



RELAZIONE DI STIMA

RELATIVA AD UN IMMOBILE A DESTINAZIONE
PRODUTTIVA SITO IN TORRE ANNUNZIATA (NA)
IN VIA TERRAGNETA N.29

Prof. Arch. Domenico Tirendi

Via Regina Margherita 71

80053 Castellammare di Stabia (Na)

Tel. 081.8433823

Mob. 3388479119

tirendi@unina.it

<https://www.docenti.unina.it/domenico.tirendi>

PREMESSA

Il Presidente del Tribunale di Torre Annunziata **Dott. Ernesto Aghina** in data 04/11/2022, n. cronol. 3620/2022 del 07/11/2022 RG n. 1877/22, nomina il sottoscritto **prof. arch. Domenico Tirendi** iscritto all'Albo degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Napoli col n. 8146, con studio in Castellammare di Stabia (Na) alla via Regina Margherita n. 71, Tel. 081.8433823, cell. 338.8479119, mail: tirendi@unina.it, quale perito "che stabilisca il valore del compendio immobiliare sito in via Terragneta n. 29 di Torre Annunziata al catasto al Foglio n. 13 della particella n. 43 dell'estensione di circa mq 42.618 di proprietà della Ilva Pali Dalmine Industries s.r.l. in liquidazione" nell'interesse del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Napoli ai sensi dell'art. 63.3 della Legge n. 448/1998.

Il sottoscritto perito ha accettato formalmente l'incarico in data 09/11/2022 tramite pec indirizzata al Presidente del Tribunale (volgiurisdizione.tribunale.torreannunziata@giustiziacert.it);

Successivamente in data 19/12/2022 lo scrivente ha inviato una pec al Consorzio ASI Napoli (consorzio@pec.asinapoli.it), all'Avv. Marcello Anastasio Pugliese (marcelloanastasiopugliese@ordineavvocatiroma.org) informando gli stessi della propria nomina e proponendo un elenco di date (23/12/2022; 28/12/2022; 29/12/2022, 03/01/2023) nelle quali si rendeva disponibile ad effettuare un sopralluogo ai beni oggetto di stima non ottenendo risposta. L'avv. Marcello Anastasio Pugliese, tuttavia, contattato dal sottoscritto per via telematica, mi forniva il contatto telefonico del Dott. Luca Formicuzzi, collaboratore Liquidatore Giudiziario dott. Federico Toledo, che da me contattato telefonicamente concordava col sottoscritto l'accesso ai beni la data 07/01/2023.

In data 07/01/2023, arrivati sul posto, si è ravvisata l'impossibilità di accedere al sito in quanto il lucchetto, nel frattempo ossidatosi per la lunga inattività, concretamente impediva l'apertura del cancello pedonale, che attualmente costituisce l'unico ingresso praticabile. Il dott. Formicuzzi, constatata l'impossibilità di espletare l'accesso in pari data, informava il sottoscritto che sarebbe propria cura avvertirlo non appena il fabbro avrebbe provveduto a ripristinare l'accesso al sito.

Il dott. Formicuzzi, inoltre, in pari data trasmetteva al sottoscritto, tramite il servizio di cloud *Dropbox*, una cartella denominata “Documentazione ILVA per interessati” contenente:

- Alcune perizie estimative redatte in diversi momenti dagli ingg. Marco Clemente Basile e Mauro Bellerè;
- Planimetrie catastali, Estratto del foglio di mappa e Visure dei cespiti interessati.

L’immobile oggetto di stima unitamente ad accessi e relative pertinenze, è stato da me visionato in data 21/01/2023 ed in ultimo in data 22/04/23 alla presenza del Dott. Luca Formicuzzi nel corso del quale lo scrivente ha effettuato rilievi fotografici unitamente ad alcune verifiche dimensionali.

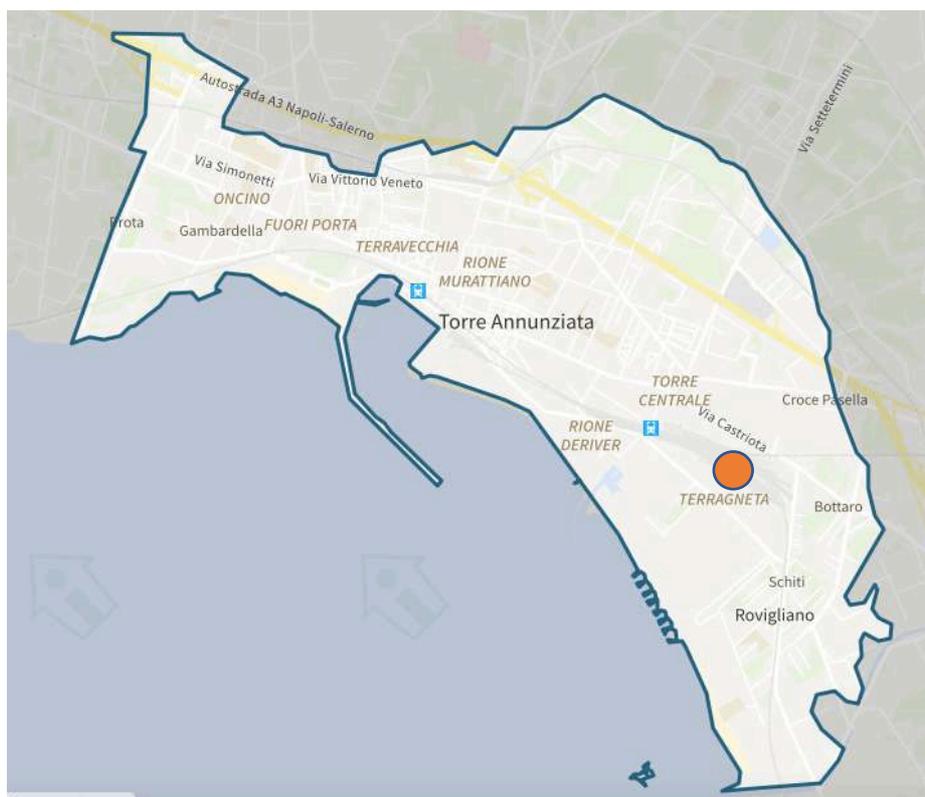
L’area è apparsa in avanzato stato di abbandono e degrado diffuso, priva di sorveglianza, largamente inaccessibile in alcuni ambienti pertinenziali per la presenza di piante infestanti, attecchite spontaneamente anche nel piazzale che circonda i diversi corpi di fabbrica del compendio di beni oggetto di stima che versa in precario stato di conservazione.

I Parte

INQUADRAMENTO GENERALE DEL COMUNE DI TORRE ANNUNZIATA E DELLA SUA AREA INDUSTRIALE

Torre Annunziata (Fig. 1) è un comune *campano* della Città metropolitana di Napoli con 41.787 abitanti (dati Istat: 2020). Si estende nell'insenatura più interna del golfo di Napoli in uno stretto lembo di terra circondato tra il Vesuvio e il mare: è, infatti, compreso nelle municipalità della Zona rossa del Vesuvio, importante centro balneare e membro del Parco regionale del fiume Sarno, che ne delimita il confine meridionale con la sua foce. Fin dalla fondazione Torre Annunziata ha fatto della pesca, del commercio, del turismo e più recentemente delle attività industriali, le principali attività, tanto da diventare la “Capitale dell'arte bianca”, per la massiccia produzione di pasta che toccò il picco nel primo dopoguerra con oltre sessanta tra mulini e pastifici, di cui attualmente restano in attività, tra i più noti e premiati al mondo i marchi **VoIELLO** e **Setaro**. È dal periodo della prima rivoluzione industriale, infatti, un importante centro produttivo prima nel **settore metalmeccanico e siderurgico**, e, ad oggi, **nautico e farmaceutico**, oltre che **portuale**, accogliendo il terzo porto della regione per estensione (Dati: https://it.wikipedia.org/wiki/Torre_Annunziata).

Fig. 1



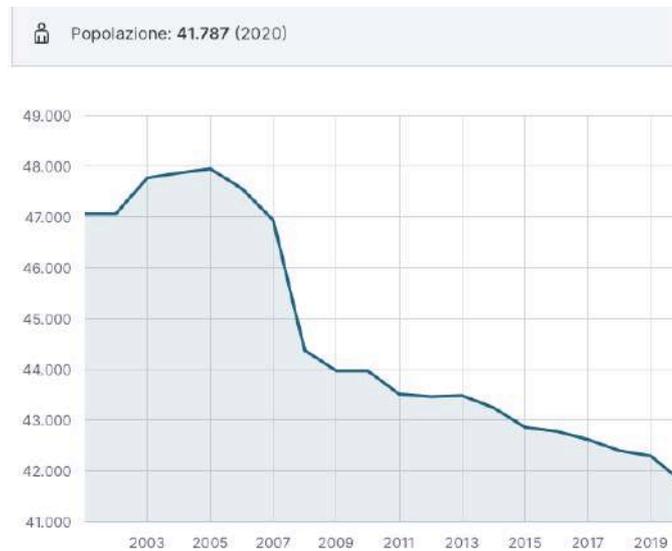
Secondo la classificazione dei comuni italiani per numero di abitanti, la città di Torre Annunziata è classificata come centro urbano medio-grande (range: 20.000-50.000 abitanti). La densità di popolazione, però, evidenzia il fenomeno di una elevata concentrazione di popolazione tipica dell'area vesuviana. Negli ultimi decenni la città è interessata da un lento declino, a dimostrazione del trend decrescente di popolazione residente (Fig.2, fonte: www.immobiliare.it), e un livello di disoccupazione giovanile molto alto.

Il territorio comunale ha una superficie di 7 km², con una densità di popolazione pari a circa 5.970 abitanti per km². Gli abitanti del comune di Torre Annunziata hanno un'età media di 42,02 anni e un reddito medio pro capite di 17.404 euro (cfr. Figg. 3-4, fonte: www.immobiliare.it).

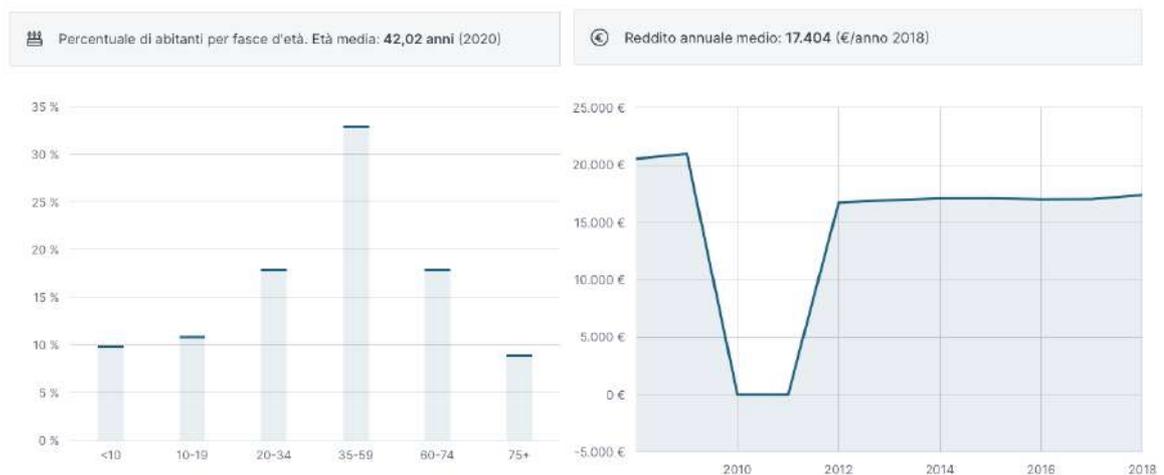
Torre Annunziata è ben collegata con le città di Napoli e Salerno e con il resto della regione. Per quanto riguarda le infrastrutture è servita da due uscite autostradali (Torre Annunziata Nord e Torre Annunziata Sud), prossima alle città di Pompei e Castellammare di Stabia. La rete ferroviaria è rappresentata dalla ferrovia Circumvesuviana che collega tra loro le città situate a ridosso del Vesuvio e dalla Ferrovia dello Stato. La zona di Torre Annunziata è inclusa nel sistema turistico di Pompei-Ercolano, che mostra carenza dal punto di vista organizzativo, per una mancanza di

pianificazione di attività sinergiche offerte ai turisti. Il porto di Torre Annunziata è uno dei porti più importanti della Regione Campania, il quarto dopo quelli di Napoli, Salerno e Castellammare di Stabia e il terzo per estensione dopo Napoli e Salerno.

Fig. 2



Figg. 3 - 4



Tempo fa il porto era anche dotato di una linea ferroviaria autonoma per il trasporto delle merci, chiusa in seguito alla dismissione dei diversi cantieri. Dopo la seconda Guerra Mondiale, infatti, il sud Italia ha iniziato una intensa industrializzazione delle aree portuali e Torre Annunziata divenne una delle più grandi città portuali in Italia con Napoli e Ravenna. Negli anni '70 aumentò il

traffico di cereali, bitume, tronchi di legno (provenienti da Africa, Indonesia e foreste americane) e ferro. Il graduale declino delle attività industriali ha portato ad una progressiva riduzione delle attività portuali. Attualmente il traffico è limitato a navi che trasportano grano ai silos. Allo stesso tempo, il contrabbando diffuso ha favorito una situazione di illegalità diffusa e trasformato il porto in una zona di traffico. Il lungomare è ormai percepito come uno spazio privo di identità, che si configura con aree abbandonate, magazzini, fabbriche dismesse, disordinate attività produttive e unità residenziali.

