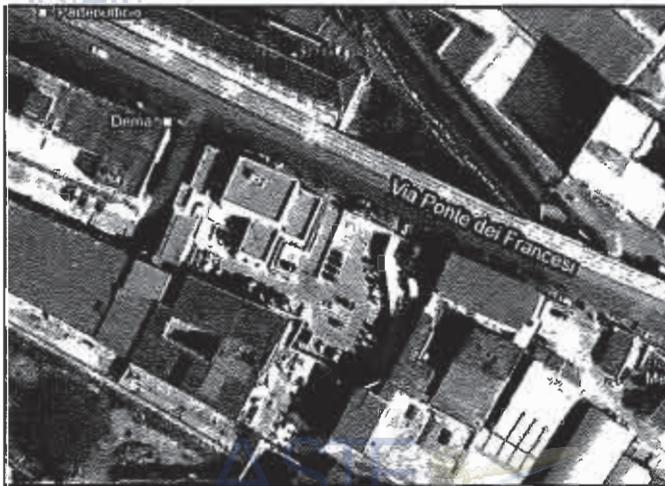


DOTT. ING. CESARE SOLIMENE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN NAPOLI ALLA VIA PONTE DEI FRANCESI N. 37-39,
DESTINATO AD UFFICI STRUTTURATI E SEDE DIREZIONALE DELLA ██████████

PERIZIA GIURATA EXTRAGIUDIZIALE REDATTA PER INCARICO DELLA ANM spa PER
LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO, RIFERITA ALL'ATTUALITA'.



RELAZIONE

A handwritten signature in black ink, written over a watermark of the 'ASTE GIUDIZIARIE.it' logo which includes a gavel icon.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice onorario della Giunta Speciale Espropriazioni presso la Corte di Appello di Napoli

studio di ingegneria - tel /fax 081/5511903 - tel 081/5802067

via Medina n 63 - 80133 - Napoli - e-mail cesare.solimene@fastwebnet.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN NAPOLI ALLA VIA PONTE DEI
FRANCESI N. 37-39, DESTINATO AD UFFICI STRUTTURATI E SEDE
DIREZIONALE DELLA [REDACTED]**

**PERIZIA GIURATA EXTRAGIUDIZIALE REDATTA PER INCARICO
DELLA ANM spa PER LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO, RIFERITA
ALL'ATTUALITA'.**

Il sottoscritto ing. Cesare Solimene:

- con studio in Napoli alla via Medina n. 63;
- iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 6374;
- avendo ricevuto dalla Azienda Napoletana Mobilità – ANM - SpA, nella persona dell'Amministratore Unico ing. Nicola Pascale, con nota prot. n. 0013575 del 29/05/2018, l'incarico di redigere "*Perizia giurata extragiudiziale per la stima del valore di mercato riferita all'attualità*" dei complessi immobiliari di proprietà della ANM SpA siti in Napoli alla via Ponte dei Francesi nn. 37/39 ed alla via Galileo Ferraris nn. 49/49 bis;
- effettuati i necessari sopralluoghi ed accertamenti;
- esaminata la documentazione fornita dalla ANM SpA e dalla [REDACTED];
- espletata all'attualità l'indagine di mercato riferita ad immobili simili a quelli oggetto di stima

AD ESPLETAMENTO

dell'incarico conferitogli ha redatto per il fabbricato ad uso uffici, dotato di ampia area parcheggio pertinenziale, sito in Napoli alla via Ponte dei Francesi n. 37/39 la presente perizia giurata di stima del valore di mercato del complesso immobiliare che è destinato a sede direzionale della [REDACTED] e che, per maggiore chiarezza e comodità di consultazione, ha suddiviso nei seguenti capi:

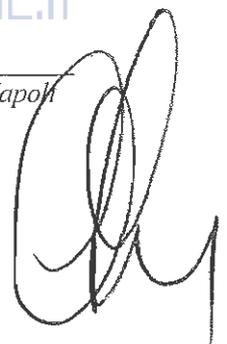
Capo A – Documentazione esaminata ed attività svolta

**Capo B – Descrizione del complesso immobiliare - proprietà e dati catastali –
regolarità edilizia – destinazione urbanistica – capitolato - consistenza**

Capo C – Stima del valore di mercato all'attualità

Capo D – Conclusioni

*Giudice onorario della Giunta Speciale Espropriazioni presso la Corte di Appello di Napoli
studio di ingegneria - tel./fax 081/5511903 - tel 081/5802067
via Medina n. 63 - 80133 - Napoli - e-mail cesare.solimene@fastwebnet.it*



CAPO A – DOCUMENTAZIONE ESAMINATA ED ATTIVITA' SVOLTA

Ai fini della formulazione del giudizio di stima lo scrivente, essendosi già occupato dell'immobile oggetto di stima per incarico della Metronapoli S.p.A., ritiene necessario relazionare preliminarmente ed in ordine cronologico in merito alla documentazione esaminata che è stata fornita da ANM ed ASIA ed alla attività svolta per l'espletamento degli incarichi conferiti dalla Metronapoli S.p.A. il 26/10/2005, il 11/04/2011 ed il 13/04/2011 nonché dalla A.N.M. S.p.A. il 29/05/2018.

In data **26/10/2005**, essendo stato nominato dalla METRONAPOLI SpA quale componente esterno del Comitato Tecnico Economico (C.T.E.) per la valutazione delle offerte per la nuova sede dell'Azienda, lo scrivente ha partecipato alla ricognizione delle offerte pervenute al notaio dr. Sergio Mililotti in esito alle pubblicazioni apparse sui quotidiani locali il 9-11/10/2005; tra i cinque immobili esaminati nel corso dell'espletamento dell'incarico rientrò anche l'offerta della IMMOBILIARE NAPOLI EST srl relativa all'immobile sito alla via Ponte dei Francesi 37-37/b – sito n. 9.

Quanto sopra fu oggetto della relazione redatta dallo scrivente in data 03/12/2005 nonché della nota integrativa n. 1 del 07/12/2005 e della nota integrativa n. 2 del 16/02/2006.

Dall'esame della busta relativa al sito n. 9 emerse quanto riportato nella mia relazione del 03/12/2005 e di seguito trascritto:

La "IMMOBILIARE NAPOLI EST" srl con sede in Napoli alla via Cintia – P/co San Paolo n. 29 – con la nota del 25/10/05 ha offerto in vendita il fabbricato sito in Napoli alla via Ponte dei Francesi n. 37-37/B per il prezzo di 6 200.000,00 € oltre IVA dichiarando che trattasi di edificio autonomo, dotato di ampi spazi di pertinenza esterna, completo di impianti termomeccanici ed idrici, in corso di ristrutturazione, al quale è possibile apportare le modifiche che il Committente riterrà opportune, da consegnarsi agibile entro aprile 2006 ed allegando all'offerta la seguente documentazione.

- *atto di compravendita per notar Paolo Morelli del 13/10/04 rep. 102943 con il quale la Immobiliare Napoli Est ha acquistato dalla CE.DI. SpA la piena proprietà del complesso immobiliare in via Ponte dei Francesi n. 37/B;*
- *Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Napoli – SEP – con Disposizione Dirigenziale n. 434 del 25/05/04 a firma dell'arch. A. d'Aniello, rilasciato in favore della Immobiliare CE.DI. SpA per un intervento di ristrutturazione del complesso industriale in via Ponte dei Francesi n. 37 e 37/B inerente i corpi di fabbrica A e C;*
- *Variante al Permesso di Costruire n. 434 del 25/05/04 rilasciata dal Comune di Napoli – SEP – con Disposizione Dirigenziale n. 65 del 17/02/05 (prat. 831/02) a firma dell'arch. A. d'Aniello, rilasciata in favore dell'Immobiliare CE.DI. SpA per la demolizione dell'edificio B e ricostruzione di un nuovo edificio a parità di volume;*
- *documentazione fotografica;*
- *piante di progetto del PS1, del PT, del 1°P e del 2°P (Tav. P1 e P2);*
- *capitolati tecnici composti da*
 - DT01 – disciplinare tecnico opere di finitura;*
 - DT02 – disciplinare tecnico impianti elettrici e speciali;*
 - DT03 – disciplinare tecnico impianti meccanici*
- *viste prospettiche (Tav. P3)*

pagina 2 di 24

Il giorno 02/11/2005 gli ingg. Solimene e Narducci hanno effettuato un sopralluogo nell'edificio incontrando in rappresentanza della IMMOBILIARE NAPOLI EST srl gli ingg Nicola Salzano de Luna e Gennaro Vitale; nel corso della visita nel cantiere, per il quale i lavori erano in corso di esecuzione, lo scrivente ha chiesto di predisporre una variante ai grafici di progetto al fine di rendere indipendente con ingresso pedonale e carrabile il fabbricato e l'area parcheggio, offerti in vendita, rispetto all'edificio posteriore attualmente demolito e da ricostruire.

In data 04/11/2005 la IMMOBILIARE NAPOLI EST srl ha integrato la documentazione inviando le Tav. P1 e P2 di progetto con nuova ipotesi di sistemazione degli ingressi che prevede il totale svincolo del complesso offerto in vendita realizzando due rampe carrabili ed un collegamento pedonale tra il parcheggio e l'edificio a mezzo sottopasso e scala esterna non idoneo per i portatori di handicap.

