

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

PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE REDATTA PER INCARICO DELLA A.N.M. SpA FINALIZZATA ALL'“AGGIORNAMENTO DEL DOCUMENTO DI PERIZIA GIURATA DI STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE DI VIA PONTE DEI FRANCESI N. 37/39 TENENDO CONTO DELL'ATTUALE STATO DI CONSERVAZIONE DEL CESPITE E DELL'ATTUALE ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE”.



PERIZIA

Napoli, 27 luglio 2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A handwritten signature in black ink is written over a circular blue official stamp. The stamp contains the text: 'DOTT. ING. CESARE SOLIMENE', 'GIUDICE ONORARIO DELLA GIUNTA SPECIALE ESPROPRIAZIONI PRESSO LA CORTE DI APPELLO DI NAPOLI', and 'PROVINCIA DI NAPOLI'.

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

**PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE REDATTA PER INCARICO DELLA A.N.M.
SpA FINALIZZATA ALL'“AGGIORNAMENTO DEL DOCUMENTO DI
PERIZIA GIURATA DI STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE DI
VIA PONTE DEI FRANCESI N. 37/39 TENENDO CONTO DELL'ATTUALE
STATO DI CONSERVAZIONE DEL CESPITE E DELL'ATTUALE ANDAMENTO
DEL MERCATO IMMOBILIARE”.**

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 dall'ing. Nicola Pascale, Amministratore Unico della Azienda Napoletana Mobilità – ANM - SpA, con nota prot. n. 0014554 del 15/06/2021, l'incarico *“per l'aggiornamento del documento di perizia giurata di stima del valore attuale dell'immobile di via Ponte dei Francesi n. 37/39 tenendo conto dell'attuale stato di conservazione del cespite e dell'attuale andamento del mercato immobiliare”*;
- effettuati i necessari sopralluoghi ed accertamenti;
- esaminata la documentazione fornita dalla ANM SpA e dalla xxx;
- espletata all'attualità l'indagine di mercato riferita ad immobili simili a quelli oggetto di stima per la comparazione con l'indagine di mercato che è stata effettuata per la perizia giurata del 15-18/06/2018 relativa allo stesso complesso immobiliare

AD ESPLETAMENTO

dell'incarico conferitogli relativo al fabbricato ad uso uffici, dotato di ampia area parcheggio pertinenziale, sito in Napoli alla via Ponte dei Francesi n. 37/39 ha redatto la presente perizia di stima del valore di mercato riferita all'attualità del complesso immobiliare che è utilizzato come sede direzionale della xxx 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

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*

via Medina n. 63 - 80133 - Napoli - e-mail: studioing.csolimene@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CAPO A – DOCUMENTAZIONE ESAMINATA ED ATTIVITA' SVOLTA

L'incarico conferito dalla ANM SpA in data 15/06/2021 è relativo al complesso immobiliare sito in Napoli alla via Ponte dei Francesi n. 37/39 ed espressamente richiede un "...aggiornamento del documento di Perizia Giurata di stima del valore attuale..." che è stata redatta dallo scrivente in data 15-18/06/2018 in virtù del quale è stato stimato al giugno 2018 il valore di mercato di **"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"**.

Al fine di espletare l'incarico relativamente al complesso immobiliare in oggetto:

- in data **02/07/2021**, a mezzo di email lo scrivente ha acquisito dalla ANM SpA copie:
 - della fattura n. 307/V2 del 08/06/2021 emessa dalla ANM SpA dalla quale si evince che dalla xxx è stato corrisposto per il mese di giugno 2021 il canone mensile di 14.576,29 € oltre IVA (22%) pari a 174.915,48 €/anno oltre IVA;
 - del contratto di locazione commerciale del 11/02/2021 stipulato tra ANM SpA ed xxx, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli in data 04/03/2015 al n. 3268/3T dal cui esame si evince che essendo trascorsi i primi sei anni, il contratto di locazione è stato rinnovato presumibilmente per ulteriori 6 (sei) anni dal 01/06/2021 al 31/05/2027 anche se l'art. 3 all'ultimo capoverso così recita *"E' esclusa qualsiasi forma di tacito rinnovo del contratto"*;
- in data **20/07/2021**, su richiesta dell'ing. Raffaele Vinciguerra della ANM SpA, lo scrivente ha effettuato un sopralluogo per accertare lo stato attuale dei luoghi con il primo accesso alle ore 11,00, nel corso del quale ha eseguito i rilievi fotografici atti a documentare lo stato di mediocre conservazione delle facciate esterne, ed il secondo accesso alle ore 15,30 nel corso del quale ha incontrato il dr. Vincenzo Di Pastena della xxx che ha fornito copia delle piante descrittive dello stato attuale del complesso immobiliare e che ha accompagnato lo scrivente nella ispezione di tutti i piani degli uffici direzionali locati dalla xxx; inoltre, come si evince dal relativo verbale, il dr. Di Pastena ha fatto presente che, in data 08/06/2021 ed anche in altre occasioni, il pavimento del piano S1 delle scale B e C si è allagato in quanto sottoposto all'area cortilizia del parcheggio esterno e perché la rete fognaria è andata in pressione a causa di eventi di pioggia di forte intensità; rispetto ai grafici del 2011 risultano essere state operate alcune modifiche interne al PS1 mediante lo spostamento di alcune pareti attrezzate al PS1 nonché di un tramezzo e di pareti mobili nella zona di ingresso al PT dove è ubicato il controllo dei vigilantes. Inoltre il dr. Di Pastena ha fatto presente che, per la presenza di umidità per risalita il piano S1 delle scale B e C è stato oggetto di un intervento di placcatura con cartongesso delle pareti perimetrali dei prospetti Est ed Ovest;
- in data **21/07/2021** lo scrivente ha acquisito dall'arch. Daniela Dolcetti copia della perizia che ha redatto in data **07/02/2019** quale CTU per incarico della Sezione Fallimentare del Tribunale di Napoli, VII Sez. Civile, G.D. dr. Francesco Paolo Feo, nella procedura n. 19/2017 "A.N.M. SpA" – Commissari Giudiziali prof. avv. Francesco Sciandone e dr. Massimo Di Pietro; in virtù della detta perizia l'arch.

Dolcetti ha stimato al 07/02/2019 per il complesso immobiliare di via Ponte dei Francesi n. 37/39:

- la superficie commerciale di 2.443,20 mq
- il valore di mercato dell'immobile libero in 4.535.000,00 €;
- il valore di mercato dell'immobile occupato in 3.928.000,00 € con un deprezzamento del 18,00% perché all'epoca era quasi scaduto il 4[^] anno dal contratto di locazione del 01/06/2015.

Inoltre lo scrivente è venuto a conoscenza che il Tribunale di Napoli VII Sez. Fallimentare nella procedura ANM SpA n. 19/2017 in data 13/11/2019 ha emesso il provvedimento di omologa del concordato preventivo in virtù del quale è stato nominato quale liquidatore giudiziale il dr. Domenico Posca ed è stato stabilito di mettere in vendita, al secondo anno del piano concordatario, il complesso immobiliare di via Ponte dei Francesi n. 37/39 per il prezzo di 5.040.000,00 € cioè applicando la riduzione del 10% rispetto al valore di mercato di 5.600.000,00 € che era stato stimato nella perizia giurata del 15-18/06/2018 ma lo scrivente ha appreso che al dr. Posca, nella procedura attivata, non sono pervenute offerte di acquisto.

CAPO B – DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Per la descrizione dello stato dei luoghi con riferimento all'attualità lo scrivente si riporta:

- al grafico di rilievo che è stato aggiornato al luglio 2021 e che è composto da planimetria e dalle piante del fabbricato PS1/PT/1°P/2°P/copertura;
- alla documentazione fotografica al 20/07/2021 dalla quale si evince che lo stato dei luoghi relativamente alle facciate esterne è ulteriormente degradato rispetto al giugno 2018 e che le pitturazioni e gli intonaci sono in mediocre stato di conservazione.

Per quanto riguarda la proprietà, i dati catastali, la regolarità edilizia, il capitolato tecnico dell'esistente, gli arredi e le migliorie nonché la consistenza del complesso immobiliare pari a 2.593,21 mq di superficie commerciale, lo scrivente si riporta integralmente a quanto già relazionato nella perizia giurata del 15-18/06/2018, pagine 17 ÷ 22.