Già a partire dal 1800 Torre Annunziata è, infatti, una cittadina a vocazione industriale soprattutto per la presenza di decine di mulini e pastifici, che nel periodo compreso tra il 1880 e la prima guerra mondiale hanno un grande sviluppo, arrivando a oltre cento unità produttive, di cui un buon numero costituito da edifici industriali di notevoli dimensioni, a sviluppo verticale, localizzate, come la fabbrica d'armi (ex Spolettificio borbonico), nel centro abitato (www.wikipedia.com). Ridimensionati dopo la prima Guerra Mondiale ed ancor più dopo la seconda guerra, scompaiono del tutto negli anni '50 e '60 del XX secolo. Molto diversa, infatti, sarà la localizzazione dei grandi complessi siderurgici e metalmeccanici che caratterizzano la storia industriale di Torre Annunziata: dotati di amplissimi spazi esterni ed interni, sorgeranno in posizione periferica, spesso prospiciente al litorale. Il settore dell'industria e dell'artigianato in particolare, infatti, sarà presente a Torre Annunziata in zona ASI (Area di Sviluppo Industriale). Il primo insediamento industriale di questo tipo risale agli anni '80 del XIX secolo, quando alcuni imprenditori e finanzieri francesi, fondano un moderno stabilimento siderurgico dedito esclusivamente al trattamento dei rottami di ferro, denominato prima Natanson-Duchè & C. e poi Ferriere del Vesuvio. Alla fine del secolo le sue notevoli potenzialità, per la vastità dell'area occupata, la relativa modernità degli impianti e la vicinanza al mare, attirano la Società anonima delle ferriere italiane, uno dei maggiori complessi siderurgici italiani, che lo acquista, lo amplia ulteriormente e lo ammoderna. Nel 1911 viene incorporato nell'Ilva, uno dei principali fulcri industriali italiani del tempo unitamente a Fiat, Montedison e Olivetti, che ha la sede principale a Bagnoli; da questo momento la sua storia segue quella dell'azienda madre, con alcune differenziazioni: grande sviluppo durante la prima Guerra Mondiale, grazie alla continua e cospicua espansione della domanda da parte delle aziende metalmeccaniche che producono per l'esercito e chiusura per la crisi postbellica, tra il 1920 ed il 1924; ripresa dal 1926, quando in particolare l'impianto tornese viene completamente rinnovato (1.100 operai nel 1930); nuova espansione bellica durante la seconda guerra mondiale, che apporta anche nel 1943 grandi distruzioni per i bombardamenti; crisi

postbellica e chiusura definitiva della sede di Torre Annunziata negli anni '50, quando tutta la produzione siderurgica dell'azienda viene concentrata a Bagnoli. La chiusura dello stabilimento Ilva coincide con la nascita alcuni stabilimenti metallurgici, che assieme a due fabbriche chimiche (Fervet e Lepetit, poi Ciba-Geigy) sono la risposta ai problemi occupazionali dovuti alle dismissioni dell'Ilva e dei tanti pastifici. Creati da investitori pubblici o da privati sostenuti dall'Isveimer, sono destinati ad avere un ottimo sviluppo per circa trent'anni e un rapido declino, fino alla definitiva chiusura, sul finire del XX secolo. Inizia nel 1951 la ITALTUBI, che trae origine da una piccola industria di Piano di Sorrento. (www.wikipedia.com). Su una superficie di 80.000 mq, dà lavoro ad oltre 700 operai e produce due milioni di metri all'anno di tubi di tutte le dimensioni e altri manufatti in amianto-cemento, come coperture per tetti, tubazioni e tanti altri prodotti. Buoni sono il livello tecnologico e l'automazione della produzione; nel 1969 arriva ad un capitale sociale di quasi due miliardi, più che raddoppiato nel corso degli anni '70; la crisi è degli anni '90, quando è acclarata la nocività dell'amianto. Nel 1954 inizia la sua attività lo stabilimento Dalmine, emanazione di analoga azienda settentrionale del gruppo IRI *Finsider*, che negli anni '50 si espande costantemente con una rete di binari raccordati alle Ferrovie dello Stato per oltre 4 km ed una rete di strade interne per oltre 5 km. con circa 700 dipendenti. Raggiunge una produzione di circa 75 mila tonnellate all'anno per mercato interno e estero, tra tubi per il convogliamento di acqua potabile e di gas, impianti irrigui fissi e mobili, costruzioni di carpenteria leggera, applicazioni per l'arredamento moderno (www.wikipedia.com). In crisi dalla metà degli anni '80 alterna politiche di tagli occupazionali e ricorsi agli ammortizzatori sociali con timidi tentativi di rilanci produttivi non andati a buon fine. Simile è la sorte della Deriver, installata nel 1963 dalla Finsider nell'ex sito Ilva. L'azienda, che trasforma semilavorati siderurgici in fili, punte, griglie, trecce, reti, funi ecc. ed occupa tra 500 e 1.000 operai, ha circa un ventennio di successi. In grande espansione è soprattutto negli anni '70 e passa da un capitale sociale di 3 miliardi di lire nel 1969 a 11 nel 1981; si assicura grandi commesse nel campo delle mega infrastrutture per i trasporti e nell'edilizia. Colpita dalla crisi della siderurgia nella seconda metà degli anni '80, viene rilevata da un'industria privata, la Readelli Tecna, ma chiude definitivamente poco dopo (www.bicentenarioprovincia.napoli.it).

Nel marzo del 2006 la Regione Campania e la TESS stipularono una convenzione per la realizzazione di programmi e progetti di sviluppo insistenti nell'area vesuviana costiera. La TESS, nell'agosto del 2006, invitava i Comuni dell'area vesuviana, a presentare proposte progettuali per l'assegnazione delle risorse finanziarie. Nell'ottobre del 2006, il Comune di Torre Annunziata presentava una domanda di finanziamento per la realizzazione di uno studio di pre-fattibilità per il

progetto dal titolo “Polo di Ricerca Nautica” (fonte: www.tesscostadelvesuvio.it). Nell’aprile del 2007, il Commissario Straordinario ed il direttore generale, dichiaravano l’intento di candidarsi al progetto “Attrezzature di completamento al servizio del polo nautico a Torre Annunziata” all’avviso pubblico per la costituzione di un *Parco Progetti Regionale*, riconoscendo TESS quale soggetto attuatore. Con successivi decreti dirigenziali regionali, vengono ritenuti ammissibili, infatti, i seguenti progetti: - Riqualificazione dell’area industriale dismessa di Rovigliano fino al porto di Torre Annunziata per € 22.060.000,00. L’intervento progettuale interessa un’area complessiva individuata tra gli insediamenti industriali ex Ilva Pali Dalmine e l’ex area Deriver, prospicienti al mare, di circa 56.000 mq.

L’area ASI è favorevolmente collegata con:

- L’Aeroporto di Napoli a Capodichino a 29 Km;
- Aeroporto di Pontecagnano (Sa) a 51 Km;
- Interporto di Nola a 48 Km;
- Interporto Marcianise-Maddaloni a 47 Km;
- La stazione ferroviaria dell’Alta velocità di Afragola che dista soli 22 km (distanza stradale: 29.8 km);
- La stazione ferroviaria di Napoli a 20 Km;
- La stazione della Circumvesuviana;
- Porto di Napoli a 27 km;
- Porto di Castellammare di Stabia a 5 km;
- Porto di Salerno a 32 Km;
- Le fermate dei mezzi di trasporto pubblico con diverse linee di autobus urbane ed extraurbane;

Il collegamento via gomma è, oltremodo, garantito attraverso:

- L’asse autostradale A3 che collega Napoli con Salerno. È parte della strada europea E45 e congiunge l’A1, l’Autostrada del Sole, a nord, con l’A2 del Mediterraneo, a sud.

Il piano ASI di Torre Annunziata è uno strumento di pianificazione territoriale di primo livello, come previsto dal DPR n. 218 del 1978. Si tratta di un piano attuato attraverso finanziamenti statali

col sistema della concessione da parte del consorzio costituito dagli enti locali deputati alla gestione territoriale degli insediamenti industriali.

L'area delimitata dal piano ASI "Foce del Sarno" si estende per 920.000 mq ed in ogni lotto si può edificare nella misura pari al 50% della superficie complessiva.

Il Parte

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO D'INDAGINE

Il compendio industriale oggetto della presente perizia ricadente in zona ASI del comune di Torre Annunziata (Na) alla via Terragneta n. 29, precedentemente identificato in Fig. 1 con cerchio rosso, è di proprietà della "Ilva Pali Dalmine Industries S.p.A. Vi si accede agevolmente mediante veicoli su gomma, attraverso l'asse autostradale A3 Napoli – Salerno percorrendo l' uscita di Castellammare di Stabia ed i limitrofi assi stradali di via Bottaro e via Schito; come descritto precedentemente l'area è raggiungibile anche attraverso trasporti su ferro in quanto sono presenti le Ferrovie dello Stato e la Circumvesuviana di proprietà Eav, che collega i comuni vesuviani con Napoli.

Fig. 5



Il complesso industriale, della forma assimilabile ad un trapezio rettangolo (cfr. Fig. 5) si compone di:

- “una stecca” principale composta da un ampio capannone in struttura portante di acciaio che sorregge una copertura in lamiera che rappresenta lo spazio produttivo vero e proprio;
- un ampio locale deposito per lo stoccaggio dei materiali;
- un corpo di fabbrica di un solo piano adiacente all’ingresso principale destinato alla guardiana e ad altri ambienti costituita da una struttura mista *acciaio-clt armato*;
- un ulteriore corpo di fabbrica, che si eleva per un solo livello fuori terra, costituito da una struttura in clt armato e solaio latero-cementizio destinato agli uffici, da ambienti spogliatoio e servizi per il personale in struttura mista;
- locali tecnici (cabina elettrica, impianto per il trattamento delle acque, centrale di distribuzione del gas metano, deposito di lubrificanti e serbatoio idrico);
- ampio piazzale ad uso esclusivo.

DATI CATASTALI, CONSISTENZE

Catastalmente questi beni sono identificati in ditta Ilva pali Dalmine Industries s.r.l. con sede in Torre Annunziata al Foglio 15 p.lla 43 con i seguenti subalterni (Cfr. Fig. 6):

- Sub 101, Via Terragneta n. 29, Piano T, Cat. D1, zona cansuaria 001, rendita catastale € 28.033,28;
- Sub. 105 (generato dalla soppressione dei sub 103 e 104, a loro volta generati dalla soppressione del sub. 102), Via Terragneta n. 29, Piano T, Cat. D1, zona cansuaria 001, rendita catastale € 31.668,00;
- Sub. 107 (generato dalla soppressione dei sub 103 e 104, a loro volta generati dalla soppressione del sub. 102), Via Terragneta n. 29, Piano T, Cat. D1, zona cansuaria 001, rendita catastale € 478,00;

Se si effettua, infatti, una visura catastale di queste particelle (Fig. 7) si può riscontrare come esse in passato furono provvisoriamente attribuite dal catasto terreni a costruzioni ritenute urbane, ma non ancora accertate al catasto dei Fabbricati (dicitura "FU D ACCERT").

Fig. 8

Situazione aggiornata al : 11/04/2023
Soggetto selezionato

Nominativo: ARC APPLICAZIONI RETTILINEE E CONDOTTE SPA
 Codice fiscale: 00289770639
 Comune di: TORRE ANNUNZIATA Codice: L245
 Immobili individuati: 5

Elenco Immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="checkbox"/>	T	Proprietà per 1000/1000	TORRE ANNUNZIATA/VA)	15	754		FU D ACCERT		380	R.D. Euro: R.A. Euro:	4381	
<input type="checkbox"/>	T	Proprietà per 1000/1000	TORRE ANNUNZIATA/VA)	15	755		FU D ACCERT		60	R.D. Euro: R.A. Euro:	4381	
<input type="checkbox"/>	T	Proprietà per 1000/1000	TORRE ANNUNZIATA/VA)	15	756		FU D ACCERT		170	R.D. Euro: R.A. Euro:	4381	
<input type="checkbox"/>	T	Proprietà per 1000/1000	TORRE ANNUNZIATA/VA)	15	757		FU D ACCERT		240	R.D. Euro: R.A. Euro:	4381	
<input type="checkbox"/>	T	Proprietà per 1000/1000	TORRE ANNUNZIATA/VA)	15	758		FU D ACCERT		5120	R.D. Euro: R.A. Euro:	4381	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Le relative particelle, pertanto, continuano a rimanere provvisoriamente in carico con detta qualità ad una partita ordinaria del catasto terreni non essendo state, ad oggi, perfettamente allineate coi nuovi subalterni sopra riportati (Cfr. Fig. 8).

