Borsa Immobiliare Napoli

BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI

www.binapoli.it

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

perrotta immobiliare
Via Toledo, 116 80134 Napoli

Committente: Napoli Servizi S.p.A.

Oggetto della stima: Ex Centrale del Latte di Napoli

Ubicazione immobili: Corso Malta nn. 126, 128, 130, 154, Napoli

Valutatori: Marco Ruggiero Architetto - Ordine A.P.P.C. di Napoli e Provincia, n°9805
Paolo Perrotta Agente Immobiliare – Rea Na 688711 – P.iva 04341791210

Data: 30.11.2018

Conferimento di incarico

Con lettera di incarico professionale del 25.07.2018, prot. n° 114/2018, la Borsa Immobiliare di Napoli, nella persona del legale rappresentante Giovanni Adelfi Amm.re Unico, affidava ai sottoscritti:
- Paolo Perrotta, titolare della ditta Perrotta Immobiliare con sede in Napoli alla via Toledo n.348;
- Arch. Marco Ruggiero, con studio in Napoli alla via E. Suarez n.21, P. IVA n° 06257751211;

incarico di redigere perizia di stima analitica relativa alla consistenza immobiliare sita in Napoli al Corso Malta, ex Centrale del Latte, in virtù della Convenzione con Napoli Servizi S.p.A. sottoscritta in data 08.08.2017.
La suddetta lettera, contenente oggetto e condizioni dell'incarico, veniva trasmessa ai Professionisti indicati e sottoscritta in originale dagli stessi per accettazione.

Quesito

Oggetto dell'incarico era la redazione, previo sopralluogo, di perizia di stima analitica contenente:

- analisi della provenienza;
- descrizione sommaria dell'immobile;
- vetustà e stato di manutenzione;
- descrizione catastale;
- definizione della consistenza e della superficie commerciale;
- analisi del mercato e modalità di definizione del valore;
- analisi dei particolari costruttivi;
- citazione degli interventi manutentivi o da fare;
- rappresentazione fotografica;
- analisi della situazione urbanistica e della regolarità dell'immobile.

Per l'immobile oggetto di perizia venivano forniti elaborati grafici, riferimenti sulla provenienza, inquadramento urbanistico, visure catastali.

In relazione all'incarico affidato i sottoscritti tecnici valutatori, Arch. Marco Ruggiero, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al numero 9805 e debitamente autorizzato all'esercizio della Professione, e Paolo Perrotta, intermediario immobiliare, Rea Na 688711, premesso che gli stessi non hanno alcun interesse, attuale o futuro, sulla proprietà che gli è stata sottoposta, procedono alla formulazione della presente stima.

Ai fini della redazione della stessa i sottoscritti terranno conto delle indicazioni e della documentazione fornite dal Committente, salvo diversa esplicita indicazione, nonché degli accertamenti svolti in occasione del sopralluogo eseguito in prima persona sui luoghi oggetto di valutazione.

Sopralluogo

L'accesso sui luoghi oggetto di stima è stato effettuato in data 09.11.2018 con inizio alle ore 10:30; intervenivano in loco i funzionari tecnici incaricati di Napoli Servizi S.p.A. che affiancavano i sottoscritti per tutta la durata delle operazioni.
Nel corso del sopralluogo si è proceduto ad un'ispezione visiva finalizzata a prendere cognizione dei luoghi, verificandone le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato di conservazione e quant'altro necessario ai fini della valutazione.
Parallelamente si provvedeva ad eseguire rilievo fotografico dei luoghi e i necessari riscontri metrici, confrontando lo *status quo* con quanto rappresentato nelle planimetrie fornite dalla Committenza. A

proposito di queste ultime, da riscontri in loco è emerso che possono ritenersi in generale attendibili e sufficientemente complete, pertanto utilizzabili come supporto per la rappresentazione dello stato dei luoghi nonché per il calcolo della consistenza complessiva.

Si precisa che in fase di sopralluogo si riscontrava l'impossibilità ad accedere ad alcune porzioni del complesso. In particolare, risultavano inaccessibili:

- il livello ammezzato del capannone indicato come *Corpo A*, apparendo la scala di collegamento dal piano terra non praticabile;
- la quasi totalità del manufatto di seguito indicato come *Corpo B*, ad esclusione di limitate aree al piano terra, essendo il fabbricato invaso da rifiuti e materiali di ogni tipo al punto da ostruirne i passaggi;
- il fabbricato costituente il *Corpo C*, in mancanza delle chiavi di accesso.

Per i suddetti ambienti non è possibile fornire documentazione fotografica degli interni né riscontri circa la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le relative planimetrie: ne consegue che, ai fini dell'analisi, si considereranno da un punto di vista qualitativo le condizioni medie riscontrate nelle aree risultate accessibili, mentre ai fini dell'analisi quantitativa si ricorrerà alle planimetrie fornite previa verifica della scala di rappresentazione, essendo ininfluenti ai fini dell'analisi complessiva eventuali difformità all'interno dei singoli ambienti.

Individuazione del bene

Ubicazione e confini

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione è sito in Napoli al Corso Malta, quartiere Poggioreale, Municipalità IV.
Si articola in tre edifici, dei quali due (contraddistinti come *corpo A* e *corpo B*) insistenti su un'area scoperta comune avente accessi da Corso Malta n. 152 e da Traversa Malta n.2, il terzo (indicato come *corpo C*) ubicato al Corso Malta nn. 126, 128, 130.

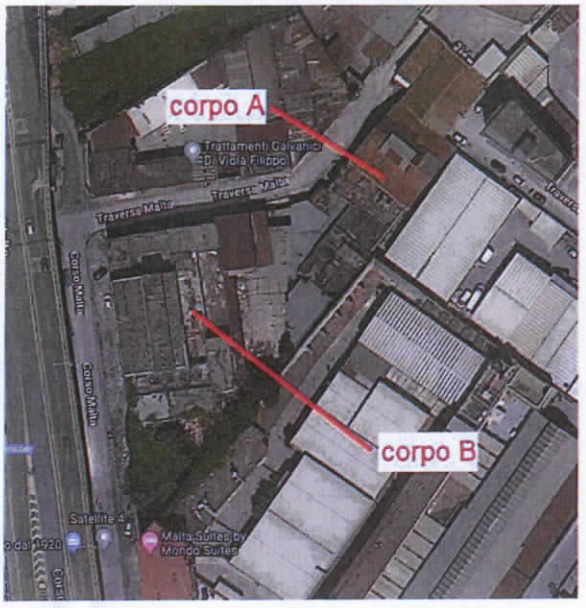


Foto aerea dei lotti con indicazione dei corpi di fabbrica principali (Fonte: Google Maps 2018)

Il lotto di terreno su cui insistono i *corpi A* e *B* confina ad Ovest con Corso Malta, a Nord e a Nord-Ovest con Traversa Malta, a Nord-Est e a Sud-Est con fabbricati adiacenti di proprietà aliena. Il *corpo C* confina ad Ovest con Corso Malta, a Nord con fabbricati adiacenti di proprietà aliena, a Sud-Est con via Fontanelle al Trivio.

Localizzazione dell'area oggetto di analisi (Fonte: Google Maps 2018)

Proprietà

La proprietà dei beni oggetto di stima risulta essere del Comune di Napoli, a questi pervenuta con SENTENZA DEL TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI del 05/01/1962, numero 961, registrata con numero 556/410 in data 05/01/1962 presso l'Ufficio degli atti pubblici del Comune di NAPOLI da "SOC. ANONIM. CENTRALE DEL LATTE".

Estremi Catastali

Il complesso immobiliare in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, sezione VIC, foglio 3, alle seguenti particelle:

- n. 255, zona censuaria 8, categoria D/1, rendita euro 4.725,58, indirizzo: Corso Malta n.126, 128, 130;
- n. 217, sub 1, e n. 218, zona censuaria 8, categoria D/1, rendita euro 23.911,95, indirizzo: Corso Malta n.154;
- n. 217, sub 2, zona censuaria 8, categoria D/1, rendita euro 5.216,21, indirizzo: Corso Malta n.154.

Mappali Terreni correlati: Foglio 82, P.lle nn. 120, 123, 129.

Per tutte le suindicate consistenze di cui al Catasto Fabbricati risulta la piena proprietà intestata a *S.A. Centrale Municipale Latte*, C.F. non indicato in visura, partita n° 58057, dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Estratto di Mappa Catastale, particolari del foglio n°82 con delimitazione del lotto

Vincoli

Dalla documentazione esaminata non si è riscontrata la presenza di vincoli locativi e/o diritti di servitù attive o passive. Coincidenti le risultanze del sopralluogo. In proposito si specifica che la documentazione e le informazioni in merito sono state fornite dal Committente, per cui i sottoscritti Valutatori si ritengono esonerati da qualsiasi responsabilità per omissioni ed inesattezze al riguardo non avendo svolto in prima persona specifiche indagini presso i competenti Pubblici Uffici.

Cenni storici

La Centrale del latte è stata realizzata negli anni '20 del secolo scorso: nel 1928 il Comune di Napoli fondava la società per azioni *Centrale del Latte di Napoli,* con sede in Corso Orientale (denominato nel secondo dopoguerra Corso Malta), in cui vi è rimasta fino alla chiusura dello stabilimento, nel 1993. La Centrale del latte di Napoli provvedeva alla mungitura, alla pastorizzazione e alla distribuzione del latte in città e nella provincia di Napoli.

Rimase in attività fino al 1993, anno dello scaldalo sulla presunta distribuzione di un lotto di latte infetto, notizia in seguito smentita, ma che determinò la chiusura della centrale; tuttavia, il declino dell'azienda aveva avuto inizio nel 1992, nel periodo degli scandali di Tangentopoli, allorquando la società venne commissariata "per cattiva gestione".

Da allora i locali sono stati in parte destinati ad altre attività, fino al definitivo abbandono. Attualmente si presentano in stato di totale ed evidente degrado.

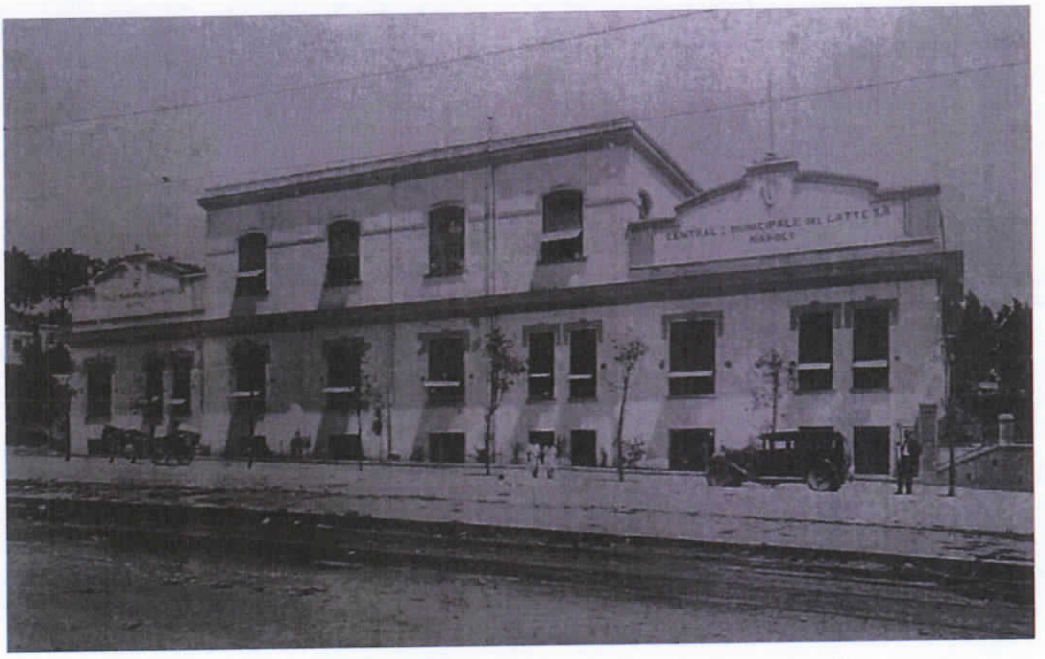


Foto storica - Prospetto principale del *Corpo B* sull'attuale Corso Malta

Foto storica del complesso - A destra parte del *Corpo B*, in secondo piano una porzione del *Corpo A*

Osservando le foto storiche relative ai manufatti contraddistinti come *corpo A* e *corpo B*, appaiono perfettamente visibili gli elementi principali del complesso, e riconoscibili i confini e gli elementi principali, da allora essenzialmente invariati, a meno di una serie di addizioni e superfetazioni che nel corso dei decenni si sono andate a sovrapporre alla struttura originaria.