Inoltre in detta nota fu precisato che i grafici di progetto, allegati alla proposta di vendita, si discostano lievemente dal Permesso di Costruire già rilasciato; l'ing Salzano de Luna, contattato telefonicamente dallo scrivente, ha dichiarato che sarà necessario richiedere una variante al Comune di Napoli i cui tempi di rilascio non avrebbero influito sulla data di consegna prevista per l'aprile 2006

In data 25/11/2005 l'IMMOBILIARE NAPOLI EST srl, a seguito dei colloqui intercorsi tra gli ingg Narducci, Solimene e Salzano de Luna, inviava copia della variante al progetto di adeguamento funzionale con la separazione degli ingressi e con la conseguente riduzione dei posti auto, richiedendo per la vendita dell'edificio e dell'area scoperta pertinenziale il minor prezzo di 5.700.000,00 € oltre IVA rispetto alla richiesta iniziale di 6 200 000,00 € oltre IVA.

In data 28/11/2005 il C.T.E. incaricato da Metronapoli esaminò la documentazione fornita in allegato alle offerte pervenute per tutti i siti proposti e ritenuti idonei; relativamente al sito n. 9 - Immobiliare Napoli Est srl - fabbricato in Napoli alla via Ponte dei Francesi n. 37-37/b - lo scrivente nella perizia del 03/12/2005 relazionò quanto di seguito trascritto:

La "IMMOBILIARE NAPOLI EST srl" è proprietaria dell'edificio e dell'area scoperta pertinenziale offerti in vendita per averlo acquistato e/o trasformato in virtù:

- a) di atto di compravendita per notar Paolo Morelli del 13/10/04 rep. 102943 con il quale fu acquistata la piena proprietà del complesso immobiliare composto da tre fabbricati contigui, allo stato grezzo, su tre livelli (piano terra, primo e secondo) con annesse aree scoperte della superficie complessiva di 3219 mq, riportato nel NCEU al foglio 1 particelle 145, 150, 152, 153 e 179 sub 101, via Ponte dei Francesi n. 37/b piano T-1-2, z.c 14, categoria D/8, R.C. 20.554,98 €;
- b) di lavori di ristrutturazione in virtù delle concessioni edilizie n. 180 rilasciata dal Comune di Napoli in data 29/06/90 e n. 312 rilasciata dal Comune di Napoli in data 03/12/92 relativamente alle quali le opere furono iniziate ma non sono state ultimate;
- c) di permesso di costruire rilasciato dal Comune di Napoli con Disposizione Dirigenziale n. 434 del 25/05/04 (prat. 831/02) rilasciata dal Dirigente del S.E.P. arch. A. d'Aniello con la quale la IMMOBILIARE CE.DI SpA (dante causa della IMMOBILIARE NAPOLI EST srl) fu autorizzata alla esecuzione di un intervento di ristrutturazione inerente i corpi di fabbrica A e C, finalizzato alla realizzazione di

pagina 3 di 24

residenze e quota parte di unità commerciali, il tutto da attuarsi con la demolizione e la ricostruzione a parità di volume dell'edificio C e con la ristrutturazione ed il consolidamento dell'edificio A,

- d) di permesso di costruire rilasciato dal Comune di Napoli con Disposizione Dirigenziale n. 65 del 17/02/05 (prat. 831/02) rilasciata dal Dirigente del SEP arch. A. d'Aniello in favore della IMMOBILIARE CE.DI. SpA (dante causa della IMMOBILIARE NAPOLI EST srl) ed in variante al permesso di costruire n. 434 del 25/05/04, con il quale fu autorizzata la demolizione dell'edificio B e la ricostruzione a parità di volume di un nuovo edificio costituito da quattro livelli fuori terra e piano interrato da destinarsi a residenze ed uffici oltre al piano interrato da destinarsi a box e cantinole il tutto con accesso da mezzo rampa carrabile

La IMMOBILIARE NAPOLI EST ha in corso di esecuzione i lavori di trasformazione dei tre edifici individuati con le lettere A, B e C, ed in allegato alle offerte del 25/10/05 ed alla successiva offerta del 25/11/05 la detta Società ha presentato il progetto dei lavori di adeguamento funzionale, del fabbricato prospiciente via Ponte dei Francesi, alle esigenze dell'Azienda modificando anche le sistemazioni esterne con la creazione di due rampe separate per disimpegnare l'edificio posteriore

A giudizio dello scrivente, per l'attuazione del progetto di adeguamento funzionale la IMMOBILIARE NAPOLI EST srl dovrà presentare una variante ai citati permessi di costruire n. 434/04 e n. 65/05 per adeguare il progetto già assentito al progetto di adeguamento funzionale che sarà approvato, in caso di acquisto, dalla METRONAPOLI SpA, detto permesso di costruire dovrà essere anche volturato in favore dell'attuale proprietaria IMMOBILIARE NAPOLI EST srl.

Per l'ottenimento della variante in c.o. e per l'esecuzione delle relative opere di adeguamento funzionale, tenuto conto che i lavori sono già in corso di esecuzione a cura della soc. venditrice, a giudizio dello scrivente occorre prevedere un tempo variabile tra i 5 ed i 18 mesi con la possibilità di ottenere la consegna anticipata del corpo di fabbrica principale e dell'area a parcheggio per il maggio 2006 e con la successiva consegna del corpo di fabbrica posteriore che dovrà essere parzialmente demolito e ricostruito come da progetto.

Inoltre il C.T.E. incaricato da Metronapoli, in merito alla congruità dei prezzi richiesti per gli immobili offerti in vendita o in locazione ed alla stima del loro valore di mercato, nella perizia del 03/12/2005 relazionò quanto di seguito trascritto relativamente al sito n. 9:

L'IMMOBILIARE NAPOLI EST srl, con la precisazione dell'offerta formulata in data 25/11/05, ha proposto in vendita l'intero edificio ristrutturato ed adeguato funzionalmente alle esigenze dell'Azienda, con annessa area ad uso parcheggio per n. 45 posti auto per il prezzo di 5.700.000,00 €.

Con riferimento all'allegato 3.9, virtualizzando.

- al 20% la superficie dell'area scoperta recintata adibita a parcheggio per 45 posti auto;
- al 40% la superficie del piano seminterrato adibito a depositi e locale tecnico,
- al 20% la superficie dei terrazzi siti al livello del piano terra;
- al 20% la superficie dei terrazzi al livello del 1° e 2° piano vengono di seguito determinate.

pagina 4 di 24

Sc = Superficie lorda commerciale

PSI - Sc = [(441,93 - 24,27) x 40%] mq =	167,07 mq
PT - Sc = [(1435,34 - 54,00) x 20% + 838,33 + 53,46] + 20% x 237,38] mq =	1108,61 mq
1°P - Sc = [655,31 - 53,46 + 20% x 166,56] mq =	635,16 mq
2°P - Sc = 395,89 - 34,11 + 218,90 x 20% =	405,56 mq
Totale Sc	2316,40 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pertanto il prezzo unitario richiesto dalla società venditrice è pari a 2.460,71 €/mq

$P_5 = 5.700.000,00 \text{ €} / 2316,40 \text{ mq} = 2.460,71 \text{ €/mq}$

La consistenza del fabbricato è praticamente coincidente con quella richiesta dalla METRONAPOLI SpA nel citato annuncio economico; infatti la superficie lorda commerciale delle aree ad uso ufficio è di 1748,50 mq (838,33 - 53,46) + (655,31 - 53,46) + 395,89 - 34,11) mentre la superficie utile dei locali ad uso ufficio è di 1353,05 mq (617,30 + 460,55 + 275,20)

In data 07/12/2005 è stata redatta la nota integrativa n. 1 alla relazione tecnica del 03/12/2005 nella quale lo scrivente ha riferito quanto di seguito trascritto:

STIMA SINTETICA DEL VALORE DI MERCATO DEI CINQUE SITI INDIVIDUATI DAL CTE

Sulla base della documentazione esibita dai proprietari è stato possibile ricostruire in dettaglio la esatta consistenza dei cinque siti individuati ed analizzare i prezzi offerti anche in relazione allo stato di conservazione degli immobili ed alla loro destinazione d'uso attuale ed alla loro potenzialità per la possibilità di essere trasformati secondo quanto consentito dalla normativa urbanistica vigente e quindi di essere, ove necessario, ristrutturati e destinati ad uso uffici direzionali come espressamente richiesto dalla METRONAPOLI SpA.

DEFINIZIONE DEL CRITERIO E DELLA METODOLOGIA DI STIMA DEI CINQUE SITI

Il mandato conferitomi non richiede la valutazione delle aziende site nei cinque siti individuati dalla METRONAPOLI SpA ma bensì la stima del valore di mercato degli immobili nell'ipotesi di vendita e/o locazione a verifica delle offerte formulate dai proprietari.