Il compendio produttivo ILVA PALI DALMINE INDUSTRIES di via Terragneta n. 29 che si sviluppa in un'area di circa 42.618 mq nell'area ASI del comune di Torre Annunziata che confina con la via Terragneta, con gli immobili di proprietà dell'Officina Elettromeccanica Conato o suoi aventi causa e con i beni di proprietà delle Ferrovie dello Stato (Cfr. Fig. 9) comprende le superfici riportate nella successiva Tab. 1.

Le consistenze del compendio produttivo che ricade in zona ASI (Area di Sviluppo Industriale) del PRGI (Piano Regolatore Generale Intercomunale) vengono qui di seguito riportate in Tab. 1.

Fig. 9



Il **loCALE adibito alla produzione** è scandito da ampie campate delimitate da montanti di acciaio, aventi luce libera variabile tra i m. 16-18 ad interasse di circa m. 6 tra loro, sormontate da una copertura realizzata con capriate in acciaio che sorreggono una copertura leggera in lamiera, che attualmente risultano essere mancanti in più punti per l'azione del vento. L'area produttiva di forma prevalentemente rettangolare, è costituita da un unico spazio aperto che confina con un'altra parte dello stesso capannone dal quale è stato alienato e separato per mezzo di pannellature leggere. L'altezza al colmo è di circa 10,50 m, mentre alla gronda è di 7,20 m; l'altezza libera dello spazio produttivo al di sotto la catena delle capriate è di circa 7,20 m.

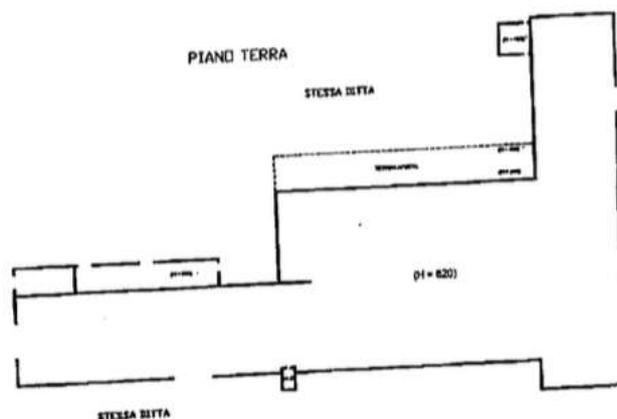
Tab. 1

ID	CESPITI	ESTENSIONE	
1	Capannone produttivo	5.086 mq	8.094 mq coperti
2	Palazzina dei servizi	221 mq	
3	Palazzina uffici	333 mq	
4	Locale deposito e lavorazioni accessorie	1.150 mq	
5	Tettoie e pensiline	1.130 mq	
6	Cabina elettrica	274 mq	
7	Piazzale scoperto	19.538 mq	32.474 mq scoperti
8	Area a verde	12.935 mq	

Il capannone (Fig. 10), dotato di numerosi accessi e locali igienici, è provvisto di una pavimentazione in calcestruzzo del tipo industriale a “spolvero di quarzo”, oggi pesantemente deteriorata, così come risultano ampiamente corrosi dalla ruggine un ampio numero di montanti e travature metalliche. La medesima area di lavorazione presenta delle strutture portanti metalliche verticali ed orizzontali meglio conservate (con vernice a smalto verde) che si distinguono dalle rimanenti in più avanzato stato di degrado, prive di tale trattamento (Si veda l’ALLEGATO FOTOGRAFICO).

Appena superato l’ingresso carrabile/pedonale dell’area vi è ubicata la cosiddetta “**Palazzina dei servizi**” che contiene all’interno una pluralità di funzioni: portineria, spogliatoi, infermeria, servizi igienici, mensa ed area svago a cui si accede percorrendo un corridoio centrale (Fig. 11).

Fig. 10



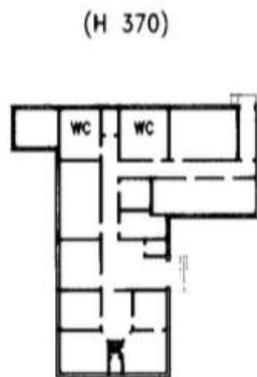
Dal punto di vista tipo-morfologico l'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare che si sviluppa per un unico piano fuori terra realizzato con struttura mista costituita da profilati di acciaio e muratura. Gli elementi verticali sono costituiti sia da muratura che da pannelli prefabbricati, mentre la copertura è costituita da lamiera coibentata. Il corpo di fabbrica, come si evince dall'elaborato fotografico allegato, è in ampio stato di degrado diffuso e risulta essere stato nel tempo vandalizzato in quanto sono state asportate porte e finestre. La cattiva tenuta della copertura ha compromesso il manufatto sia per quanto concerne la salubrità degli ambienti che dal punto di vista statico.

Fig. 11



La **Palazzina destinata agli uffici** (Fig. 12) si sviluppa anch'essa per un solo livello fuori terra e planimetricamente si sviluppa "a elle" con struttura portante in calcestruzzo armato e solaio latero-cementizio. È dotata di vespaio areato ed esternamente è rivestita in klinker. Non è stato possibile accedere all'interno, in quanto la folta vegetazione spontanea ne ha precluso l'accesso. Dalle precedenti perizie si evince come il solaio di copertura presentava poco meno di dieci anni fa alcuni crolli parziali con un discreto stato di conservazione della rimanente parte del fabbricato. Complice il non utilizzo del fabbricato si considera, pertanto, il manufatto in condizioni manutentive scadenti, risultando bisognevole di ingenti lavori di ristrutturazione.

Fig. 12

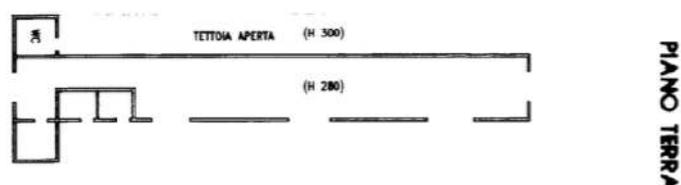


I Locali deposito (Fig. 13) e le tettoie, che si estendono per un solo livello fuori terra, sono strutture leggere, metalliche, rivestite da lamiera e pannellature prefabbricate con pavimentazione in cemento industriale. Lo stato manutentivo, complice l'inutilizzo, è scadente risultando molto degradati in più aree e parti delle strutture portanti e delle coperture.

Il piazzale e le aree verdi sono bisognevoli di cospicue opere di manutenzione straordinaria per l'estesa usura delle ampie superfici di pavimentazione, per la rottura provocata dalle piante infestanti e per la sistemazione delle aiuole.

La **Torre piezometrica** andrebbe esaminata approfonditamente e quasi certamente mantenuta. Non è stato, peraltro, possibile accedere alla cabina elettrica, il cui stato manutentivo, per l'inutilizzo, è presumibilmente in scadente stato di conservazione.

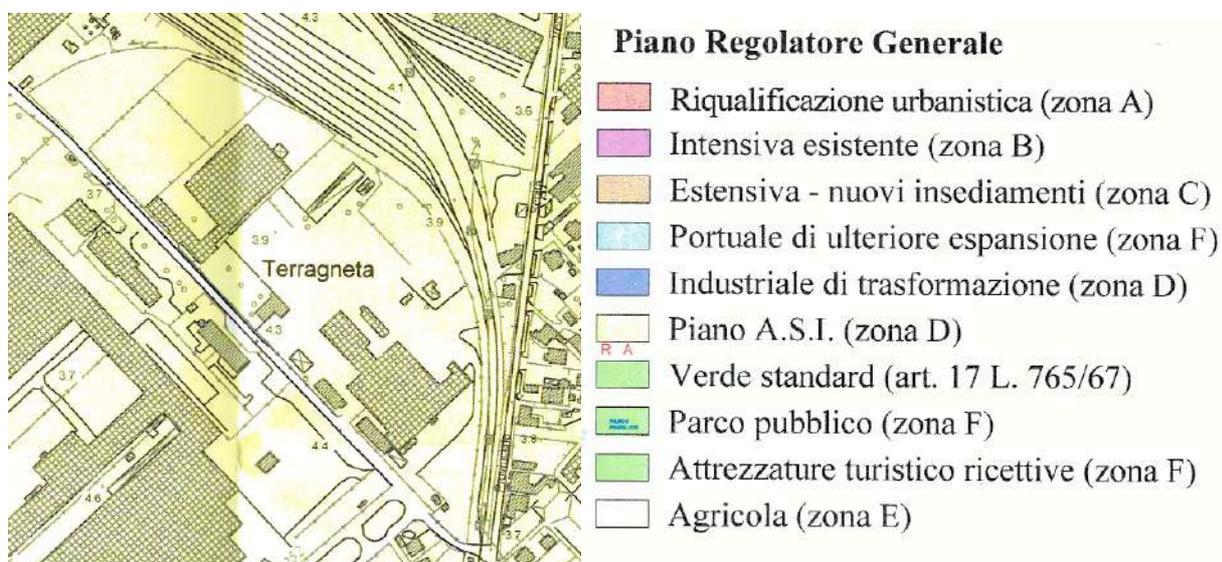
Fig. 13



LEGITTIMITÀ ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico il compendio industriale in oggetto ricade nel territorio del Comune di Torre Annunziata (Na) il cui Piano Regolatore Generale Intercomunale (PRGI) vigente classifica l'area in zona omogenea "D - Insediamenti Produttivi Industriali (Zona A.S.I.)" i cui parametri edilizi prevedono l'edificabilità del lotto nella misura del 50% dell'intera superficie (Fig. 14) con indice di fabbricabilità pari a 4 mc/mq.

Fig. 14



Dallo studio della documentazione in atti riportato nelle precedenti perizie, tutte facenti riferimento alla Relazione Tecnica Asseverata redatta dall'ing. Umberto Abagnale, incaricato dalla Società Ilva Pali Dalmine SpA, il compendio produttivo oggetto di perizia risulta:

- *Denunciato all’Ufficio Tecnico Erariale (U.T.E.) di Napoli con destinazione d’uso di Opificio industriale D1 individuato in catasto al Foglio n. 15 p.lle nn. 43, 754, 755, 756, 757, 758¹*
- *Realizzato dalla Società Armo-Finsider SPA nel 1958 ed ampliato con Licenza edilizia n. 476 del 17/09/1959 e successive Licenze edilizie n. 670 del 13/03/1961, n. 671 del 13/03/1961 nonché degli ampliamenti e delle ristrutturazioni autorizzate dal Comune di Torre Annunziata e legittimate con ulteriori titoli edilizi quali il *Provvedimento* n. 20101 del 09/10/1970 e le *Autorizzazioni sindacali* nn. 13599 del 12/03/1982 e n. 10059 del 19/08/1984 che hanno legittimato l’attuale configurazione plano-volumetrica facente capo alla Società Centro Acciai SPA, oggi ILVA PALI DALMINE INDUSTRIES.*

III Parte

PROCESSO ESTIMATIVO: CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA STIMA DEI VALORI IMMOBILIARI

Si ritiene opportuno premettere qualche parola circa l’interpretazione della nozione molto generale ed alquanto elusiva di “valore” (e quindi di “valore economico” di un bene).

Possiede “valore economico” tutto ciò che rappresenta (anche solo potenzialmente) un mezzo per realizzare una attività che soddisfa una esigenza, un bisogno (obiettivo o percepito) ovvero tutto ciò che è “utile”. L’ utilità determina una “disponibilità a pagare”. Pertanto, il valore economico è semplicemente fondato sulla “disponibilità a pagare”. Il valore di un bene dipende infatti dall’insieme di bisogni dell’acquirente, nonché dalle capacità della stessa risorsa di soddisfarli.

I bisogni sono influenzati da una serie di circostanze, a cominciare da quella che possiamo definire il contesto culturale e socio-istituzionale. Quest’ultimo influenza il modo stesso di percepire i bisogni, determinando certi “atteggiamenti” nei confronti di essi, e quindi nei confronti dei beni in grado di soddisfarli. D’altra parte la capacità di una risorsa di soddisfare dei bisogni dipende dalle diverse caratteristiche della stessa. Si può scrivere la seguente equazione generale del valore di un mezzo/risorsa:

$$\text{Valore} = f(\text{bisogni percepiti}; \text{cultura}; \text{capacità di soddisfare i bisogni}) =$$

¹ A tal proposito si rimanda a quanto precisato alle precedenti *pagine 9-10* a proposito dell’individuazione catastale dei beni oggetto di stima.

$$= f(\text{bisogni; cultura; caratteristiche del mezzo/risorsa})$$

Queste caratteristiche del mezzo/risorsa, “incrociandosi” con i bisogni, determinano un flusso di benefici, che sono percepiti dal soggetto, il quale quindi è disposto a sacrificare per essa una certa quantità di denaro, rinunciando ai benefici conseguibili con usi / impieghi alternativi. Si può allora dire che l’equazione generale del valore diventa (Fusco Girard, 1987):

$$\text{Valore} = f(\text{quantità del flusso di benefici “netti” nel tempo attualizzati})$$

I benefici netti sono quelli ritraibili dall’uso di un bene, detratti i benefici perduti (costi). Questi benefici conseguono dalle caratteristiche specifiche del bene in oggetto, dalla sua diversità rispetto ad altri beni analoghi, dalla sua fruibilità concreta in un tempo futuro più o meno esteso (e quindi più o meno incerto). Si pone il problema di come procedere, operativamente, a queste valutazioni, introducendo delle ipotesi che semplifichino le previsioni. In generale si è soliti semplificare il problema dicendo che il valore economico V_e di un bene è rappresentato dal suo valore di mercato V_m :

$$V_{\text{economico}} = V_{\text{uso}} = \text{disponibilità a pagare}$$

Questo valore è il presupposto stesso dell’esistenza per i beni strumentali di natura privatistica del valore di scambio o valore di mercato V_m :

$$V_{\text{economico}} = V_{\text{uso}} = V_m$$

Prima di procedere alla stima del più probabile valore di mercato del bene in trattazione sembra opportuno premettere alcune ulteriori considerazioni generali. Esse si riferiscono al contesto economico locale e regionale nel quale vanno collocati i processi valutativi e nel quale vanno oggi declinati gli stessi principi della teoria estimativa: il ruolo delle previsioni nei giudizi di stima, l’unicità del metodo estimativo, l’oggettività, il ruolo dei prezzi noti, lo scopo della stima. Da essi si faranno seguire delle considerazioni sui procedimenti di stima. Quanto sopra è rilevante da un punto di vista operativo.