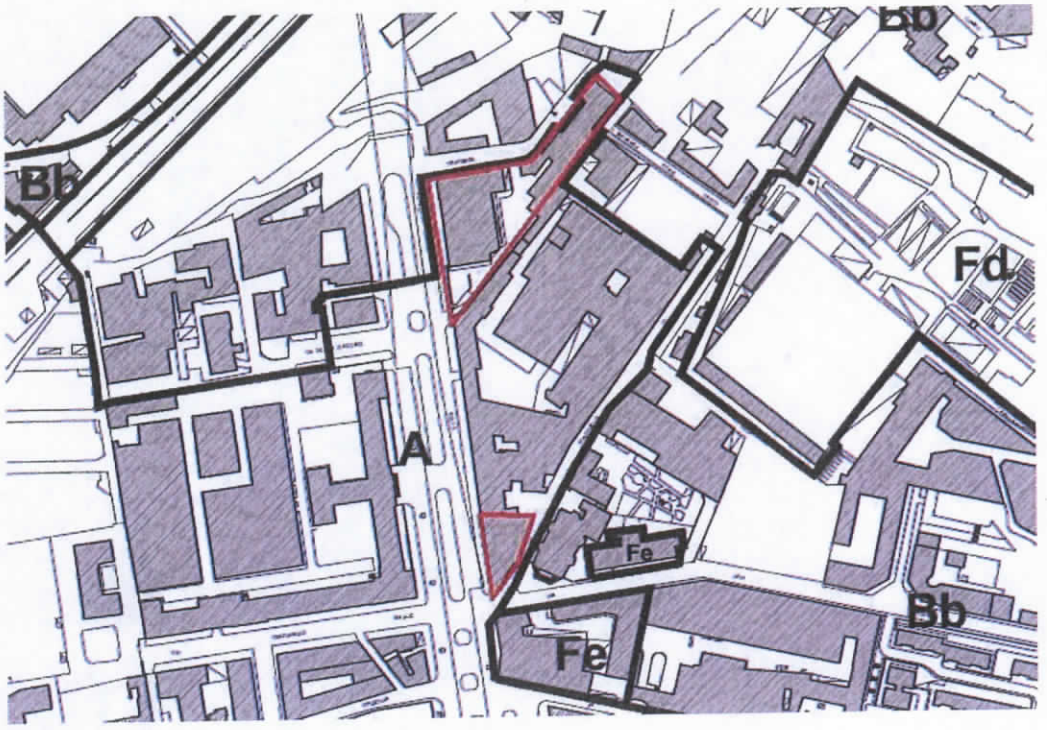
Non si sono rinvenute notizie rilevanti circa il manufatto indicato come *corpo C,* eccetto la data di edificazione, che secondo alcune fonti risalirebbe al 1915. Solo in epoca successiva fu annesso all'impianto produttivo sito poco più a Nord.

Inquadramento urbanistico

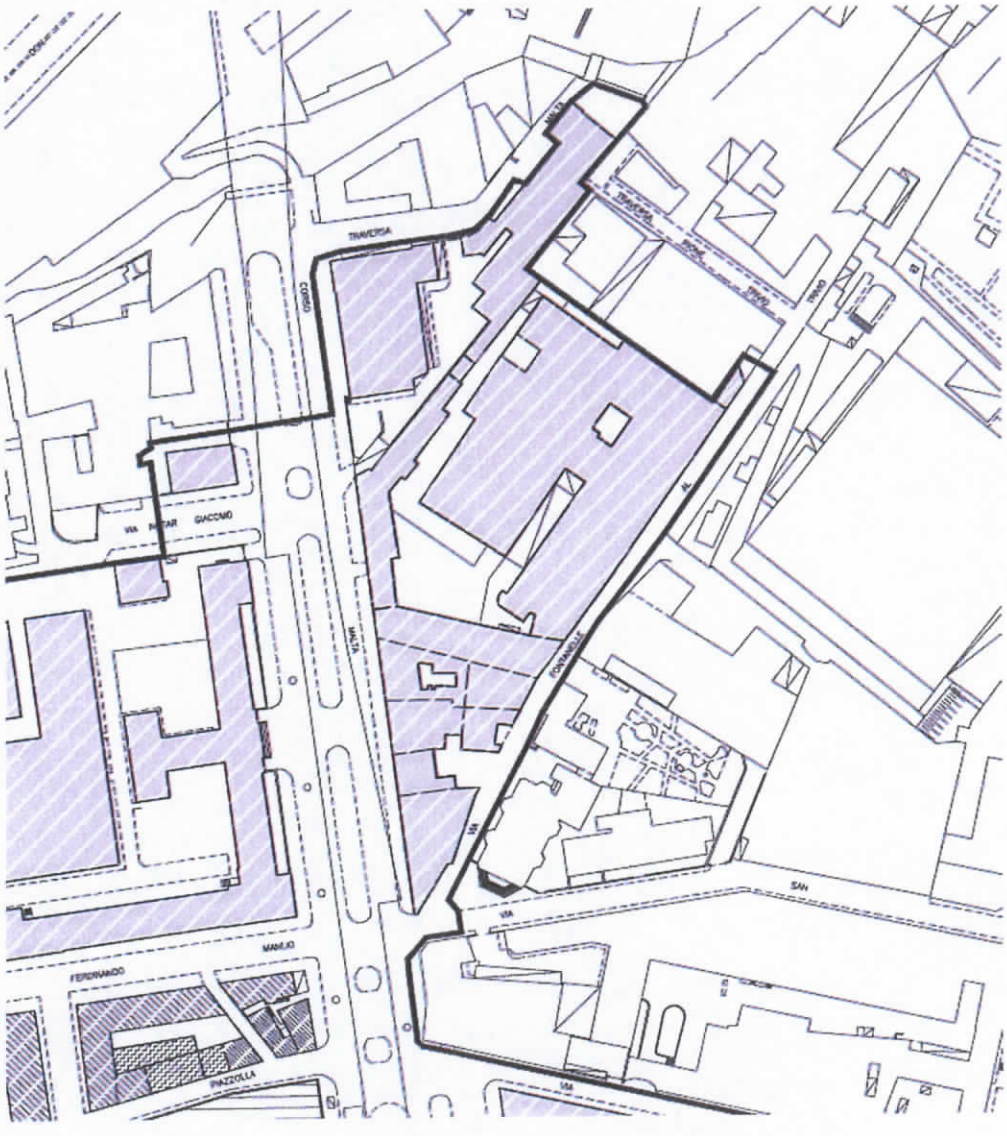
Regolarità urbanistica

L'immobile può considerarsi composto da più parti distinte.
Come esposto al paragrafo precedente, il corpo principale (*corpo B*) risale con ogni probabilità alla fine degli anni Venti del XX Secolo e mostra un impianto nel complesso tuttora coerente con i caratteri originari, almeno limitatamente ai livelli inferiori. Elementi certamente successivi sono gli ampliamenti dei *corpi A* e *B* (specialmente in sopraelevazione), di cui non risulta allo stato possibile definire la esatta conformazione; parimenti, non vi sono elementi per verificarne la preesistenza al 1935, data in cui divenne obbligatorio, nella città di Napoli, l'obbligo di richiedere licenza edilizia per le nuove costruzioni (Regolamento Edilizio del Comune di Napoli del 1935): a tal fine occorrerebbe l'analisi delle cartografie e delle foto aeree storiche. In proposito si rileva che il lotto ove sorgono i *corpi A* e *B* appare ubicato nella "3° ZONA" individuata nel R. E. del 1935, soggetta a tutte le prescrizioni del piano in materia di nuove edificazioni, mentre nella sola "ZONA INDUSTRIALE" non occorreva, ai sensi dell'art. 2 dello stesso, munirsi di licenza edilizia.
Differenti considerazioni valgono per il *corpo C,* essendo la data di realizzazione probabilmente risalente al 1915.
La rimozione delle citate superfetazioni appare certamente auspicabile nell'ambito dei necessari interventi di ristrutturazione e recupero del complesso.

Inquadramento urbanistico-normativo



Variante al Piano Regolatore Generale, Tavola 6, estratto da foglio n. 8



Variante al Piano Regolatore Generale, Tavola 7, estratto da foglio n. 8 III

L'immobile oggetto di intervento ricade in zona A ("insediamenti di interesse storico") del P.R.G. vigente (Tavola 6, foglio n.8) ed appare classificato come "Unità Edilizia Speciale Otto/Novecentesca a struttura modulare".

Ai sensi delle vigenti norme, la disciplina specifica per gli immobili riconducibili alla predetta tipologia edilizia è dettata nelle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. (art. 111), alle quali integralmente si rimanda per i necessari approfondimenti. In particolare:

a. Le trasformazioni ammissibili, soggette alle corrispondenti procedure legittimanti, comprendono:

4. Il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici caratterizzanti presenti, nonché il ripristino degli elementi alterati, mediante:

a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti in sé e con gli altri aspetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti ove ancora riconoscibili o ancora sussistenti;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino di ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti pre-ottocenteschi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero, nonchè negli altri casi espressamente consentiti.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente nell'unità edilizia ovvero all'impianto che conseguirebbe dal recupero di assetti preesistenti residui ai sensi dei commi precedenti.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza, nonché l'inserimento, ove espressamente previsto, di ulteriori collegamenti orizzontali e verticali, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, in ogni caso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme. 8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) la possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista;
b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, nei vani accessori; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;
c) l'inserimento di soppalchi esclusivamente nei vani accessori, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;
d) l'introduzione di volumi tecnici speciali, purché interrati o adeguatamente coperti;
e) limitatamente agli edifici industriali novecenteschi, l'introduzione di ulteriori collegamenti verticali interni anche in vani diversi da quelli accessori, la modifica delle quote di imposta dei solai, rimanendo escluse le trasformazioni dei prospetti esterni, la realizzazione di vanelle e chiostrine, restando consentito il recupero nel sottosuolo delle volumetrie perse.

b. Le utilizzazioni compatibili con la predetta tipologia edilizia sono elencate al comma 6:

6. Per tutte le unità edilizie speciali otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a struttura modulare indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che di quartiere, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una di dette utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:
- attrezzature, pubbliche o private, a carattere culturale - quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi - amministrativo e direzionale - quali ad esempio sedi di istituzioni pubbliche - religioso, sportivo, ospedaliero e assistenziale in genere, scolastico, mercatale, ricettivo; abitazioni ordinarie, specialistiche, collettive; sono ammissibili al piano terra le attività artigianali di produzione e gli esercizi commerciali al minuto, a condizione che sia i vani del piano terra interessati da tali utilizzazioni che gli altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia; è altresì consentita l'utilizzazione per sedi universitarie, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia.

