



**MICHELE
SAGGESE**

DOTTORE
COMMERCIALISTA
REVISORE CONTABILE



Studio Commercialisti Saggese

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

STAZIONE SPERIMENTALE PER L'INDUSTRIA DELLE
PELLI E DELLE MATERIE CONCIANTI SRL

*VALUTAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN NAPOLI
ALLA VIA NUOVA POGGIOREALE 38*

Dr. Michele Saggese

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Michele Saggese, nato a Napoli il 29 maggio 1966, con studio in Napoli alla via Duomo 290/c, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Napoli, alla sez. A al n. 1783, è stato incaricato, in data 22 marzo 2017, dal Dott. Edoardo Imperiale, nato a Napoli il 2 agosto 1970, in qualità di Direttore Generale della "Stazione Sperimentale per l'Industria delle Pelli e delle Materie Concianti Srl", CF/PI 07936981211 (visura camerale allegato n. 1), di redigere, ai sensi dell'ex art. 2465 del c.c., la presente relazione estimativa al fine di individuare il più probabile valore attribuibile al complesso immobiliare oggetto della presente, sito in via Nuova Poggioreale n. 38 che, come da visura catastale del 2007, risulta ancora in proprietà della preesistente azienda speciale Stazione Sperimentale per l'Industria delle Pelli e delle Materie Concianti.

Dunque, scopo della presente è individuare il più probabile valore di stima al quale l'immobile può essere ceduto alla nuova Stazione Sperimentale per l'Industria delle Pelli e delle Materie Concianti Srl.

Si specifica che la presente perizia considera come punto di partenza la precedente relazione estimativa redatta dall'Arch. Silvana Manzo, aggiornandone i contenuti.

Per favorire una migliore comprensione, la presente è stata articolata nei seguenti capitoli:

1. Caratteristiche del complesso immobiliare;
2. Zonizzazione e destinazione urbanistica;
3. Diritti reali gravanti sull'immobile;
4. Il mercato immobiliare del settore non residenziale;
5. Determinazione del valore catastale;
6. La valutazione dell'immobile;
7. Conclusioni.



Dr. Michele Saggese

1. Caratteristiche del complesso immobiliare

Il fabbricato, oggetto dell'accurata valutazione tecnica di seguito riportata, è sito in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 38/39, ed è accatastato alla sez. VIC/4 particella n. 59 che individua due unità immobiliari all'interno dello stesso stabile, precisamente, particella 59 sub. 1 e particella 59 sub. 2, che si sviluppano su un lotto di superficie complessiva di circa 3.990 mq di forma trapezoidale. (In allegato visure catastali al n. 2).

La valutazione estimativa riguarderà soltanto l'unità sub. 1 corrispondente al civico 38, che, come vedremo, rappresenta la parte dell'immobile di proprietà della Stazione Sperimentale per l'Industria delle Pelli e delle Materie Conciante azienda speciale.

In particolare, la superficie delle due unità si articola nel modo seguente:

Particella 59 sub. 1

Superficie coperta (escluso tettoie)	Mq 1.054
Piazzali di manovra	Mq 419
Aree verdi	Mq 750
Totale superficie subalterno 1	Mq 2.223

Particella 59 sub. 2

Superficie coperta	Mq 1.233
Piazzali di manovra	Mq 428
Aree verdi	
Totale superficie subalterno 2	Mq 1.661

Tali superfici sono state calcolate con riferimento al tipo mappale del 3 aprile 2007 (allegato n. 3).

Dr. Michele Saggese

Dall'analisi dei documenti messi a disposizione del sottoscritto è emerso che:

- L'unità immobiliare di cui al sub. 1 è strutturata su due livelli con sviluppo planimetrico a C. Lo stabile è confinante con la principale via Nuova Poggioreale, mentre a nord affaccia su un'area verde di forma pressoché triangolare. Il lato interno è costituito da un'area cortilizia adibita a parcheggio. Ad est del manufatto si sviluppa un altro corpo di fabbrica in parte su due livelli ed in parte su tre.
- L'unità immobiliare di cui al sub. 2 è articolata su due livelli per la parte che percorre la via Nuova Poggioreale, mentre la parte di fabbricato insistente sul fronte est, e che si estende fino al confine nord dell'area, si sviluppa su un solo livello destinato principalmente a laboratori. Anche questa unità presenta una parte interna cortilizia alla quale si accede dal civico 38 ed è collegata al cortile dell'unità sub. 1.