Infatti è necessario contestualizzare la valutazione, non solo nello spazio geografico del territorio casertano, ma anche nel tempo attuale, che è caratterizzato da rilevanti incertezze.

La valutazione è essenzialmente un'attività di interpretazione dei fenomeni che riflettendo le dinamiche economiche locali /regionali/ nazionali, si trasformano in incontro tra domanda e offerta.

Nelle righe che seguono, si considera (in modo estremamente sintetico) la dinamica del settore produttivo nella Regione Campania e più specificatamente nella realtà aversana.

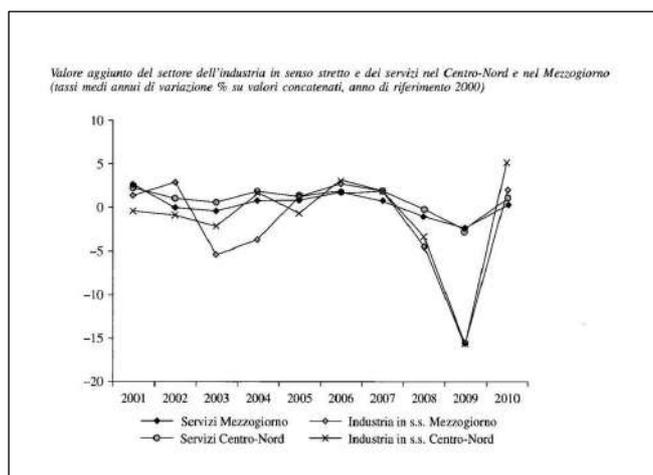
Infatti, la valutazione del bene in oggetto "si gioca" tra le potenzialità offerte da un'area ed un contesto produttivo qualificato ed efficiente costituito dal distretto di Carinaro-Teverola-Gricignano ed una dinamica economica che evidenzia, soprattutto nell'ultimo periodo, segni di difficoltà ed incertezza crescente. In altri termini, la valutazione "si gioca" tra le certezze rappresentate da un contesto fisico/spaziale /organizzativo di indubbio pregio e l'incertezza del futuro, sempre più carico di rischi. Il futuro non appare più desumibile semplicemente dal trend passato, perché il settore immobiliare e produttivo stanno evidenziando crescenti segnali di difficoltà.

Dopo la crisi del 2008/2009 l'economia italiana nel 2010 è tornata a crescere timidamente recuperando un'aliquota della perdita subita (+ 1,3%). Il settore dei servizi, come è ben noto, ha partecipato alla ripresa dell'intera economia, anche se in misura inferiore al contributo dato dall'industria. Nel settore produttivo, infatti, si è registrata nel 2010 una crescita del 4.20 % (cfr Rapporto Svimez 2011 sull'Economia del Mezzogiorno, Il Mulino, Bologna). Ma nel Mezzogiorno la ripresa è stata più lenta, come mostra la Fig. 15 che segue, che indica i tassi annui di variazione percentuale di valore aggiunto (Svimez).

La variazione percentuale dei servizi commerciali è stata nel Mezzogiorno pari al 2.8 % nel 2010, contro lo 4.6 % nel Centro Nord. Ma è importante riscontrare che il settore produttivo è comunque quello che ha fatto registrare la crescita maggiore percentuale, sia al Centro Nord che al Sud (cfr. successiva Tab. 2). Ma a partire dal luglio 2011 si sono verificate una serie di turbolenze sui

mercati azionari e finanziari che hanno ulteriormente rallentato la ripresa della nostra economia e che hanno evidenziato purtroppo la fragilità della ripresa del 2010.

Fig. 15



Tab. 2

Tassi annui di variazione % del valore aggiunto ai prezzi base nei servizi e nel totale economia (calcolati su valori concatenati, anno di riferimento 2000)

Settori	Variazioni percentuali rispetto all'anno precedente										Media annua 2001-2010
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Mezzogiorno											
Servizi	2,7	0,2	-0,4	0,7	0,8	1,8	0,7	-0,9	-2,4	0,4	0,4
- Commercio, riparazioni autoveicoli e di beni personali e della casa	3,5	-4,5	-3,1	-0,9	-1,9	3,9	-0,9	-2,3	-11,5	2,8	-1,6
- Alberghi e ristoranti, trasporti e comunicazioni	3,7	-0,2	-0,6	1,1	5,1	0,7	0,5	-1,1	-3,0	1,8	0,8
- Intermediazione monetaria e finanziaria; attività immobiliare	2,6	2,9	-0,1	0,2	-0,5	2,8	2,4	-1,0	-1,1	-0,4	0,8
- Altre attività di servizi	2,1	0,4	0,7	1,7	1,3	0,8	0,1	-0,3	-0,1	-0,2	0,6
Totale settori extragricoli	2,7	0,8	-1,0	0,1	0,7	1,8	0,8	-1,7	-4,7	0,3	0,0
Totale economia	2,3	0,6	-0,9	0,6	0,5	1,6	0,8	-1,6	-4,7	0,3	-0,1
Centro-Nord											
Servizi	2,3	1,2	0,6	1,9	1,2	1,8	2,0	-0,2	-2,7	1,2	0,9
- Commercio, riparazioni autoveicoli e di beni personali e della casa	1,8	-1,5	-1,9	3,1	1,3	0,9	1,9	-1,8	-10,1	4,6	-0,3
- Alberghi e ristoranti, trasporti e comunicazioni	4,0	1,1	0,9	1,3	2,8	1,5	3,1	-0,7	-3,4	1,1	1,1
- Intermediazione monetaria e finanziaria; attività immobiliare	2,4	2,6	1,9	0,9	1,2	2,6	1,9	0,1	-1,8	0,9	1,3
- Altre attività di servizi	1,6	1,1	0,4	2,8	0,1	1,2	1,5	0,5	0,9	0,0	1,0
Totale settori extragricoli	1,8	0,7	0,0	1,8	0,9	2,2	1,9	-1,1	-6,0	1,9	0,4
Totale economia	1,7	0,6	-0,2	2,1	0,8	2,1	1,9	-1,0	-5,9	1,8	0,4

Fonte: Elaborazioni SVIMEZ su dati ISTAT e SVIMEZ.

La Regione Campania possiede aspetti strutturali che rendono ancora meno “resiliente” il sistema e quindi accrescono gli elementi di fragilità competitiva. Diventa più problematica la prospettiva della futura dinamica economica. È noto come anche nelle fasi economiche nazionali positive la crescita regionale in Campania sia inferiore a quella nazionale ed anche meridionale.

Nel periodo 2004 – 2010 l’economia campana è cresciuta ad un tasso dell’1.4 % (inferiore all’1.8 % del Mezzogiorno e al 2.1 % dell’Italia – cfr. Unioncamere / Istituto Tagliacarne, 2011). Si può concludere che il sistema economico regionale è poco “resiliente”, nel senso che entra più facilmente in recessione e ne esce in modo piuttosto lento.

In Campania, ed in particolare in provincia di Caserta l’incidenza del settore “industria” sul valore aggiunto è, però, in linea, seppure un po' al di sotto dell’incidenza media nazionale: 19.9 % contro il 25.1 % ed il 19.0 % nel Mezzogiorno, (cfr. Tabella 3).

Tab. 3

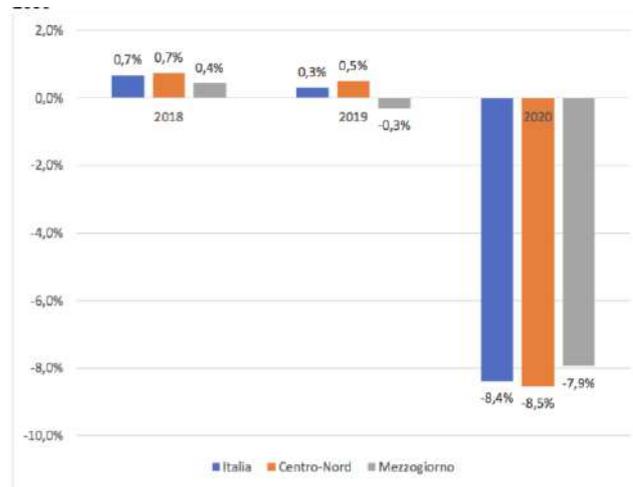
Tab. 2 - Valore aggiunto a prezzi correnti per settore di attività economica nelle province campane, in Campania, nel Mezzogiorno ed in Italia (2009; valori in milioni di euro e in %)						
	Agricoltura	Industria			Servizi	Totale economia
		Manifatturiero	Costruzioni	Totale		
Caserta	526	1.455	969	2.424	9.243	12.193
Benevento	195	446	360	805	3.205	4.205
Napoli	460	4.862	2.408	7.271	35.344	43.075
Avellino	211	1.055	439	1.494	4.975	6.679
Salerno	728	1.912	1.182	3.095	14.014	17.836
CAMPANIA	2.119	9.730	5.358	15.088	66.780	83.988
MEZZOGIORNO	10.153	39.011	21.625	60.637	248.322	319.112
ITALIA	25.084	256.794	85.932	342.726	999.917	1.367.727
Incidenza %						
Caserta	4,3	11,9	7,9	19,9	75,8	100,0
Benevento	4,6	10,6	8,6	19,2	76,2	100,0
Napoli	1,1	11,3	5,6	16,9	82,1	100,0
Avellino	3,2	15,8	6,6	22,4	74,5	100,0
Salerno	4,1	10,7	6,6	17,4	78,6	100,0
CAMPANIA	2,5	11,6	6,4	18,0	79,5	100,0
MEZZOGIORNO	3,2	12,2	6,8	19,0	77,8	100,0
ITALIA	1,8	18,8	6,3	25,1	73,1	100,0

Fonte: Istituto G. Tagliacarne

I segnali di ripresa, però, sono stati annullati dalla più grave crisi della storia repubblicana con tempi di propagazione più rapidi e con impatti più profondi sulle attività economiche e più pervasivi tra settori e territori rispetto all’ultima grande crisi avviata a fine 2008.

Questi dati prefigurano una caduta nei livelli di attività di entità nettamente superiore a quella del 2009, quando il Pil a scala nazionale cadde del 5,5%. Con riferimento alla crisi del 2009, gran parte della caduta del Pil avvenne tra il secondo trimestre del 2008 e il secondo del 2009, con una flessione cumulata superiore ai 7 punti percentuali. La previsione Svimez 2020-’21 prefigura una flessione appena appena più importante (cfr. Fig. 16).

Fig. 16



Fonte: 2018 Istat, 2019 e 2020 stime modello econometrico N-MODS SVIMEZ.

ELEMENTI DI TEORIA E METODOLOGIA ESTIMATIVA

La teoria estimativa si fonda su cinque principi generali che saranno sinteticamente qui richiamati.

La dipendenza del valore dallo scopo della stima.

L'identificazione dello scopo pratico della valutazione è essenziale per dedurre quale dei molteplici "valori" è necessario mettere a fuoco: valore di costo, valore di mercato, valore complementare, valore di surrogazione, valore di trasformazione, valore di uso.

La previsione come carattere immanente di ogni giudizio di stima.

Quali previsioni sono realistiche in un contesto incerto come l'attuale, nel Mezzogiorno ed in Campania? Le proposizioni estimative, come tutte le proposizioni fattuali, non sono altro che ipotesi empiriche. Interpretando la realtà, deducono delle previsioni, sulla base delle esperienze storiche. Stimare, infatti, non significa altro che prevedere il più probabile valore di mercato o di costo, o di trasformazione, complementare, o di surrogazione o d'uso, all'interno di un certo intervallo di probabilità. Quindi, esprimere un giudizio di stima non significa "misurare" o riscontrare grandezze, ma significa fare un'attività di interpretazione della realtà, di lettura e sua

decodificazione, sulla base di deduzioni logiche, di relazioni, di analogie, di rapporti di equivalenza tra l'utilità del bene da stimare e quella di altri beni, in vista di un "futuro" che viene anticipato. Le valutazioni non fanno altro che prevedere.