I beni economici da stimare sono invece, nel caso in oggetto, soltanto gli immobili e tutti gli elementi costituenti i cinque complessi immobiliari e cioè, piazzali ad uso parcheggio pertinenziale, infrastrutture, fabbricati; tali elementi non saranno considerati come fattori della produzione aziendale ma come beni economici che sono suscettivi di un autonomo apprezzamento.

DEFINIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

Per il principio fondamentale della teoria estimativa di dipendenza del valore dallo scopo della stima, atto pregiudizievole nella formulazione di ogni giudizio di stima è la identificazione dell'aspetto economico da riguardare in relazione al motivo per il quale si è richiesta la valutazione

Ai cinque aspetti economici di un medesimo bene attualmente riconosciuti dalla Dottrina Estimativa, corrispondono infatti altrettanti valori che possono essere oggetto della stima in relazione alle diverse ragioni pratiche o "scopi" della valutazione, pertanto la stima di un bene economico o di un complesso di beni può risolversi nella determinazione del più probabile valore di mercato, del più probabile valore di costo, del più probabile valore di trasformazione, del più probabile valore complementare, del più probabile valore di surrogazione o, infine, di un particolare valore convenzionale; ovviamente la stima dei differenti valori può formularsi soltanto attraverso altrettanti diversi criteri

Il mandato richiede la valutazione dei beni immobili, costituenti i cinque fabbricati/complessi immobiliari, senza alcuna precisazione relativa al criterio di stima.

Nel caso in oggetto trattasi di valutare gli immobili costituenti i cinque complessi immobiliari al fine di determinare il più probabile prezzo che potrebbe verificarsi nell'ipotesi di vendita globale o frazionata degli immobili stessi, con riferimento all'attualità

Dai criteri di stima elencati devono escludersi, per le motivazioni logiche che di seguito si espongono, il valore di costo, il valore di trasformazione, il valore complementare ed il valore convenzionale

Il costo di produzione "storico" erogato all'epoca della realizzazione dei cinque complessi immobiliari originariamente ad uso industriale/scuola/uffici non ha infatti alcuna importanza nella valutazione in oggetto che, tra l'altro, trae occasione da una richiesta di stima riferita all'attualità.

Analoga considerazione può ripetersi relativamente al valore di trasformazione che i cinque complessi immobiliari potrebbero avere per una diversa utilizzazione produttiva, in quanto la valutazione deve riferirsi alle destinazioni ad uso ufficio direzionale richiesta dalla METRONAPOLI SpA dei cinque fabbricati e non a quelle conseguenti ad una loro trasformazione futura anche se gioco forza la loro possibilità di essere adeguati alle esigenze.

Non sussiste altresì alcuna ragione pratica di stima del valore complementare, essendo l'oggetto della valutazione l'intero complesso immobiliare e non una particolare aliquota legata da rapporto di complementarietà fisica o produttiva con l'aliquota residua.

Relativamente al valore di surrogazione, inteso come il costo necessario per riprodurre un complesso ad uso uffici direzionali analogo a quelli oggetto di stima, è da rilevare che l'ipotesi di vendita non determina un'apprezzamento di mercato rigidamente correlato al costo di riproduzione del complesso stesso.

Non sussiste infine alcuna necessità di determinare un particolare valore convenzionale, non conseguendo la presente stima dall'applicazione di leggi o disposizioni particolari.

Dalla motivata esclusione dei criteri del valore di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione e di un particolare valore convenzionale, consegue quindi la congruenza del criterio del valore di mercato per risolvere logicamente il giudizio di stima dei complessi immobiliari che deve essere formulato dalla presente relazione.

In merito è da tener presente che, il valore di mercato di una azienda risulta della somma di un valore netto aziendale (immobilizzazioni tecniche diminuite dagli ammortamenti) e del (valore di avviamento).

Il reddito netto aziendale, se positivo, rappresenta quindi il coacervo della redditività del capitale investito nei singoli fattori produttivi e dalla capacità dell'imprenditore, coordinatore dei fattori produttivi; dalla attualizzazione del reddito aziendale ordinario, risulta il valore di mercato dell'azienda.

Ad eccezione delle aziende a reddito negativo, il valore degli immobili, delle attrezzature, degli impianti e dei macchinari, del parco degli autoveicoli etc. è inferiore al valore di mercato dell'azienda della quale peraltro costituisce un'aliquota suscettiva di autonomo apprezzamento di mercato.

Verificandosi quindi l'esistenza di una domanda e di un'offerta dei singoli immobili e delle immobilizzazioni tecniche aziendali, è logicamente possibile la determinazione del loro "valore di mercato"

La determinazione del valore di mercato dei singoli beni costituenti i cinque complessi immobiliari si elaborerà metodologicamente attraverso la stima del valore di mercato dei terreni, dei fabbricati e degli immobilizzi tecnici, del valore di costo di riproduzione deprezzato per gli elementi costitutivi non suscettivi di apprezzamento di mercato (quali, ad esempio gli impianti, etc.), se, infatti, per gli elementi costituenti i complessi immobiliari suscettivi di utilizzazione autonoma (o anche alternativa rispetto a quella attuale) il valore di mercato può metodologicamente determinarsi anche in base, ad esempio, alla redditività immobiliare ordinaria, per gli elementi specifici (per gli impianti particolari, costruzioni edili particolari, infrastrutture etc.) lo stesso valore è determinabile in base al costo di riproduzione deprezzato, inteso quale procedimento di stima del valore di mercato.

Relativamente alle unità immobiliari destinate ad uffici, il criterio di stima rifletterà la determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento agli ultimi sei mesi, in relazione alla domanda ed offerta quale si rileva nel locale mercato immobiliare

METODOLOGIA DI VALUTAZIONE DELLE DIVERSE CATEGORIE DI BENI

Per tutti i beni suscettibili di diretto ed autonomo apprezzamento di mercato, come già esposto, si procederà alla stima sintetica o analitica del valore di mercato, anche con riferimento a particolari parametri convenzionali.

Le opere infrastrutturali dei complessi industriali saranno valutate in base al costo di riproduzione, deprezzato in relazione al coefficiente Nr/N (< 1), rappresentativo del rapporto tra la durata residua di utilizzo Nr e la durata totale di utilizzo N .

I fabbricati a funzione terziaria o suscettivi di tale destinazione, quale gli uffici, saranno stimati in base al prezzo medio di mercato di immobili a funzione abitativa siti nella medesima area territoriale e di analoghe caratteristiche posizionali; dal prezzo unitario delle unità a destinazione abitativa si determinerà, attraverso il "procedimento per valori tipici" il valore unitario degli immobili a destinazione terziaria compresi nel complesso produttivo oggetto di stima; in particolare sarà applicato un coefficiente K di virtualizzazione delle superfici lorde coperte per ragguagliare ad un unico parametro unitario cespiti aventi diversi valore di mercato.

Relativamente agli immobili a destinazione abitativa o per uffici, si procederà con la stima diretta, basata sui prezzi di mercato di unità immobiliari analoghe.

Relativamente agli impianti, macchinari immobilizzazioni, attrezzature di officina etc, si procederà alla stima del costo di riproduzione deprezzato, aumentato del valore residuo scontato alla attualità in funzione del ciclo di vita utile complessivo.

METODOLOGIA DI VALUTAZIONE DELLE SINGOLE CATEGORIE DI BENI

TERRENI/PIAZZALI AD USO PARCHEGGIO

I terreni oggetto di valutazione sono essenzialmente le aree scoperte destinate a piazzali di accesso ai complessi immobiliari utilizzati anche come parcheggio con posti auto scoperti.

Le aree di sedime dei fabbricati suscettive di autonomo apprezzamento di mercato saranno ovviamente valutate come fattore produttivo inscindibile dal prodotto edilizio e, quindi, non autonomamente

VALORI UNITARI DI MERCATO

Ai fini della stima del valore unitario di mercato si è fatto riferimento all'indagine di mercato espletata per la zona omogenea ai siti individuati dal CTE con riferimento alla attualità, dalla quale è emerso che il valore di mercato degli uffici ristrutturati oscilla tra i 1.900,00 ed i 2.700,00 €/mq di superficie commerciale, nonché ai dati riportati da riviste specializzate nel settore quale il "Consulente Immobiliare" che per gli uffici siti in zona periferica del Comune di Napoli indica per l'autunno 2005 la quotazione di mercato di 2.000,00 €/mq.

Inoltre sono stati analizzati i valori di mercato riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari edito dal Ministero delle Finanze con riferimento al 1° semestre 2005 redatto attraverso l'analisi del mercato del semestre ad esso precedente.