2. Zonizzazione e destinazione urbanistica

L'unità immobiliare soggetta a stima ricade nella cosiddetta Zona B (Agglomerati urbani di recente formazione) della Variante al piano regolatore generale del Comune di Napoli (allegato n. 4) e si inquadra nella sottozona Bb (Espansione recente).

La zona B individua l'espansione edilizia a partire dalla seconda guerra mondiale ed è costituita da tre sottozone:

- Sottozona Ba – Edilizia d'impianto;
- Sottozona Bb – Edilizia recente;
- Sottozona Bc – Porto di recente formazione.

Il complesso immobiliare è ricompreso nella sottozona Bb nella quale viene identificata l'espansione edilizia del secondo dopoguerra. In tale zona



Dr. Michele Saggese

gli interventi di ristrutturazione edilizia, compreso la demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti e legittimi, sono ammessi a parità di volume.

Nello specifico, il quartiere di Poggioreale, in cui sorge il complesso industriale in oggetto, si mostra particolarmente eterogeneo in quanto caratterizzato da zone economicamente sviluppate che sorgono accanto a zone urbanisticamente "deprese".

Poggioreale confina al nord col comune di Casoria ed il quartiere di San Pietro a Patierno, a nord-est col quartiere Ponticelli, ad est coi quartieri Barra e San Giovanni a Teduccio, al sud con la Zona Industriale e ad ovest e nord-ovest rispettivamente col quartiere Vicaria e San Carlo all'Arena.

In passato questa zona, non classificabile come zona industriale, è stata per secoli considerata periferica e marginale, ma con l'ampliamento ed il forte sviluppo infrastrutturale, avvenuto a metà Novecento, ha sicuramente acquisito un peso non trascurabile nel capoluogo campano.

Nonostante la scarsa centralità del luogo e la presenza di opere edilizie poco apprezzabili, le prospettive future appaiono, tuttavia, incoraggianti in virtù della rete di trasporti che attualmente è ancora in fase di sviluppo e che costituirà un importante sbocco occupazionale.

Nella disciplina relativa all'attività edilizia, di cui alla parte III, contenuta nel testo unico per l'edilizia ed introdotta dal dpr 380/01 e sue successive modifiche ed integrazioni, sono definite distintamente le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. Quest'ultima è ammessa previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento.

Per gli impianti produttivi manifatturieri, compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si esercita l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante al piano regolatore generale, come nel caso specifico, sono previsti interventi di adeguamento e potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali. In questi casi è, dunque, ammesso l'incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, limitatamente al 20% della misura originaria.

Come si evince dalla lettura degli atti ricevuti in visione e dalla minuziosa attività di ricerca e analisi svolta, l'immobile è inserito nell'archivio

Dr. Michele Saggese

catastale come categoria D1 che comprende OPIFICI E INDUSTRIE, e, dunque, stabilimenti produttivi. La destinazione degli immobili è, come noto, un'altra caratteristica fondamentale per una corretta determinazione del valore estimativo. Pertanto, risulta importante la specificazione dell'oggetto sociale che determina, non soltanto la consistenza impiantistica parte integrante del cespite, in quanto l'attività industriale è svolta a mezzo di meccanismi inamovibili per necessaria incorporazione, ma anche il grado di usura nel tempo raggiungibile dallo stesso.