L'unicità del metodo estimativo basato sulla comparazione.

Il metodo estimativo è basato sulla comparazione, e si articola nel confronto tra le caratteristiche complessive sul bene da stimare e le caratteristiche dei beni di cui si conoscono dei dati storici (prezzi, costi ecc.). Dal confronto fisico/tecnologico/tecnico si passa ad un giudizio economico di surrogabilità, e quindi di equivalenza tra valori. Poiché la comparazione precede un qualunque atto economico, si può dire che esprimere un giudizio di stima non significa altro che "confrontare" segnali di valore. Riprendendo dunque la considerazione che il valore di un bene esiste perché si paragona la sua utilità con quella di un altro bene, si può dire che lo stesso assunto evidenzia che le valutazioni debbono effettuarsi avendo per riferimento dei segnali della realtà fenomenologica, che debbono servire da guida nell'elaborazione dei giudizi di equivalenza. Nel caso in oggetto, quanto sopra richiede il riferimento ad elementi relazionali omogenei per caratteristiche tipologiche e morfologiche con il bene da stimare. Ma soprattutto richiede un riferimento temporale coerente in quanto costi e prezzi sono difficilmente proiettabili nel futuro, data l'incertezza esistente.

Il prezzo come fondamento di ogni giudizio di stima.

Nella teoria estimativa è facilmente verificabile che per la previsione di tutti i valori (di costo, complementare, di trasformazione, di surrogazione e di mercato) è indispensabile la conoscenza di un sistema di "prezzi" noti. Ciò significa che la disponibilità di un sistema di "prezzi" noti rappresenta il necessario requisito informativo per elaborare valutazioni. Il sistema dei prezzi noti può essere composto da molteplici e differenti (tra loro) segnali di disponibilità a pagare concretamente riscontrata. Anche la disponibilità a pagare semplicemente dichiarata può essere utilizzabile con opportuni accorgimenti.

Oggettività, validità generale e fondamento sull'ordinarietà del giudizio di stima.

I giudizi di stima sul valore dei beni, essendo delle interpretazioni, sono dei giudizi soggettivi. Occorre dunque essere in grado di trasformare, per quanto possibile, i giudizi soggettivi in giudizi "oggettivi", o almeno "intersoggettivi" (Carlo Forte, Baldo De' Rossi, 1979). La loro verità (o falsità) si fonda sul criterio della verificabilità empirica, anche in senso improprio, cioè in senso probabilistico: una proposizione sintetica è, insomma, "vera" nella misura in cui i suoi contenuti sono probabilmente verificabili con l'esperienza. Nel caso in oggetto, quanto sopra suggerisce di rendere compatibili tutti i segnali di valore considerati e le ipotesi interpretative precedenti, nonché di identificare un intervallo di variabilità in cui rimane compreso il valore da stimare, affinché esso possa risultare replicabile anche da parte di altri soggetti.

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Criteri e metodologie estimative.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima viene richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio metodologico più adatto alla soluzione del quesito estimativo:

- **approccio di mercato:** ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- **approccio tecnico:** che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- **approccio finanziario:** che permette la capitalizzazione attraverso l'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di concorrenza perfetta. Il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggior interesse, quello cui è necessario pervenire allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di

immobili. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- La **metodologia diretta**, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzano una pluralità di condizioni al contorno quali:

- l'esistenza di beni dalle caratteristiche simili al bene oggetto di stima;
- la dinamicità del mercato immobiliare nel segmento specifico del bene oggetto di stima;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene oggetto di stima risalenti temporalmente prossimo a quello oggetto di stima. La comparazione viene declinata in tutti i procedimenti che ad esso possono ricondursi siano essi mono parametrici che pluri-parametrici.

- Le **metodologie indirette**, attuate attraverso procedimenti analitici, vanno utilizzati in presenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene; questo approccio consente, ad esempio, di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono, infine, ulteriori aspetti economici che possono essere considerati in quanto derivati da quelli già citati e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- Il **valore di trasformazione** che va considerato quando il bene è suscettibile di essere trasformato (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è, invece, apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo necessario alla trasformazione;

- Il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la considerazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto fornendo le medesime utilità. In tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento utilizzabile è riconducibile al valore di **costo di riproduzione deprezzato**;
- Il **valore complementare** da utilizzare allorché la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene accessorio, perché parte integrante di un complesso omogeneo, come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Ovviamente la scelta del tipo di metodologia da utilizzare non è una libera scelta, ma indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il **valore di mercato all'attualità del compendio produttivo denominato Ilva Pali Dalmine Industries srl in liquidazione** sito in via Terragneta 29 del comune di Torre Annunziata, come stabilito dalla Legge n. 448/1998 all'art. 63.3 : *“i Consorzi dovranno corrispondere al cessionario il prezzo attualizzato di acquisto delle aree e, per quanto riguarda gli stabilimenti, il valore di questi ultimi come determinato da un perito nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, decurtato dei contributi pubblici attualizzati ricevuti dal cessionario per la realizzazione dello stabilimento”*.

Data la natura del bene relativo ad immobile extra-ordinario perché adibito a specifiche attività produttive e considerato il numero ridotto di dati di riferimento disponibili (prezzi da fonti dirette) i valori di mercato e locazione verrà determinato, come ampiamente validato dalla letteratura estimativa, attraverso la metodologia indiretta del **Costo di Riproduzione Deprezzato (CRD)**.

Il CRD non ha nessun collegamento con il costo storico del bene da stimare visto che, tanto la tecnologia di produzione edilizia quanto la qualità del prodotto, risultano essere diverse per l'immobile esistente e per quello ipoteticamente riprodotto.

METODOLOGIA UTILIZZATA: IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Tale procedimento, che come abbiamo potuto vedere deriva dal valore di surrogazione, si utilizza per stimare immobili vetusti, costruiti con tecnologie desuete, determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza funzionale e tecnologica (cd *costo di sostituzione*). Pertanto sul piano squisitamente metodologico si opererà valutando il più probabile valore di mercato del compendio industriale, determinando in primo luogo il costo di riproduzione “a nuovo” attraverso l’uso di prezziari parametrici recenti, provvedendo, poi, a detrarre da tale valore il deprezzamento dovuto al fatto che l’immobile non è di recente fattura.

Tale deprezzamento terrà conto della combinazione di tre fattori:

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza funzionale;
- Obsolescenza economica.

Il **deterioramento fisico** è la quota parte di deprezzamento del bene immobile dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi: strutture, finiture ed impianti) per effetto dell’usura (vetustà). L’**obsolescenza funzionale** è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità ad assolvere alle sue funzioni in maniera ottimale per cause variabili, quali ad esempio modifiche nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori/utilizzatori del bene o modifiche di carattere normativo relativamente ai requisiti e alle soluzioni tecniche. L’**obsolescenza economica**, invece, deriva da cause esogene all’immobile stesso e relative alla localizzazione o alle condizioni di mercato al momento della stima.

Al fine di stimare un corretto valore di ricostruzione a nuovo per i fabbricati la ricerca è stata incentrata sui valori dei fabbricati industriali, desumibili dal mercato locale, dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del territorio, dai Prezzi Tipologie Edilizie del Collegio degli ingegneri e Architetti di Milano pubblicato dalla DEI Tipografia del Genio Civile edizione 2017, da indagini svolte presso imprenditori edili locali specializzati in costruzioni di tipo industriale e da listini pubblicati in riviste specializzate. Il tutto in funzione della tipologia costruttiva, dell’altezza, delle dotazioni impiantistiche e delle finiture specifiche per ogni fabbricato.

Al costo di costruzione unitario così desunto, comprensivo del costo di realizzazione delle opere, dell'utile di impresa e delle spese tecniche, vanno sommati gli oneri finanziari valutati al 4,50%, e il contributo di costruzione distinto in oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Il pagamento di un "contributo di costruzione" per ottenere il rilascio del titolo (Licenza edilizia) che abiliti il singolo cittadino o una società a realizzare interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia in un territorio è stato introdotto dall'art. 3 della Legge 28/01/1977 n. 10 (Legge Bucalossi). Il DPR 06/06/2001 n. 380 (Testo Unico in materia Edilizia) ha apportato modifiche e integrazioni nella materia modificando, fra l'altro, il titolo edilizio trasformando la "vecchia" licenza edilizia in "permesso di costruire", lasciando inalterata la sua onerosità. Ai sensi dell'art. 16 del TU, l'intervento edilizio è sempre oneroso, salvo i casi di gratuità previsti nel successivo art. 17 comma 3, allorché si viene dispensati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati in maniera differente a seconda che si tratti di:

- edilizia residenziale, turistica, commerciale e direzionale;
- edilizia industriale, artigianale ed agricola.

Per quanto concerne il contributo del costo di costruzione per legge solitamente coincide ad una quota variabile dal 5 al 20% del costo dell'intervento;

Per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione /ASI si moltiplica la superficie lorda per il costo base al mq applicando i coefficienti correttivi Tab. H (art. 16 DPR n. 380/01);

Più specificatamente, in assenza delle Delibere del Comune di Torre Annunziata, una buona approssimazione consiste nell'adottare i seguenti parametri sintetici, come da stime di beni analoghi effettuati dallo scrivente in Campania riferite ad analoghi capannoni da risanare:

- Costo di costruzione: pari al prodotto della superficie costruita per 9,16 €/mq;
- Oneri A.S.I.: pari al 30% del prodotto della superficie costruita x 9,16 €/mq.

Si sottolinea inoltre che al fine di stimare correttamente le superfici lorde commerciali (SLC) degli spazi pertinenziali, ecc sono state ragguagliate con specifici coefficienti di ragguaglio in funzione della tipologia di pertinenza analizzata.

In particolare con l'applicazione del procedimento di stima sintetico avremo:

$$Kc = SLC \times Cu$$

Dove Kc sta per Costo di costruzione, SLC per superficie lorda commerciale e Cu per costo unitario comprensivo del costo delle opere, dell'utile dell'impresa e delle spese tecniche).

Il Valore di costo VC sarà dato dalla somma algebrica del Costo di Costruzione (Kc) del contributo di costruzione (Cc) e degli Oneri finanziari (Of) necessari alla realizzazione (a nuovo) del manufatto:

$$VC = Kc + Cc + Of$$

Ai costi al nuovo vanno, ovviamente, detratti i **fattori di deprezzamento** sopra già menzionati.

I fattori di deprezzamento applicati ai fini della redazione della presente stima sono il coefficiente per vetustà (Ve) e il coefficiente di obsolescenza e funzionalità globale (Ob); con essi si quantifica il degrado derivante dall'epoca di costruzione o ristrutturazione totale dell'immobile e la razionale connessione dei vari comparti in relazione ai normali standard.

In particolare per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di costruzione ed è solitamente calcolata con l'applicazione della seguente formula:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

Tale formula deriva dall'andamento della curva di deprezzamento al variare dell'età fisica del manufatto. Questa formula (empirica) è stata proposta nel 1966 dall'Unione Europea Esperti Contabili (UEEC) per il calcolo del deprezzamento D degli edifici industriali in percentuale sul "valore a nuovo" dove A rappresenta il numero di anni dell'edificio in percentuale sul numero di anni di durata totale dell'edificio (Carlo Forte, Baldo de' Rossi, Principi di Economia ed Estimo, 1979, Etas, Milano).

Per quanto riguarda l'obsolescenza e la funzionalità globale rileva che nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico.

L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture. Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, occorre perciò ricorrere oltre ad opere di manutenzione straordinaria, anche a vere e proprie ristrutturazioni, con adeguamento degli impianti e delle finiture.

Ne consegue che l'obsolescenza è di diverso importo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare (un complesso industriale avrà un minor degrado di un albergo, di una discoteca o di un centro commerciale, che dopo 20 anni necessitano di totale ristrutturazione).

In linea generale, sono state applicate in sottrazione le seguenti percentuali per obsolescenza e funzionalità globale riportate in Tab. 4:

Tab. 4

Normale	0% - 5%
Discreto	10% - 15%
Mediocre	15% - 30%
Superata	30% - 50%

Si avrà quindi:

$$Cd = Ve + Ob$$

Dove Cd rappresenta il Coefficiente di deprezzamento, Ve il coefficiente per vetustà e Ob il coefficiente per obsolescenza e funzionalità globale. Non si è tenuto conto del coefficiente di obsolescenza economica in quanto l'immobile produttivo si trova localizzato in un'area idonea e appetibile a localizzazioni di tipo produttivo.

Alla luce dei risultati ottenuti, si ricavano i costi totali di costruzione dei fabbricati deprezzato applicando la seguente formula:

$$Vdep = VC \times (1 - Cd)$$

Dove Vdep sta per Valore di costruzione deprezzato VC per valore di costo e Cd per coefficiente di deprezzamento.