Regime vincolistico

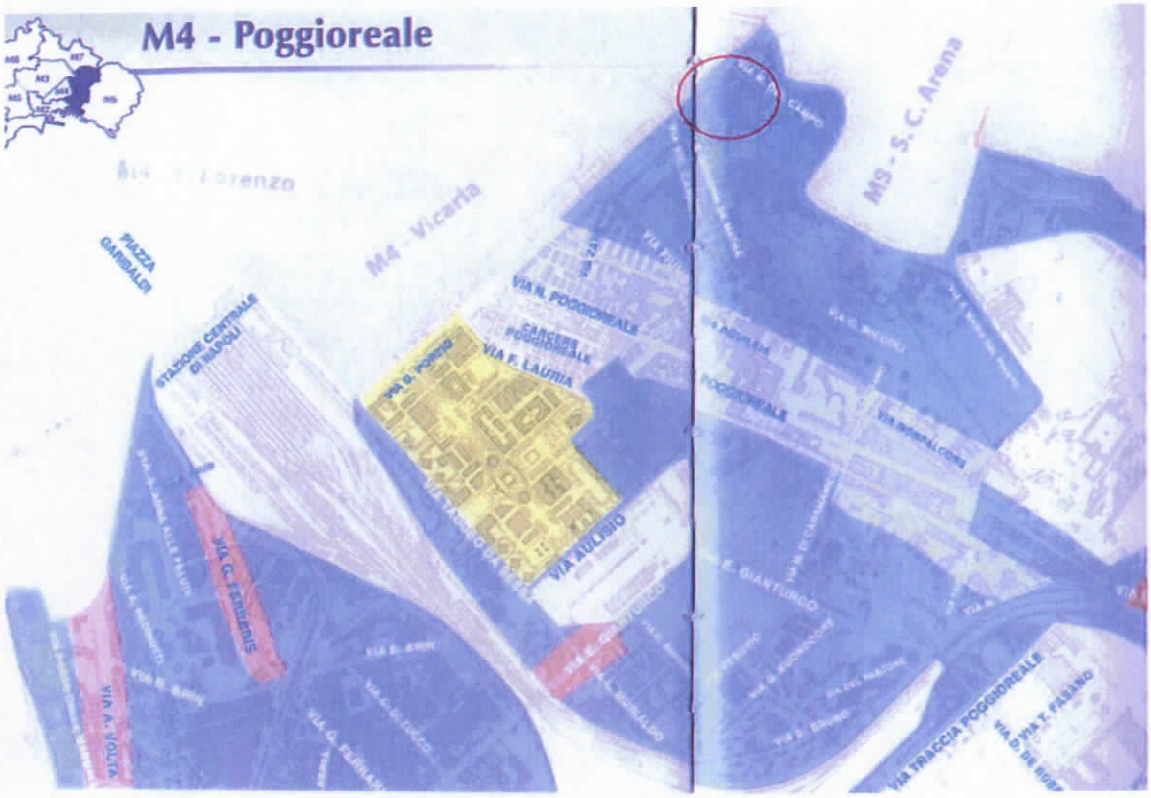
I manufatti costituenti il complesso in esame non risultano compresi nell'elenco degli immobili sottoposti a vincolo ex D. Lgs. n°42/2004, parte II; con riferimento ai vincoli paesaggistici (Variante Generale al P.R.G., Tavola 13, foglio n.3), il complesso nel suo insieme rientra nelle aree assoggettate ai vincoli ai sensi della Legge 1497/39; per quanto riguarda i vincoli geomorfologici (Variante Generale al P.R.G., Tav.12, foglio n.3) il complesso risulta ricadere in parte (corpi *A* e *B*) nelle aree classificate "ad instabilità bassa", ed in parte nelle "aree stabili" (corpo *C*); infine, il suolo non è inserito nelle aree di interesse archeologico (Variante Generale al P.R.G., Tav.14, foglio n.3).

Contesto di zona

I lotti ove è ubicata l'ex Centrale del Latte sono collocati al limite Nord-Ovest del quartiere Poggioreale, quartiere di 7,13 kmq con densità pari a 4.395 abitanti per kmq (dati B.I.N. 2018) facente parte della Quarta Municipalità, delimitato dai quartieri Mercato, Vicaria, San Carlo all'Arena, San Pietro a Patierno, Ponticelli, Barra. La sottozona in esame è delimitata a Nord e ad Nord-Est dall'antica via Nuova del Campo, ad Ovest da Corso Malta, a Sud dal tessuto edificato prospiciente via Nuova Poggioreale e ad Est dai vicini complessi cimiteriali.

I lotti in esame sono ubicati in un'area a carattere prettamente produttivo-industriale accostata ad edifici di edilizia residenziale, non lontano dal rione di via Arenaccia, lottizzazione di espansione residenziale a carattere economico prefigurata già nel piano di risanamento e ampliamento del 1885.

Considerando la destinazione d'uso industriale, il complesso si trova in una posizione privilegiata da un punto di vista logistico in quanto vicinissimo allo svincolo di Corso Malta della Tangenziale di Napoli, collegamento diretto con la rete autostradale, e alla bretella di collegamento con i paesi vesuviani. Non sono distanti la stazione ferroviaria e il centro direzionale. A pochi passi vi sono importanti direttrici di traffico, la più prossima è via Nuova Poggioreale, strada sufficientemente servita da mezzi pubblici; non è inoltre disagevole raggiungere l'aeroporto di Capodichino.



Mappa del quartiere Poggioreale con indicazione dell'area oggetto di analisi

Il contesto abitativo appare decisamente popolare, fattore che tuttavia incide marginalmente se rapportato alla destinazione d'uso dei fabbricati oggetto di stima; per quanto riguarda le possibilità di parcheggio le maggiori limitazioni riguardano il *corpo C*, privo di aree pertinenziali esterne da adibire a parcheggio,

mentre i *corpi A* e *B* sono privilegiati in tal senso, essendo ubicati in posizione più defilata e dotati di un'ampia superficie interna da adibire eventualmente a parcheggio oltre che a carico e scarico merci.

Le destinazioni d'uso prevalenti sono quella industriale-produttiva e quella residenziale; numerosi sono anche i laboratori artigiani gli immobili destinati ad ufficio.

In generale il mercato immobiliare di zona risulta per il comparto terziario e commerciale in grossa crisi.

Descrizione immobile

Lo stabilimento oggetto di stima è composto da tre distinti edifici oltre spazi esterni di pertinenza.

I fabbricati indicati sulle planimetrie con le lettere "A" e "B" sorgono su un lotto di terreno di forma trapezoidale ubicato all'angolo tra Corso Malta e Traversa Malta.
L'edificio principale a pianta rettangolare (*corpo B*) ha un orientamento Nord-Sud con il lato lungo prospettante sul Corso Malta, mentre il secondo edificio (*corpo A*) è posto quasi ortogonalmente al primo e vi si accede dal cortile interno o dalla traversa Malta. La proprietà si sviluppa su vari livelli ed insiste su un'area di sedime di circa 3.940 mq. Data l'area pertinenziale esterna e gli accessi in comune, possono essere considerati un unico complesso immobiliare.

Più nel dettaglio, l'edificio principale è composto da due piani fuori terra oltre ammezzati ed un seminterrato, per una superficie totale pari a circa 3.150mq. Quando l'impianto produttivo era in funzione, ospitava al piano terra gli uffici direzionali e amministrativi, probabilmente sul fronte strada, mentre sul fronte opposto, all'interno del cortile, vi è una banchina di servizio della lunghezza di 33 m per la ricezione e distribuzione del latte. Inoltre allo stesso piano erano localizzati il laboratorio di vigilanza igienica, le vasche di ricezione e i locali per il riempimento e chiusura delle bottiglie. Il piano primo era interamente dedicato al reparto di pastorizzazione; infine il piano seminterrato ospitava l'impianto di refrigerazione. Altri impianti erano quello per la produzione del vapore e per l'approvvigionamento idrico.

Il secondo edificio (*corpo A*) mostra essenzialmente i caratteri tipici di un capannone industriale con annessi locali di servizio e magazzini. Presenta una superficie complessiva di circa 1.200 mq e si compone di un ampio ambiente centrale con copertura a capriate metalliche e lamiere, oltre una serie di ambienti secondari in muratura con solai laterocementizi. Si sviluppa quasi interamente su un unico livello al piano terra, ad eccezione di un ammezzato di circa 60mq. Era destinato probabilmente ad ospitare il caseificio, la sezione di conservazione del latte nelle celle frigorifere, il reparto per il lavaggio dei vuoti e infine i locali di servizio per il personale.

Il terzo immobile, con accesso da corso Malta nn. 126, 128, 130, è individuato sulle planimetrie con la lettera "C". In pianta presenta una forma triangolare, si articola su due livelli fuori terra ed ha una superficie di circa 760 mq complessivi. Non comprende alcuna area pertinenziale esterna.

Allo stato attuale tutti gli immobili oggetto della stima versano in pessime condizioni sia manutentive che igienico-sanitarie ed in uno stato di completo abbandono. Infatti negli anni sono stati vandalizzati e occupati da persone senza fissa dimora divenendo una discarica dove sono stati depositati rifiuti di ogni tipo. Non è possibile esprimere valutazioni in merito agli ambienti interni al *corpo C* in quanto, come detto, inaccessibili all'atto del sopralluogo.

Tutti gli immobili necessitano di capillari interventi sia strutturali sia una ristrutturazione edile ed impiantistica oltre ai necessari e propedeutici interventi di messa in sicurezza, sanitizzazione, igienizzazione degli ambienti ed eliminazione di tutti i rifiuti.

In particolare, appare necessaria una verifica statica di tutte le strutture portanti verticali e di tutti i solai intermedi e di copertura, delle aperture e dei collegamenti verticali interni ed esterni, al fine di accertare la sicurezza della struttura nel suo insieme e valutare quali elementi siano recuperabili e quali da sostituire.
Le parti in ferro presentano fenomeni di diffuso degrado e ossidazione, per cui vanno trattate ove possibile o sostituite; gli intonaci vanno integralmente rifatti ex-novo, al pari degli impianti tecnologici e di tutte le opere di finitura; inoltre, saranno eventualmente necessarie ulteriori opere strutturali e impiantistiche connesse allo specifico utilizzo, finalizzate ad adeguare la struttura alle diverse sollecitazioni nel caso di diversa utilizzazione dei locali. Appare infine auspicabile la rimozione delle superfetazioni, con specifico riferimento all'edificio principale e alle aree esterne.

Barriere architettoniche

Con riferimento agli spazi accessibili all'atto del sopralluogo, si è inoltre riscontrato che i principali accessi e percorsi risultano adeguatamente dimensionati ai fini dell'accessibilità da parte di fruitori dalla ridotta o impedita capacità motoria.
Risultano invece inaccessibili, poiché non serviti da ascensore, i locali posti a livelli diversi dal piano terra.

Quanto fin qui esposto è altresì riscontrabile nella documentazione fotografica e nelle planimetrie del complesso, che si riportano in allegato a formare parte integrante della presente relazione.

Destinazione d'uso

Destinazione d'uso attuale

Per tutte le unità censite la destinazione d'uso riportata nella documentazione catastale riconduce alla categoria D/1, "opifici", destinazione coerente con il pregresso utilizzo e con le caratteristiche generali dei manufatti.

Destinazione d'uso auspicabile

Conformemente a quanto prescritto dalla specifica normativa d'ambito, per i fabbricati in oggetto si prevede un'ampia possibilità di utilizzi: si ritiene che quelli maggiormente auspicabili, in alternativa a quello attuale, possano essere individuati in attrezzature a carattere culturale, amministrativo, direzionale, religioso, ospedaliero, artigianale, espositivo, scolastico.
Ciò in relazione alla zona in cui è ubicato l'immobile, alle caratteristiche morfologiche e tipologiche dello stesso, nonché alle attuali esigenze del mercato.

Si precisa in proposito che le considerazioni appena riportate hanno carattere puramente indicativo e non costituiscono in alcun modo attestazione di fattibilità tecnico-urbanistica, ai fini della quale occorrono specifiche indagini ed accertamenti.

Determinazione della superficie commerciale

Ai fini della determinazione della superficie commerciale, si specifica che le misurazioni sono state eseguite sulle planimetrie fornite dal Committente, previo accertamento della scala di appartenenza tramite misurazioni dirette in loco con ausilio di apparecchiature tradizionali ed elettroniche (misuratore laser).
Si rileva che nelle porzioni del complesso risultate inaccessibili all'atto del sopralluogo non è stato possibile verificare strumentalmente le dimensioni dei singoli ambienti né confrontare lo stato dei luoghi con quello

rappresentato, tuttavia il dimensionamento degli stessi ambienti è stato possibile sulla base delle planimetrie fornite, uniformandone la scala di rappresentazione a quella delle planimetrie degli ambienti soggetti a verifica diretta tramite sovrapposizione con programma cad vettoriale.

