VALORI O.M.I.	34
H - VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE_COSTITUITO DA TERRENI E FABBRICATI	34
H.1 - Valore del fabbricato.....	34
H.2 - Valore dell'area.....	35
H.3 - Valore di mercato del complesso industriale.....	35
I - CONCLUSIONI	36



A – PREMESSA

In data 24.04.2022 il sottoscritto Ing. Giovanni Alfano, nato a Napoli il 04.09.1965, P.IVA 07685180635 e C.F. LFNGNN65P04F839S, libero professionista con studio in Napoli alla piazzetta Francesco Durante n. 2 e con sede legale in Napoli alla via Massimo Stanzione n. 15, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Napoli con il n. B1, ha ricevuto dalla Stazione Sperimentale per l'Industria delle Pelli e delle Materie Concianti Srl, con sede legale in via Nuova Poggioreale, 38 - 80143 Napoli Partiva IVA 07936981211, in persona del Direttore Generale Dott. Edoardo Imperiale, incarico di redigere il presente elaborato peritale di stima, giusta determina n. ACQ/I000031/2022.

Preso visione dei luoghi alla presenza del Dott. Lorenzo Fasano, ispezionati i locali e le aree esterne, eseguiti i rilievi grafici e fotografici, verificata la documentazione catastale ed urbanistica ed ogni altro elemento necessario all'espletamento del mandato, lo scrivente espone quanto segue.

B – OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

Oggetto della stima è il compendio immobiliare sito nel Comune di Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 38, allo scopo di determinare il più probabile valore venale di mercato del cespite, finalizzato all'avvio di una procedura ad evidenza pubblica di vendita dello stesso, nel rispetto dei principi di pubblicità e trasparenza, nell'ambito delle intese raggiunte ed in corso di perfezionamento con il comproprietario Comune di Napoli.



C – IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il complesso industriale insiste sul Foglio 81 P.IIa 305 del Catasto Terreni del comune di Napoli. Al Catasto Fabbricati sono censite n. 2 unità immobiliari, con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Comune: Napoli – Sezione VIC – Foglio 4 – Particella 59 – Sub 1 – Categoria D/1 – Rendita € 53.418,00 – Via NUOVA POGGIOREALE n. 38 – Piano T-1, in ditta alla STAZIONE SPERIMENTALE PER L'INDUSTRIA DELLE PELLI E DELLE MATERIE CONCIANTI S.R.L., Codice Fiscale 07936981211, diritti e oneri reali: Proprietà;
- Comune: Napoli – Sezione VIC – Foglio 4 – Particella 59 – Sub 2 – Categoria D/1 – Rendita € 46.314,00 – Via NUOVA POGGIOREALE n. 39 – Piano T-1-2, in ditta al COMUNE DI NAPOLI con sede in NAPOLI (NA), Codice Fiscale 80014890638 , diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000.

D – PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il suolo occupato dalla complesso industriale risulta derivare da tre lotti di terreno, identificati negli atti di provenienza come di seguito indicato:

1. porzione del terreno identificato con numero di mappa 4408-4-59 partita 450, in catasto urbano composto di piano terra e primo con terreno adiacente per una superficie complessiva di circa mq 1622, di cui all'atto del 03.05.1889 per Notaio Maddalena del 1989 acquistato dal Comune di Napoli, così come riportato nella Deliberazione del Podestà n. 480/355 del 22.02.1932;
2. terreno in parte alla partita 836 ed in parte alla partita 835, identificato al



foglio 4 p.lla 62 per are 3,66 ed al foglio 4 p.lla 287 per are 18,44, per una superficie complessiva di circa 2.219 mq, acquisito dalla R.S.S. e di cui si riportano gli estremi nell'atto del 16.05.1936 per Notaio Riccardo Catalano;

3. porzione della p.lla 274 A complessivamente di circa 600 mq pervenuta al Comune con Convenzione del 08.02.1937 con la Società Anonima Ferrovie Secondarie Meridionali di cui si fa riferimento nel Verbale tra Comune di Napoli e R.S.S. del 08.02.1937.

E – DESCRIZIONE GENERALE

E.1 – Contesto urbano.

Il complesso è ubicato nella zona orientale della città di Napoli, nel quartiere Poggioreale a ridosso della Zona Industriale. Il quartiere mostra un tessuto edilizio eterogeneo, con luoghi dismessi e decentrati, quali il vecchio mercato ortofrutticolo, l'ex macello comunale, la vecchia centrale del latte, accanto ad aree economicamente avviate come il Centro Direzionale di Napoli. Agli inizi del '900 la zona era considerata periferica e marginale, ma con l'ampliamento della città e con il sensibile sviluppo industriale e infrastrutturale, l'area ha acquisito un rilevante peso nel capoluogo campano. Il quartiere ospita infatti, il Tribunale, la Procura della Repubblica, la sede del Consiglio Regionale della Campania, il distretto militare, la sede INAIL, il cimitero monumentale nonché il penitenziario. E' servito dall'uscita della Tangenziale di Napoli e dalla SS 162 dir.. Sono presenti due stazioni della Circumvesuviana e sono in fase di ultimazione tre stazioni della linea 1 della Metropolitana di Napoli.



E.2 – Il Complesso.

Il lotto sul quale insiste il complesso industriale è di forma trapezoidale, con giacitura pressoché pianeggiante. Il lato sud prospetta la via Nuova Poggioreale, il lato nord è delimitato da quello che era il percorso della linea ferroviaria Napoli-Nola-Baiano. L'immobile è il risultato di più edificazioni succedutesi a partire dalla fine dell'800, con le porzioni di edificio originarie che presentano la struttura in muratura, mentre gli ampliamenti eseguiti tra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60 del secolo scorso hanno la struttura in cemento armato non antisismico. Il complesso è completamente recintato ed ha un accesso pedonale e carrabile dal civico n. 38 della via Nuova Poggioreale, un accesso pedonale dal civico n. 39 ed un accesso carrabile dal viale privato contraddistinto dal civico n. 37. Il fabbricato si articola su n. 4 livelli: piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo, collegati da due blocchi di scale e da un impianto ascensore. Gli ambienti a destinazione amministrativa hanno rifiniture ordinarie adeguate all'uso, con infissi e bussole in alluminio, così come i depositi, le officine ed i laboratori, nei quali sono ancora presenti impianti e macchinari. L'attività risulta cessata dal 2019 e lo stato di conservazione è ancora complessivamente discreto, a meno di alcune infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal lastrico di copertura.

L'intero complesso industriale è catastalmente suddiviso in n. 2 subalterni comunicanti tra loro. Il corpo di fabbrica della porzione di complesso contraddistinta dal subalterno 1 si compone di tre livelli: piano interrato, piano terra e piano primo, collegati da una scala interna. Il piano interrato è



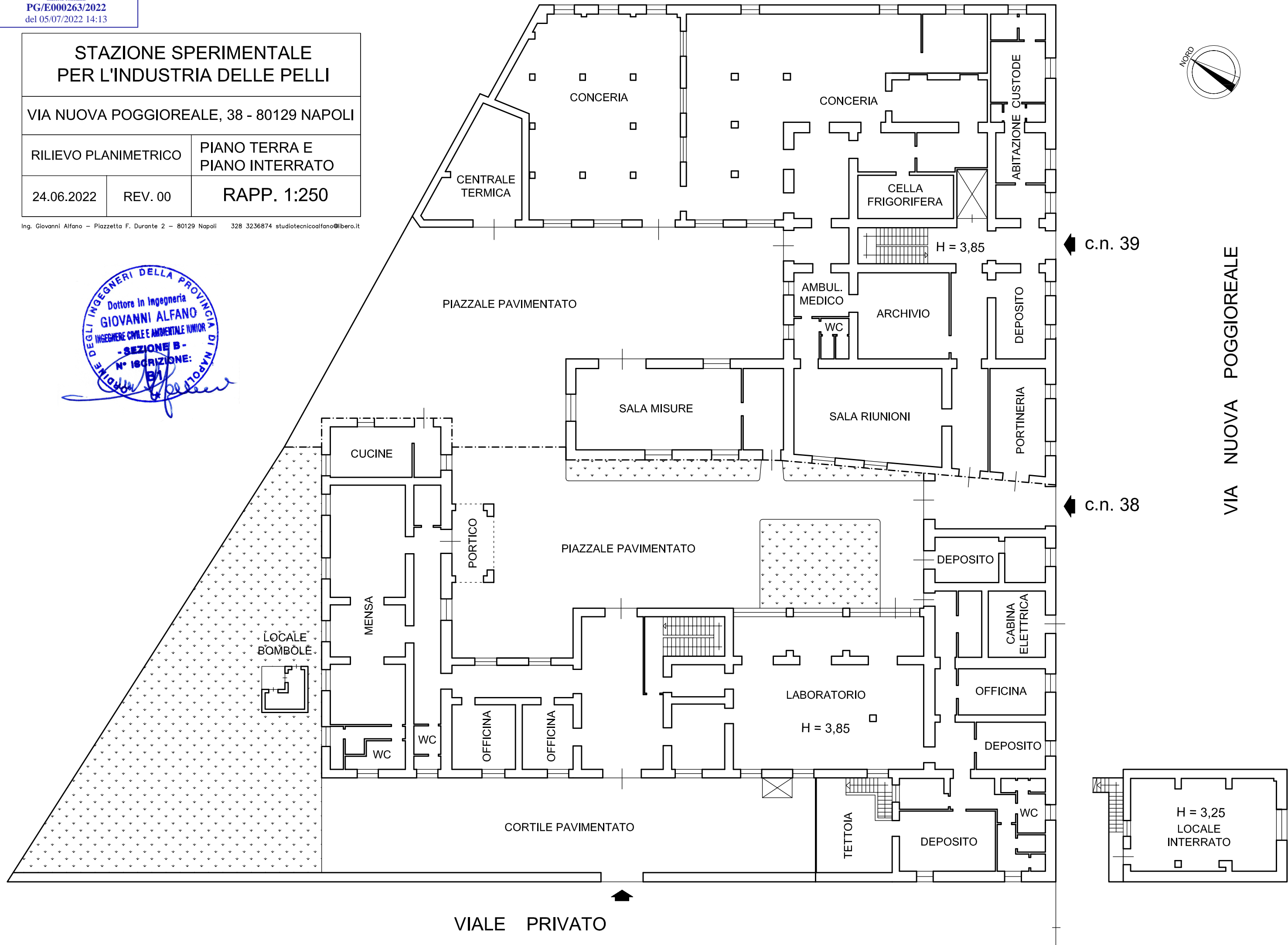
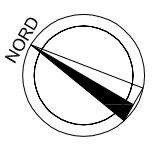
costituito da un locale con destinazione di deposito. Al piano terra vi è la presenza di laboratori, depositi, officine, della mensa e delle cucine, mentre al primo piano sono ubicati laboratori ed uffici (v. grafico). Le superfici scoperte consistono in due piazzali di manovra pavimentati con pietra lavica vesuviana e in un'area sistemata a verde. Nell'area sistemata a verde vi è il locale per il ricovero delle bombole di gas che erano impiegati nelle lavorazioni. Il subalterno 2 è composta da tre livelli: piano terra, primo e secondo piano, collegati da una seconda scala interna e dall'ascensore. Al piano terra vi sono la centrale termica a servizio dell'intero complesso, i locali della conceria, l'abitazione del custode, la portineria, l'ambulatorio, la sala riunioni e la sala misure. Al primo piano vi sono gli uffici direzionali e la biblioteca. Al secondo piano sono ubicati altri uffici, un archivio ed una seconda sala biblioteca (v. grafico). La superficie scoperta consiste in un piazzale pavimentato con pietra lavica vesuviana.