A questo punto alla luce di quanto sopra descritto si può procedere alla stima dei cespiti (cfr. Tab. 5):

Tab. 4

Torre Annunziata (NA) via Terragneta 29 Zona ASI	Superfici (mq)	Altezza	Condizioni
Capannone Area Lavorazione	5.086	9.50 (h media)	Scadenti/ superata
Area Uffici e Palazzina dei servizi	554	≥ 3,00 m	Scadenti/ superata
Locali Tecnici e Depositi	1.150	3,00 m	Scadenti/ superata
Tettoie e pensiline	1.130	-	Scadenti/ superata
Cabina elettrica	274	-	Scadenti/ superata
Piazzale scoperto	19.538 mq		Scadenti/ superata
Aree a verde	12.935 mq		Scadenti/ superata
Totale Superfici (mq)	40.667 mq		

Il valore di costo di riproduzione del capannone viene assunto dal “Prezziario delle Tipologie Edilizie” per la tipologia “Edilizia Industriale E-6 Capannone classe 5000” con doppia pendenza, che assume per l’anno 2019 un costo unitario a nuovo per il solo capannone di 329,00 €/mq; per gli uffici sono stati assunti i costi di realizzazione relativi ad un complesso industriale completo di € 912/mq, da cui sono stati desunti il costo relativamente alle sistemazioni esterne ed il verde (Cfr. Allegato 3).

Il costo attuale per l’anno 2023, aggiornato sulla base degli indici ISTAT per il capannone è pertanto:

$$Ca = Cs \frac{I_a}{I_s} = 329 \frac{130,3}{113,9} = 329 \cdot 1,14 = 375,06 \text{ €/mq}$$

Il costo attuale i fabbricati servizi e uffici:

$$Ca = Cs \frac{I_a}{I_s} = 912 \frac{130,3}{113,9} = 912 \cdot 1,14 = 1.039,68 \text{ €/mq}$$

Tali valori unitari di costo dovranno essere “deprezzati” in funzione del loro evidente degrado fisico e della loro alta obsolescenza funzionale e tecnologica della percentuale massima di 0,50.

$$\mathbf{Vdep = VC \times (1 - Cd)}$$

$$\mathbf{Vdep = VC \times (1-0,50)}$$

Avremo, perciò, quali costi unitari il costo unitario di 375,06 €/mq per il capannone, di 1.039,68 per gli uffici e servizi e di 37,50 €/mq per il piazzale esterno. Locali Tecnici e depositi vengono calcolati al 50%, mentre tettoie, pensiline e locale caldaia, in quanto accessori dell’ambiente produttivo, vengono valutati al 30%. Gli spazi esterni vengono stimati al 10% e la sistemazione delle aree verdi calcolando l’incidenza di costo delle stesse (Cfr. .

Attraverso l’uso dei coefficienti di ragguaglio sopra menzionati, che sono volti a ricalibrare i valori delle aree coperte e scoperte, si può procedere al conteggio estimativo che qui viene di seguito riportato in forma analitica, tenendo anche conto dei contributi di costruzione e urbanizzazione, nonché degli oneri finanziari, computati al 4,5%.

Tab. 7

Torre Annunziata – Via Terragneta n. 29 – Zona ASI – Stabilimento ex ILVA Pali Dalmine								
ID	TIPOLOGIA	SLC	CU	KC	Cc	Cu	Of	Vu
1	Capannone lavorazioni	5086	375,06 €	1.907.555,16 €	46.587,76 €	46.587,76 €	85.839,98 €	2.086.570,66 €
2	Palazzine Uffici e servizi	554	1.039,68 €	575.982,72 €	5.074,64 €	5.074,64 €	25.919,22 €	612.051,22 €
3	Locali Tecnici e depositi	1150	187,53 €	215.659,50 €	10.534,00 €	10.534,00 €	9.704,68 €	246.432,18 €
4	Tettoie, pensiline ecc	1130	112,52 €	127.145,34 €			5.721,54 €	132.866,88 €
5	Piazzale scoperto	19538	37,50 €	732.675,00 €			32.970,38 €	765.645,38 €
6	Sistemazione a verde	12935	10,00 €	129.350,00 €			5.820,75 €	135.170,75 €
Totale dell'intervento a nuovo								3.978.737,07 €

I valori così stimati (costo di riproduzione) necessitano di essere “deprezzati” in considerazione del fatto che l’edificio possedendo oltre quarant’anni (risulta, infatti, edificato sul finire degli anni ‘60 e ristrutturato verso la metà degli anni ‘80) è obsoleto sia dal punto di vista del

deterioramento fisico (Ve) che per quello che concerne l'obsolescenza funzionale (Ob) utilizzando il Coefficiente di deprezzamento pari a 0,50 avremo:

$$V_{dep} = VC \times (1-0,50) = 3.978.737,07 \times 0,50 = \text{€ } 1.989.368,54 \sim \text{€ } 2.000.000,00$$

Alla luce di quanto sopra riportato, pertanto, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima pervenuto attraverso l'utilizzo del metodo del Costo di Riproduzione Deprezzato (CRD)

$$V_{dep} = VC \times (1 - Cd) = 2.000.000,00 \text{ €}$$

(Due Milioni di euro/00)

Tale valore può essere messo a confronto con prezzi scaturenti da compravendite accertate e/o da "prezzi di offerta" reperiti da agenzie di intermediazione immobiliare prossimi alla vendita di immobili simili in aree prossime a quella in cui è ubicato l'immobile da stimare qui riportato in Tab. 8.

Tab. 8

ID	DESCRIPTION	PRICE	SURFACE	UNIT PRICE	PHOTO	SOURCE	MAINTENANCE LEVEL
3	Capannone in vendita a via Schito	650.000,00 €	1000	650,00 €		https://www.immobiliare.it/annunci/93895570/	1
5	Capannone in via Napoli(Castellammare di Stabia) capannone con ampio piazzale	600.000,00 €	900	666,67 €		https://www.immobiliare.it/annunci/94769137/	1
6	Capannone in via Napoli(Castellammare di Stabia) capannone con ampio piazzale	3.500.000,00 €	6000	583,33 €	nd	N.D.	1
7	Tribunale di Napoli - Sez. Fallimentare Florinvest SPA Torre Annunziata via Terragneta	3.845.000,00 €	5145	747,33 €		https://www.entetribunali.it/loti/1029731261-Vendite_giudiziarie-Fabbricati_costruiti_per_esigenze_industriali-TORRE_ANNUNZIATA	1,2
8	Tribunale di Napoli - Sez. Fallimentare Complesso industriale di complessivi c.a mq.10.916, due capannoni di c.a mq. 2621 e 1251, palazzina uffici (piano rialzato e primo), cabina elettrica ed area esterna	3.369.000,00 €	4872	691,50 €		https://www.entetribunali.it/loti/1029534849-Vendite_giudiziarie-Fabbricati_costruiti_per_esigenze_industriali-TORRE_ANNUNZIATA	1,2

La media **Vmed** di questi prezzi unitari viene depurata del 15% per le spese di intermediazione immobiliare e di un ulteriore 10% dovuto a prevedibili riduzioni per negoziazioni tra parte offerente e acquirente. Il valore unitario risultante è, pertanto, coerente con quello assunto dal sottoscritto come valore di partenza, ovvero antecedente al deprezzamento, anche in considerazione della circostanza che il campione di dati raccolti si riferisce ad immobili più recenti.

$$V_{med} = 667,77 \text{ €/mq} \times 0,75 = 500,83 \text{ €/mq}$$

I cespiti presenti in Tab. 8, però, risultano essere in condizioni manutentive decisamente migliori rispetto a quelle in cui versa il compendio produttivo oggetto di stima e ciononostante attualmente risultano essere ancora invenduti. Tale verifica delle “dimensioni” economiche di carattere meramente comparativa, effettuata attraverso l’utilizzo del procedimento di stima sintetico, ci conforta circa l’affidabilità del risultato ottenuto attraverso l’utilizzo del metodo indiretto del Costo di Riproduzione Deprezzato (CRD). A tal proposito, si evidenzia, come i dati assunti in Tab. 8 si riferiscono, in ogni caso, a cespiti aventi dimensioni e caratteristiche tipomorfologiche e livello di manutenzione anche molto differenti. Il mercato “ristagnante” per beni simili aventi le medesime caratteristiche dimensionali del bene in trattazione ha, in ogni caso, evidenziato “prezzi di vendita” di immobili a destinazione produttiva tendenti nel tempo al “ribasso”. Le fonti indirette quale l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio (cfr. Tab. 9), inoltre, ci forniscono una forbice di valori che va da 395 €/mq (minimo) a 800 €/mq (massimo).

Tab. 9

Ricerca valori OMI 2022/2

Provincia catastale: NAPOLI

Comune catastale: TORRE ANNUNZIATA

Zona OMI: D4/Periferica/ZONA INDUSTRIALE INTORNO VIA TERRAG...

Destinazione: Produttiva

Categoria catastale/Tipologia edilizia: D 7 - Fabbricati per attività industriale / Capannoni industriali

Cerca Individua la zona OMI sulla mappa

Risultati

Zona OMI individuata 📍 1:250.000

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Capannoni industriali	Normale	395	800

Il valore minimo di €/mq 395, riportato dai dati OMI, riferito ad uno stato manutentivo NORMALE, è del tutto coerente con il valore di €/mq 375,06 utilizzato come punto di partenza per la valutazione effettuata dal sottoscritto. Il valore testé stimato, una volta effettuate le dovute detrazioni per vetustà ed obsolescenza funzionale, a causa dello stato di prolungato abbandono e di degrado diffuso, appare, perciò, congruo sia in considerazione delle caratteristiche tipomorfologiche del bene in trattazione, sia riguardo alla sua “appetibilità teorica”, quale attitudine a generare interesse per un utilizzo in idonee attività produttive o di logistica che prevedono, però, un pesante intervento di recupero edilizio dell’esistente.

CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni fin qui svolte, appare opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla determinazione del valore di mercato oggetto del mandato conferitomi dal Presidente del Tribunale di Torre Annunziata.

Per determinare il più probabile valore di mercato del complesso produttivo denominato “Ilva Pali Dalmine” di via Terragneta n. 29 in Torre Annunziata (Na) si è operato utilizzando una metodologia estimativa indiretta: il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, inteso come metodo di stima del valore di mercato di immobili vetusti, costruiti con tecnologie costruttive desuete, determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tener conto della sua vetustà ed obsolescenza funzionale (costo di sostituzione). L’utilizzo del procedimento del costo di riproduzione deprezzato deriva dai seguenti fattori:

- Incertezza e/o insufficienza dei dati per ricorrere all’approccio di mercato relativamente ad immobili analoghi rilevabili;
- Scarsa disponibilità di dati ed incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo econometrico – finanziario;
- Impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato (attuale assenza di progetto di riqualificazione/riconversione).

In tale situazione, tipica della valutazione di immobili a destinazione non ordinaria non rilevabile dal mercato è possibile pervenire al più probabile valore di scambio dell’immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

- Suolo;
- Corpi di fabbrica;
- Sistemazioni esterne;
- Oneri indiretti.

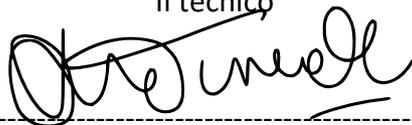
Il valore di mercato del compendio a nuovo, così determinato è stato poi, successivamente deprezzato, provvedendo a detrarre dal valore a nuovo il deprezzamento per deterioramento fisico, ossia la quota parte di deprezzamento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture, impianti) per effetto dello scorrere del tempo e dell'usura (vetustà).

Sulla scorta di tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui esplicitato si conclude come segue:

il più probabile valore di mercato della piena proprietà, all'attualità, dell'immobile in oggetto, considerato libero da qualsivoglia onere, peso, gravame o servitù, è stato determinato in **2.000.000,00 € (Due milioni/00 di euro)**.