Criteri per il computo delle superfici commerciali

Per il calcolo delle superfici interne ed esterne si è fatto riferimento alle norme UNI e al Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, ed. I Semestre 2018.
Sono stati quindi applicati i criteri di ponderazione prescritti per ciascun elemento costituente il complesso, applicati secondo i valori di seguito riportati e ordinati nella successiva tabella:

- per gli ambienti interni in cui la superficie lorda eccede il valore limite prescritto (110% delle superfici interne) è stata considerata la s.n.p. incrementata del 10%;
- gli spazi esterni sono stati computati nella misura del 15% per le aree carrabili e del 25% per porticati e terrazzi.

Sono stati inoltre applicati dei *coefficienti di piano* al fine di ponderare i valori delle superfici rilevate per le singole porzioni del complesso in funzione delle specifiche caratteristiche.

- per gli ammezzati e i soppalchi dei locali posti al piano terra è stato attribuito un coefficiente correttivo pari al 90% della effettiva estensione;
- i piani seminterrati ed interrati il coefficiente correttivo applicato prevede una decurtazione del 30% rispetto alla superficie effettiva.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

	SUPERFICIE PAVIMENTATA NETTA[1]	SUPERFICIE PAVIMENTATA LORDA[2]	SUPERFICIE MASSIMA COMPUTABILE[3]	ALIQUOTA DI PONDERAZIONE (coeff. di piano)	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
CORPO A					
Piano Terra	1169,00	1285,90	1285,90	100%	1285,90
Ammezzato	60,30	66,33	66,33	90%	59,70
CORPO B					
Piano Terra	932,80	1026,08	1026,08	100%	1026,08
Seminterrato	909,30	1000,23	1000,23	70%	700,16
Ammezzato	147,69	162,46	162,46	90%	146,21
Piano Primo	764,00	840,40	840,40	100%	840,40
Terrazzi	207,33	-	207,33	25%	51,83
Porticato esterno	176,70	-	176,70	25%	44,18
AREE ESTERNE (comuni al corpo A e al corpo B)	1215,00	-	1215,00	15%	182,25
CORPO C					
Piano Terra	428,35	471,19	471,19	100%	471,19
Piano Primo	304,90	335,39	335,39	100%	335,39

[1] somma delle superfici calpestabili comprensive delle pareti divisorie interne non portanti
[2] comprensiva delle pareti portanti interne e perimetrali
[3] max 10% in eccedenza rispetto alla S.P.N.

Sommando le superfici ponderate di ciascun ambiente si ottiene la superficie commerciale ponderata complessiva di ciascun corpo di fabbrica. **La superficie commerciale totale** di ciascuna porzione del complesso, da considerare ai fini del calcolo del valore di mercato, è data dalla somma delle superfici commerciali ponderate interne ed esterne:

CORPO A	S_{comm} = **1.345,60 mq**
CORPO B	S_{comm} = **2.808,86 mq**
Aree esterne comuni ai corpi A e B	S_{comm} = **182,25 mq**
CORPO C	S_{comm} = **806,58 mq**

Metodo di valutazione

Fondamento di ogni valutazione economica è la considerazione che alla base di ogni procedimento di stima vi è la realtà di mercato.
Nella definizione dell'*International Valuation Standards Committee* (IVSC), "il **valore di mercato** corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato".

Tenendo conto della specifica tipologia edilizia, ai fini della valutazione si opererà attraverso una metodologia di stima *diretta*, basata sulla *valutazione comparativa*: consiste essenzialmente nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nel valutare successivamente il bene da stimare sulla base di quello che presenta con esso maggiori analogie.
I risultati ottenuti saranno quindi confrontati con i valori attribuiti ad altri beni dalle caratteristiche simili o assimilabili presenti attualmente sul mercato.

In considerazione delle condizioni in cui versa l'edificio ormai da alcuni anni, nonché della necessità di potenziare ed adeguare alle normative attualmente vigenti e ad una eventuale diversa funzione gli impianti di cui l'immobile dovrà essere dotato, al fine di pervenire al giusto prezzo di mercato attraverso i metodi applicati di seguito, si dovrà operare in due distinte fasi.
Si calcolerà dapprima, in base ai parametri di mercato, il probabile valore unitario di un ipotetico immobile "medio" in ordinario stato di manutenzione, moltiplicando successivamente tale valore di un'aliquota ottenuta dall'applicazione di una serie di coefficienti correttivi, indicatori delle reali condizioni e qualità del fabbricato.

I valori così ottenuti per le singole porzioni del complesso saranno infine sommati per giungere alla stima complessiva finale.

Coefficienti correttivi

L'immobile oggetto di stima, per tipologia edilizia, per dimensioni, per le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e non ultimo per lo stato di conservazione, tende a discostarsi dalla maggior parte dei beni presenti sul mercato assumendo caratteri di indiscutibile singolarità.

Tale circostanza deve necessariamente essere considerata all'atto del confronto con altri immobili presenti sul mercato, allo stesso tempo incide significativamente sulla valutazione del bene stesso rispetto alle quotazioni ufficiali medie.
Ciò rende indispensabile la definizione e applicazione di una serie di "valori correttivi", altrimenti noti nella disciplina estimativa come *coefficienti di differenziazione*, ossia dei moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato in funzione delle peculiarità del bene oggetto di stima, allineando il valore unitario iniziale a quello effettivamente attribuibile al caso in esame. Tali coefficienti vanno calibrati con grande attenzione, considerando che le quotazioni medie sono formulate tenendo già conto delle caratteristiche estrinseche del contesto di appartenenza e della destinazione d'uso, specifica o assimilabile, dell'immobile.

Valutazione comparativa

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui trattasi, i sottoscritti perverranno, adottando il metodo della valutazione comparativa, ad attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato sulla base delle quotazioni dei valori correnti pubblicati sul Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, opportunamente mediati con i valori immobiliari forniti da altre principali fonti del settore, nonché dell'esperienza acquisita nel corso dell'attività professionale.

Analisi delle quotazioni immobiliari

Ai fini della presente stima si è fatto riferimento alle quotazioni riportate di seguito.

1. Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, ed. I Semestre 2018

M4 • POGGIOREALE — Superfice (in kmq) 7,13 • densità abitanti (per kmq) 4.395

COMMERCIALE — cartina a pag. 104 - 105

LISTINO UFFICIALE • 1° Semestre 2018
Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli

Aree Microzone BIN	NEGOZI V.M.U.	NEGOZI V.L.U.	CAPANNONI V.M.U.	CAPANNONI V.L.U.
	3800	20,00	n. d.	n. d.
	2600	11,00	700	4,00
	2500	10,00	700	4,00
	2000	10,00	700	4,00
	1500	7,00	700	4,00
	1300	6,00	700	4,00

Con riferimento alla zona territoriale in esame, si fornisce un valore pari a 700,00 €/mq per la vendita, riferito alle tipologie *capannoni*. Dunque:

$$V_1 = 700{,}00 \text{ €/mq}$$

2. Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate

I valori indicati per la zona in esame, destinazione *commerciale* in normale stato di conservazione, oscillano tra 460,00 e 920,00 €/mq per la vendita. Utilizzando la media aritmetica ai fini del calcolo, risulterà:

$$V_2 = 690{,}00 \text{ €/mq}$$

Codice di zona: C27

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	460	920	L	1,6	3	L
Negozi	NORMALE	1600	3200	L	6	12	L

3. Borsino Immobiliare

CAPANNONI INDUSTRIALI

Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!

2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
393 €/mq	590 €/mq	786 €/mq	Valutometro

Dalla tabella estrapolata dalla pagina web del borsino immobiliare (*www.borsinoimmobiliare.it*) risulta che la media dei valori unitari di acquisto per un *capannone industriale* nella zona in esame, considerando una fascia media in termini di finiture e stato di conservazione, è pari a 590 €/mq per la fascia media, e a 786 €/mq per l'ubicazione di maggior pregio. Trovandosi i manufatti in esame in posizione privilegiata, prospicienti una strada principale e con facile accesso, si ritiene congruo considerare la media aritmetica tra le due quotazioni. Pertanto si avrà:

$$V_3 = (590{,}00 + 786{,}00) : 2 = 688{,}00$$

La vicinanza in termini di cifre tra le quotazioni esaminate conferma la validità del risultato ottenuto.

Dal raffronto tra le indicazioni fornite dai principali listini immobiliari per la tipologia in esame (capannoni industriali), è quindi possibile estrapolare un valore medio di riferimento:

$$\mathbf{V_{list}} = (V_1 + V_2 + V_3) : 3 = \mathbf{692{,}67\ €/mq}$$

Il valore ottenuto appare congruente con la realtà di mercato attuale, riferita ad una tipologia media in normali condizioni di utilizzo. Alla luce delle particolari caratteristiche dell'immobile stimando, in termini di dimensioni, tipologia e destinazione d'uso, il reperimento di prezzi noti e recenti non è certamente agevole, per cui i dati utili per la comparazione sono stati desunti da offerte di vendita e/o di locazione, riferite ad immobili dalle caratteristiche generali assimilabili a quello in oggetto.

Al fine di "adattare" il valore medio considerato alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, si è scelto di adottare due coefficienti correttivi, la cui risultante fornirà il coefficiente correttivo finale "C_f" da applicare al calcolo del valore unitario del bene:

$$C_1 \times C_2 = C_f$$

"C_1" è il coefficiente risultante dalla media dei fattori di apprezzamento e di deprezzamento riferiti alle specifiche caratteristiche dell'immobile rispetto alla media dei manufatti esistenti nella microzona di appartenenza, **come riportato nella seguente tabella:**

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'IMMOBILE*	COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICATI		
	CORPO A	CORPO B	CORPO C
LOCALIZZAZIONE	0,90	0,95	1,00
ACCESSIBILITA'	1,10	1,15	0,95
CONTESTO DI ZONA	0,85	0,85	0,85
INTERESSE STORICO – ARTISTICO	0,90	1,05	1,00
QUALITA' ARCHITETTONICA	1,00	1,10	1,00
DESTINAZIONI D'USO POSSIBILI IN ALTERNATIVA A QUELLA ATTUALE	1,25	1,25	1,25
ORIENTAMENTO PREVALENTE	1,00	1,00	1,00
SOLEGGIAMENTO	1,00	1,00	0,90
IMPIANTI E SERVIZI	0,70	0,70	0,70
SUPERFICIE COMMERCIALE	1,00	1,00	0,95
POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO	1,10	1,10	0,70
ZONA SERVITA DA MEZZI PUBBLICI	0,75	0,75	0,80
VICINANZA ALLE ATTREZZATURE	0,80	0,80	0,85
VICINANZA AI COLLEGAMENTI AUTOSTRADALI	1,15	1,15	1,15
COEFFICIENTE CORRETTIVO APPLICATO TOTALE	0,964	0,989	0,936

*rispetto agli standard di zona

Dunque, nel caso in esame si applicherà un coefficiente pari a:

Corpo A $C_1 = 0{,}964$

Corpo B $C_1 = 0{,}989$

Corpo C $C_1 = 0{,}936$

Per le aree esterne, comuni al *corpo A* e al *corpo B*, si applicherà un coefficiente C_1 pari a 1,00.