CAPO C – STIMA DEL VALORE DI MERCATO ALLA ATTUALITA'

L'incarico conferito richiede l'aggiornamento della stima del valore di mercato del complesso immobiliare di via Ponte dei Francesi n. 37/39 che in data 15/06/2018 era stato determinato in 5.600.000,00 € = (2.593,21 mq x 2.160,00 €/mq) con riferimento allo stato dei luoghi all'epoca accertato ed ai dati relativi al 2[^] semestre 2017 ricavati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per le zone:

- 1) D27 (Industriale Ovest - via G. Ferraris - via Gianturco - Ponte della Maddalena)
- 2) E43 (San Giovanni a Teduccio)
- 3) D34 (Periferica - Centro Direzionale)

nonché ai dati del listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli edito dalla CCIAA di Napoli sino al 2018 che ha confermato il valore di 1.100 ÷ 1.400 €/mq per la zona M6 (S. Giovanni a Teduccio).

Il nuovo incarico conferito dalla ANM SpA è di difficile espletamento ai fini della comparazione per la carenza di dati storici recenti dovuta al sostanziale fermo del mercato immobiliare degli uffici e degli uffici strutturati imposto dalla crisi economica scaturita dalla pandemia da Covid 19, scoppiata ad inizio 2020 e che purtroppo perdura ancora; si spera nella ripresa correlata alla campagna vaccinale ed ai bonus che il Governo ha deliberato e che sta deliberando con modifiche anche nel settore immobiliare; inoltre le aziende si sono necessariamente rifugiate nello *smart working* riducendo l'esigenza di acquisire nuovi uffici.

Ai fini della formulazione del giudizio di stima riferito all'attualità lo scrivente ha comparato i dati forniti dalla Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2017, che furono utilizzati per la perizia del 15-18/06/2018, con quelli attualmente noti relativi al secondo semestre 2020 ed alle citate zone D27, E43 e D34 come risulta dal seguente prospetto:

zona	2^ semestre 2017	2^ semestre 2020
D27	€/mq	€/mq
per gli uffici	1.200 ÷ 2.400	1.000 ÷ 2.050
per gli uffici strutturati	1.250 ÷ 2.500	1.100 ÷ 2.200
per i capannoni industriali	470 ÷ 940	425 ÷ 860
per i capannoni tipici	470 ÷ 940	425 ÷ 860
E43	€/mq	€/mq
per gli uffici/abitazioni	1.191 ÷ 1.806	1.000 ÷ 2.050
per gli uffici strutturati	1.273 ÷ 1.930	1.100 ÷ 2.200
per le abitazioni	1.350 ÷ 2.050	1.250 ÷ 1.900
per i box auto	860 ÷ 1300	880 ÷ 1.250
D34 - CENTRO DIREZIONALE	€/mq	€/mq
per gli uffici	1.350 ÷ 2.750	1.200 ÷ 2.450
per gli uffici strutturati	1.550 ÷ 3.100	1.350 ÷ 2.700
per le abitazioni	1.700 ÷ 2.600	1.550 ÷ 2.400
per i box auto	1.350 ÷ 2.050	1.350 ÷ 2.050
per i posti auto scoperti	620 ÷ 930	660 ÷ 1.000

e che registrano un deprezzamento medio del **15÷20%** ma che, a giudizio dello scrivente, non tengono assolutamente conto della crisi economica scaturita dalla pandemia da COVID 19 iniziata di fatto a febbraio 2020 e che di fatto perdura anche nel 1^ semestre 2021.

I dati pubblicati dalla Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2021 riportano un incremento del numero delle compravendite delle abitazioni pari al + 38,7% rispetto al primo trimestre 2020 che però corrisponde ad un contestuale decremento dei prezzi unitari.

Il complesso immobiliare di via Ponte dei Francesi è circondato sia da altri uffici direzionali strutturati e si citano il limitrofo edificio al civ. 37/E che è locato alla SAPNA (Sistema Ambiente Provincia di Napoli), gli uffici della Croce Rossa Italiana al corso S. Giovanni a Teduccio e gli uffici dell'Archivio Storico alla via Ponte dei Granili nonché da altri fabbricati in disuso da tempo come:

- il limitrofo edificio di via Ponte dei Francesi, 43/59 di proprietà della xxx,
 - il fatiscente edificio di via Ponte dei Francesi n. 16 già sede di uffici e negozi,
- che da oltre 15 anni sono in disuso e sono stati offerti in vendita senza trovare acquirenti e/o sono in attesa di un intervento radicale di ristrutturazione e di adeguamento funzionale.