La Stazione Sperimentale per l'Industria delle Pelli e delle Materie Concianti, che, come già accennato, ha subito un riordinamento giuridico assumendo, a seguito del Decreto Legge 31 Maggio 2010 n. 78, prima la forma di Azienda Speciale della Camera di Commercio di Napoli, poi la costituzione di una nuova Società delle Camere di Commercio di Napoli, Pisa e Vicenza, è un organismo di ricerca, e svolge, da oltre un secolo, attività di analisi riguardante il settore conciario, assistendo gli operatori della filiera del cuoio, dal controllo di qualità pellami e manufatti in pelle all'analisi dei prodotti chimici conciari, ai controlli ambientali. Oltre all'attività di ricerca industriale, sviluppo sperimentale e controllo nell'ambito delle proprie competenze scientifiche e tecnologiche, la Stazione Sperimentale pone in essere anche attività di formazione, informazione, documentazione e promozione, il tutto attraverso continui investimenti in apparecchiature all'avanguardia.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





3. Diritti reali gravanti sull'immobile

Considerato che il valore dell'immobile non può prescindere dalla determinazione dei diritti reali di godimento gravanti su di esso, è bene esporre in breve, attraverso un *excursus* storico, l'origine del cespite soggetto a stima.

Il primordiale complesso immobiliare, costituito da una palazzina di due piani (compreso il piano terra) con ingresso da via Nuova Poggioreale 39, fu acquistato dal Comune di Napoli con atto del 3 maggio 1889 per 60.000

Dr. Michele Saggese

lire, e fu concesso in uso alla Stazione Sperimentale per l'espletamento della propria attività. Negli anni successivi l'immobile, a seguito delle necessità sopraggiunte per il buon funzionamento dell'attività produttiva, venne ampliato, anche attraverso l'espropriazione per pubblica utilità dei terreni circostanti, ricorrendo a contributi messi a disposizione sia dal Comune che dallo Stato. Il decreto Prefettizio del 22.10.1919, che autorizzava il Comune di Napoli, ai fini pubblici, all'occupazione temporanea dei suoli espropriati, non ebbe seguito e l'atto di espropriazione non divenne mai definitivo.

Intanto, sugli appezzamenti annessi, furono realizzate costruzioni ad opera della Stazione Sperimentale, la quale, data la mancanza di un atto definitivo di espropriazione, e con l'avallo del Comune, acquistò direttamente il terreno con atto di compravendita del 1936.

Altri appezzamenti di terreni in uso furono rivendicati dalla Stazione Sperimentale, per i quali, però, non fu stipulato alcun atto di vendita.

Dunque, data la lungaggine e la poca chiarezza dei rapporti intercorsi nel tempo tra Comune di Napoli e la Stazione Sperimentale per l'Industria delle Pelli e delle Materie Concianti (Azienda speciale), ed in seguito all'esame delle informazioni raccolte dal sottoscritto, è doveroso, per garantire una facile comprensione della presente relazione, sintetizzare la questione riconducendola ad una suddivisione del complesso industriale in base ai differenti diritti reali gravanti sullo stesso e dei quali la Stazione Sperimentale è titolare.

Come anzidetto, il complesso è costituito da due unità immobiliari distinte, il subalterno 1 di proprietà della Stazione Sperimentale azienda speciale, ed il subalterno 2 di proprietà del Comune di Napoli. Mentre sul sub. 1 la Stazione esercita il diritto assoluto di proprietà, sulla restante parte del fabbricato, si potrebbe parlare di esercizio di diritti reali minori quali diritto di superficie, di uso o usufrutto, anche se agli atti non si hanno notizie né di formali contratti di locazione né di comodato.

4. Il mercato immobiliare del settore non residenziale

Negli archivi catastali, al 2015, risultano censite, a livello nazionale, circa 755 mila unità riconducibili alla categoria D1 (fabbricati industriali/capannoni).

Dr. Michele Saggese

Dai dati raccolti si evince che gli immobili a destinazione produttiva sono principalmente concentrati nell'area nord (58% circa del totale dello stock), mentre risulta piuttosto scarsa la presenza di tali immobili nelle isole (7,2% del totale dello stock), nel centro (18,1%) e nel sud (17,2%).