Il coefficiente "C_2" rappresenta invece lo stato manutentivo generale. In altre parole, è il fattore corrispondente ai costi, sinteticamente determinati, necessari per riportare l'edificio dallo stato attuale ad uno stato di manutenzione normale e per adeguarlo alle normative vigenti, atteso che nel caso specifico non risultava possibile operare una quantificazione analitica degli interventi necessari a tale scopo.
Per i manufatti in questione si assumono i seguenti coefficienti:

- Per il *corpo A* si assumerà un coefficiente C_2 = **0,50**, corrispondente ad una ristrutturazione integrale per la tipologia in esame secondo i principi e le finalità prescritti dalla specifica normativa d'ambito, considerando anche i costi per lo sgombero da persone e cose e l'igienizzazione dei locali;
- Per il *corpo B* si assumerà un coefficiente C_2 = **0,45**, corrispondente ad una ristrutturazione integrale secondo i principi e le finalità prescritti dalla specifica normativa d'ambito, considerando i costi di ristrutturazione legati alla complessità del manufatto e ai dissesti anche strutturali, nonché i costi per lo sgombero da persone e cose, la rimozione delle superfetazioni e l'igienizzazione dei locali;
- Per le aree esterne comuni al *corpo A* e al *corpo B* si assumerà un coefficiente C_2 = **0,80**, corrispondente ad una ristrutturazione integrale secondo i principi e le finalità prescritti dalla specifica normativa d'ambito, considerando i costi di risistemazione degli spazi esterni, nonché i costi per lo sgombero da persone e cose, la rimozione delle superfetazioni e l'igienizzazione;
- Per il *corpo C* si assumerà un coefficiente C_2 = **0,60**, corrispondente ad una ristrutturazione integrale secondo i principi e le finalità prescritti dalla specifica normativa d'ambito, considerando anche i costi per lo sgombero da persone e cose e l'igienizzazione dei locali.

Si è altresì proceduto ad una verifica di congruità dei coefficienti suindicati attraverso la stima sintetica dei costi complessivi da sostenere per passare da una condizione di manutenzione scadente ad una ottimale. La verifica si è eseguita mediante l'analisi dei costi per una ristrutturazione integrale, prendendo in considerazione il costo di costruzione unitario desunto dal prezzario DEI (prezzi tipologie edilizie, tipografia del Genio Civile) per la tipologia in esame, incrementato del 40% per tener conto dei costi indiretti, e considerandone una quota percentuale - rilevata dalla medesima fonte - corrispondente all'incidenza sul costo totale relativa alle parti e finiture comunemente oggetto di rifacimento in un fabbricato assimilabile a quello in esame.

Mettendo in relazione in coefficienti C_1 e C_2 innanzi menzionati, si può pervenire al coefficiente correttivo finale da applicare al calcolo del valore unitario del bene:

Corpo A	$C_f = C_1 \times C_2 = 0{,}964 \times 0{,}50 =$ **0,482**
Corpo B	$C_f = C_1 \times C_2 = 0{,}989 \times 0{,}45 =$ **0,445**
Aree esterne comuni ai corpi A e B	$C_f = C_1 \times C_2 = 1{,}000 \times 0{,}80 =$ **0,800**
Corpo C	$C_f = C_1 \times C_2 = 0{,}936 \times 0{,}60 =$ **0,562**

Il valore unitario di stima è dato dalla seguente formula:

$$V_{list} \times C_f = V_{unit}$$

Dove:

V_{list} = valore medio rilevato dai listini
C_f = coefficiente correttivo applicato
V_{unit} = valore unitario di stima

Pertanto il valore unitario di stima risulta pari a:

Corpo A	V_{unit} = 692,67 x 0,482 = **333,87 €/mq**
Corpo B	V_{unit} = 692,67 x 0,445 = **308,24 €/mq**
Aree esterne comuni ai corpi A e B	V_{unit} = 692,67 x 0,800 = **554,14 €/mq**
Corpo C	V_{unit} = 692,67 x 0,562 = **389,28 €/mq**

Il valore/mq così ottenuto moltiplicato per la superficie commerciale ponderata produrrà il valore dell'unità immobiliare, ossia il più probabile valore di mercato della stessa al momento della stima:

Corpo A	**Vm** = V_{unit} x S_{comm} = 333,87 x 1.345,60 = **449.255,47 €**
Corpo B	**Vm** = V_{unit} x S_{comm} = 308,24 x 2.808,86 = **865.803,01 €**
Aree esterne comuni ai corpi A e B	**Vm** = V_{unit} x S_{comm} = 554,14 x 182,25 = **100.992,01 €**
Corpo C	**Vm** = V_{unit} x S_{comm} = 389,28 x 806,58 = **313.985,46 €**

Pertanto, sulla base dei calcoli effettuati e dei relativi riscontri e verifiche, si può affermare che per il bene oggetto di valutazione, alla data della stima, risulta che:

- Per il lotto costituito dai *Corpi A e B* e dalle aree esterne comuni, il più probabile valore corrente di mercato è pari a € 1.416.050,49 (diconsi euro unmilionequattrocentosedicimilacinquanta e centesimi quarantanove).

- Per il solo *corpo C* il più probabile valore corrente di mercato è pari a € 313.985,46 (diconsi euro trecentotredicimilanovecentottantacinque e centesimi quarantasei).

Ne consegue che il più probabile valore corrente di mercato per l'intero complesso edilizio risulta quindi essere pari a € 1.730.035,95 (diconsi euro unmilionesettecentotrentatrentacinque e centesimi novantacinque), con riferimento alla destinazione d'uso corrente per tutti i fabbricati in esame, corrispondente alla categoria catastale D/1 (*opifici*).

Il dato cui si è pervenuti trova ulteriore riscontro nelle indagini effettuate dai sottoscritti presso note agenzie immobiliari operanti in zona, e inoltre nell'analisi comparativa sintetica di manufatti dalle caratteristiche assimilabili a quello in esame attualmente sul mercato. Considerata la tipologia poco diffusa si è reso necessario estendere il raggio di osservazione ad altre zone omogenee per valore e agli immobili oggetto di compravendita in epoca recente. Ne è emerso che alla data odierna, con le attuali condizioni di mercato, il prezzo medio per un manufatto assimilabile per tipologia, caratteristiche e dimensioni a quello in esame, oscilla tra 350,00 e 500,00 €/mq se da ristrutturare, tra 600,00 e 850,00 €/mq se in buone o ottime condizioni di manutenzione.

Sulla scorta di tali dati si può affermare che la stima innanzi effettuata possa considerarsi realistica.

Conclusioni

Attraverso il metodo della valutazione comparativa e l'applicazione di coefficienti correttivi *ad hoc* si è arrivati a definire il più probabile valore corrente di mercato per il bene oggetto di stima, che alla data odierna, con le attuali condizioni di mercato, resta individuato in **euro 1.730.035,95.** Alla luce di quanto analizzato ed esposto, tale valore si ritiene essere equo, congruo ed in linea con i correnti valori di mercato.

Esso tuttavia potrà essere suscettibile di variazioni in più o in meno in relazione al periodo che intercorre tra la presente valutazione e la commercializzazione del bene stesso, per effetto di modificazione dell'andamento delle quotazioni del mercato immobiliare ovvero per il mutare di leggi o normative che regolano i vincoli locativi o urbanistici, o per eventuali normative fiscali o finanziarie che modifichino l'attuale regime.
Si precisa altresì che la presente stima potrebbe essere suscettibile di variazioni successivamente all'acquisizione di ulteriori atti, documentazioni o pareri urbanistici, da parte della committenza o del Comune di Napoli.

I sottoscritti nel consegnare la presente relazione di stima, correttamente redatta secondo i criteri più appropriati di valutazione, ritengono di aver assolto all'incarico ricevuto e contestualmente dichiarano la completa disponibilità ad effettuare ogni ulteriore supplemento di perizia in ordine a specifici quesiti eventualmente posti dal Committente.

Napoli, 30 novembre 2018

I Valutatori

Arch. Marco Ruggiero

Paolo Perrotta

perrotta immobiliare
Via Toledo, 116 80134 Napoli

Allegati

"A" - Documentazione fotografica
"B" - Elaborati grafici

Borsa Immobiliare Napoli

Pubblicazioni d'ausilio

1. ***Listino Ufficiale* della Borsa Immobiliare di Napoli,** con particolare attenzione alle Indicazioni e avvertenze pubblicate per una corretta applicazione delle quotazioni.
2. ***Codice delle Valutazioni Immobiliari* pubblicato da TECNOBORSA (prima edizione luglio 2000)**
3. ***Manuale dei coefficienti di differenziazione*, F.Paglia, P.Carvelli, EPC Editore**
4. **Pubblicazioni periodiche *Borsa Immobiliare*, supplemento di Millevani.it**
5. ***Prezzi Tipologie Edilizie*, ed. DEI, Tipografia del Genio Civile, ed. 2014**

Borsa Immobiliare Napoli

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

ALLEGATI

perrotta immobiliare
Via Toledo, 116 80134 Napoli

Committente: Napoli Servizi S.p.A.

Oggetto della stima: Ex Centrale del Latte di Napoli

Ubicazione immobili: Corso Malta nn. 126, 128, 130, 154, Napoli

Valutatori: Marco Ruggiero Architetto - Ordine A.P.P.C. di Napoli e Provincia, n°9805
Paolo Perrotta Agente Immobiliare – Rea Na 688711 – P.iva 04341791210

Data: 30.11.2018

Borsa Immobiliare Napoli

ALLEGATO "A" - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO N°1 - Il lotto principale con i corpi *A* e *B* - Vista aerea da Sud (fonte: *Google maps*)

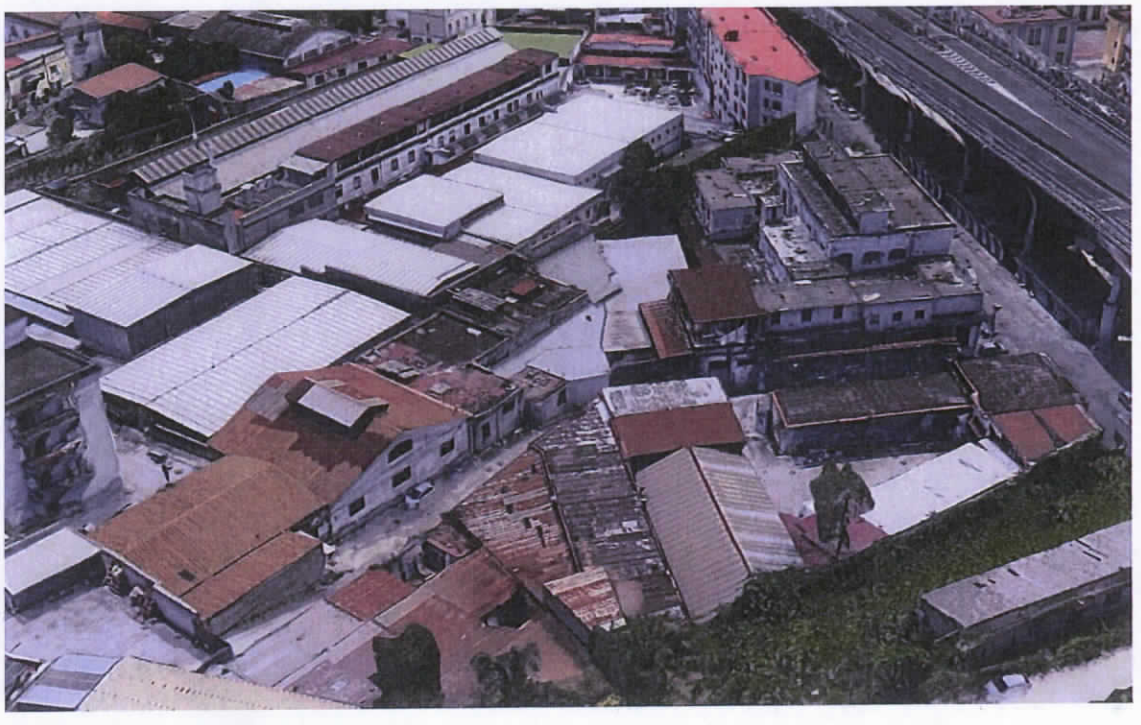


FOTO N°2 - Il lotto principale con i corpi *A* e *B* - Vista aerea da Nord (fonte: *Google maps*)