Ciò posto, tenuto conto della diversa ubicazione degli immobili e delle diverse caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche nell'ipotesi (ove necessario) di totale ristrutturazione degli immobili per adeguarli ad uso uffici direzionali sono stati stimati sinteticamente i seguenti valori unitari di mercato per i cinque siti individuati dal CTE oscillanti in funzione del diverso livello di finitura dei lavori di ristrutturazione ed adeguamento funzionale che potranno essere concordati in sede di trattativa con la società venditrice:

- | | |
|---------------------------------------|------------------------------|
| - per il sito n. 4 (ITALSILOS) | tra 2 100,00 - 2 300,00 €/mq |
| - per il sito n. 5 (IMMOBILIARE E.D.) | tra 1 500,00 - 1 700,00 €/mq |
| - per il sito n. 6 (GUAMOS) | tra 2.000,00 - 2.200,00 €/mq |
| - per il sito n. 8 (IMM. S. ELVIRA) | tra 1.950,00 - 2.100,00 €/mq |
| - per il sito n. 9 (IMM. NAPOLI EST) | tra 2.000,00 - 2.200,00 €/mq |

riferiti alla superficie commerciale calcolata con riferimento alle superfici lorde coperte delle costruzioni e dei suoli applicando il coefficiente di virtualizzazione K atto a tenere conto delle diverse destinazioni (uffici, tettoie, aree scoperte, locali interrati, terrazzi etc) e pertanto sono stati stimati i valori di mercato dei cinque siti come risulta dagli allegati prospetti riferiti ai valori minimi ed ai valori massimi sopra stimati

In data 16/02/2006 è stata redatta la nota integrativa n. 2 alla relazione tecnica del 03/12/2005 nella quale lo scrivente ha relazionato quanto di seguito trascritto:

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN NAPOLI ALLA VIA PONTE DEI FRANCESI N. 37 - 37B, PER COME SARA' TRASFORMATO E RISTRUTTURATO IN CONFORMITA' AL PROGETTO ED AI CAPITOLATI CONCORDATI TRA LA IMMOBILIARE NAPOLI EST srl E LA METRONAPOLI SpA

Il sottoscritto ing. Cesare Solimene.

- con studio in Napoli alla via Medina n. 63;
- iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 6374;
- ad integrazione della propria relazione tecnica del 3 dicembre 2005 e della nota integrativa n.1 del 07/12/05 redatte quale componente esterno del Comitato Tecnico/Economico (CTE) per la valutazione delle offerte in vendita/locazione di immobili da adibire a nuova sede della Metronapoli SpA;
- rilevato che la Metronapoli SpA, con verbale del Consiglio di Amministrazione del 05/12/05, ha ritenuto che l'edificio sito in Napoli alla via Ponte dei Francesi 37-37b offerto in vendita dalla Immobiliare Napoli Est srl "... presenta le caratteristiche richieste da Metronapoli SpA, oltre ad essere quella con valore richiesto più basso sia in termini assoluti che con riferimento al parametro unitario del mq commerciale" ed ha deliberato di "... portare avanti la trattativa da concludere entro il limite massimo del valore di acquisto l'importo di 5 700.000,00 € escluso IVA";
- rilevato che la Immobiliare Napoli Est srl ha, successivamente specificato, perfezionato e migliorato la proposta tecnica offerta in conformità agli elaborati di seguito elencati:

A - progetto dei lavori di adeguamento funzionale costituito dai seguenti elaborati grafici:

A/1 - pianta piano seminterrato;

A/2 - pianta piano terra;

A/3 - pianta piano primo,

A/4 - pianta piano secondo e copertura;

A/5 - prospetti.

B - Disciplinare tecnico opere di finitura (DT-01)

C - Disciplinare tecnico impianti elettrici e speciali (DT-02)

D - Disciplinare tecnico impianti meccanici (DT-03)

- avendo ricevuto dalla Metronapoli SpA l'incarico di stimare il valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto per come sarà trasformato e ristrutturato in conformità all'offerta della Immobiliare Napoli Est srl che è stata precisata e migliorata a seguito della revisione del progetto di adeguamento funzionale dell'immobile alle esigenze dell'Azienda;
- effettuati i necessari sopralluoghi in sito per accertare lo stato dei luoghi

AD ESPLETAMENTO

dell'incarico conferitogli ha redatto la presente relazione di stima del valore di mercato del complesso immobiliare sito in Napoli alla via Ponte dei Francesi, 37-37b corredata da elaborati di progetto e di stima.

CAPO 1 – CONSISTENZA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

A parziale rettifica ed integrazione della consistenza già determinata al capo D - sito n. 9 - pag 24 della propria relazione del 03/12/05 con riferimento alle nuove piante di progetto (Allegato A), lo scrivente reputa necessario rideterminare la superficie lorda commerciale (Sc) del sito n. 9.

Lo scrivente ha rideterminato la superficie commerciale totale del fabbricato in 2570 mq con riferimento all'allegato "E" – piante del complesso immobiliare con l'indicazione delle superfici lorde, nette coperte e scoperte; le superfici lorde sono state virtualizzate in funzione delle diverse caratteristiche posizionali intrinseche e tecnologiche e della destinazione d'uso degli ambienti come di seguito riportato:

- al 100% le superfici ad uso uffici, sala convegni;
- al 50% le superfici ad uso archivio e deposito siti al PSI dotati di camera d'aria, contropareti ed impianti;
- al 20% le superfici dei terrazzi a livello;
- al 10% la superficie del terrazzo di copertura della scala A pavimentato ed accessibile a mezzo scala esterna nonché di quello pavimentato non praticabile sito al 2° piano tra le scale B e C;
- all'80% la superficie del locale tecnico accessibile solo dal terrazzo scoperto sito al 2° piano e sovrastante la scala B

PIANO SEMINTERRATO - PSI

- zona uffici e locale a disposizione da destinare a sala convegni

(255,39 + 277,81) mq =

SL

(+) 533,20 mq

pagina 10 di 24

- locale archivio/deposito da virtualizzare al 50%

$$(105,63 \text{ mq} + 87,12 \text{ mq}) \times 50\% =$$

- a dedurre vani scala A/B/C

$$(18,64 + 18,05 + 18,31) \text{ mq} =$$

- terrazzi a livello da virtualizzare al 20%

$$(7,37 + 14,73 + 3,62 + 67,25) \text{ mq} \times 20\% =$$

Sommano al PSI

(+) 96,37 mq

(-) 55,00 mq

(+) 18,59 mq

593,16 mq

PIANO TERRA - PT

- zona uffici

(+) 838,33 mq

- a dedurre vani scala A/B/C

$$(20,28 + 18,05 + 18,31) \text{ mq} =$$

- terrazzi a livello del PT da virtualizzare al 20%

$$96,30 \text{ mq} \times 20\% =$$

(-) 56,64 mq

(+) 19,26 mq

- area scoperta destinata parte a verde ed in prevalenza a parcheggio pertinenziale per 45 posti auto e viabilità interna da virtualizzare al 20%:

$$1590,60 \text{ mq} \times 20\% =$$

(+) 343,02 mq

Sommano al PT

1143,97 mq

PIANO PRIMO - (1°P)

- zona uffici

(+) 524,48 mq

- terrazzi a livello del 1°p da virtualizzare al 20%.

$$(102,62 + 80,41) \text{ mq} \times 20\% =$$

(+) 36,61 mq

- terrazzo pavimentato ma non praticabile in quanto privo di ringhiere, da virtualizzare al 10%

$$112,93 \text{ mq} \times 10\% =$$

(+) 11,29 mq

- a dedurre vani scala A/C

$$(20,28 + 18,31) \text{ mq} =$$

(-) 38,59 mq

Sommano al 1°P

533,79 mq

SECONDO PIANO - (2°P)

- zona uffici

(+) 249,00 mq

- locale tecnico accessibile solo dal terrazzo scoperto da virtualizzare all'80%

$$29,30 \text{ mq} \times 80\% =$$

(+) 23,44 mq

- a dedurre vano scala A

(-) 20,28 mq

- terrazzo a livello del 2° piano da virtualizzare al 20%

$$128,82 \text{ mq} \times 20\% =$$

(+) 25,76 mq

Sommano al 2°P

277,92 mq

TERZO PIANO - (3°P)

- terrazzo di copertura praticabile pavimentato ed accessibile tramite scala esterna, da virtualizzare al 10%

$$249,00 \text{ mq} \times 10\% =$$

(+) 24,90 mq

Sommano 3°P

24,90 mq

Totale Sc (593,16+1143,97+533,79+277,92+24,90) mq = 2573,74 mq
Totale Sc in c t. 2570,00 mq

Inoltre la superficie utile netta coperta dell'edificio, esclusi i vani scala ammonta:

- al PSI (78,80 + 158,42 + 184,81 + 54,59) mq =	476,22 mq
- al PT. (337,77 + 108,75 + 184,81) mq =	631,33 mq
- al 1°P: (226,26 + 77,94 + 76,22) mq =	380,42 mq
- al 2°P. (94,00 + 58,00 + 31,05 + 18,17) mq =	201,22 mq
per complessivi	1689,19 mq

mentre al superficie dei terrazzi praticabili ammonta.

- al PSI	92,47 mq
- al PT.	96,30 mq
- al 1°P.	183,03 mq
- al 2°P.	128,82 mq
- al 3°P.	249,00 mq
per complessivi	749,62 mq

inoltre la superficie utile dei vani scala A/B/C ammonta.

- al PSI (A/B/C)	55,00 mq
- al PT (A/B/C)	56,64 mq
- al 1°P (A/B)	38,59 mq
- al 2°P (A)	20,28 mq
per complessivi	170,51 mq

ed infine la superficie scoperta adibita a verde,
parcheggi e viabilità è pari a

1590,60 mq

Pertanto la superficie netta virtuale totale del complesso immobiliare è pari a
2157,23 mq (1689,19 + 20% x 749,62 + 20% x 1590,60 mq).