Nella tabella 1 è riportata la ripartizione territoriale dello stock nazionale dei fabbricati di categoria D1, così come stabilito dal rapporto immobiliare 2016 dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

Tab.1: stock 2015 per regioni e per area geografica - capannoni industriali.

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Est	Emilia-Romagna	88.207	11,7%
	Friuli- Venezia Giulia	16.052	2,1%
	Veneto	91.516	12,1%
Nord Est		195.775	25,9%
Nord Ovest	Liguria	14.905	2,0%
	Lombardia	147.383	19,5%
	Piemonte	74.398	9,8%
	Valle d'Aosta	2.297	0,3%
Nord Ovest		238.983	31,6%
Centro	Lazio	38.465	5,1%
	Marche	33.082	4,4%
	Toscana	51.108	6,8%
	Umbria	14.022	1,9%
Centro		136.677	18,1%
Sud	Abruzzo	21.195	2,8%
	Basilicata	7.628	1,0%
	Calabria	17.418	2,3%
	Campania	36.341	4,8%
	Molise	5.150	0,7%
	Puglia	42.488	5,6%
Sud		130.220	17,2%
Isole	Sardegna	19.713	2,6%
	Sicilia	34.428	4,6%
Isole		54.141	7,2%
Italia		755.796	100,0%

Lo stock immobiliare dei capannoni presenta una maggior concentrazione nei comuni non capoluogo, infatti, come mostrato nella tabella 2, l'84% dello stock di unità produttive si colloca nei comuni minori.

Dr. Michele Saggese

Per quanto concerne lo stock di unità produttive situate nella regione Campania, l'analisi di mercato evidenzia un numero complessivo di 36.441 fabbricati che rappresentano il 4,8% del totale dello stock rilevato al sud.

Tab.2 : stock 2015 per area geografica per capoluoghi e non capoluoghi

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Est	Capoluoghi	32.713	16,7%
	Non capoluoghi	163.062	83,3%
Nord Ovest	Capoluoghi	28.869	12,1%
	Non capoluoghi	210.114	87,9%
Centro	Capoluoghi	30.957	22,6%
	Non capoluoghi	105.720	77,4%
Sud	Capoluoghi	18.829	14,5%
	Non capoluoghi	111.391	85,5%
Isole	Capoluoghi	10.310	19,0%
	Non capoluoghi	43.831	81,0%
ITALIA	Capoluoghi	121.678	16,1%
	Non capoluoghi	634.118	83,9%

Il mercato dei capannoni, categorie D1 e D7 ha registrato, nell'anno 2015, un ribasso dell'attività di compravendita del 3,5% rispetto al 2014, con circa 9.300 unità compravendute. Per quanto riguarda la ripartizione a livello geografico dei volumi di compravendita, vediamo che nell'area del nord le cessioni hanno riguardato una quota del 68% circa, nel centro del 17% , al sud del 12% e infine solo il 3,7% degli scambi riguarda capannoni ubicati nelle isole. Dunque, mentre nel 2014 si era registrato un rialzo delle compravendite di circa 3,6% rispetto all'anno precedente, nel 2015 il risultato è stato decisamente negativo sul fronte degli scambi.

Sulla base delle quotazioni OMI rilevate nel I e II semestre del 2015 per la tipologia edilizia oggetto della presente, è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale, riportata nella seguente tabella 3. Per la determinazione delle quotazioni sono stati presi in considerazione 6.149 comuni e a livello nazionale la quotazione media annuale per unità di superficie risulta nel 2015 pari a 516 €/mq, dato che risulta in calo del 1,7% rispetto al 2014.

Dr. Michele Saggese

Le quotazioni medie risultano in calo in tutte le aree geografiche del paese, ma in particolare al centro con il -3,5%, mentre al sud la flessione risulta più lieve con il -1,1%.