Stazione sperimentale per l'industria delle pelli e delle materie concianti
PG/E000263/2022
 del 05/07/2022 14:13

STAZIONE SPERIMENTALE PER L'INDUSTRIA DELLE PELLI		
VIA NUOVA POGGIOREALE, 38 - 80129 NAPOLI		
RILIEVO PLANIMETRICO	PIANO TERRA E PIANO INTERRATO	
24.06.2022	REV. 00	RAPP. 1:250

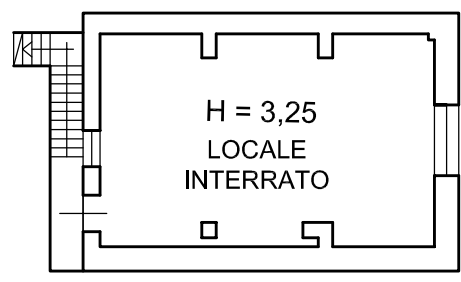
Ing. Giovanni Alfano - Piazzetta F. Durante 2 - 80129 Napoli 328 3236874 studiotecnicoalfano@libero.it



VIA NUOVA POGGIOREALE

← c.n. 39

← c.n. 38



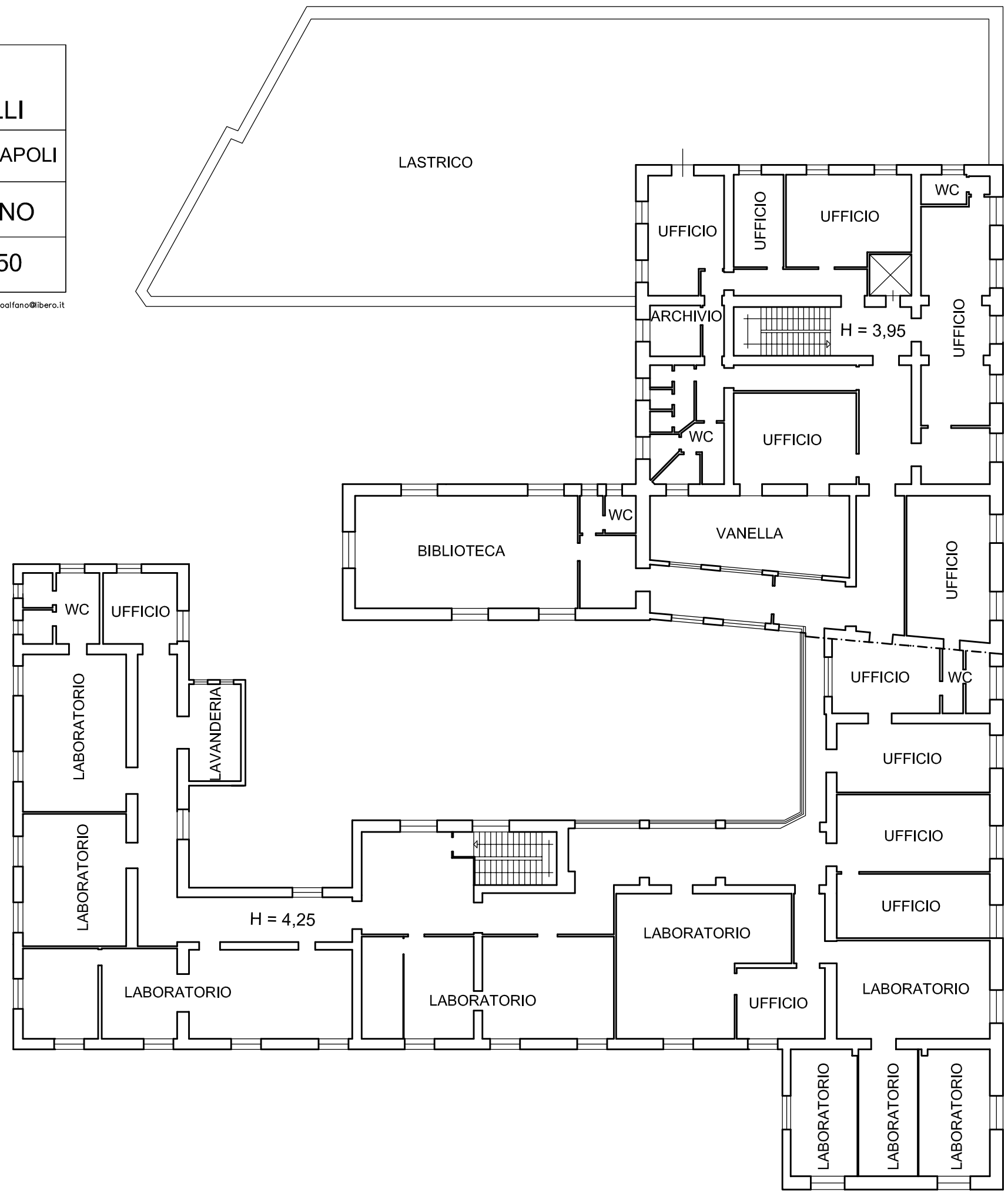
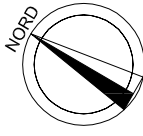
H = 3,25
LOCALE
INTERRATO

VIALE PRIVATO



STAZIONE SPERIMENTALE PER L'INDUSTRIA DELLE PELLI		
VIA NUOVA POGGIOREALE, 38 - 80129 NAPOLI		
RILIEVO PLANIMETRICO	PRIMO PIANO	
24.06.2022	REV. 00	RAPP. 1:250

Ing. Giovanni Alfano - Piazzetta F. Durante 2 - 80129 Napoli 328 3236874 studiotecnicoalfano@libero.it





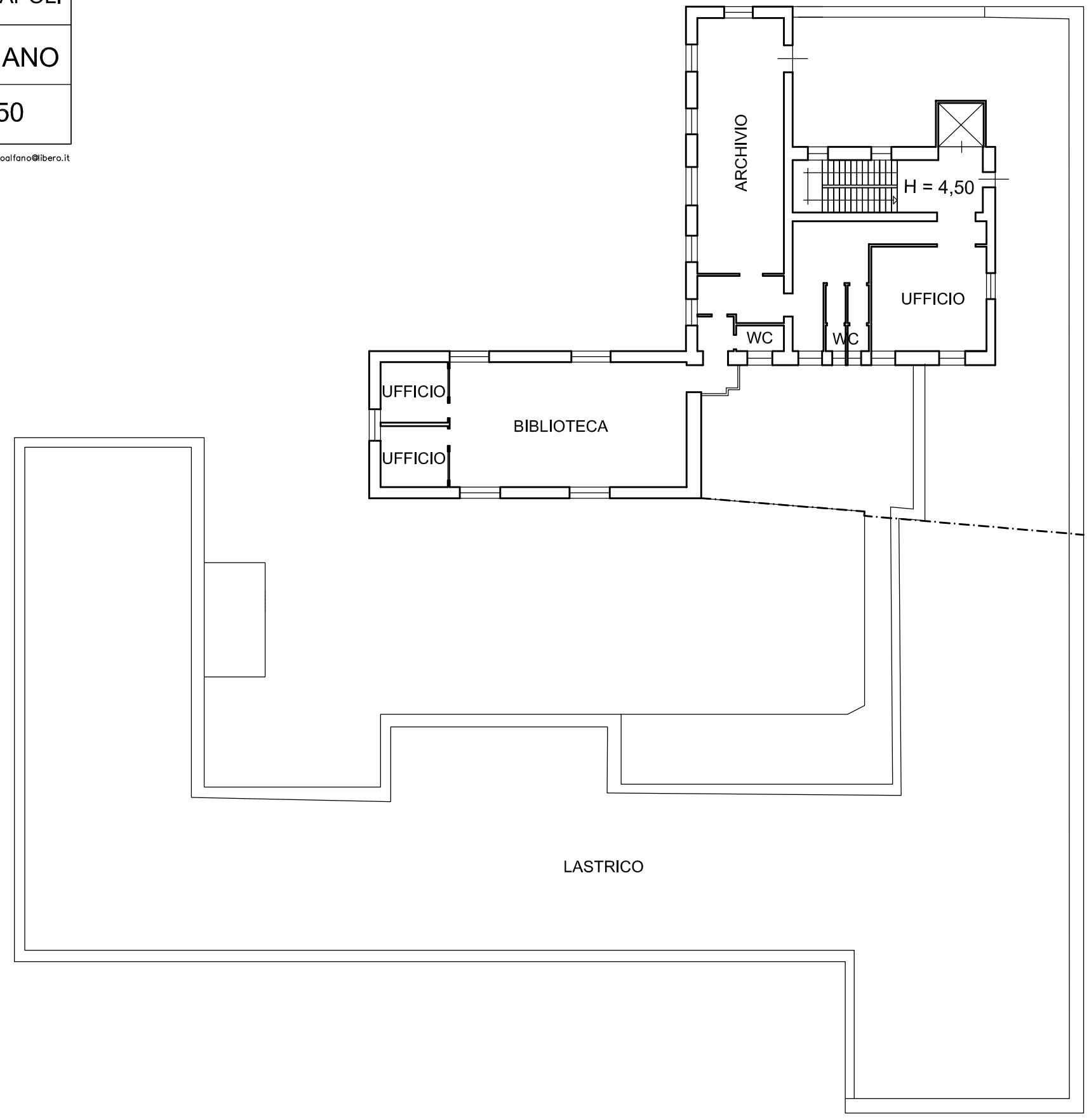
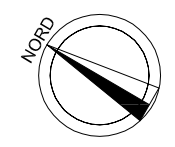
STAZIONE SPERIMENTALE PER L'INDUSTRIA DELLE PELLI