Poiché la Immobiliare Napoli Est ha richiesto per il complesso immobiliare ristrutturato il prezzo totale di 5 700 000,00 € è possibile ricavare che il prezzo unitario richiesto dal venditore riferito:

- alla superficie commerciale è pari in c.t. a (5.700.000,00 €/2570,00 mq)	2 218,00 €/mq
- alla superficie utile è pari in c.t. a (5.700.000,00 €/2157,00 mq)	2.642,00 €/mq

CAPO 2 – INDAGINE DI MERCATO (al 2^ semestre 2005)

L'Agenzia del Territorio ha pubblicato i valori relativi al 2^ Semestre 2005 dell'Osservatorio dei valori immobiliari e relativamente al Comune di Napoli per la microzona catastale n. 27 in cui ricade il complesso immobiliare di via Ponte dei Francesi 37-37/b.

- zona D9 - fascia periferica/via Ferraris - via Gianturco - Ponte della Maddalena
- zona E17 - fascia suburbana/c/so S. Giovanni a Teduccio
sono stati indicati i seguenti valori di mercato unitario riferiti alle superfici lorde delle unità immobiliari in normale stato conservativo

Destinazione	Zona E17	Zona D9
- Abitazioni civili	1.120,00 – 1.680,00	1.120,00 – 1.680,00
- Abitazioni di tipo economico	840,00 – 1.260,00	810,00 – 1.210,00
- Posti auto scoperti	220,00 – 330,00	210,00 – 300,00
- Posti auto coperti	360,00 – 540,00	340,00 – 510,00
- Magazzini	740,00 – 1.110,00	680,00 – 1.020,00
- Negozi	1.400,00 – 2.800,00	1.240,00 – 1.860,00
- Uffici	1.140,00 – 1.710,00	1.120,00 – 1.680,00
- Uffici strutturati	1.270,00 – 1.910,00	1.380,00 – 2.070,00

I risultati dell'indagine di mercato operata presso agenzie immobiliari e l'esperienza accumulata dallo scrivente nella stima di immobili consentono di affermare che i valori unitari massimi indicati dall'Osservatorio Immobiliare per la Città di Napoli sono ordinariamente inferiori ai prezzi di mercato in ragione del 15% – 25% anche perché l'indagine è riferita al semestre precedente a quello indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari e da oltre 5 anni il mercato immobiliare continua ad avere una tendenza in costante rialzo dei valori.

L'indagine di mercato operata dallo scrivente presso operatori del settore ed agenzie immobiliari ha evidenziato che il valore di mercato delle abitazioni e degli uffici, in discreto/buono stato di conservazione, oscilla in zona tra i 1.500,00 ed i 2.800,00 €/mq in funzione delle caratteristiche posizionali intrinseche dei cespiti e della eventuale panoramicità delle unità immobiliari che prospettano verso il porto ed il Golfo di Napoli.

Per gli uffici direzionali, in funzione del loro stato di conservazione e manutenzione nonché del livello di finitura e della dotazione di impianti il valore unitario di mercato oscilla tra i 2.000,00 ed i 2.600,00 €/mq; detti valori unitari di mercato sono stati sostanzialmente confermati anche dai risultati dell'esame delle offerte pervenute alla METRONAPOLI relativamente ai siti n. 6 (2.687,00 €/mq), n. 4 (3.414,00 €/mq) e n. 9 (2.461,00 €/mq) tenuto conto che in sede di trattativa il prezzo richiesto in caso di vendita ordinariamente si riduce dal 10% al 25% in funzione delle esigenze economiche del venditore.

CAPO 3 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL SITO N. 9 IN RELAZIONE AL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE ED ADEGUAMENTO FUNZIONALE

Con riferimento alla superficie commerciale totale determinata per il sito n. 9 in 2570 mq lo scrivente, tenuto conto dell'ubicazione del fabbricato, dell'ottimo livello di finitura proposto dai venditori, alla luce delle risultanze dell'indagine di mercato, ritiene congruo determinare il valore unitario di mercato dell'edificio di proprietà della Immobiliare Napoli Est srl, per come verrà ristrutturato secondo il progetto ed i capitoli allegati, in 2.200,00 €/mq di superficie commerciale e pertanto stima il valore massimo del prezzo di acquisto in complessivi 5.654.000,00 € (2.570,00 mq x 2.200,00 €/mq)

Con la consegna della relazione di stima, redatta dallo scrivente il 16/02/2006 e condivisa da C.T.E., si concluse l'attività del C.T.E. nominato il 26/10/2005 e la Metronapoli S.p.A. decise di procedere all'acquisto del sito n. 9 di proprietà della Immobiliare Napoli Est per il prezzo di 5.645.000,00 € però per la stipula si attese

pagina 13 di 24

L'esecuzione dei lavori di adeguamento funzionali a cura e spese della Immobiliare Napoli Est.

In data **10/10/2006** in virtù di atto di compravendita per notar Sergio Mililotti rep. 29509 registrato a Napoli 3 Ufficio AA.PP. il 10/10/2006 al n. 8768 la METRONAPOLI SpA ha acquistato dalla IMMOBILIARE NAPOLI EST srl il complesso immobiliare in Napoli alla via Ponte dei Francesi n. 37/d, composto da piano seminterrato, piano terra/rialzato, piano primo e piano secondo oltre terrazzo di copertura, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli al foglio 1, sezione SGO, particella 448, subalterno 1, via Ponte dei Francesi, 37/d, piano T-1-2-S, categoria D8 con rendita catastale di 24.168,00 € e dichiarato all'Ufficio del Territorio di Napoli con la scheda n. 6638 del 31/07/2006; il prezzo della vendita è stato di **5.645.000,00 €** oltre IVA (2.570,00 mq x 2.200,00 €/mq).

Inoltre tra l'**ottobre 2006** ed il **settembre 2007** la Metronapoli S.p.A. ha adibito il complesso immobiliare a sede dei propri uffici direzionali anche arredando gli uffici con pareti attrezzate e mobili di ottima qualità forniti dalle ditte Boffa Arredamenti, D&C Service, Max design, MA1, IRIS con un costo totale di **300.267,66 €** oltre IVA.

Tra il **settembre 2007** ed il **marzo 2008** la Metronapoli S.p.A. ha eseguito ulteriori lavori di adeguamento funzionale con opere edili (tra queste la pensilina all'ingresso ed il nuovo ingresso con montascala idoneo per portatori di handicap e con pensilina tra i fabbricati A e B sul prospetto Sud) ed impianti per il costo totale di **134.131,27 €** oltre IVA; pertanto la Metronapoli S.p.A. per la propria sede sita in via Ponte dei Francesi n. 37/d ha speso all'epoca complessivamente **6.079.398,93 €** oltre IVA (5.645.000,00 € + 300.267,66 € + 134.131,27 €) ed ha utilizzato la sede direzionale sino alla stipula del contratto di locazione con la ASIA S.p.A. del 11/02/2015.

In merito lo scrivente evidenzia che la spesa complessiva sostenuta da Metronapoli nel 2006/2007 se rapportata alla superficie commerciale totale di 2.570,00 mq (pag. 12) corrisponde ad un prezzo unitario:

- senza gli arredi e le pareti attrezzate di **2.300,00 €/mq** (5.779.131,27/2.570,00 mq);
- con gli arredi e le pareti attrezzate di **2.365,00 €/mq** (6.079.398,93/2.570,00 mq).

In data **11/04/2011** con la nota prot. 74/AD la Metronapoli S.p.A., nella persona dell'Amministratore Delegato ing. Antonietta Sannino, ha conferito allo scrivente l'ulteriore incarico di redigere: "*Consulenza Tecnica finalizzata alla redazione di perizia extragiudiziale per definire il valore attuale di vendita dell'immobile sito in Napoli alla via Ponte dei Francesi n. 37/d*" in quanto intendeva verificare la fattibilità tecnico-economica dell'operazione di vendita dell'immobile aziendale eventualmente anche con la consegna all'ipotetico acquirente dell'immobile "*chiavi in mano*" cioè completo di impianti speciali, arredi e migliorie eseguite dopo l'acquisto del 10/10/2006.

In data **13/04/2011** con nota prot. 75/AD la Metronapoli S.p.A., intendendo trasferire la propria sede direzionale dalla sede periferica di via Ponte dei Francesi n. 37/D in zona centrale e su strada primaria ubicata nel quadrilatero compreso tra piazza Dante/piazza Plebiscito/piazza Municipio/piazza Borsa, ha conferito allo scrivente l'ulteriore incarico di espletare la consulenza tecnica finalizzata:

- a) alla istruzione di una procedura pubblica per la selezione di un immobile da acquisire

pagina 14 di 24

- da parte di Metronapoli S.p.A. da destinare a sede direzionale aziendale;
- b) alla redazione di una perizia extragiudiziale volta ad individuare, sulla base di analisi estimative, le migliori proposte pervenute nel corso della procedura pubblica e da sottoporre alla scelta da parte di Metronapoli S.p.A.