Sulla base della quotazione media nazionale per la tipologia non residenziale (516 €/mq) è stato calcolato l'indice territoriale delle quotazioni, per area e per regione, il quale evidenzia come il livello delle quotazioni medie assume valori differenziati nelle diverse regioni rispetto alla quotazione media nazionale.

Tab. 3: quotazione media, variazione annua, indice territoriale per area geografica e per regione.

Area	Regione	Quotazione media Capannoni 2015 (€/m ²)	Var % quotazione 2014/2015	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	544	-2,6%	105,4
	Friuli- Venezia Giulia	322	-0,6%	62,4
	Veneto	490	1,1%	95,0
Nord Est		500	-0,7%	96,9
Nord Ovest	Liguria	762	0,1%	147,7
	Lombardia	590	-0,8%	114,3
	Piemonte	398	-4,0%	77,2
	Valle d'Aosta	679	-0,2%	131,7
Nord Ovest		543	-1,5%	105,2
Centro	Lazio	730	-3,3%	141,5
	Marche	454	-4,8%	88,1
	Toscana	661	-3,7%	128,1
	Umbria	420	-0,8%	81,4
Centro		601	-3,5%	116,5
Sud	Abruzzo	403	-3,2%	78,1
	Basilicata	322	0,8%	62,4
	Calabria	377	-0,3%	73,1
	Campania	521	-1,4%	101,0
	Molise	353	0,4%	68,4
	Puglia	407	-0,1%	78,9
Sud		426	-1,1%	82,6
Isole	Sardegna	520	0,6%	100,8
	Sicilia	390	-0,8%	75,6
Isole		441	-0,3%	85,5
Media nazionale		516	-1,7%	100,0

I valori dell'indice territoriale, per area e per regione, evidenziano un'elevata dispersione dei valori medi anche all'interno della stessa area territoriale. Nello specifico le regioni del sud presentano valori nettamente inferiori rispetto al dato nazionale, con eccezione della Campania che presenta un valore dell'indice territoriale prossimo alla media nazionale (101).

Analizzando le quotazioni degli immobili ubicati esclusivamente nei capoluoghi di provincia, la media degli stessi, per unità di superficie, è pari, a livello nazionale, a 636 €/mq (tabella 4), dato in calo del 2,9% rispetto alla quotazione media 2014.

Tab. 4: quotazione media, variazione annua, indice territoriale per area geografica e per regione, soli capoluoghi.

Area	Regione	Quotazione media Capannoni Capoluoghi 2015 (€/m ²)	Var % quotazione 2014/2015	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Est	Emilia-Romagna	645	-3,0%	101,4
	Friuli- Venezia Giulia	478	-1,1%	75,2
	Veneto	674	-2,5%	106,0
Nord Est		647	-2,9%	101,7
Nord Ovest	Liguria	784	0,0%	123,3
	Lombardia	733	-1,3%	115,3
	Piemonte	392	-4,1%	61,6
	Valle d'Aosta	805	0,6%	126,6
Nord Ovest		612	-1,8%	96,2
Centro	Lazio	896	-6,2%	140,9
	Marche	517	-8,3%	81,2
	Toscana	781	-3,0%	122,8
	Umbria	502	-0,8%	78,9
Centro		761	-4,7%	119,7
Sud	Abruzzo	516	-2,5%	81,1
	Basilicata	461	0,2%	72,5
	Calabria	415	0,4%	65,3
	Campania	626	-1,7%	98,4
	Molise	437	-1,4%	68,7
	Puglia	445	0,6%	70,0
Sud		499	-0,8%	78,5
Isole	Sardegna	797	-0,2%	125,3
	Sicilia	450	-1,3%	70,8
Isole		543	-0,5%	85,4
Media nazionale		636	-2,9%	100,0

Dr. Michele Saggese

Per concludere una completa, seppur sintetica, analisi del comparto immobiliare riferita al settore dei fabbricati non residenziali, ed in particolare alla categoria D1 di appartenenza del cespite soggetto a stima, è bene soffermarci brevemente anche sull'andamento di mercato nelle principali città.