FOTO N°3 - Il Corpo *B* - Prospetto principale all'angolo tra Corso Malta e Traversa Malta

FOTO N°4 - Il Corpo *B* - Il prospetto laterale su Traversa Malta

FOTO N°5 - Il Corpo *A* e l'accesso all'area comune da Traversa Malta

FOTO N°6 - Il Corpo *A* - Entrata carrabile da Traversa Malta

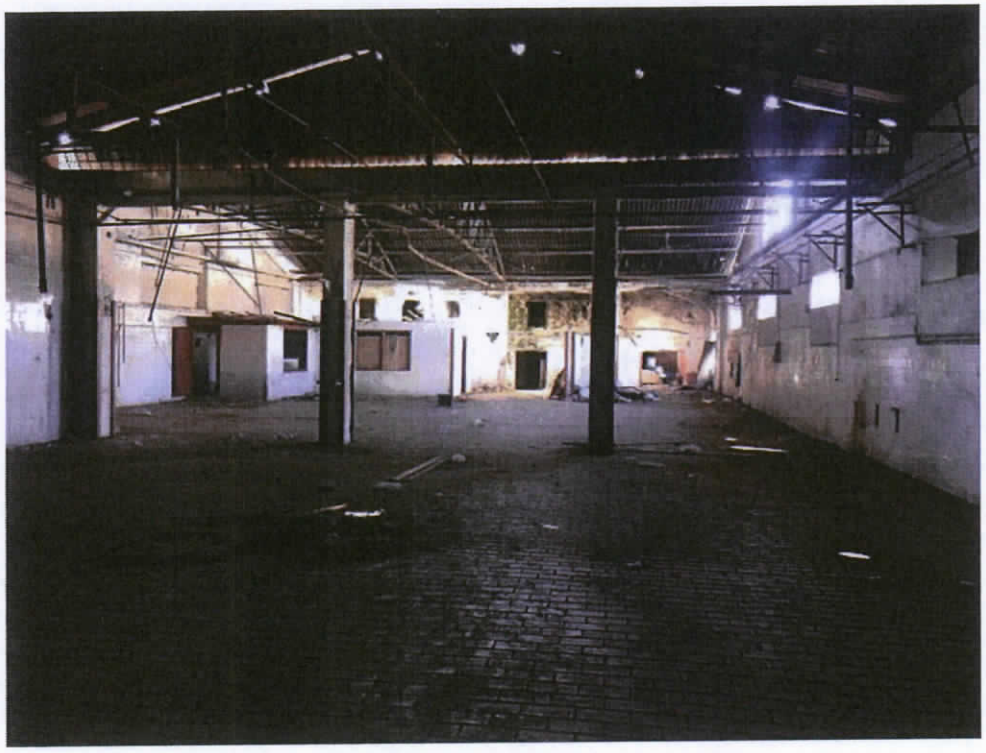


FOTO N°7 - Il Corpo *A* - Vista interna del capannone principale

FOTO N°8 - Il Corpo *A* - Particolare degli interni

FOTO N°9 - Il Corpo *A* - Particolare degli interni

FOTO N°10 - Il Corpo *A* - Particolare degli interni

FOTO N°11 - Fronte interno del Corpo *B* visto dall'area scoperta comune

FOTO N°12 - Il porticato del corpo *B* prospiciente l'area scoperta comune

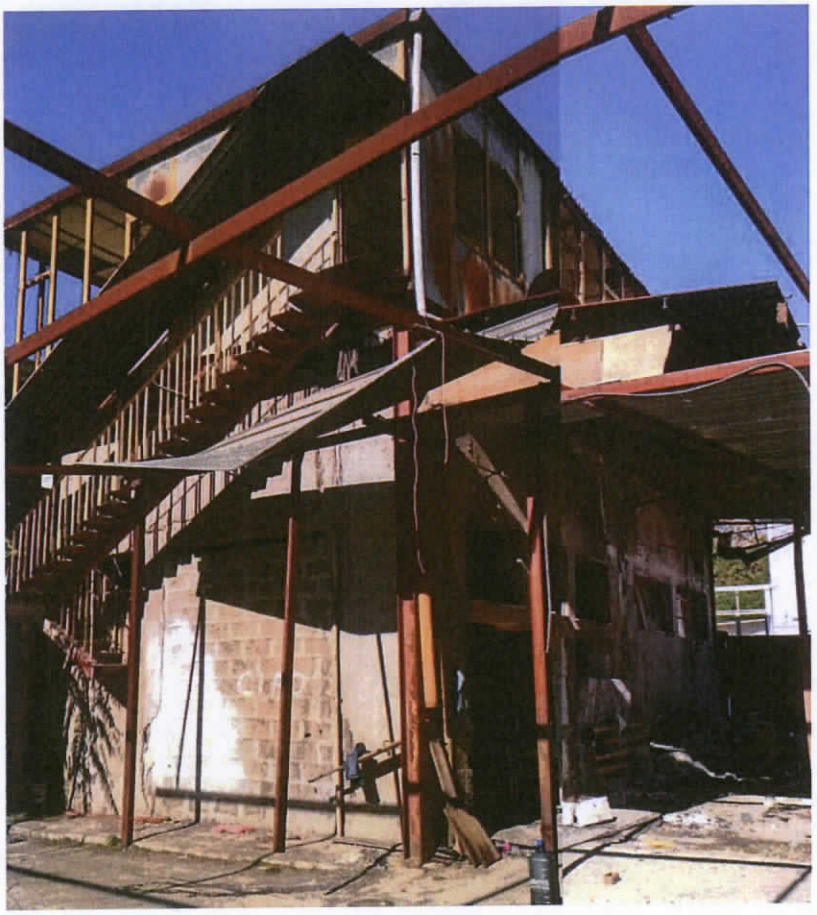


FOTO N°13 - Il Corpo *B* - Le superfetazioni all'estremo Nord-Est del fabbricato

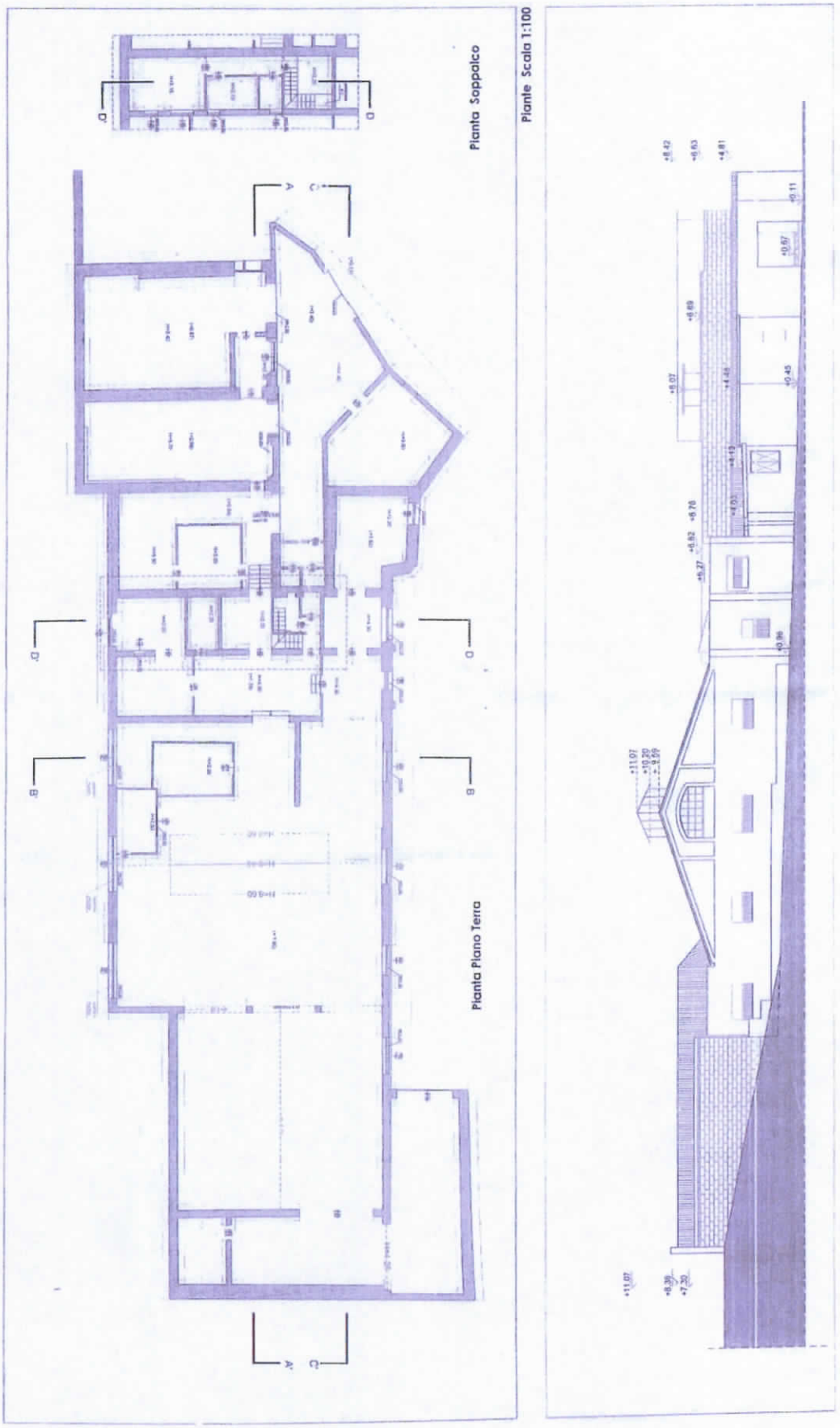
FOTO N°14 - Particolare del Corpo *B* dall'area scoperta comune

FOTO N°15A e 15B - Il Corpo *C* - Viste dall'incrocio tra Corso Malta e via Fontanelle al Trivio

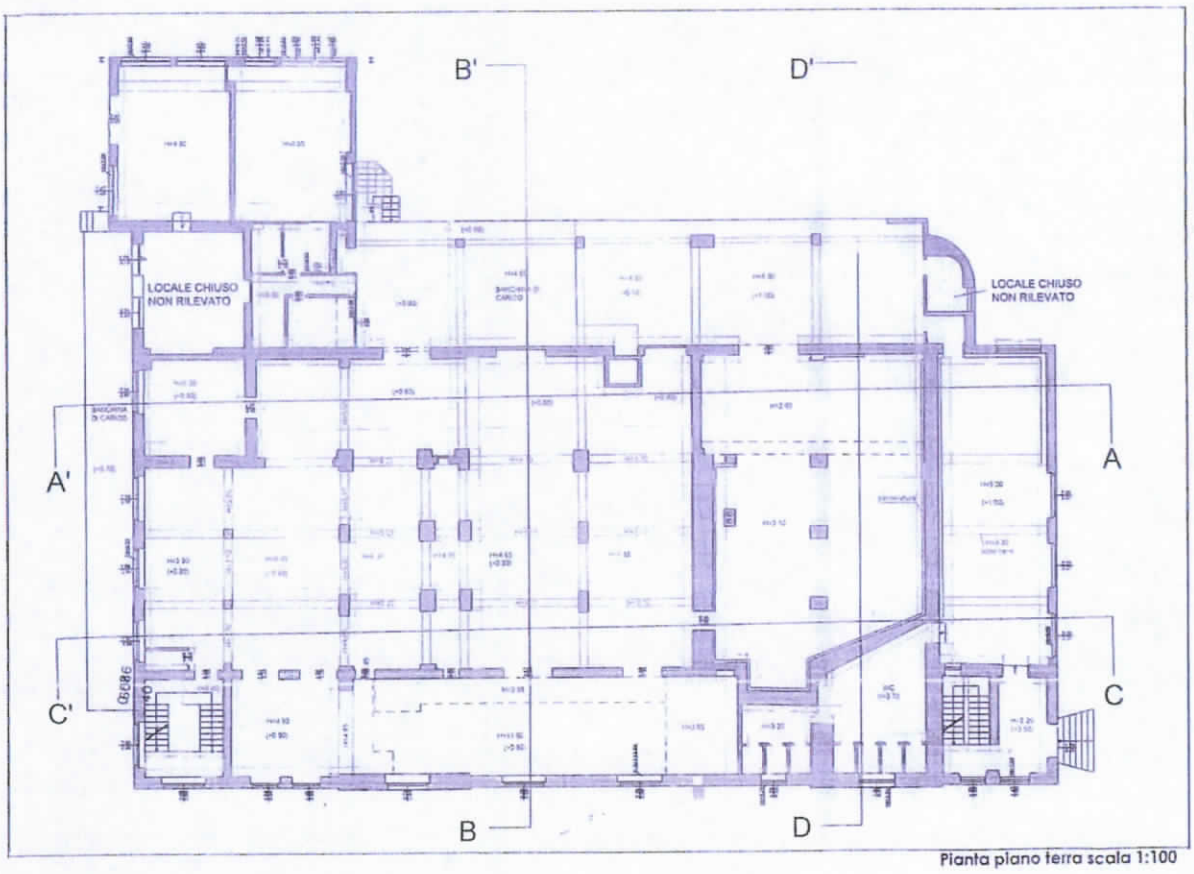
FOTO N°16 - Il Corpo *C* - Il prospetto su Corso Malta