In data **18/04/2011** lo scrivente ha redatto la **perizia extragiudiziale per la stima del valore di vendita del complesso immobiliare in Napoli alla via Ponte dei Francesi n. 37/D di proprietà della Metronapoli S.p.A. stimando al 18/04/2011 il valore di mercato del complesso immobiliare in 7.000.000,00 €** che, in caso di vendita dell'immobile completo degli arredi esistenti, a giudizio dello scrivente doveva essere incrementato a 7.300.000,00 € per tenere conto del costo di acquisto di pareti attrezzate e mobili; la stima è stata operata come segue:

- la superficie commerciale è stata ricalcolata in complessivi 2.593,21 mq;
- l'indagine di mercato riferita al 2° semestre 2011 ha evidenziato un incremento medio del 21% del valore unitario di mercato rispetto al prezzo pagato nell'atto del 2006;
- il valore in assenza di arredi è stato stimato in 7.000.000,00 € (2.593,21 mq x 2.700,00 €/mq).

Ad espletamento dell'ulteriore incarico conferitogli da Metronapoli il 13/04/2011 lo scrivente:

- in data **15/04/2011** nelle modalità concordate con Metronapoli S.p.A., ha pubblicato il bando sui quotidiani *il Mattino* e *la Repubblica*;
- in data **29/07/2011** e in data **30/08/2011** ha redatto la perizia extragiudiziale di analisi delle sei proposte pervenute rimanendo in attesa di istruzioni in merito all'eventuale integrazione/completamento dell'incarico conferitogli con la nota prot. 75/AD del 13/04/2011. Dopo diversi incontri dello scrivente con l'ing. Sannino, il dr. Iocco e l'ing. Narducci la Metronapoli decise di soprassedere al cambio di sede perché si prospettava la fusione tra ANM SpA e Metronapoli SpA.

In data **24/10/2013** in virtù di atto di fusione per notar Paolo Mirelli rep. 128952 l'Azienda Napoletana Mobilità SpA e la Metronapoli SpA si sono dichiarate fuse mediante incorporazione della Metronapoli SpA nell'Azienda Napoletana Mobilità SpA e per l'effetto della suddetta fusione il complesso immobiliare in Napoli alla via Ponte dei Francesi n. 37/D, riportato nel catasto fabbricato di Napoli in ditta Metronapoli SpA alla sez. SGO, foglio I, particella 448, subalterno 1, via Ponte dei Francesi n. 37/D piano T-1-2-S1, categoria D/8, rendita 43.362,00 €, è stato volturato alla ANM SpA; conseguenza della fusione delle due aziende fu l'opportunità di accorpate le Direzioni Generali e le sedi nel fabbricato ANM sito in Napoli alla via G. Marino n. 1.

In data **29/10/2014**, su incarico della ASIA SpA, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale della Campania – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio ha redatto la "*Stima del valore di mercato e del canone di locazione di un complesso immobiliare in Napoli alla via Galileo Ferraris n. 49*" determinando i seguenti valori:

- valore di mercato in c.t. di 4.370.000,00 € come segue:
[(capannoni 4820 mq x 600,00 €/mq + uffici 765 mq x 1.930,00 €/mq) = 4.368.450,00 €]
- valore del canone di locazione mensile in c.t. di 15.400,00 €/mese come segue:
[(capannoni 4820 mq x 2,35 €/mq x mese + uffici 765 mq x 5,33 €/mq x mese = 15.404,45 €/mese].

In data **17/11/2014** con la nota prot. 024/2014 il dr. Attilio Capasso, Dirigente della ANM SpA, volendo perseguire gli obiettivi espressi dalla Napoli Holding nella nota prot. AV/218 del 20/10/2014 ha rappresentato:

- che era necessario razionalizzare l'utilizzo dei due immobili di proprietà della ANM SpA siti in via Ponte dei Francesi ed in via G. Ferraris che si erano resi disponibili per la locazione o per la vendita;
- che l'Agenzia delle Entrate con la perizia del 29/10/2014 per l'immobile di via G. Ferraris aveva stimato il canone di locazione mensile di 15.4000,00 €/mese;
- che sulla base della *Banca dati quotazioni immobiliari* 1^a semestre 2014 pubblicato dalla Agenzia delle Entrate, per gli uffici strutturati ubicati in zona S. Giovanni a Teduccio e zona Industriale era stato possibile stimare per l'immobile di via Ponte dei Francesi il canone di locazione mensile variabile dal minimo di 9.308,00 €/mese al massimo di 18.200,00 €/mese.

In data **11/02/2015** tra la Azienda Napoletana Mobilità – A.N.M. - SpA e la Azienda Servizi Igiene Ambientale Napoli - ASIA Napoli - SpA è stato stipulato il contratto di locazione commerciale del complesso immobiliare destinato ad uffici strutturati sito in Napoli alla via Ponte dei Francesi n. 37/D che è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate Napoli 1 il 04/03/2015 al n. 3868/3T.

Dall'esame del citato contratto di locazione, tra l'altro, si evince:

- che il complesso immobiliare fu locato per la durata di anni 6 per il canone annuo di 170.400,00 €, pari a 14.200,00 €/mese, oltre aggiornamento a far data dall'inizio del secondo anno di locazione in misura pari al 75% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi nei 12 mesi precedenti;
- che gli impianti dell'immobile erano tutti dotati di certificazioni di conformità alla normativa vigente;
- che l'immobile e gli impianti si trovavano in buono stato locativo e che sono adatti all'uso contrattualmente previsto previa esecuzione di interventi di adeguamento
- che fu locato per uso commerciale con destinazione d'uso per uffici, autoparco ed officina della ██████████ con divieto di sublocazione e di cessione ex art. 36 L. 392/78;
- che le opere di manutenzione straordinaria ed ordinaria erano poste a carico del conduttore con l'obbligo di avvisare tempestivamente il locatore per i lavori di manutenzione straordinaria e per la necessità di riparazioni da porre a carico del locatore;
- che il conduttore per apportare eventuali addizioni, innovazioni o miglioramenti era necessario il consenso scritto del locatore;
- che l'immobile fu locato privo degli arredi ma lasciando in sito la reception e le pareti divisorie attrezzate.

In data **21-22/05/2018** lo scrivente si è recato presso la sede della ANM SpA in via G. Marino n. 1 ed ha incontrato l'ing. Raffaele Vinciguerra che gli ha rappresentato la **urgente necessità dell'Azienda** di procedere alla stima del valore di mercato dei due siti di via Ponte dei Francesi e di via G. Ferraris richiedendo di formulare idonea preliminare offerta per l'espletamento dell'incarico.

In data **24/05/2018** lo scrivente, in previsione del conferimento del presente incarico da parte della ANM SpA e per formulare la propria offerta economica ed accompagnato dal dott. Raffaele Donisi della ANM SpA, ha effettuato un preliminare sopralluogo negli uffici direzionali della ██████ siti in via Ponte dei Francesi n. 37/D dove ha incontrato il dr. Mario Liberatore e l'ing. Massimo Pelliccia funzionari dell'██████; durante il sopralluogo, con il supporto dei grafici dello stato attuale forniti da ██████ e di quelli già in possesso dello scrivente, è stata eseguita un'ispezione del complesso immobiliare accertando che erano stati effettuati lavori di adeguamento funzionale dall'██████ con lo spostamento di alcune pareti attrezzate con diversa distribuzione interna al PT dei fabbricati A e B ed eseguendo anche gli allegati rilievi fotografici atti a documentare lo stato dei luoghi e la diversa posizione e distribuzione delle postazioni di lavoro in uso alla ██████ rispetto a quelle originariamente previste dalla Metronapoli SpA.

In data **29/05/2018** con la nota prot. n. 0013575 la ANM SpA ha conferito allo scrivente il presente incarico di stima dei siti di via G. Ferraris e di via Ponte dei Francesi.

In data **11/06/2018** lo scrivente si è recato presso gli uffici dell'██████ siti in Napoli alla via Ponte dei Francesi n. 37 ed a tanto autorizzato dal Direttore Generale ing. Francesco Mascolo ha incontrato ivi l'ing. Massimo Pollice ed il geom. Dario Polverino per acquisire copia della documentazione richiesta nel corso del sopralluogo del 24/05/2018 e di seguito elencata:

- grafici "as built" del complesso immobiliare di via Ponte dei Francesi con piano di evacuazione e dettaglio dei bagni dell'edificio B inviati allo scrivente con email;
- grafici "as built" degli attuali arredi di proprietà della ██████ con indicazione delle pareti attrezzate di proprietà della ANM SpA che in alcuni casi sono stati spostati con diversa distribuzione interna del fabbricato B ed al PT del fabbricato A zona ingresso, inviati allo scrivente con email,
- copia cartacea della Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio pratica VV.F. n. 130332 protocollato il 14/07/2017;
- copia cartacea della dichiarazione di conformità dell'impianto di spegnimento ad archivio a servizio dell'archivio CED resa il 09/05/2016 dalla Planet srl.