VIA NUOVA POGGIOREALE, 38 - 80129 NAPOLI

RILIEVO PLANIMETRICO **SECONDO PIANO**

24.06.2022 REV. 00 **RAPP. 1:250**

Ing. Giovanni Alfano – Piazzetta F. Durante 2 – 80129 Napoli 328 3236874 studiotecnicoalfano@libero.it





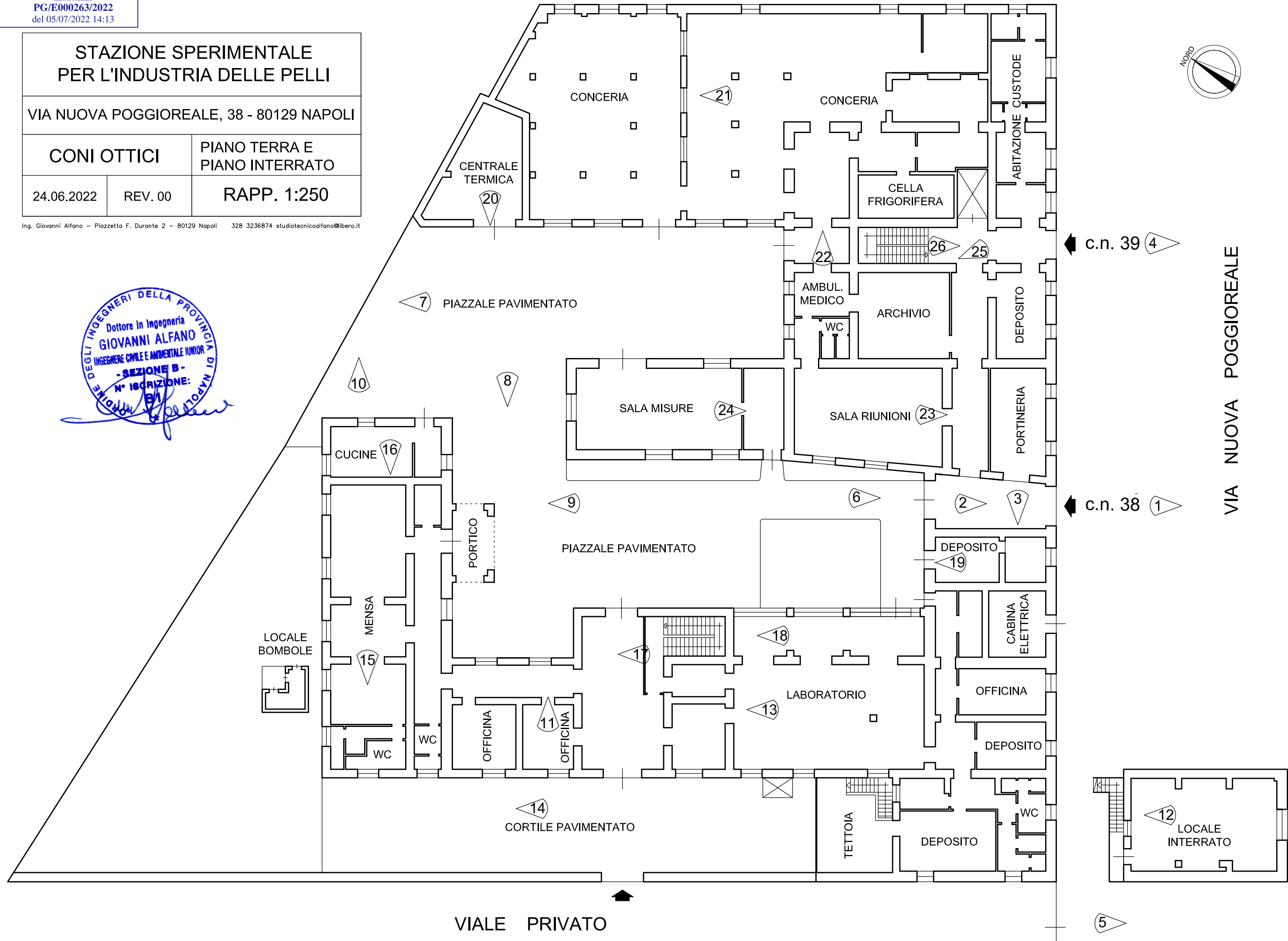
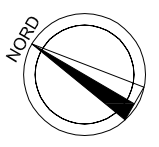
E.3 – Documentazione fotografica.

Di seguito sono riportate le piante con indicazione dei coni ottici di ripresa,
ed il rilievo fotografico del complesso industriale:



STAZIONE SPERIMENTALE PER L'INDUSTRIA DELLE PELLI		
VIA NUOVA POGGIOREALE, 38 - 80129 NAPOLI		
CONI OTTICI	PIANO TERRA E PIANO INTERRATO	
24.06.2022	REV. 00	RAPP. 1:250

Ing. Giovanni Alfano - Piazzetta F. Durante 2 - 80129 Napoli 328 3236874 studiotecnicoalfano@libero.it



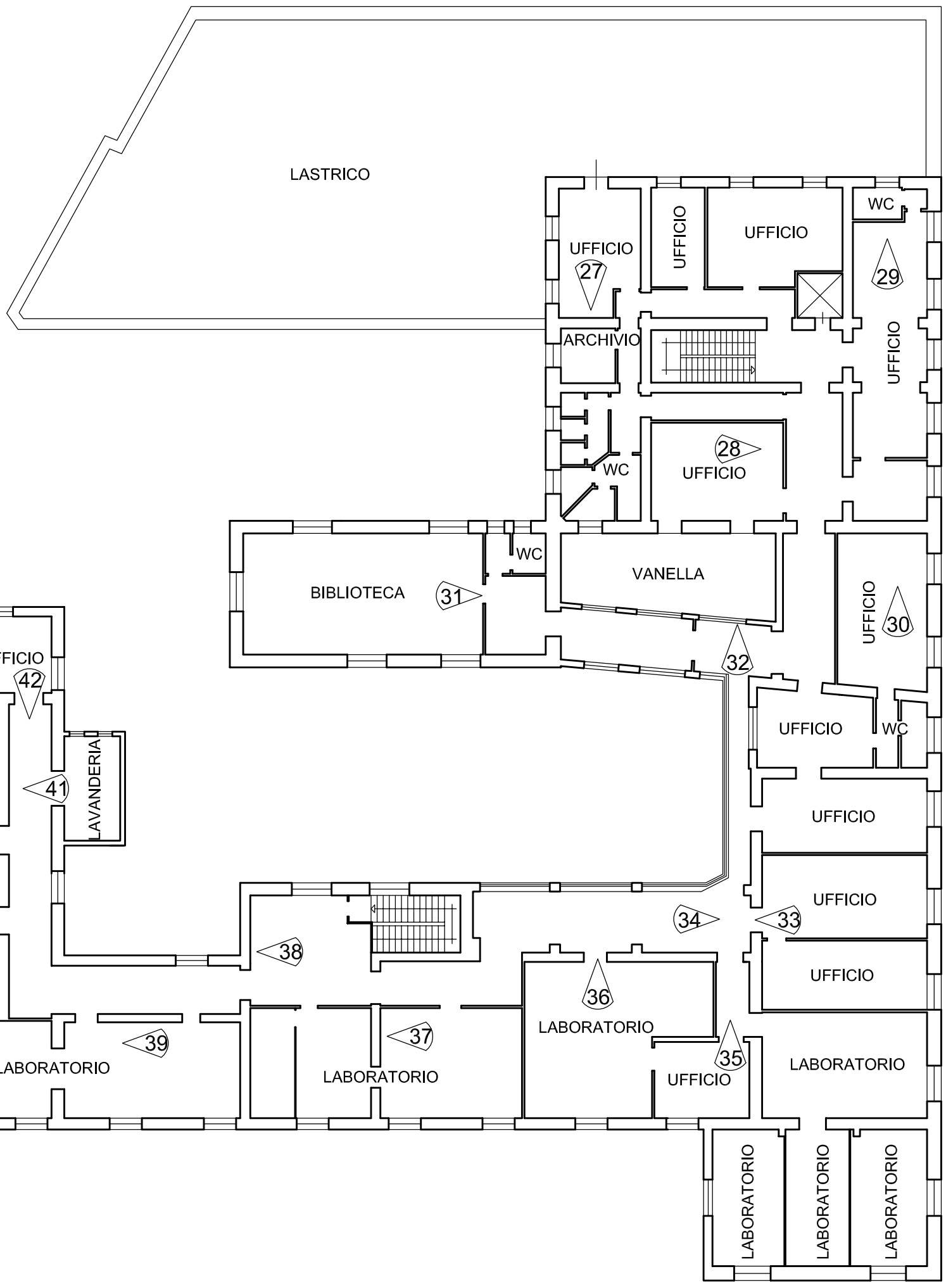
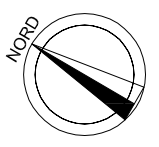
VIA NUOVA POGGIOREALE

5



STAZIONE SPERIMENTALE PER L'INDUSTRIA DELLE PELLI		
VIA NUOVA POGGIOREALE, 38 - 80129 NAPOLI		
CONI OTTICI		PRIMO PIANO
24.06.2022	REV. 00	RAPP. 1:250