Castellamare di Stabia, 27 Aprile 2023

Il tecnico



(Prof. Arch. Domenico Tirendi)



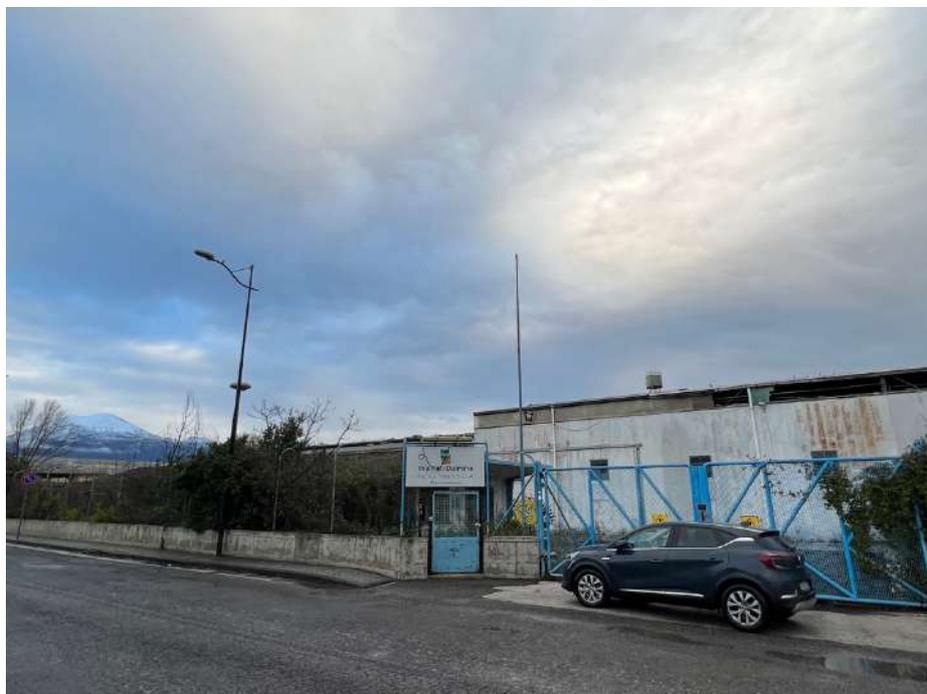
ALLEGATI:

1. Rilievo fotografico agg. 2023;
2. Documentazione Catastale;
3. Estratto da “Prezzi per Tipologie Edilizie” anno 2019.

ALLEGATO 1

ALLEGATO FOTOGRAFICO

FOTO 1



INGRESSO AL COMPLESSO PRODUTTIVO CARRABILE E PEDONALE

FOTO 2



GUARDIANA E PALAZZINA DEI SERVIZI

FOTO 3



GUARDIANA E PALAZZINA DEI SERVIZI

FOTO 4



GUARDIANA E PALAZZINA DEI SERVIZI (INTERNI)

FOTO 5



PALAZZINA UFFICI

FOTO 6



PALAZZINA UFFICI E CONDIZIONI DEL PIAZZALE

FOTO 7



PALAZZINA UFFICI

FOTO 8



LOCALE DEPOSITO E LAVORAZIONI ACCESSORIE

FOTO 9



TETTOIE E PENSILINE

FOTO 10



TETTOIE E PICCOLO DEPOSITO

FOTO 11



CAPANNONE PRODUTTIVO (ESTERNO)

FOTO 12



CAPANNONE PRODUTTIVO, TETTOIE, TORRE PIEZOMETRICA, CONDIZIONI PIAZZALE

FOTO 13



CAPANNONE PRODUTTIVO (INTERNO)

FOTO 14



CAPANNONE PRODUTTIVO (INTERNO)

FOTO 15



CAPANNONE PRODUTTIVO (DEGRADO DELLE PANNELLATURE LATERALI E DEL PIANO DI POSA)

ALLEGATO 2

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

Dichiarazione protocollo n. NA0785120 del 29/11/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torre Annunziata

Via Terragneta

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 43

Subalterno: 105

Compilata da:

Abagnale Umberto

Iscritto all'albo:

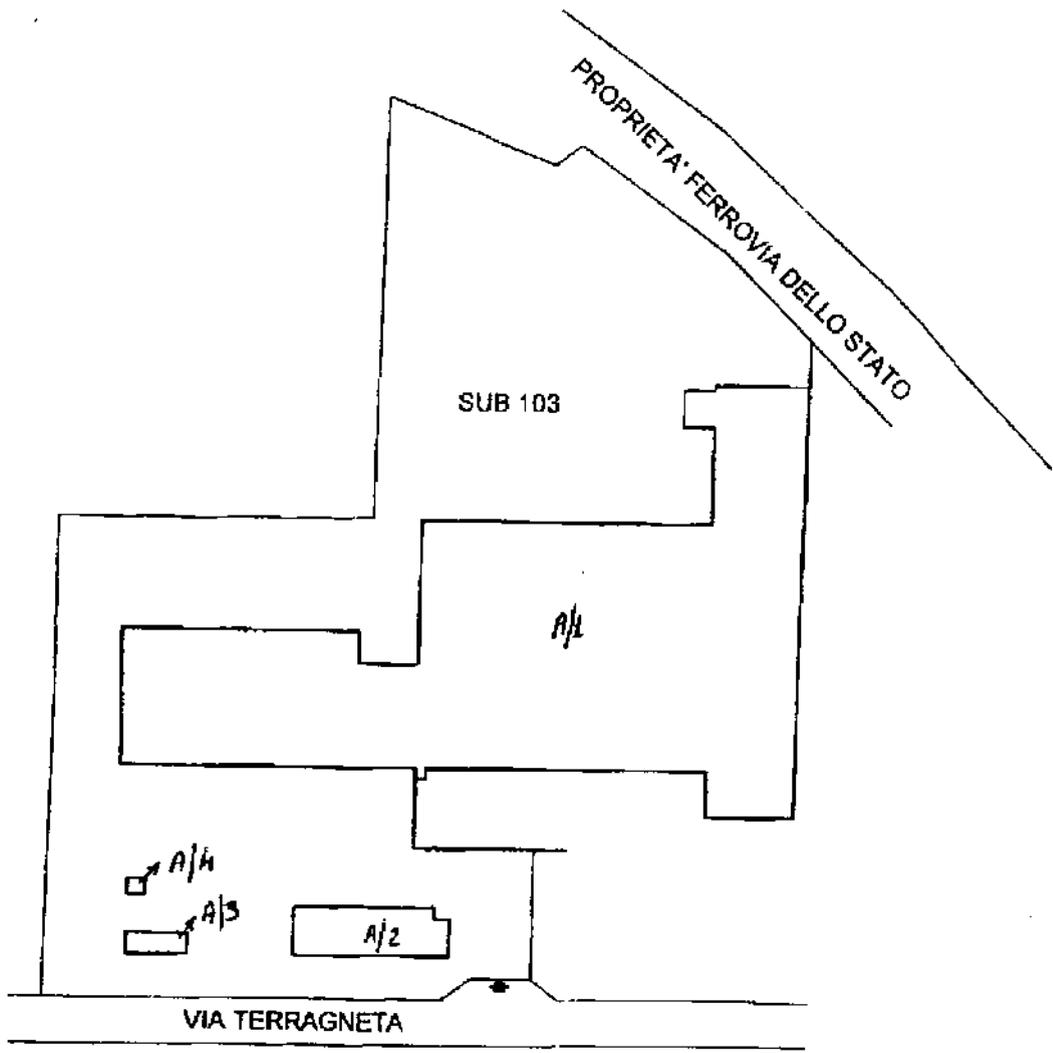
Ingegneri

Prov. Salerno

N. 1759

Scheda n. 1

Scala 1:1000



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2016 - Comune di TORRE ANNUNZIATA (L.245) - < Foglio: 15 - Particella: 43 - Subalterno: 105 - VIA TERRAGNETA n. 29 piano: T;

10 metri

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. NA0785120 del 29/11/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torre Annunziata

Via Terragneta

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 43

Subalterno: 105

Compilata da:

Abagnale Umberto

Iscritto all'albo:

Ingegneri

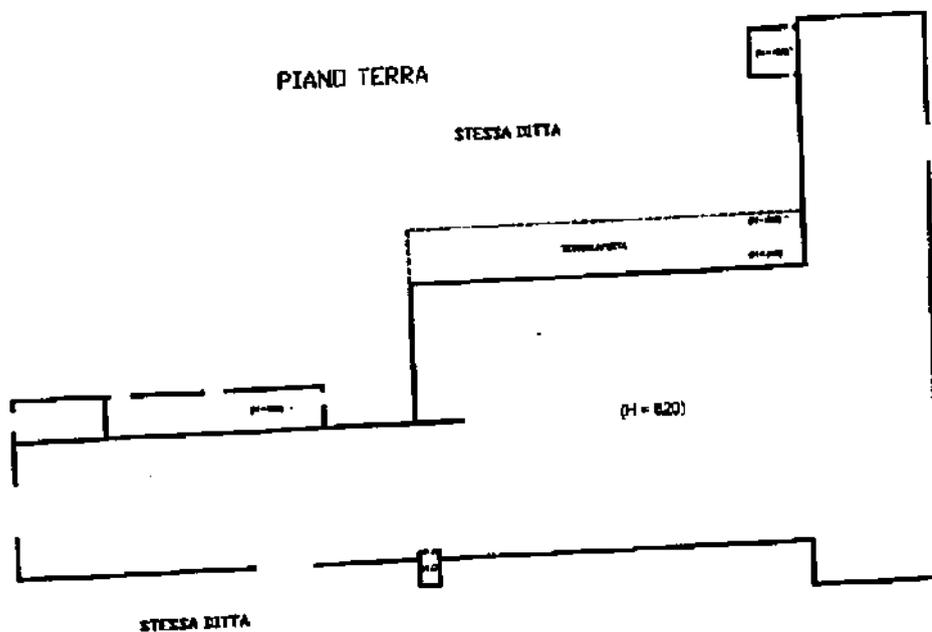
Prov. Salerno

N. 1759

Scheda n. 2

Scala 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2016 - Comune di TORRE ANNUNZIATA (L245) - < Foglio: 15 - Particella: 43 - Subalterno: 105 >
VIA TERRAGNETA n. 29 piano: T;



10 metri

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. NA0785120 del 29/11/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torre Annunziata

Via Terragneta

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 43

Subalterno: 105

Compilata da:

Abagnale Umberto

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Salerno

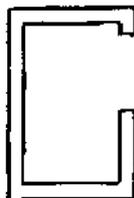
N. 1759

Scheda n. 3

Scala 1:100

PIANO TERRA

H=2.80



N



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2016 - Comune di TORRE ANNUNZIATA (L245) - < Foglio: 15 - Particella: 43 - Subalterno: 105 >
VIA TERRAGNETA n. 29 piano: T;

10 metri

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. NA0785120 del 29/11/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torre Annunziata

Via Terragneta

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 43

Subalterno: 105

Compilata da:

Abagnale Umberto

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Salerno

N. 1759

Scheda n. 4

Scala 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2016 - Comune di TORRE ANNUNZIATA (L.245) - < Foglio: 15 - Particella: 43 - Subalterno: 105 - VIA TERRAGNETA n. 29 piano: 1;

10 metri

PIANO TERRA

H=2.85



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. NA0785120 del 29/11/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torre Annunziata

Via Terragneta

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 15
Particella: 43
Subalterno: 105

Compilata da:
Abagnale Umberto
Isritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Salerno

N. 1759

Scheda n. 5

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2016 - Comune di TORRE ANNUNZIATA (L245) - < Foglio: 15 - Particella: 43 - Subalterno: 105 >
VIA TERRAGNETA n. 29 piano: T;

PIANO TERRA

H=3.00

STESSA DITTA



STESSA DITTA

STESSA DITTA



10 metri

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. NA0785120 del 29/11/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torre Annunziata

Via Terragneta

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 43

Subalterno: 107

Compilata da:

Abagnale Umberto

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Salerno

N. 1759

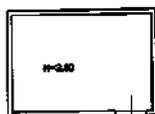
Scheda n. 1

Scala 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2016 - Comune di TORRE ANNUNZIATA (L245) - < Foglio: 15 - Particella: 43 - Subalterno: 107 >
VIA TERRAGNETA n. 29 piano: T;

10 metri

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

MODULARIO
a.c.n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L. 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

1/100
200

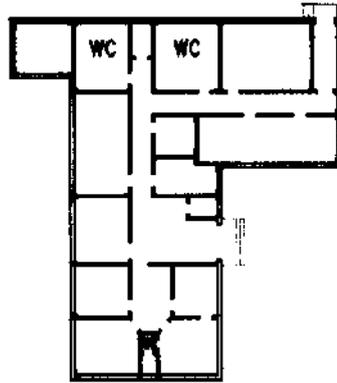
Planimetria di u.i.u. in Comune di **TORRE ANNUNZIATA** via **TERRAGNETA** civ. **29**

A1 - UFFICI

PIANO TERRA

SCALA 1:500

(H 370)



ORIENTAMENTO



SCALA DI I: 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2016 - Comune di TORRE ANNUNZIATA (L.245) - < Foglio: 15 - Particella: 43 - Subalterno: 101 >
VIA TERRAGNETA n. 29 - TORRE ANNUNZIATA (CT)

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **ING. ABAGNALE UMBERTO**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali

Iscritto all'albo de **ING. ABAGNALE UMBERTO**
della provincia di **SALERNO** n. **1751**
data Firma

7 LUG. 1999

Data presentazione:07/07/1999 - Data: 05/06/2016 - n. T26040 - Richiedente: MRNLGU73S24A024A
Totale schede: 43 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

15846

MODULARIO
art. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

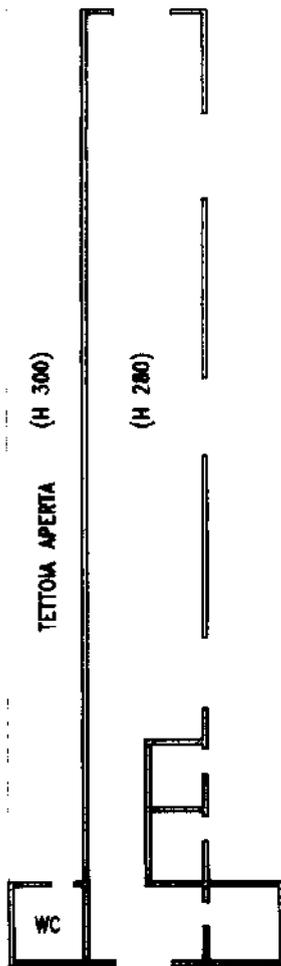
IRF
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TORRE ANNUNZIATA** via **TERRAGNETA** civ. **29**