Borsa Immobiliare Napoli

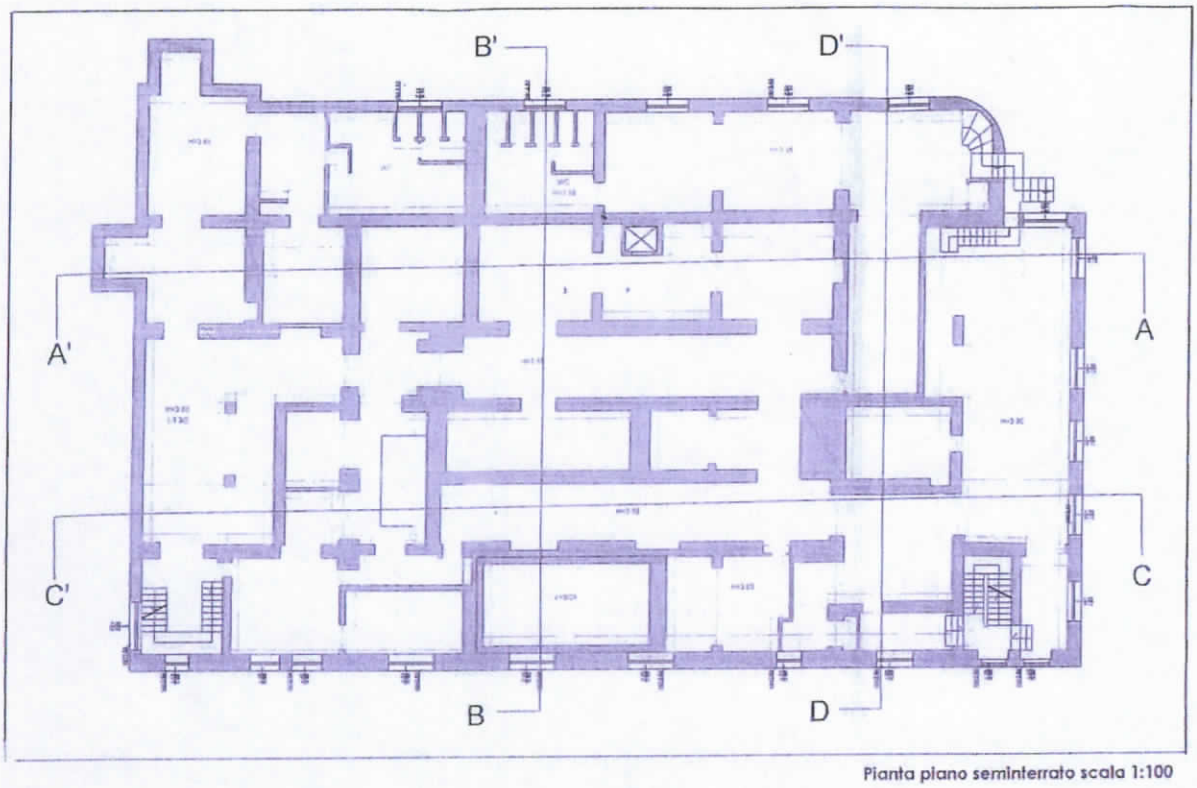
ALLEGATO "B" - ELABORATI GRAFICI



Corpo *A* - Piante e prospetto principale su Traversa Malta

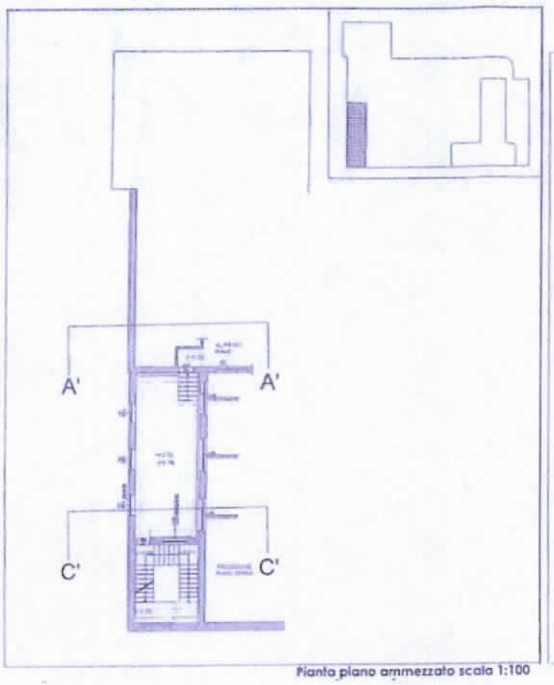


Pianta piano terra scala 1:100

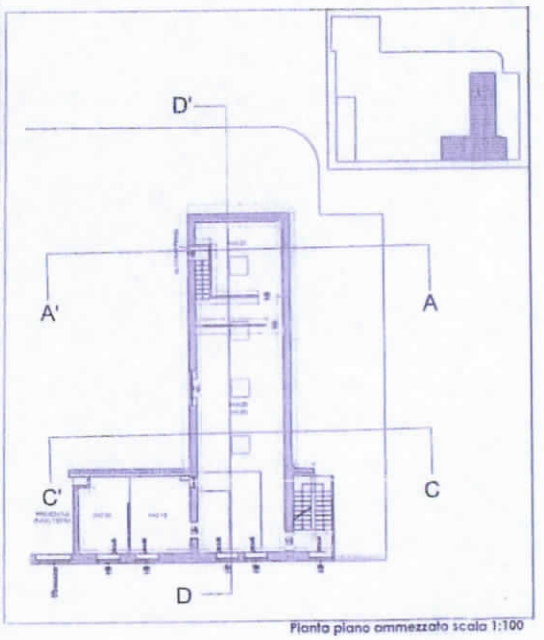


Pianta piano seminterrato scala 1:100

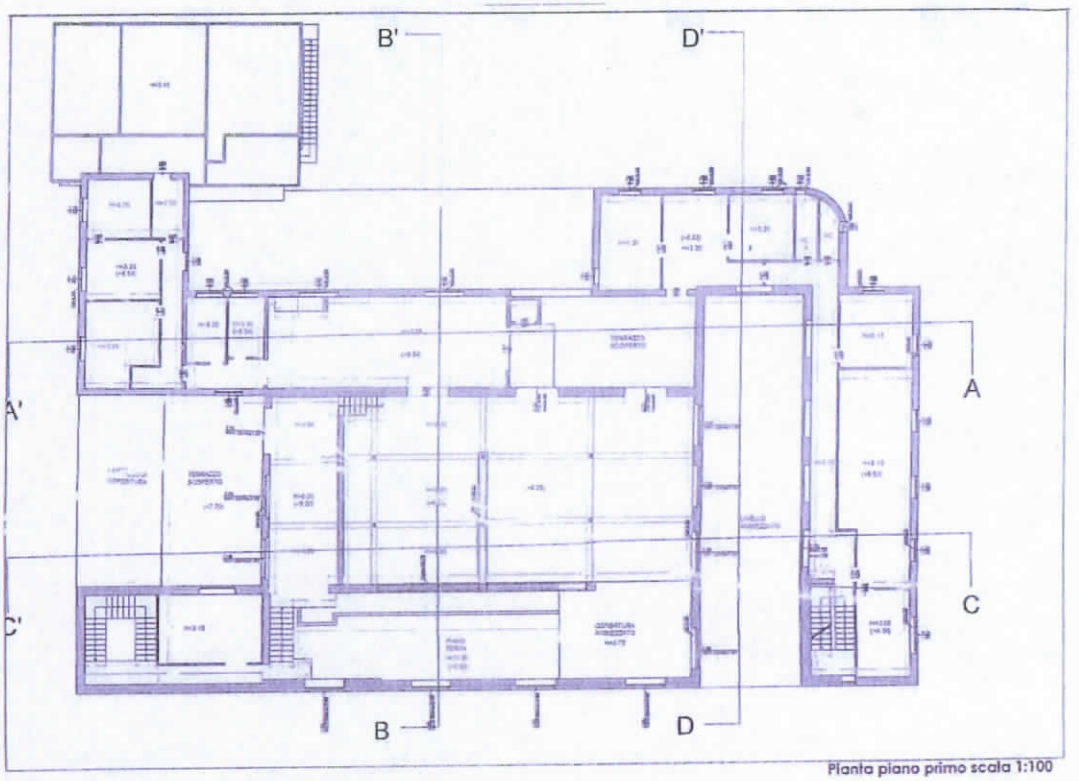
Corpo *B* - Pianta del piano Terra e del piano Seminterrato