La tabella 5, che segue, mostra i dati del 2015 di NTN (Numero di Transazioni Normalizzate), IMI (quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita), quotazione media, variazione percentuale rispetto al 2014 e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi 636 €/mq).

Tab. 5: NTN, IMI, quotazione media, variazione anno precedente e indice territoriale città

Comuni	NTN 2015	Var % NTN 2015/2014	IMI 2015	Diff IMI 15-14	Quotazione media Capannoni 2015 (€/m ²)	Var % quotazione 2015/2014	Indice territoriale
BARI	19	1,8%	0,87%	0,00	442	0,6%	69,5
BOLOGNA	44	10,6%	1,76%	0,08	736	-1,8%	115,7
CATANIA	22	97,0%	1,66%	0,81	432	0,5%	67,9
FIRENZE	16	46,3%	0,99%	0,31	1.075	-1,3%	169,0
GENOVA	36	-3,8%	1,07%	-0,05	772	-0,2%	121,4
MILANO	97	24,0%	1,91%	0,44	899	-1,4%	141,4
NAPOLI	23	2,6%	0,84%	0,01	716	-1,5%	112,5
PALERMO	16	32,7%	0,75%	0,18	413	-5,5%	64,9
ROMA	93	72,1%	1,07%	0,43	1.004	-7,1%	157,8
TORINO	77	0,0%	1,32%	0,00	390	-4,1%	61,3
VENEZIA	29	2,6%	1,16%	0,03	840	1,0%	132,1
VERONA	11	-66,1%	0,44%	-0,87	750	-1,6%	117,9

Con riferimento alla città di Napoli, i dati su riportati evidenziano un numero di transazioni nel mercato notevolmente basso rispetto alle altre grandi metropoli come Roma e Milano, pur riportando un aumento degli scambi rispetto al 2014; l'indice IMI, invece, riporta una bassa percentuale, posizionando la città di Napoli tra le città con minor quota percentuale di stock di unità immobiliari oggetto di compravendita.

Dr. Michele Saggese

In termini di quotazione media degli immobili di categoria D1, Napoli con 769 €/mq , risulta la città con quotazione 2015 più elevata rispetto alle altre città del sud.

5. Determinazione del valore catastale

Il valore catastale di un immobile viene determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata per un moltiplicatore.

Per tutti gli immobili che appartengono ai gruppi A, C, D ed E la rendita catastale deve essere rivalutata del 5%.

I valori così rivalutati vanno poi moltiplicati per i seguenti coefficienti che variano in base alla categoria di appartenenza dell'immobile:

- 110 per la prima casa;
- 120 per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C (escluse le categorie A/10 e C/1);
- 168 per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale B;
- 60 per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D;
- 40,8 per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E.

Nel caso specifico, considerando che la rendita catastale risulta essere pari ad euro 46.314, moltiplicandola per il coefficiente specifico otteniamo:

$$46.314 + \text{coefficiente di rivalutazione } 5\% = 48.629,70$$

$$\text{Moltiplicatore catastale} = 60$$

$$\text{Valore catastale} = 48.629,7 \times 60 = 2.917.782 \text{ €}$$

6. La valutazione dell'immobile

Per la determinazione del più probabile valore di vendita dell'immobile, considerate le sue caratteristiche ed i dati acquisiti durante la fase di raccolta, risulta maggiormente attendibile l'utilizzo del procedimento di stima diretto basato sui cosiddetti "punti di merito".

Dr. Michele Saggese

Quest'ultimo è uno dei metodi di valutazione comparativi sintetici pluriparametrici più congruo al caso in esame, in quanto, data la molteplicità delle caratteristiche di diversificazione e l'assenza di un campione significativo ed omogeneo, per la determinazione del valore estimativo è fondamentale tenere in considerazione le caratteristiche che in varia misura influenzano il prezzo del cespite.