Ing. Giovanni Alfano - Piazzetta F. Durante 2 - 80129 Napoli 328 3236874 studiotecnicoalfano@libero.it



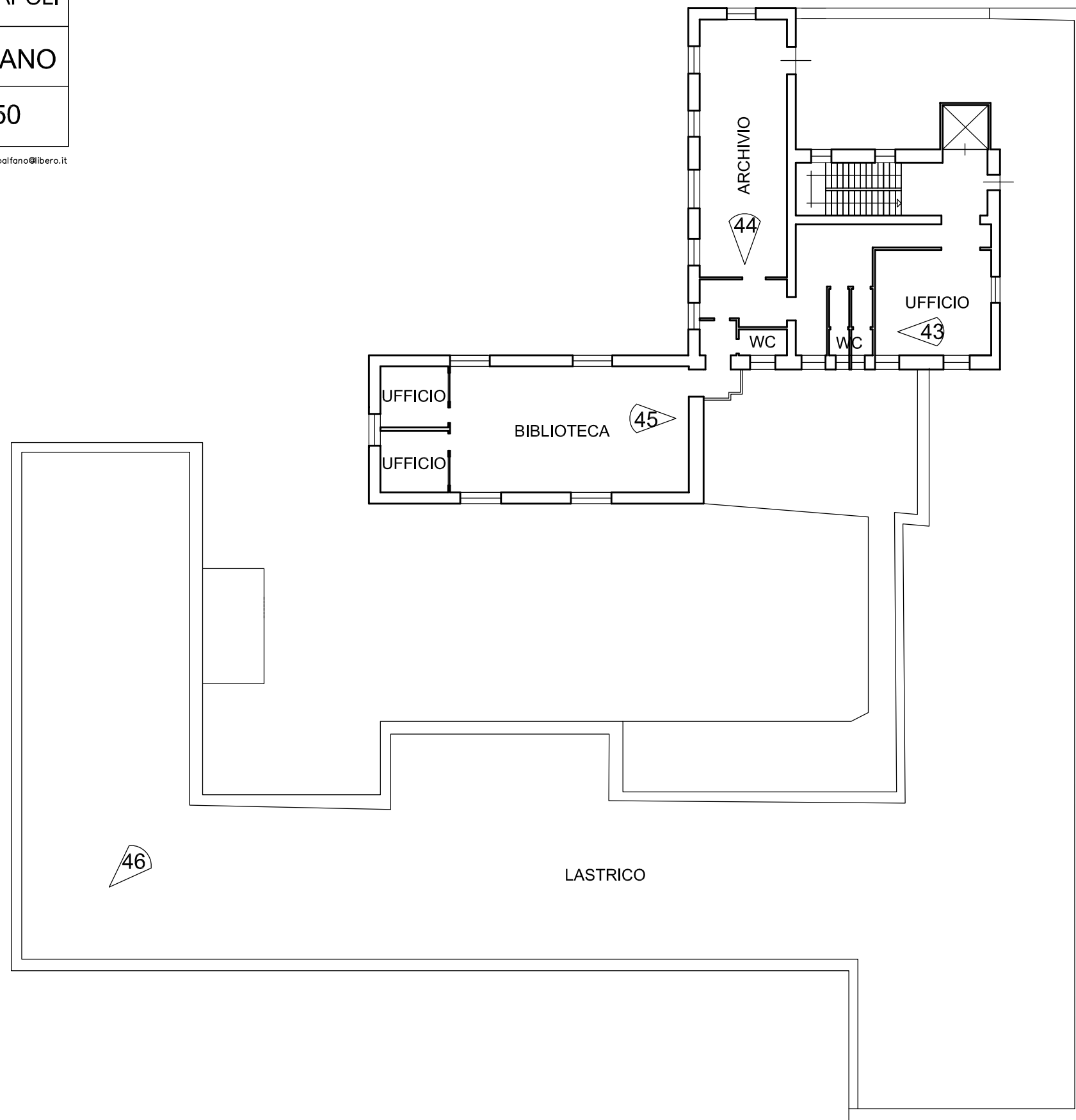
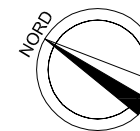


STAZIONE SPERIMENTALE PER L'INDUSTRIA DELLE PELLI

VIA NUOVA POGGIOREALE, 38 - 80129 NAPOLI

CONI OTTICI		SECONDO PIANO
24.06.2022	REV. 00	RAPP. 1:250

Ing. Giovanni Alfano - Piazzetta F. Durante 2 - 80129 Napoli 328 3236874 studiotecnicoalfano@libero.it





Vista da via Nuova Poggioreale



Vista da via Nuova Poggioreale



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15



Foto n. 16



Foto n. 17



Foto n. 18



Foto n. 19



Foto n. 20



Foto n. 21



Foto n. 22



Foto n. 23



Foto n. 24



Foto n. 25



Foto n. 26



Foto n. 27



Foto n. 28



Foto n. 29



Foto n. 30



Foto n. 31



Foto n. 32



Foto n. 33



Foto n. 34



Foto n. 35



Foto n. 36



Foto n. 37



Foto n. 38



Foto n. 39



Foto n. 40



Foto n. 41



Foto n. 42



Foto n. 43



Foto n. 44



Foto n. 45



Foto n. 46

E.4 – Consistenza.

La superficie totale del lotto è di 3.920,00 mq.

Il subalterno 1 ha la seguente consistenza:

Superficie coperta piano interrato	mq.	78,00
Sup. coperta piano terra, comprese tettoia e porticato	mq.	1.086,00
Superficie coperta primo piano	mq.	1.054,00
	Totale superficie coperta subalterno 1	mq. 2.218,00
Superficie scoperta	mq.	1.155,00
	Totale superficie scoperta subalterno 1	mq. 1.155,00

Nella computo della superficie scoperta del subalterno 1 lo scrivente ha ritenuto di non comprendere la superficie del locale bombole, in quanto trattasi di un manufatto tecnico senza rilevanza ai fini della consistenza

Il subalterno 2 ha la seguente consistenza:

Superficie coperta piano terra	Mq.	1.258,00
Superficie coperta primo piano	mq.	629,00
Superficie coperta secondo	Mq	365,00
	Totale superficie coperta subalterno 2	mq. 2.252,00
Superficie scoperta	mq.	422,00
	Totale superficie scoperta subalterno 2	mq. 422,00

Nel complesso il compendio industriale presenta la seguente consistenza:

	Superficie coperta	mq. 4.470,00
	Superficie scoperta	mq. 1.577,00

E.5 – Legittimità urbanistica.

I titoli edilizi relativi al complesso immobiliare in oggetto, rilasciati dal Comune di Napoli, sono:

- Licenza Edilizia n. 126 del 30.06.1928;

- Licenza Edilizia n. 182 del 20.06.1939;
- Licenza Edilizia n. 1 del 19.01.1944; f
- Licenza Edilizia n. 472 del 29.11.1963.

Allo stato l'intera consistenza edificata sulla particella, 305 classificata come ente urbano, del foglio 81 del Catasto Terreni del comune di Napoli può essere pertanto datata come antecedente al 1967, a meno di alcune difformità relative a modesti ampliamenti realizzati dopo tale data, relativi al:

- corridoio ubicato al piano terra del sub 1, per una superficie di circa 42,00 mq., indicato con la lettera A sulla planimetria allegata n. 1;
- locale ubicato al primo piano del sub 1, realizzato sopra il porticato, per una superficie di circa 15,00 mq., indicato con la lettera B;
- corridoio ubicato al primo piano del sub 1, per una superficie di circa 60,00 mq., indicato con le lettere C e D.

E.6 – Conformità catastale.

Le planimetrie catastali in atti, depositate nel 2007, rappresentano correttamente l'intera consistenza del complesso industriale, a meno del locale interrato del sub 1, che non risulta riportato. Non sono altresì riportate n. 4 finestre ubicate sul prospetto ovest del sub 1 (v. all. n. 1).

E.7 – Destinazione urbanistica.

Il complesso industriale ricade in zona B, sottozona Bb, della vigente "Variante al Piano Regolatore Generale", che identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra. L'attività edilizia è regolamentata dagli articoli 31 e 33 delle norme di attuazione della Variante.

F –STIMA

Storicamente il mercato degli edifici industriali è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni e da un limitato stock complessivo di riferimento, circostanza che non rende attendibile l'adozione del procedimento diretto basato sul reddito lordo ordinariamente ritraibile, nè la valutazione mediante indagini di mercato relative a compravendite di immobili simili per caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche con riferimento ai prezzi medi riscontrati nel medesimo mercato.

F.1 – Criteri di stima adottati.

Nel caso in esame, considerata la tipologia dell'immobile, è pratica consolidata che il complesso industriale possa essere stimato con il criterio del valore del costo di riproduzione deprezzato, che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello in oggetto, ridotto dell'eventuale deprezzamento per vetustà. Il valore così determinato è stato comparato, per un utile raffronto, con i valori pubblicati dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dall'Agenzia delle Entrate.

F.2 – Stima del valore di mercato mediante il criterio del valore del costo di riproduzione deprezzato.

Il metodo analitico-ricostruttivo del "valore di riproduzione" consiste nello stimare il valore di mercato dell'immobile considerando tutti i fattori di produzione che concorrono alla formazione del valore del bene. La formula generale per la determinazione del valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V_m = [C_A + C_C + O_f + U_p] - \Delta$$

Dove:

V_m = Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato;

C_A = Costo di acquisto dell'area diretti e indiretti;

C_C = Costi di costruzione diretti e indiretti;

O_f = Oneri finanziari;

U_p = Utile del promotore

Δ = Deprezzamento.

Nella determinazione del prezzo di mercato lo scrivente ha ritenuto di non considerare gli oneri finanziari, supponendo che l'intero capitale necessario fosse già a disposizione del virtuale promotore ed ipotizzando che il processo produttivo edilizio per realizzare ex novo l'edificio avesse una durata di pochi mesi. Non è altresì stato considerato il Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area, in quanto si è ipotizzato che l'area si presentasse già idonea all'edificazione.

Il procedimento in esame si è articolato, quindi, nelle seguenti fasi:

- determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
- determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- individuazione dell'utile del promotore;
- calcolo del valore di riproduzione a nuovo del solo fabbricato;
- definizione del deprezzamento;
- calcolo del valore di mercato deprezzato

F.2.1 – Costi di costruzione diretti.