Pianta piano ammezzato scala 1:100

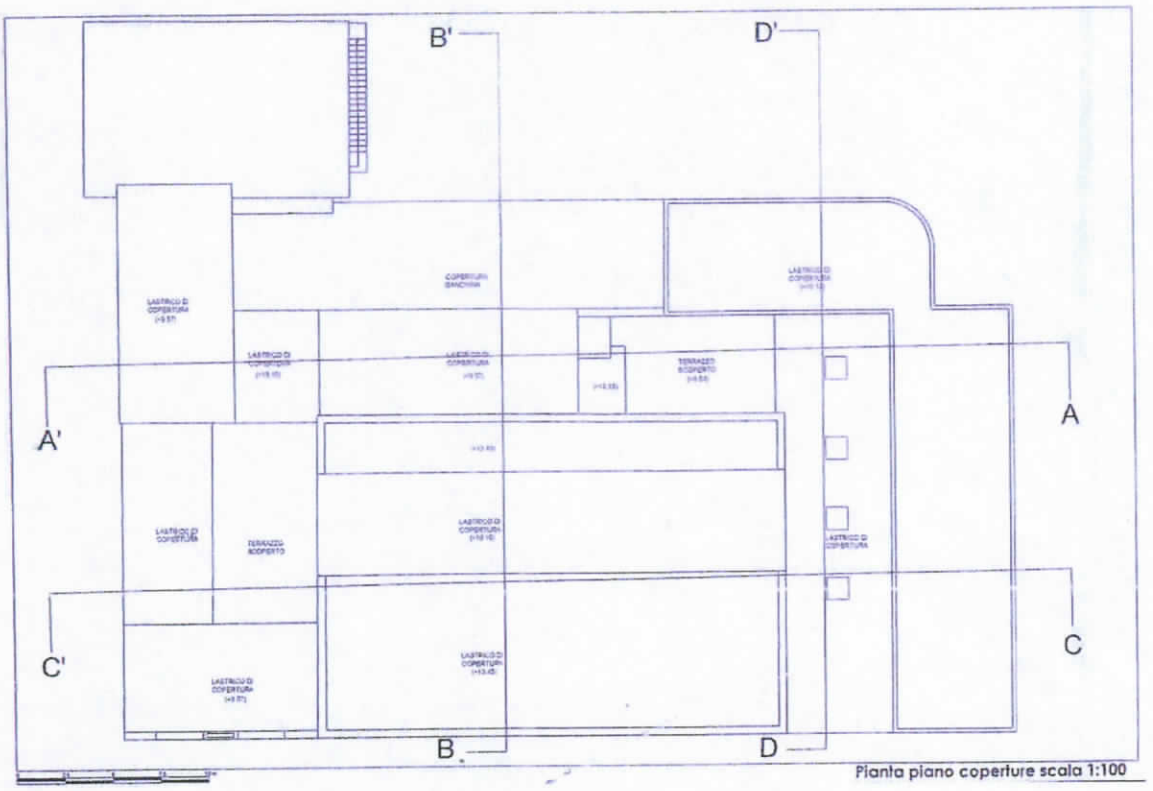


Pianta piano ammezzato scala 1:100

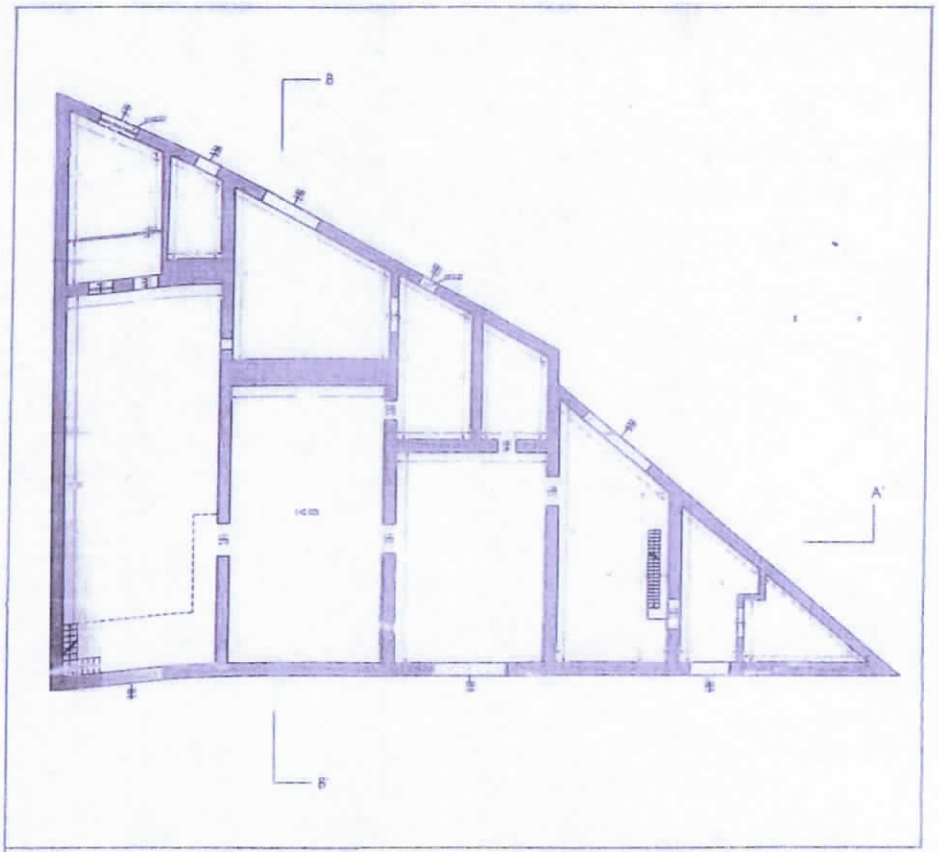


Pianta piano primo scala 1:100

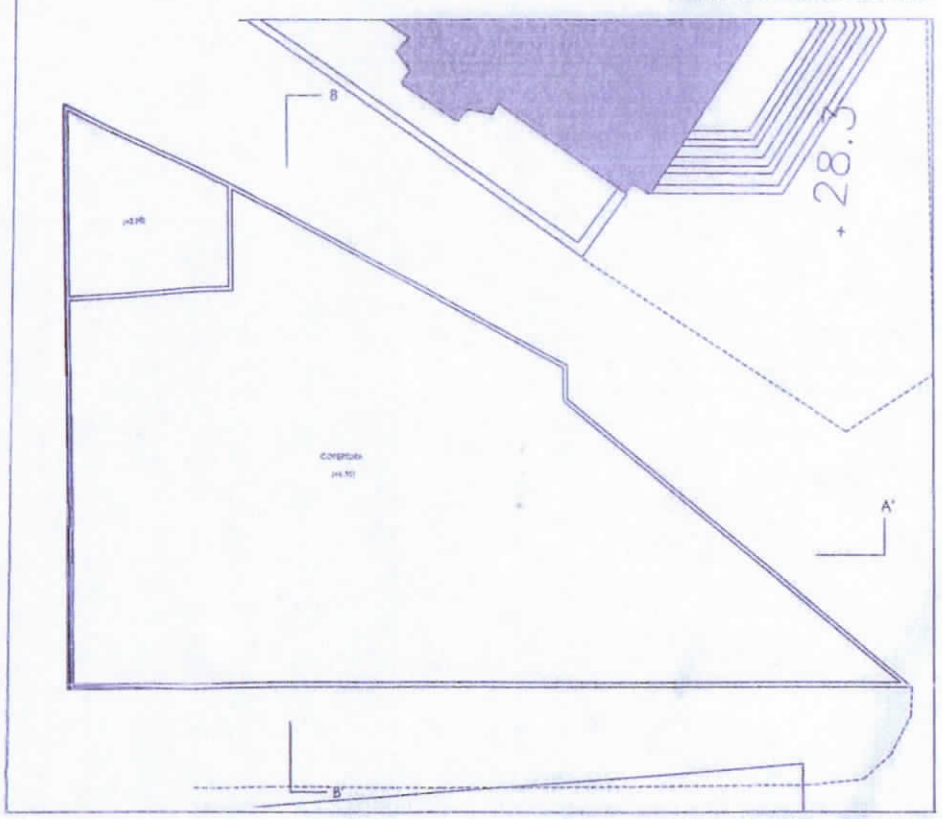
Corpo *B* - Pianta del piano Ammezzato e del piano Primo



Corpo *B* - Pianta delle coperture

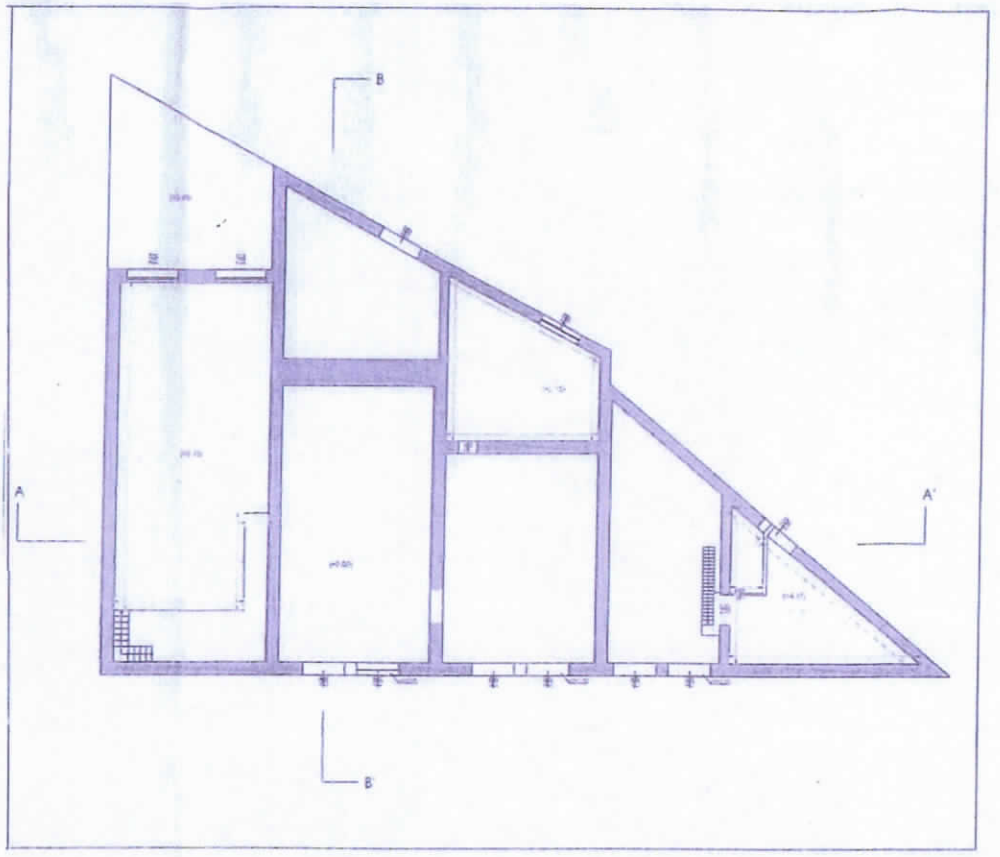


Pianta Piano Terra _ scala 1:100

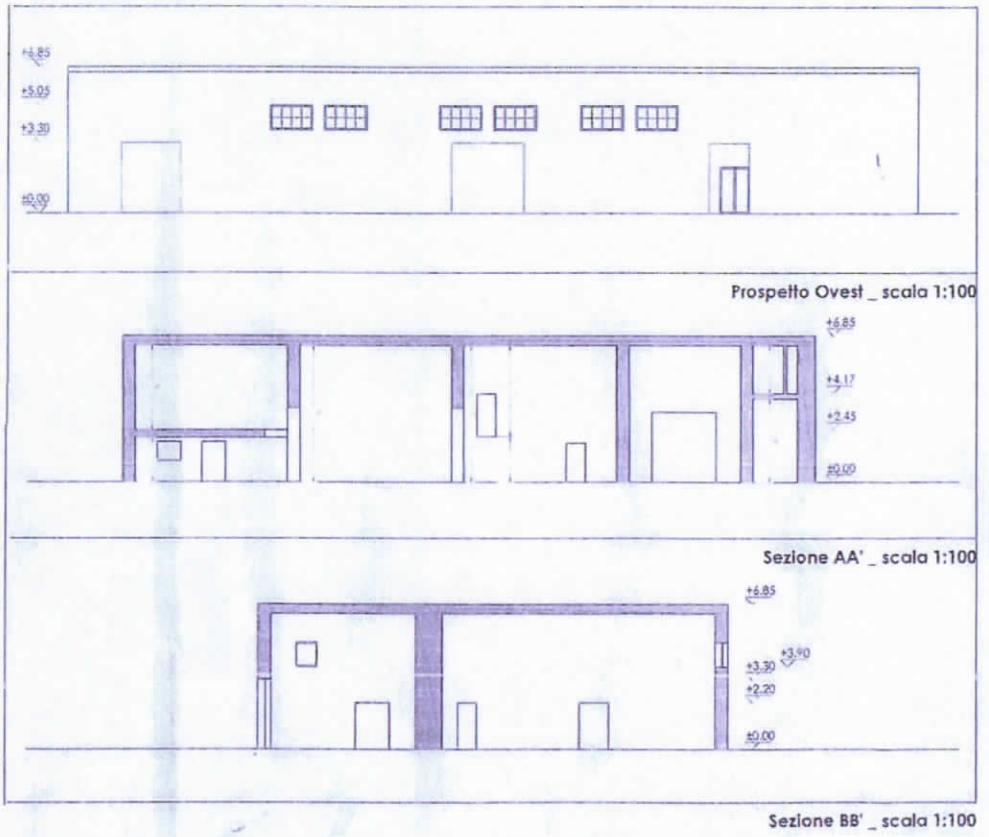


Pianta Coperture _ scala 1:100

Corpo *C* - Pianta del piano Terra e delle coperture



Pianta Piano Primo _ scala 1:100



Prospetto Ovest _ scala 1:100

Sezione AA' _ scala 1:100

Sezione BB' _ scala 1:100

Corpo *C* - Pianta del piano Primo, Prospetto su Corso Malta, Sezioni