CAPO B – DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Per la descrizione del complesso immobiliare di via Ponte dei Francesi lo scrivente si riporta a quanto già relazionato in data 18/04/2011 con le precisazioni che sono emerse durante il sopralluogo del 25/04/2018 e dall'esame dei documenti forniti da ANM SpA e ██████.

PROPRIETA' E DATI CATASTALI

In data 10/10/2006 in virtù di atto di compravendita rep. 29509 per notar Sergio Mililotti di Napoli, registrato a Napoli 3 Ufficio AA.PP. il 10/10/2006 al n. 8768 la METRONAPOLI SpA ha acquistato dalla IMMOBILIARE NAPOLI EST srl il complesso immobiliare in Napoli alla via Ponte dei Francesi n. 37/d, composto da piano seminterrato, piano terra/rialzato, piano primo e piano secondo oltre terrazzo di copertura, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli al foglio 1, sezione SGO, particella 448, subalterno 1, via Ponte dei Francesi, 37/d, piano T-I-2-S, categoria

pagina 17 di 24

D8 con rendita catastale di 24.168,00 € e dichiarato all'Ufficio del Territorio di Napoli con la scheda n. 6638 del 31/07/2006; il prezzo della compravendita riferito ad un immobile di nuova costruzione/ricostruzione è stato di 5.645.000,00 € oltre IVA.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso immobiliare di via Ponte dei Francesi n. 37/d, di proprietà della ANM SpA, è in regola con la normativa urbanistica vigente in quanto LA Metronapoli SpA ha acquistato dalla Immobiliare Napoli Est srl al termine dei lavori di totale ristrutturazione di preesistenti fabbricati ed è stato adeguato funzionalmente in virtù:

A) di Permesso di Costruire, per voltura ed in variante al pdc n. 434/2004, richiesto dalla Immobiliare Napoli Est il 18/01/2006 ed ottenuto con disposizione dirigenziale n. 135 del 06/03/2006, rilasciata dall'Ufficio S.E.P. del Comune di Napoli.

I relativi lavori sono stati ultimati il 26/07/2006, dichiarati conformi il 01/08/2006 dal direttore dei lavori ing. Nicola Salzano De Luna, collaudati il 06/06/2006 a firma dell'ing. Gennaro Vitale con deposito all'Ufficio del Genio Civile di Napoli del 09/06/2006.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Napoli - SEP - con Disposizione Dirigenziale n. 501 del 11/09/2006;

B) di lavori di miglioramento funzionale eseguiti nel 2007 dalla METRONAPOLI SpA che hanno comportato:

- la demolizione della rampa di accesso ai diversamente abili ubicata in prossimità dell'ingresso attuale e la sistemazione della zona sottostante con pavimentazione in cubetti di porfido ad uso parcheggio;
- la posa in opera di una ringhiera posta su di un terrazzo piano (verticale corpo C/ primo piano) al solo scopo di protezione degli addetti per gli interventi di manutenzione;
- la realizzazione di una tettoia sul nuovo ingresso del pubblico ubicato nella zona centrale del fabbricato;
- l'ampliamento della scalinata esterna esistente e la dotazione di un servoscala per consentire l'accesso al fabbricato ai diversamente abili;
- la realizzazione di tramezzi nell'attuale ingresso per creare un locale guardiania ed un vano pluriuso ubicati in prossimità del varco esterno controllato con cancelli automatizzati e sbarra motorizzata.

Dette opere di adeguamento funzionale, sono state eseguite dalla METRONAPOLI SpA su progetto dell'arch. Livia Napolitano in virtù:

B/1 - di DIA presentata al STC Barra - S. Giovanni il 23/03/2007 n. 1135;

B/2 - di variante alla DIA n. 1135/2007 presentata al STC Barra - S. Giovanni il 22/05/2007 n. 2016.

I relativi lavori sono stati eseguiti dalla Vitale Costruzioni SpA e sono stati collaudati dall'arch. Livia Napolitano che ne ha certificato la conformità alle DIA citate.

C) di Licenza di Fognatura Privata n. 673 del 05/04/2006 pratica 51/06 rilasciata dal Comune di Napoli IV Dir. Centrale LL.PP. Servizio Fognature.

Il complesso immobiliare di via Ponte dei Francesi n. 37/D nella Variante Generale al PRG vigente approvata con DPGRC n. 323 del 11/06/2004 ricade in prevalenza in zona A - Insediamento di interesse storico ad eccezione di una parte della

scala C che ricade in zona Bb - Agglomerati urbani di recente formazione - Espansione recente.

CAPITOLATO TECNICO DELL'ESISTENTE

Per la dettagliata descrizione delle finiture e degli impianti di cui è dotato il complesso immobiliare di via Ponte dei Francesi n. 37/d lo scrivente si riporta agli elaborati elencati in calce; vengono di seguito descritte le finiture e gli impianti esistenti che sono di buono/ottimo livello e versano in un buono stato di conservazione e manutenzione:

- pavimento del parcheggio esterno in cubetti di porfido;
- pavimenti dei terrazzi in cotto;
- pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in monocotture smaltate;
- pavimenti degli ambienti interni in gres porcellanato e in marmo bianco carrara;
- rivestimento delle copertine in pietra lavica - peperino;
- pittura interna lavabile;
- pittura esterna ai silicati di potassio;
- facciata principale con la parte basamentale rivestita in pietra lavica - peperino;
- infissi esterni in alluminio con vetrocamera;
- porte interne in legno;
- porte di caposala blindate rivestite in legno;
- facciate interne finite con intonaco liscio e pitturate con silicati di potassio;
- ascensori di tipo oleodinamico con incastellatura in acciaio e vetro;
- rete di distribuzione FM;
- impianto di illuminazione;
- impianto speciale antintrusione;
- impianto allarme antincendio;
- impianto idrico sanitario;
- impianto idrico antincendio - spegnimento automatico archivio e CED;
- impianto idrico condizionamento;
- impianto di riscaldamento/raffrescamento ventilazione;
- rete LAN;
- impianto telefonico;
- impianto videocitofono.

Per la descrizione dettagliata degli impianti tecnologici di cui è dotato il complesso immobiliare lo scrivente si riporta alla citata perizia redatta il 18/04/2011 che è corredata di allegati tra cui:

- n. 24 tavole "as-built" degli impianti esistenti (16/10/2006);
- relazione descrittiva impianti elettrici (febbraio 2006);
- relazione descrittiva impianti meccanici (febbraio 2006).

Gli impianti del complesso immobiliare sono dotati di certificati di conformità, emessi dalle ditte installatrici, redatti ai sensi della vigente normativa come confermato allo scrivente dal geom. Polverino della A■■■■ nel sopralluogo del 24/05/2018.

Nel corso del sopralluogo del 24/05/2018 lo scrivente ha potuto constatare che il complesso immobiliare di via Ponte dei Francesi n. 37/D versa sostanzialmente in un ottimo stato di conservazione (in particolare per l'interno degli uffici e per gli impianti) con recenti interventi di miglioria eseguiti da ■■■■ al PS1 dell'edificio A ed al PT

pagina 19 di 24

dell'edificio B con la realizzazione di contropareti in cartongesso su tutte le pareti esterne confinanti con il terrapieno. Inoltre lo scrivente ha potuto constatare che le facciate esterne presentano cavillature di intonaco ed un parziale degrado delle pitture e che il terrazzo di copertura e quelli a livello del quarto piano e secondo piano dovrebbero essere più frequentemente puliti e mantenuti rimuovendo le piante crescenti nella pavimentazione ed il materiale di accumulo che potrebbe ostruire il deflusso delle acque meteoriche negli scarichi pluviali.

ARREDI E MIGLIORIE

In virtù del citato contratto di locazione del 11/02/2015 stipulato tra ANM SpA ed [REDACTED] la prevalenza degli arredi acquistati dalla Metronapoli SpA sono stati rimossi prima della consegna al conduttore del fabbricato di via Ponte dei Francesi n. 37/D lasciando soltanto le pareti attrezzate e la reception nell'ingresso posizionato tra i fabbricati A e B; durante il sopralluogo del 24/05/2018 i rappresentanti della [REDACTED] hanno riferito allo scrivente che gli arredi presenti nel fabbricato sono di proprietà del conduttore e che alcune pareti attrezzate di proprietà della ANM sono state spostate per ricavare una diversa distribuzione interna e le opere eseguite rientrano nell'edilizia libera.

CONSISTENZA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare di via Ponte dei Francesi n. 37/d, servito da tre scale e due impianti di ascensore, si compone:

- di piano seminterrato ad uso archivio, sala conferenze e CED;
- di piano terra/rialzato ad uso reception/bouvette, uffici e sale riunioni;
- di piano primo ad uso uffici e sale riunioni;
- di piano secondo ad uso uffici della direzione e locale tecnico;
- di terrazzo di copertura.

Le postazioni di lavoro, originariamente predisposte nell'edificio della Metronapoli SpA, sono state modificate dalla [REDACTED] secondo l'attuale distribuzione dell'arredo rappresentata nei grafici "as built" forniti allo scrivente dal geom. Polverino.