Il bollettino trimestrale relativo al 1[^] trimestre 2020 edito dall'OMI per conto della Agenzia delle Entrate relativo sia alle residenze che agli immobili non residenziali riferisce di una ripresa del mercato immobiliare relativa alle compravendite di abitazioni ed una sostanziale stasi del mercato immobiliare relativo agli immobili non residenziali ma l'indagine di mercato operata dallo scrivente ha evidenziato un'offerta in vendita di immobili per uffici a prezzi unitari che rispetto al 1[^] semestre 2020 si sono ridotti almeno dell'ulteriore 10% ma soprattutto ha evidenziato una totale assenza di domande di acquisto di immobili destinati ad uso uffici.

Per quanto esposto per il complesso immobiliare di via Ponte dei Francesi n. 37/39:

- tenuto conto della contrazione dei valori unitari che è documentata dai valori OMI tra il 1[^] semestre 2017 ed il 1[^] semestre 2020 che è pari al **10÷15%**;
- tenuto conto dell'ulteriore deprezzamento tra il 1[^] semestre 2020 ed il 1[^] semestre 2021, che a giudizio dello scrivente va stimato in ragione del **5÷15%**, per la reale stasi del mercato immobiliare degli edifici ad uso uffici strutturati per assenza della domanda di acquisto che in passato veniva formulata da società partecipate da Enti e/o dalla Pubblica Amministrazione;
- tenuto conto del mediocre stato di manutenzione delle facciate esterne del complesso immobiliare di proprietà della ANM SpA e locato alla xxx che necessita di interventi di manutenzione ordinaria con ripristino degli intonaci e delle pitturazioni esterne; in relazione al quale si stima un ulteriore deprezzamento del **5%**;
- tenuto conto che gli arredi fissi di proprietà della ANM SpA (pareti attrezzate, reception, etc.) sono degradati da oltre 15 anni di utilizzo per cui non possono essere considerati come un plus valore dell'edificio con un deprezzamento del **2%**.

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 buono stato di conservazione, fatta eccezione per le facciate esterne, attualmente locati sino al 10/02/2027 alla xxx al canone di 14.576,29 €/mese pari a 174.915,48 €/anno oltre ISTAT,
- al valore unitario di mercato sinteticamente stimato all'attualità di 1.425,60 €/mq, per cui determina e stima il valore di mercato del complesso immobiliare in **c.t. pari a 3.700.000,00 €** $\{2.593,21 \text{ mq} \times 2.160,00 \text{ €/mq} \times [1,00 - (0,15+0,12+0,05+0,02)]\} = 3.696.880,18 \text{ €}$.

CAPO D – CONCLUSIONI

Il valore di mercato riferito all'attualità del complesso immobiliare sito alla via Ponte dei Francesi 37/D di proprietà della ANM SpA, attualmente locato alla xxx destinato agli uffici attrezzati della Direzione Generali, è stato stimato dallo scrivente in **3.700.000,00 €** tenuto conto del buono stato di conservazione nonché della presenza degli impianti tutti funzionanti relativamente ai quali occorre verificare la presenza dei certificati di conformità redatti nel rispetto della normativa vigente in relazione alle trasformazioni ed ai lavori di manutenzione eseguiti dal conduttore xxx.

Il valore unitario di 1.425,60 €/mq corrisponde all'attuale costo di costruzione di uffici attrezzati e strutturati.

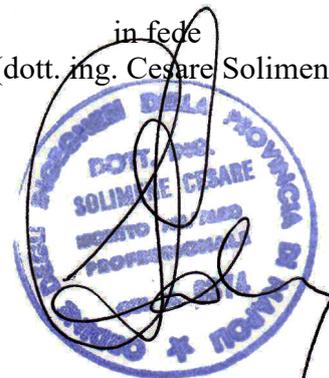
Inoltre lo scrivente fa presente che il canone di locazione che è corrisposto dalla xxx pari a 174.915,48 € corrisponde ad un saggio di rendimento/fruttuosità lordo pari al 4,73% (174.915,48 €/3.700.000,00 €) che è da ritenersi congruo all'attualità in relazione all'andamento del mercato immobiliare degli uffici direzionali strutturati.

Restando a completa disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti lo scrivente ringrazia la ANM SpA per la fiducia accordatagli nel conferimento del presente incarico che è stato espletato nel breve tempo concesso per la stima del valore di mercato all'attualità.

Napoli, 27 luglio 2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

in fede
(dott. ing. Cesare Solimene)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it