Per la determinazione del più probabile valore di costo di costruzione a nuovo unitario di edifici industriali con caratteristiche planovolumetriche e tecnologiche simili a quelle relative all'immobile oggetto di valutazione, si sono assunti i parametri desunti dal "Prezzario per tipologie edilizie di Napoli e provincia" pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Napoli e dall'Associazione di Costruttori Edili della Provincia di Napoli (ACEN) relativo all'anno 2020 (v. all. n. 3), che indica, per edifici industriali di nuova costruzione, un costo di costruzione pari a 510,28 €/mq, comprensivo di scavi, struttura, tamponamenti, copertura, impianti e opere di rifinitura. Ai fini della determinazione del costo di costruzione relativo alle aree scoperte si è proceduto a virtualizzare le superfici scoperte, attribuendo un coefficiente pari al 10% delle superfici coperte, che tiene conto del costo della pavimentazione, delle sistemazioni a verde e della realizzazione degli impianti di smaltimento delle acque reflue. Pertanto dette aree scoperte avranno una incidenza ai fini della determinazione del costo di costruzione pari a mq. 157,70. Lo scrivente non ha ritenuto di omogeneizzare il costo unitario indicato nel Prezzario, in quanto una riduzione del costo dovuta alla differenza delle caratteristiche dimensionali tra il fabbricato campione e quello oggetto di valutazione è assorbita dall'aumento dei materiali da costruzione verificatosi tra la pubblicazione del Prezzario e la redazione del presente elaborato.

Sulla scorta del Costo di Costruzione unitario sopra individuato e della

superficie virtuale del fabbricato oggetto di stima, il Costo Tecnico di Costruzione ascende a € 2.361.422,76, dati da mq. $(4.470,00 + 157,70) \times$ €/mq. 510,28.

F.2.2 – Costi di costruzione indiretti.

Sono stati presi in considerazione come costi indiretti di costruzione: gli Oneri Concessori e di Urbanizzazione, gli onorari professionali, i costi per allacciamenti ai pubblici servizi, le spese generali e le spese di commercializzazione.

F.2.2.a) Oneri concessori e di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione, calcolati ai sensi della Disposizione n. 48/2004 della Direzione Centrale VI del Comune di Napoli, nel caso in esame ascendono a circa 2,00 €/mq di superficie coperta. Detta Disposizione stabilisce anche che per gli insediamenti industriali non è dovuto nessun contributo commisurato al costo di costruzione. Gli oneri concessori e di urbanizzazione sono stati assunti pertanto pari a: $O_U = 2,50 \text{ €/mq} \times 4.470,00 \text{ mq} = \text{€ } 11.175,00$.

F.2.2.b) Onorari professionali

Gli onorari professionali comprendono tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia, per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale e impiantistica, per gli onorari legati alla sicurezza, alla direzione dei lavori, al collaudo. Allo stato la loro entità viene stabilita sulla base delle norme vigenti in materia di compensi professionali, ovvero in funzione dei parametri previsti dal DM 17.06.2016. Gli onorari professionali per un intervento edilizio della

complessità e delle dimensioni di quello in esame, si possono pertanto assumere pari al 16,70% del Costo Tecnico di Costruzione ed ascendono pertanto ad € 394.357,60.

F.2.2.c) Costi per allacciamenti ai pubblici servizi e spese generali

I costi per allacciamenti ai pubblici servizi sono quelli che i gestori dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alle reti pubbliche. Per spese generali si intendono tutti quei costi di produzione sostenuti dal promotore e non direttamente riconducibili alla costruzione, generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica ed amministrativa del promotore. Tali costi si possono assumere complessivamente pari al 2% della somma del Costo Tecnico di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione, ed ascendono ad € 47.451,96, dati da $2\% \times (2.361.422,76 + 11.175,00)$.

F.2.2.d) Spese di commercializzazione

Le spese di commercializzazione sono rappresentate dai costi sostenuti per la pubblicità legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Di norma l'ammontare dei suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato e nel caso in esame, considerato che il valore di mercato costituisce l'oggetto della stima, viene determinato in funzione del costo di costruzione, e possono essere assunti pari all'1% della somma del Costo Tecnico di Costruzione, degli Oneri di Urbanizzazione, e dei costi di gestione dell'opera sopra determinati ed ascendono ad €. 24.200,50, dati da $1\% \times (2.361.422,76 + 11.175,00 + 47.451,96)$.

F.2.3 – Riepilogo costi di costruzione diretti e indiretti

I costi di costruzione diretti e indiretti sono i seguenti::

Costo Tecnico di Costruzione	€ 2.361.422,76
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI	€ 2.361.422,76
Oneri di Urbanizzazione.	€ 11.175,00
Onerari professionali	€ 394.357,60
Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi e spese generali	€ 47.451,96
Spese di commercializzazione	€ 24.200,50
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE INDIRETTI	€ 477.185,05
CC - TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI	€ 2.838.607,81

F.2.4 – Utile del promotore sui costi di costruzione diretti e indiretti.

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare, e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore. La remunerazione attesa dall'investitore rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro a fine operazione e deriva dalla circostanza che dovrà trascorrere un certo tempo prima che l'immobile produca reddito. La remunerazione del rischio specifico del promotore rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre, e che il promotore si attende di ottenere dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, nell'operazione immobiliare intrapresa. Di norma l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato e nel caso in esame, considerato che il valore di mercato costituisce l'oggetto della stima, viene determinato in percentuale sui costi di costruzione diretti e indiretti. Tale percentuale,

considerate le condizioni economiche generali, il settore di intervento, la tipologia del complesso industriale, l'andamento locale del mercato, si ritiene possa essere valutata pari al 12% (cfr. Marcello Orefice, Estimo Civile, UTET Università).

Pertanto U_P sarà è pari ad € 340.632,94, dato da $12\% \times 2.838.607,81$.

F.2.5 – Deprezzamento.

Nel corso della sua vita ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta stimato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato, secondo la relazione:

$$V_{rip} = K_c \times (1-D)$$

Dove:

V_{rip} = Valore stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato;

K_c = Costo di costruzione a nuovo del fabbricato;

D = Deprezzamento in percentuale del valore a nuovo.

Il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di tre fattori:

- deterioramento fisico (per vetustà) Δ_{DF}
- obsolescenza funzionale Δ_{OF}
- obsolescenza economica Δ_{OE}

Il deterioramento fisico è collegato alla durata della vita utile dell'edificio (considerando nel complesso le strutture, le finiture e gli impianti) e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D_F = [(A+20)^2 / 140] - 2.86$$

dove A esprime il rapporto in percentuale tra il numero di anni che presenta attualmente il fabbricato rispetto la sua vita utile (80 - 100 anni). Supponendo pertanto una vita utile del capannone industriale in oggetto pari a circa 100 anni e che lo stesso abbia ormai trascorso 62 di vita a decorrere dagli ultimi interventi di ampliamento, si ottiene il seguente valore di $A = 62 / 100 = 62\%$, da cui consegue il valore percentuale di D è pari a circa 0,18, dato da $[(0,62+20)^2 / 140] - 2.86$.

L'obsolescenza funzionale è invece la perdita di valore di un immobile determinata dalle sue capacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente, e nel caso specifico, attesa la recente dismissione delle attività, può essere considerata pari allo 0%. Anche l'obsolescenza economica, che deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare al momento della stima, nel caso in esame può essere considerata pari allo 0%.

Pertanto il deprezzamento Δ complessivamente ascende ad € 418.046,04, dato da € 2.361.422,76 - ((2.361.422,76 x (1 - 0,18))).

F.2.6 – Costi di acquisto dell'area diretti e indiretti

In linea generale il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva del fabbricato da stimare. Nel caso in esame, non essendo disponibili, per le aree edificabili in zona, dati di statistici sufficienti per determinare il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione, il costo dell'area viene determinato individuando il rapporto di complementarietà fra il costo del fabbricato ed il costo del suolo. In tal caso, occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio ($V_N = C_C + U_P$) con la procedura esplicitata nei paragrafi seguenti, e successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo come percentuale p% (rapporto di permuta) del valore complessivo V di cui il valore a nuovo è la parte restante.

Pertanto, il costo di acquisto dell'area è dato da:

$$C_{AA} = V_N / (1-p\%) - V_N$$

A seguito di indagini di mercato e dall'analisi dei dati O.M.I., la percentuale p%, che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile incorporata nell'insieme suolo-edificio, viene determinata nella misura dell'8%. L'operazione di acquisto di un bene immobiliare è inoltre gravata da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche, oltre alle seguenti imposte sul valore dell'area: registro, ipotecaria e catastale; per un'aliquota complessiva sul valore dell'area pari al 15%.

Pertanto, determinato il valore di riproduzione a nuovo del solo edificio, il

costo dell'area ed i relativi oneri sono pari ad € 276.455,72, dati da $C_{AA} = V_N / (1 - p\%) - V_N = (3.179.240,75 / 0,92) - 3.179.240,75$.

$O_{AA} = 15\% \times C_{AA} = 0,15 \times € 276.455,72 = € 41.468,36$.

$C_A = C_{AA} + O_{AA} = € 317.924,07$.

F.2.7 - Valore di mercato stimato con il costo di riproduzione deprezzato.

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, in relazione all'algoritmo specifico utilizzato per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato, è pari a $V_m = C_A + C_C + U_P - \Delta = 317.924,07 + 2.838.607,81 + 340.632,94 - 418.046,04 = € 3.079.118,78$.

G - CONFRONTO CON I VALORI O.M.I.

I valori di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativi alla tipologia "Laboratori" con uno stato conservativo "normale", ubicati in zona "D25 via Poggioreale, nuovo complesso INAIL" risultano essere compresi tra € 650 ed € 1.300 al mq di superficie lorda (v. all. n. 4).

Considerato che la superficie coperta lorda del complesso industriale è pari a 4.470,00 mq, il valore unitario di mercato risulta pari a circa 688,84 €/mq, e quindi sostanzialmente in linea con il valore minimo dell'intervallo.

H - VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE COSTITUITO DA TERRENI E FABBRICATI

Il più probabile valore di mercato dell'intero complesso industriale è dato dalla somma del valore di mercato del fabbricato e del valore dell'area.

H.1 - Valore del fabbricato.

Per determinare il valore del fabbricato è necessario detrarre dal valore V_m i

costi necessari alla regolarizzazione urbanistica degli ampliamenti realizzati dopo il 1967, costituiti dal corridoio ubicato al piano terra del sub 1, dal locale ubicato al primo piano del sub 1 e dal corridoio ubicato al primo piano del sub 1- I costi per la regolarizzazione mediante "Accertamento di Conformità" ex art. 36 del DPR 380/01 possono essere stimati in circa € 25.000,00, comprensivi di oneri, diritti e spese tecniche.

Otterremo quindi $V_F = V_m - € 25.000,00 = € 3.054.119,78$

H.2 - Valore dell'area.

Un criterio utilizzabile per la stima delle aree edificabili è quello del valore di trasformazione, dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

$$V_t = V_{bt} - C_t$$

dove:

V_t = valore di trasformazione;

V_{bt} = valore del bene trasformato;

C_t = costo della trasformazione.

Considerato $V_t = V_m$ e $C_t = C_C$ si ottiene che il valore economico della superficie edificabile è pari ad € 240.510,97, dato da $V_t = 3.079.118,78 - 2.838.607,81$.

H.3 - Valore di mercato del complesso industriale.

Assunto $V_t = V_A$, il più probabile valore di mercato dell'intero complesso industriale è dato da:

$$V = V_F + V_A = 3.054.118,79 + 240.510,97 = € 3.294.629,74.$$

I - CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ad espletamento dell'incarico ricevuto, per i motivi, le considerazioni ed i calcoli sopra esposti, ha accertato il più probabile valore di mercato del complesso industriale sito in Napoli, alla via Nuova Poggioreale, in € 3.295.000,00 (euro tremilioniduecentonovantacinquemila /00) in cifra tonda, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi.

Napoli, li 27 giugno 2022

IN FEDE

Ing. GIOVANNI ALFANO



ALLEGATI

- 1 – Planimetria catastale Subalterno 1;
- 2 – Planimetria catastale Subalterno 2;
- 3 – Prezzario per tipologie edilizie di Napoli e provincia;
- 4 – Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate.



Dichiarazione protocollo n. NA0371927 del 15/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli

Via Nuova Poggioreale

civ. 38

Identificativi Catastali:

Sezione: VIC

Foglio: 4

Particella: 59

Subalterno: 1

Compilata da:

Massaro Roberto

Iscritto all'albo:

Ingegneri

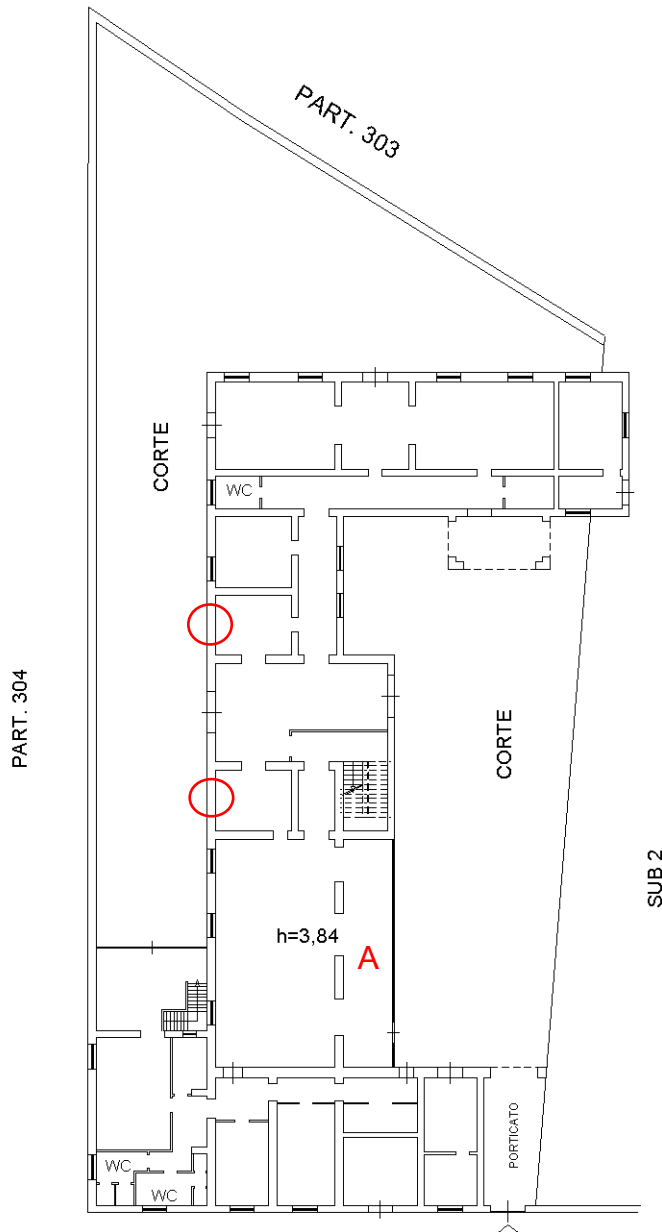
Prov. Napoli

N. 13030

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANO TERRA



Via Nuova Poggioreale



Dichiarazione protocollo n. NA0371927 del 15/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli

Via Nuova Poggioreale

civ. 38

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Identificativi Catastali:

Sezione: VIC
Foglio: 4
Particella: 59
Subalterno: 1

Compilata da:
Massaro Roberto

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Napoli

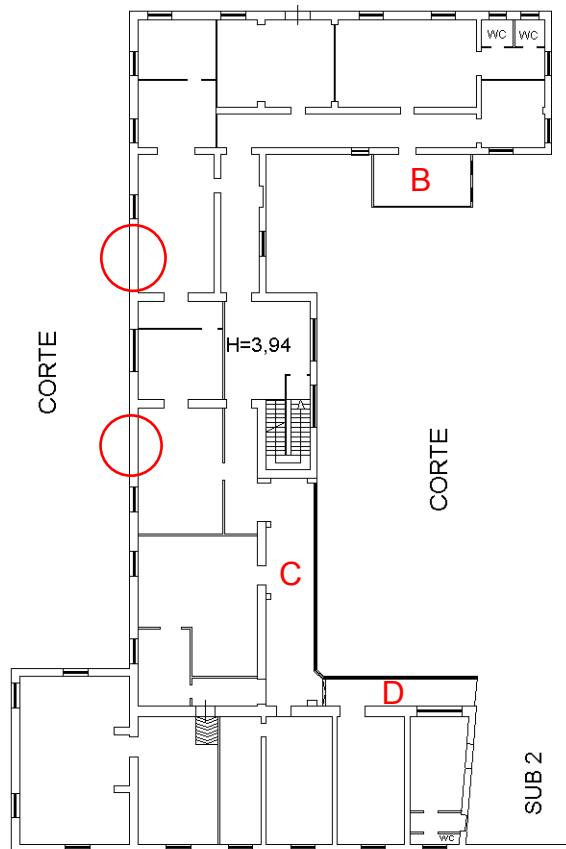
N. 13030

Scheda n. 2

Scala 1:500

PIANO PRIMO

CORTE



Via Nuova Poggioreale





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

Dichiarazione protocollo n. NA0371927 del 15/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli

Via Nuova Poggioreale

civ. 39

Identificativi Catastali:

Sezione: VIC
 Foglio: 4
 Particella: 59
 Subalterno: 2

Compilata da:
 Massaro Roberto

Iscritto all'albo:
 Ingegneri

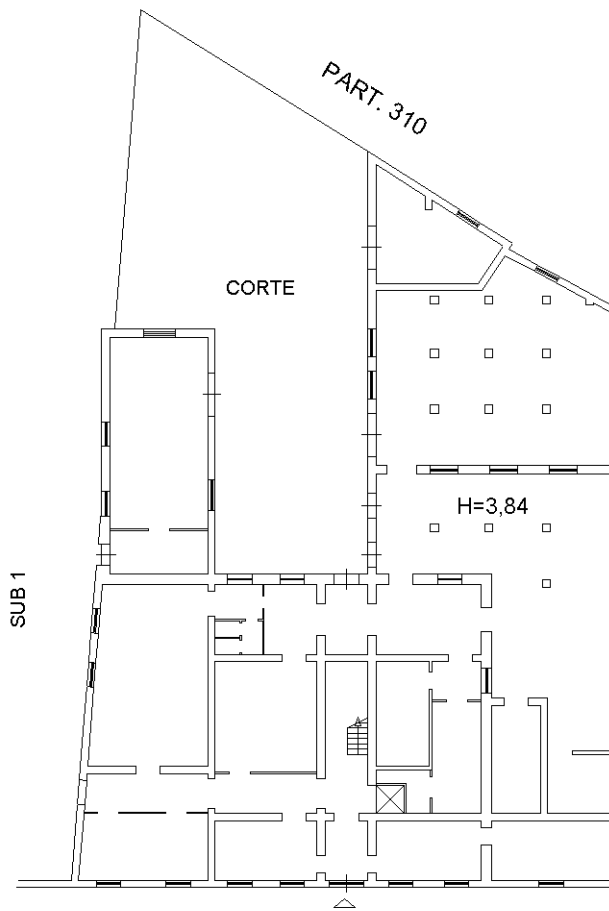
Prov. Napoli

N. 13030

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANO TERRA



Via Nuova Poggioreale





Dichiarazione protocollo n. NA0371927 del 15/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli

Via Nuova Poggioreale

civ. 39

Identificativi Catastali:

Sezione: VIC
 Foglio: 4
 Particella: 59
 Subalterno: 2

Compilata da:
 Massaro Roberto

Iscritto all'albo:
 Ingegneri

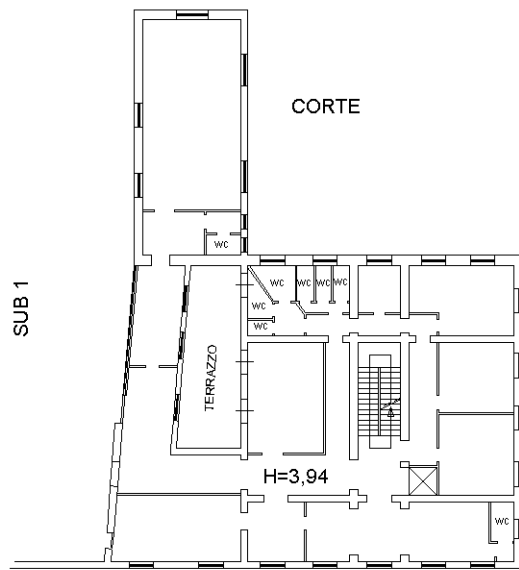
Prov. Napoli

N. 13030

Scheda n. 2

Scala 1:500

PIANO PRIMO



Via Nuova Poggioreale





Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0371927 del 15/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli

Via Nuova Poggioreale

civ. 39

Identificativi Catastali:

Sezione: VIC
 Foglio: 4
 Particella: 59
 Subalterno: 2

Compilata da:
 Massaro Roberto

Iscritto all'albo:
 Ingegneri

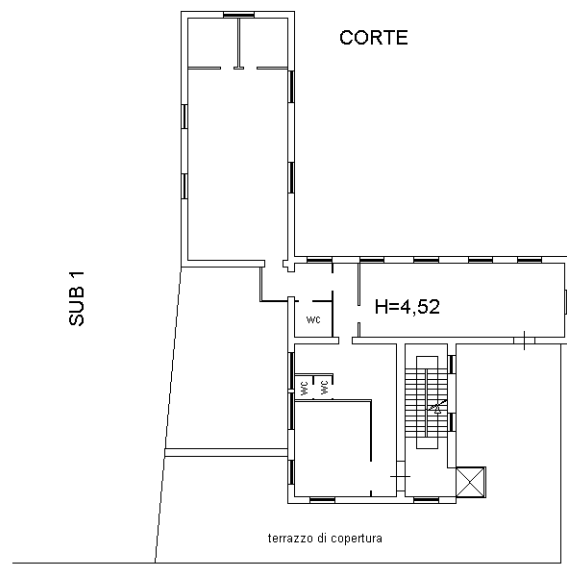
Prov. Napoli

N. 13030

Scheda n. 3

Scala 1:500

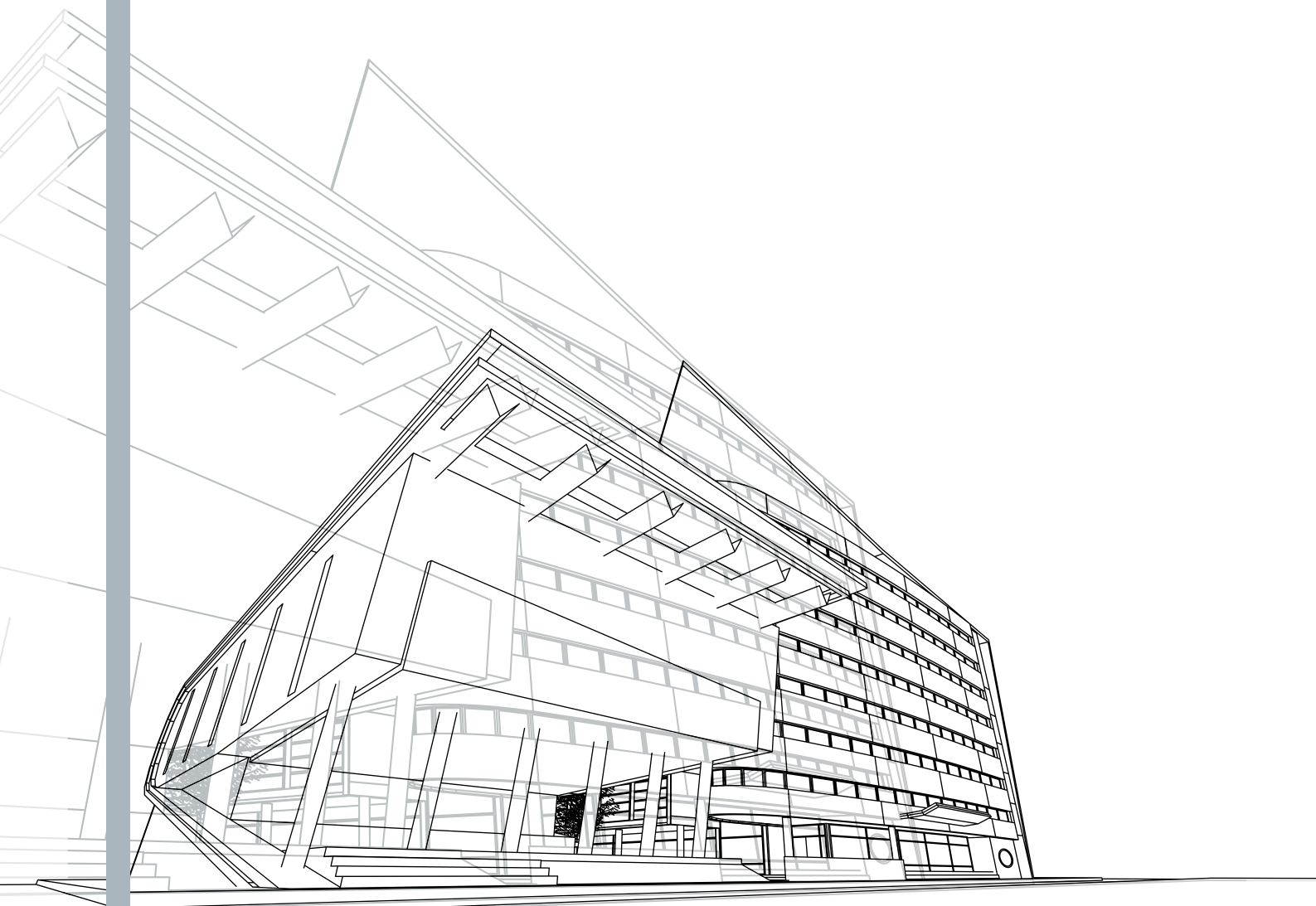
PIANO SECONDO



Via Nuova Poggioreale



2020



ACEN
ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI NAPOLI

TIPOLOGIE EDILIZIE

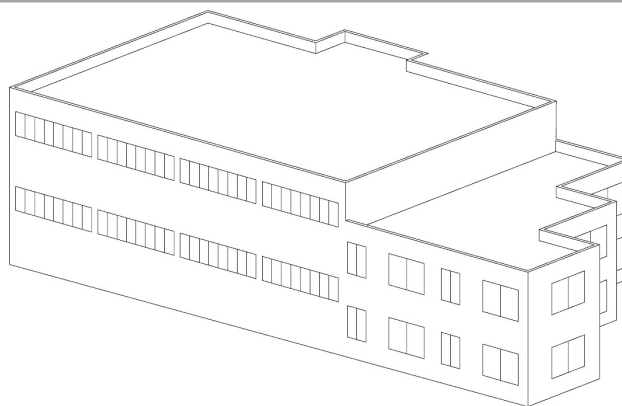
PREZZARIO aggiornamento 2020

IL PREZZARIO PER TIPOLOGIE EDILIZIE DI NAPOLI E PROVINCIA

Edilizia industriale

Ex novo

Nuova costruzione



Costo Totale €	Costo €/m ²	Costo €/m ³	Tempi
936.866,42	510,28	60,75	8 mesi

S.l.p.	V.	Zona Climatica	Zona Sismica
1.836 m ²	15.422 m ³	D	2

Descrizione generale

Il progetto prevede la realizzazione di un impianto produttivo. Il manufatto sarà realizzato in due corpi adiacenti a due livelli, realizzati con tecniche diverse, e precisamente: il primo corpo sarà realizzato con una struttura intelaiata in opera, con fondazioni di travi rovesce a T, pilastri e travi in c.a., solaio in latero-cemento, copertura piana isolata e coibentata; il secondo corpo, adiacente al primo, sarà realizzato con una struttura prefabbricata, con fondazioni gettati in opera con plinti e travi rovesce di collegamento. Al piano terra del secondo corpo troviamo la zona lavorazione, la zona imballaggio, la cella frigorifera, locale caldaia, officina ed una tettoia di carico, per una superficie di circa mq. 740,00. Al primo piano troviamo un deposito prodotti per una superficie di circa mq. 700,00. I due livelli sono collegati con un ascensore/montacarichi interno, ed una scala esterna che funziona anche come scala di emergenza.

Caratteristiche

- Superficie coperta: 918 m²;
- Altezza media piano: 4,20 m;
- N° piani fuori terra: 22;
- Classe energetica di progetto (solo palazzina per uffici): C;
- Classificazione edificio: E.8 edifici adibiti ad attività industriali, artigianali ed assimilabili.

Tabella riassuntiva dei costi e percentuali di incidenza

Cod.	Descrizione opera	Costo in €	%
01	Opere provvisionali	16.307,33	1,74%
02	Scavi e fondazioni	145.563,24	15,54%
03	Struttura prefabbricata portante e copertura	135.122,51	14,42%
04	Struttura prefabbricata 1° impalcato	110.811,48	11,83%
05	Tamponamento e lattoneria per struttura	121.902,01	13,01%
06	Struttura in c.a. in opera	70.927,59	7,57%
07	Rifinitura ed infissi	168.735,84	18,01%
08	Impianto elettrico e di servizio	89.467,91	9,55%
09	Impianto di riscaldamento	25.228,11	2,69%
10	Impianto di condizionamento- ventilazione	22.000,51	2,35%
11	Impianto idrico	8.255,67	0,88%
12	Impianti di sicurezza	22.544,22	2,41%
COSTO TOTALE		936.866,42	100,00%

Costi parametrizzati

Costo €/m²	Costo €/m³
510,28	60,75

Descrizione delle opere

Opere provvisoriale: Recinzione e preparazione del cantiere, Installazione monoblocco per bagno e mense, Installazione dispositivi per la protezione, preparazione allo scavo di fondazione, installazione ponteggi, installazione segnaletica del cantiere.

Tamponamento e lattoneria per struttura prefabbricata: Pannelli di tamponamento in c.a. alleggeriti spessore cm 18. Modulo m 2.50. Finitura esterna granigliati in spaccato di marmo.