Vengono di seguito riepilogate le consistenze del complesso immobiliare di proprietà della ANM SpA ed adibito a sede degli uffici direzionali della [REDACTED] confermando i dati già riportati nella citata perizia del 18/04/2011:

SUPERFICIE LOTTO (area scoperta e fabbricato)

2.511,00 mq

RIEPILOGO SUPERFICI:

PIANO SEMINTERRATO

superficie lorda coperta	725,95 mq
superficie netta vani scala	55,00 mq
superficie netta interna	422,03 mq
superficie netta locale CED	54,59 mq
superficie scoperta	92,97 mq

pagina 20 di 24

PIANO TERRA

superficie lorda coperta	838,33 mq
superficie netta vani scala	56,64 mq
superficie netta interna	631,33 mq
superficie terrazzi a livello	96,30 mq
superficie scoperta ad uso parcheggio e viabilità interna posti auto (min./max.)	1.590,60 mq n. 45/54

PIANO PRIMO

superficie lorda coperta	524,48 mq
superficie netta vani scala	38,59 mq
superficie netta interna	380,42 mq
superficie terrazzi a livello	295,96 mq

PIANO SECONDO

superficie lorda coperta	278,30 mq
superficie netta vani scala	20,28 mq
superficie netta interna	183,05 mq
superficie netta locali tecnici	18,17 mq
superficie terrazzi a livello	128,82 mq

COPERTURA

superficie terrazzi praticabili	249,00 mq
---------------------------------	-----------

RIEPILOGO SUPERFICI PER DESTINAZIONI D'USO

Superficie scoperta posti auto/viabilità interna	1.683,57 mq
Posti auto (min./max.)	n. 45/54
Superficie lorda coperta	2.367,00 mq
Superficie netta vani scala	170,51 mq
Superficie netta interna	1.616,83 mq
Superficie netta locale CED	54,59 mq
Superficie netta locale tecnico secondo piano	18,17 mq
Superficie terrazzi	770,08 mq

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI LORDE COMMERCIALI

PIANO SEMINTERRATO

- zona uffici e sala convegni (255,39 mq + 277,81 mq) =	533,20 mq
- a dedurre vani scala A/B/C (18,64 mq + 18,05 mq + 18,31 mq) =	(-) 55,00 mq
- locale archivio/deposito (105,63 mq x 50%) =	52,82 mq
- locale CED (87,12 mq x 100%) =	87,12 mq
- terrazzi a livello (7,37 mq + 14,73 mq + 3,62 mq + 67,25 mq) x 20% =	18,59 mq
	<u>636,73 mq</u>

PIANO TERRA

- zona uffici	838,33 mq	
- a dedurre vani scala A/B/C (20,28 mq + 18,05 mq + 18,31 mq) =	(-) 56,64 mq	
- terrazzi a livello (96,30 mq x 20%) =	<u>19,26 mq</u>	800,95 mq

PIANO PRIMO

- zona uffici	524,48 mq	
- a dedurre vani scala A/B/C (20,28 mq + 18,31 mq) =	(-) 38,59 mq	
- terrazzi a livello del 1° piano (102,62 mq + 80,41 mq) x 20% =	36,61 mq	
- terrazzo a livello pavimentato ma non praticabile (112,93 mq x 10%) =	<u>11,29 mq</u>	533,79 mq

PIANO SECONDO

- zona uffici	249,00 mq	
- locale tecnico accessibile dal terrazzo (29,30 mq x 80%) =	23,44 mq	
- a dedurre vano scala A	(-) 20,28 mq	
- terrazzo a livello (128,82 mq x 20%) =	<u>25,76 mq</u>	277,92 mq

PIANO TERZO

- terrazzo di copertura praticabile pavimentato ed accessibile con scala esterna (249,00 mq x 10%) =	24,90 mq	
- area scoperta a verde e pavimentata adibita a parcheggio per circa 45 posti auto e viabilità interna (1590,60 mq x 20%) =	<u>318,12 mq</u>	

Totale superficie lorda commerciale

343,02 mq
2.593,21 mq

La superficie lorda commerciale totale, rispetto a quella considerata nella stima del 2005 si è incrementata da 2.570,00 mq a 2.593,21 mq a seguito dei lavori di recupero e pavimentazione dei terrazzi di copertura eseguiti in virtù della citata DIA n. 1135/2007.

CAPO C – STIMA DEL VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA'

Per quanto attiene al criterio ed alla metodologia di stima lo scrivente si riporta a quanto già esposto a pag. 7-10.

Il mandato conferito dalla ANM SpA richiede espressamente di stimare all'attualità ed in tempi rapidi (15 gg.) il valore di mercato dei due siti di via Ponte dei Francesi n. 37/D e di via G. Ferraris n. 49; l'indagine di mercato che è stata operata dallo scrivente relativamente ad offerte in vendita di uffici e capannoni richiede anche i tempi tecnici per la verifica puntuale dei dati rilevati dalle agenzie immobiliari e per il calcolo delle consistenze offerte in vendita indispensabili per ricavare i valori di mercato unitari.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate riporta per il 2° semestre 2017:

- in zona D27 – Industriale Ovest (via Ferraris, via Gianturco, Ponte della Maddalena):
 - per gli uffici: Vm 1200 ÷ 2400 €/mq
 - per gli uffici strutturati: Vm 1250 ÷ 2500 €/mq
 - per i capannoni industriali: Vm 470 ÷ 940 €/mq
 - per i capannoni tipici : Vm 470 – 940 €/mq

- in zona E43 – San Giovanni a Teduccio:
 - per gli uffici: Vm 1191 ÷ 1806 €/mq
 - per gli uffici strutturati: Vm 1273 – 1930 €/mq
 - per le abitazioni: Vm 1350 – 2050 €/mq
 - per i box: Vm 860 – 1300 €/mq

Il listino ufficiale della *Borsa Immobiliare di Napoli* edito dalla CCIAA documenta che in zona M6 – San Giovanni a Teduccio il valore di mercato delle abitazioni dal 2011 al 2017 ha subito un deprezzamento del 30% circa:

ANNO	Vmu
2011	1600 – 2000 €/mq
2012	1600 – 1900 €/mq
2013	1200 ÷ 1600 €/mq
2014	1200 – 1600 €/mq
2015	1200 – 1500 €/mq
2016	1200 – 1500 €/mq
2017	1100 ÷ 1400 €/mq

infatti con riferimento ai valori massimi il decremento è stato pari a 0,30

$$[(1,00 - 1400/2000) = 0,30]$$

Rapportando l'andamento del mercato immobiliare delle abitazioni, come sopra documentato, a quello degli uffici strutturati appare equo stimare il minore deprezzamento verificatosi tra il 2011 e l'attualità in ragione del 20%

$$[(1,00 - 2160/2700) = 0,20]$$

essendo 2.160,00 €/mq il valore unitario di mercato all'attualità e 2.700,00 €/mq il valore unitario di mercato al 2011.

Tanto premesso, tenuto conto del decremento dei valori di mercato che si è verificato tra il 2011 ed il 2018, lo scrivente ritiene congruo stimare all'attualità il valore di mercato del complesso immobiliare di via Ponte dei Francesi con riferimento:

- alla superficie commerciale precedentemente calcolata di 2.593,21 mq,
- alla destinazione d'uso di uffici strutturati in ottimo/buono stato di conservazione attualmente locati sino al 10/02/2021 alla ██████████ al canone di 14.359,75 €/mese pari a 172.317,00 €/anno oltre ISTAT,
- al valore unitario di mercato sinteticamente stimato all'attualità di 2.160,00 €/mq, per cui determina e stima il valore di mercato del complesso immobiliare in **c.t. pari a 5.600.000,00 €** [(2.160,00 €/mq x 2.593,21 mq) = 5.601.333,00 €] ciò in considerazione anche della presenza nel fabbricato di arredi fissi di proprietà della ANM SpA (pareti attrezzate, reception, etc.).

CAPO D – CONCLUSIONI

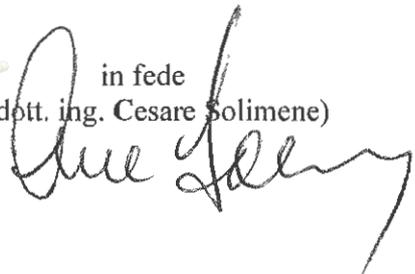
Il valore di mercato riferito all'attualità del complesso immobiliare sito alla via Ponte dei Francesi 37/D di proprietà della A.N.M. S.p.A., attualmente locato alla ██████████ S.p.A., destinato agli uffici attrezzati della Direzione Generali, è stato stimato dallo scrivente in **5.600.000,00 €** tenuto conto del buono stato di conservazione nonché della presenza degli impianti tutti funzionanti e dotati di certificati di conformità redatti nel rispetto della normativa vigente e della presenza delle pareti attrezzate fisse.

Restando a completa disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti lo scrivente ringrazia la A.N.M. S.p.A. per la fiducia accordatagli nel conferimento del presente incarico.

Napoli, 15 giugno 2018

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

in fede
(dott. ing. Cesare Solimene)



Elenco allegati:

- Inquadramento territoriale,
- Documentazione fotografica,
- Grafici stato dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

pagina 24 di 24