Le caratteristiche da cui dipende il valore di stima finale sono le seguenti:

- Caratteristiche posizionali estrinseche;
- Caratteristiche intrinseche o tecnologiche;
- Caratteristiche produttive;
- Età dell'immobile.

In funzione delle caratteristiche suddette, si determinano dei coefficienti correttivi del prezzo di mercato unitario anche detti "punti di merito".

Il valore di mercato unitario V_x sarà il risultato del prodotto del valore unitario di riferimento, previsto per i cespiti appartenenti alla categoria D1 e ubicati nella stessa zona o zone analoghe, per la produttoria dei diversi coefficienti relativi alle diverse caratteristiche del fabbricato.

$$V_x = \text{prezzo di vendita unitario €/mq} \Pi K_j$$

Nelle tabelle seguenti sono indicati i diversi coefficienti (K_j) correlati alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche che un immobile complesso può presentare.

Caratteri ambientali	
Ottimi	1,05
Buoni	1,00
Mediocri	0,95
Scadenti	0,90

Età	
5 anni	1,00
Tra 6 e 20 anni	0,90
Tra 20 e 50 anni	0,80
Oltre 50 anni	0,70

Tipologia	
Villa	2,00
Fab. Civile	1,25
Fab. Economico	1,05
Fab. Popolare	0,80
Fab. Rurale	0,70
Villino	1,40

Posizione	
Periferica	1,00
Semiperiferica	1,20
Centrale	1,40
Degradata	0,90

Caratteri tecnologici	
Ottimi	1,00
Buoni	0,90
Mediocri	0,80
Scadenti	0,70

Stato di conservazione	
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

I punti di merito relativi all'immobile soggetto a stima acquisiscono i valori cerchiati nelle tabelle.

Stabiliti i coefficienti correttivi che daranno un peso specifico al valore finale del bene, si passa alla determinazione del prezzo di vendita unitario. Secondo i dati reperiti dal sito dell'Agenzia delle Entrate, le quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre 2016, ed allegate alla presente (All. 5), riportano, per la categoria catastale di appartenenza del fabbricato oggetto di stima e relativamente al territorio su cui esso insiste (via Nuova Poggioreale - Napoli), un valore unitario massimo di compravendita pari a 920,00 €/mq.

Dr. Michele Saggese

Pertanto, il valore di stima unitario dell'immobile sito in Via Nuova Poggioreale n. 38 è il seguente:

$$V_x = 920,00 \text{ €/mq} * (1*0.70*1.05*1.20*1*1) = 811,44 \text{ €/mq}$$

Stabilito il valore unitario ponderato da applicare per la determinazione del valore di stima finale, è necessario definire con maggior precisione la superficie dell'immobile sulla quale lo stesso dovrà essere applicato.

I dati delle superfici dell'immobile, per entrambi i piani, si evincono dai dati analizzati e risalenti alle schede catastali del 2007:

Unità immobiliare part. 59 sub. 1:
di proprietà della Stazione Sperimentale azienda speciale

PIANO TERRA = mc 4637 : H 4,70 = 986,60 mq

PIANO PRIMO = mc 4743 : H 5,20 = 912,11 mq

per una superficie totale coperta di **1.898,71 mq.**

Il valore complessivo del fabbricato, tenendo conto dell'incidenza limitata al 25% dell' aree cortilizia di pertinenza, è il seguente:

*Valore complessivo = 811,44 €/mq * 1.898,71 mq = 1.540.690,00 €/mq*
(Area coperta)

*Valore complessivo = 811,44 €/mq * (25% di 1.169) = 237.143,30 €/mq*
(Piazzali e aree verdi)

7. Conclusioni

Il più probabile valore complessivo ottenuto mediante l'analisi sopra descritta, relativo soltanto all'unità immobiliare di proprietà della Stazione Sperimentale azienda speciale, accatastata alla sez. VIC/4 particella n. 59 sub. 1, risulta circa pari a:

1.777.833 €

Napoli, 5 aprile 2017

Dott. Michele Saggese