Caratteristiche delle strutture

Scavi e fondazioni: Scavo e sbancamento effettuato con mezzi meccanici fino alla profondità di 2 metri, trasporto del materiale dell'estrazione in opportune discariche. Fondazioni gettate in opera con plinti e travi rovesce di collegamento;

Struttura prefabbricata portante e copertura: Pilastrini in c.a. di cm 68x68, travi in c.a.p., travi in c.a.p. portanti la copertura con canale ricavato nel getto idoneo alla raccolta e allo smaltimento delle acque meteoriche. Copertura in elementi in c.a.p. a profilo curvilineo e sezione scatolare alare, coibentati in stabilimento;

Struttura prefabbricata 1° impalcato: Pilastrini in c.a. di cm 50x50, solaio alveolare realizzato con pannelli alveolari in c.a.p. ad intradosso piano;

Struttura in c.a. in opera: Struttura di c.a. gettata in opera per la realizzazione della palazzina adibita ad uffici;

Caratteristiche dei materiali

Rifinitura ed infissi: per il corpo prefabbricato le rifiniture sono pavimento del tipo industriale, rivestimento idoneo per le lavorazioni, infissi esterni in alluminio anodizzato, infissi interni in pvc, per il corpo gettato in opera sono comprese tutte le rifiniture interne ed esterne, pavimenti ed infissi interni ed esterni.

Caratteristiche degli impianti

Impianto elettrico: L'impianto elettrico prevede una linea per i macchinari ed una seconda linea per l'illuminazione degli ambienti interni ed esterni. Il tutto sarà eseguito a norma di legge;

Impianto di riscaldamento: (solo uffici) sono comprese tutte le lavorazioni per l'installazione dell'impianto di riscaldamento compresa caldaia a condensazione e sistema di distribuzione;

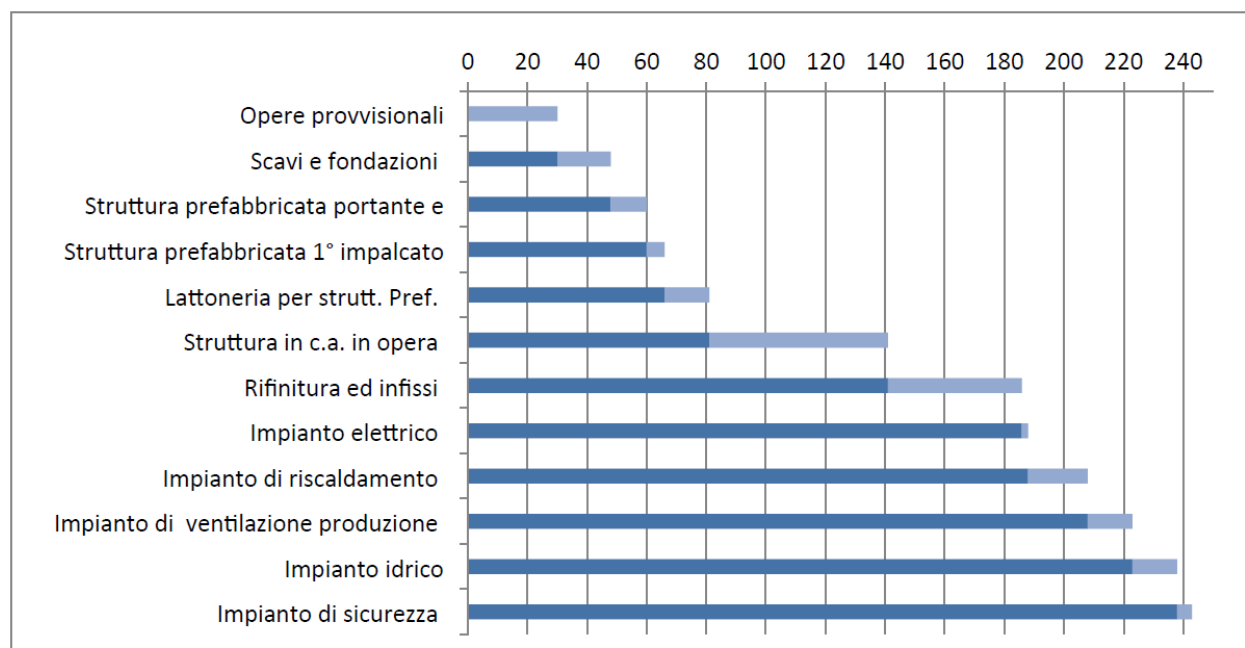
Impianto di condizionamento – ventilazione: (solo impianto produttivo) è previsto un impianto integrato caldo/freddo abbinato ad un sistema per il recupero e purificazione dell'aria;

Impianto idrico: impianto idrico di supporto alle lavorazioni e ai servizi igienici, compreso l'allacciamento dalla rete idrica e dalla rete fognaria comunale;

Impianto di sicurezza: L'impianto prevede installazione di video sorveglianza, sensori ottici, impianto antincendio, impianto di allarme sonoro.

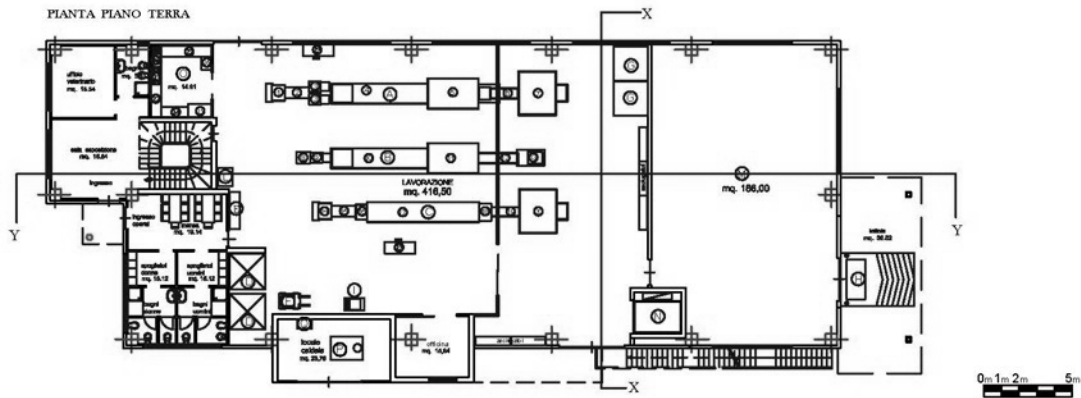
Cronoprogramma

Attività	Durata (gg)
Opere provvisionali	30
Scavi e fondazioni	18
Struttura prefabbricata portante e copertura	12
Struttura prefabbricata 1° impalcato	6
Tamponamento lattoneria per struttura prefabbricata	15
Struttura in c.a. in opera	60
Rifinitura ed infissi	45
Impianto elettrico	2
Impianto di riscaldamento	20
Impianto di condizionamento – ventilazione produzione	15
Impianto idrico	15
Impianto di sicurezza	5
Tot. Giorni	243

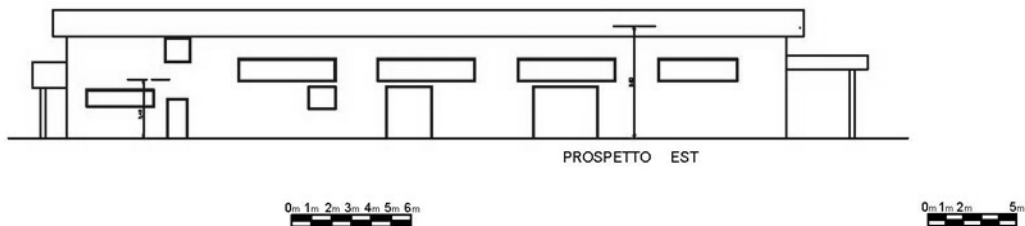


Grafici di progetto

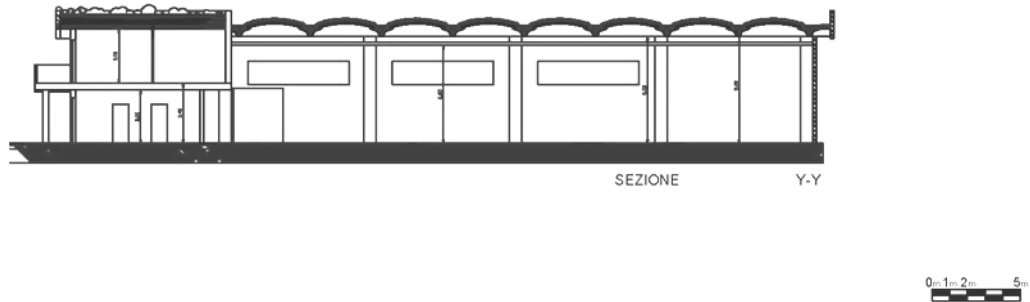
Piante



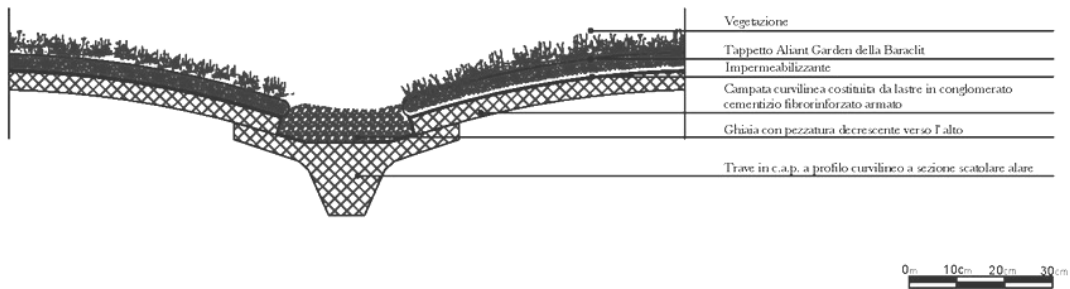
Prospetti



Sezioni



Particolare costruttivo





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/VIA POGGIOREALE, NUOVO COMPLESSO INAIL

Codice zona: D25

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	410	820	L	2,3	4,4	L
Laboratori	Normale	650	1300	L	2,8	5,4	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