A2- DEPOSITO MATERIALI

PIANO TERRA

SCALA 1:500



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2016 - Comune di TORRE ANNUNZIATA (L.245) - < Foglio: 15 - Particella: 43 - Subalterno: 101 >
VIA TERRAGNETA n. 29 - 91010 - TORRE ANNUNZIATA (CT)

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **ING. ABAGNALE UMBERTO**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali
Data presentazione: 07/07/1999 - Data: 05/06/2016 - n. T26040 - Richiedente: MRNLGU73S24A024A
Totale schede: 43 - Formato acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
data Firma

15846

MODULARIO
art. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

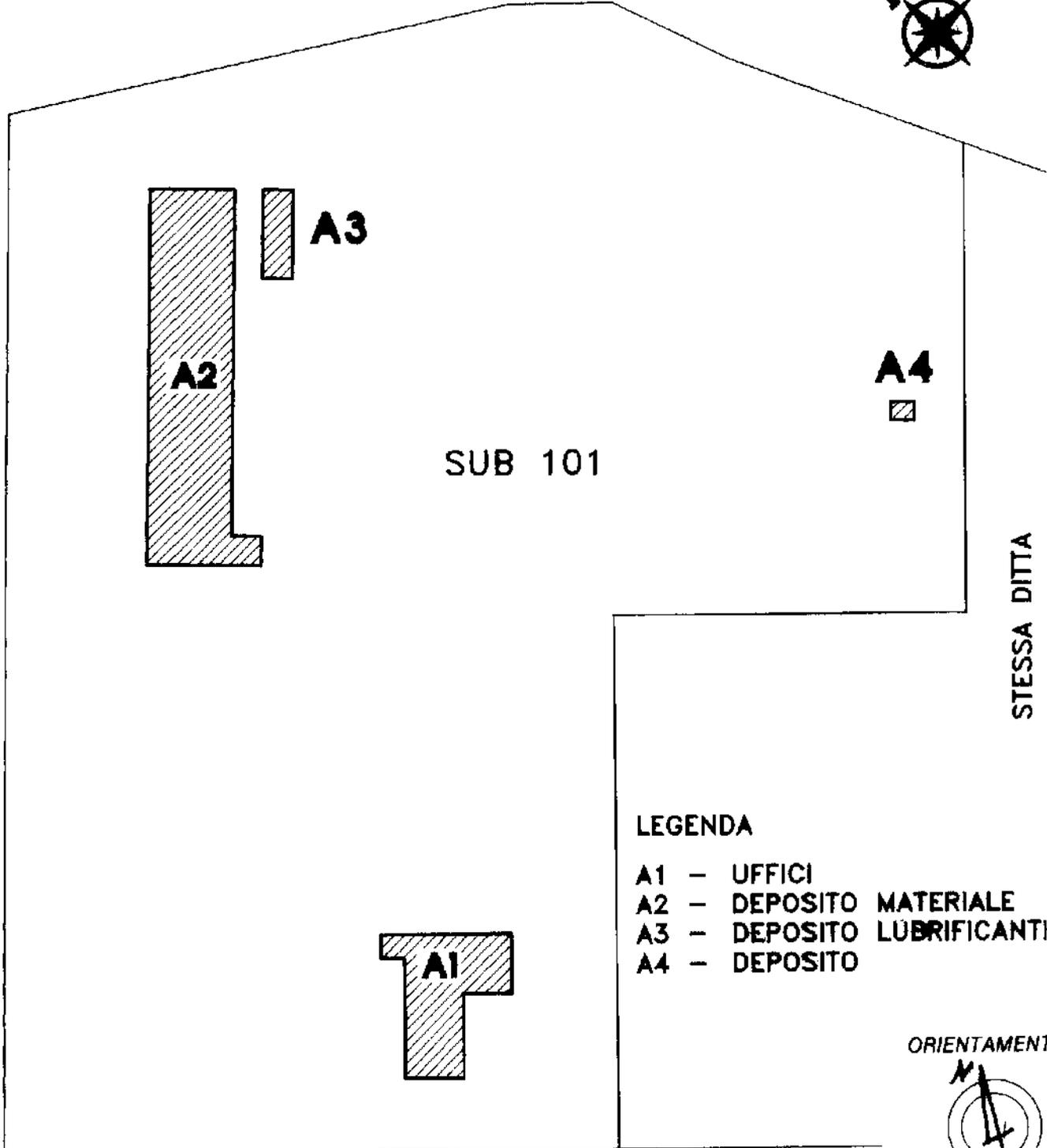
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

PRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TORRE ANNUNZIATA** via **TERRAGNETA** civ. **29**

RAPP. 1:1000



LEGENDA

- A1 - UFFICI
- A2 - DEPOSITO MATERIALE
- A3 - DEPOSITO LUBRIFICANTI
- A4 - DEPOSITO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 4000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2016 - Comune di TORRE ANNUNZIATA (L.245) - < Foglio: 15 - Particella: 43 - Subalterno: 101 >
VIA TERRAGNETA n. 29 piano: T.

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Data presentazione: 07/07/1999 - Data: 05/06/2016 - n. T26040 - Richiedente: MRNLGU73S24A024A

Totale schede: 3 - Formato acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 43 sub. 101

Compilata da **ING. ABAGNALE UMBERTO**
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de **INGEGNERI**
TALENA n. **1759**

data Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

B-246

MODULARIO
a. r. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRF
200

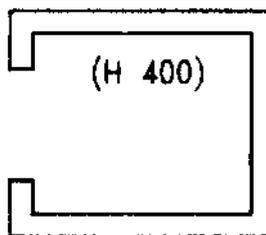
Planimetria di u.i.u. in Comune di **TORRE ANNUNZIATA** via **TERRAGNETA**

civ. **29**

A4- DEPOSITO

PIANO TERRA

SCALA 1:100



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 100

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2016 - Comune di TORRE ANNUNZIATA (L.245) - < Foglio: 15 - Particella: 43 - Subalterno: 101 >
VIA PER RAVENNA 299 - 04010 TORRE ANNUNZIATA (LT) - TEL. 0773/24011

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **ING. ADRIANO UMBERTO**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

- 7 1 10. 1999

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:07/07/1999 - Data: 05/06/2016 - n. T26040 - Richiedente: MRNLGU73S24A024A
Totale schede: 5 - Formato acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Iscritto all'albo de **INGEGNERI**
FABRIZIO **1154**
data Firma

15846

MODULARIO
a.r.f. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
** Scala originale non disponibile. **

MOD. **BN** (CEU)

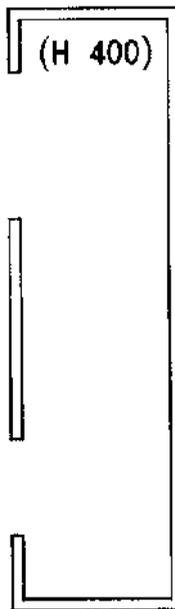
LIBRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TORRE ANNUNZIATA** via **TERRAGNETA** civ. **29**

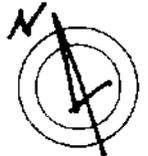
A3- DEPOSITO LUBRIFICANTI

PIANO TERRA

SCALA 1:200



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2016 - Comune di TORRE ANNUNZIATA (L.245) - < Foglio: 15 - Particella: 43 - Subalterno: 101 >
VIA TERRAGNETA n. 29 piano: T;
Rome, Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato, SpA

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata da **ING. ABABUALE UMBERTO**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 07/07/1999 - Data: 05/06/2016 - n. T26040 - Richiedente: MRNLGU73S24A024A
Totale schede: 15 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Data di stampa richiesta: A4(210x297)
n. **43** sub. **101**
data Firma

07 LUG. 1999
15346

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/03/2009

Dati della richiesta	Comune di TORRE ANNUNZIATA (Codice: L245)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI
	Foglio: 15 Particella: 43

Area di enti urbani e promiscui dal 07/10/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
1	15	43		-	ENTE URBANO	4	39 00					TIPO MAPPALE del 07/10/1998 n . 376 .501/1979 in atti dal 06/05/1999
Notifica				Partita		1						
Annotazioni				PROTOCOLLO N. 000376 ANNO 79 AGGIUNTO FABBRICATO								

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
1	15	43		-	ENTE URBANO	4	39 00					Impianto meccanografico del 18/02/1977
Notifica				Partita		1						

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2009

Dati della richiesta	Comune di TORRE ANNUNZIATA (Codice: L245)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI
	Foglio: 15 Particella: 754

INTESTATO

1	ARC APPLICAZIONI RETTILINEE E CONDOTTE SPA con sede in TORRE ANNUNZIATA	00288770639*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	15	754		-	FU D ACCERT	03 60				Impianto meccanografico del 18/02/1977
Notifica					Partita	4381				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/05/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARC APPLICAZIONI RETTILINEE E CONDOTTE SPA con sede in TORRE ANNUNZIATA	00288770639	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/05/1983 Voltura n . 132583 in atti dal 30/01/1986 Repertorio n .: 196215 Rogante: CASTELLINI ENRICO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 1 n: 21195 del 31/05/1983		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPA ARMEIO FINSIDER APPLICAZIONE PRODOTTI PIATTI CON SEDE IN NAPOLI		fino al 24/05/1983
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 18/02/1977		

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2009

Dati della richiesta	Comune di TORRE ANNUNZIATA (Codice: L245)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI
	Foglio: 15 Particella: 755

INTESTATO

1	ARC APPLICAZIONI RETTILINEE E CONDOTTE SPA con sede in TORRE ANNUNZIATA	00288770639*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	15	755		-	FU D ACCERT	00 60				Impianto meccanografico del 18/02/1977
Notifica					Partita	4381				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/05/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARC APPLICAZIONI RETTILINEE E CONDOTTE SPA con sede in TORRE ANNUNZIATA	00288770639	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/05/1983 Voltura n . 132583 in atti dal 30/01/1986 Repertorio n .: 196215 Rogante: CASTELLINI ENRICO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 1 n: 21195 del 31/05/1983	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPA ARMEIO FINSIDER APPLICAZIONE PRODOTTI PIATTI CON SEDE IN NAPOLI		fino al 24/05/1983
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 18/02/1977	

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2009

Dati della richiesta	Comune di TORRE ANNUNZIATA (Codice: L245)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI
	Foglio: 15 Particella: 756

INTESTATO

1	ARC APPLICAZIONI RETTILINEE E CONDOTTE SPA con sede in TORRE ANNUNZIATA	00288770639*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	15	756		-	FU D ACCERT	01 70				Impianto meccanografico del 18/02/1977
Notifica					Partita	4381				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/05/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARC APPLICAZIONI RETTILINEE E CONDOTTE SPA con sede in TORRE ANNUNZIATA	00288770639	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/05/1983 Voltura n . 132583 in atti dal 30/01/1986 Repertorio n .: 196215 Rogante: CASTELLINI ENRICO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 1 n: 21195 del 31/05/1983	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPA ARMEIO FINSIDER APPLICAZIONE PRODOTTI PIATTI CON SEDE IN NAPOLI		fino al 24/05/1983
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 18/02/1977	

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2009

Dati della richiesta	Comune di TORRE ANNUNZIATA (Codice: L245)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI
	Foglio: 15 Particella: 757

INTESTATO

1	ARC APPLICAZIONI RETTILINEE E CONDOTTE SPA con sede in TORRE ANNUNZIATA	00288770639*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	15	757		-	FU D ACCERT	02 40				Impianto meccanografico del 18/02/1977
Notifica					Partita	4381				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/05/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARC APPLICAZIONI RETTILINEE E CONDOTTE SPA con sede in TORRE ANNUNZIATA	00288770639	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/05/1983 Voltura n . 132583 in atti dal 30/01/1986 Repertorio n .: 196215 Rogante: CASTELLINI ENRICO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 1 n: 21195 del 31/05/1983	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPA ARMEIO FINSIDER APPLICAZIONE PRODOTTI PIATTI CON SEDE IN NAPOLI		fino al 24/05/1983
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 18/02/1977	

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2009

Dati della richiesta	Comune di TORRE ANNUNZIATA (Codice: L245)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI
	Foglio: 15 Particella: 758

INTESTATO

1	ARC APPLICAZIONI RETTILINEE E CONDOTTE SPA con sede in TORRE ANNUNZIATA	00288770639*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	15	758		-	FU D ACCERT	51 20				Impianto meccanografico del 18/02/1977
Notifica					Partita	4381				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/05/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARC APPLICAZIONI RETTILINEE E CONDOTTE SPA con sede in TORRE ANNUNZIATA	00288770639	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/05/1983 Voltura n . 132583 in atti dal 30/01/1986 Repertorio n .: 196215 Rogante: CASTELLINI ENRICO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 1 n: 21195 del 31/05/1983	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPA ARMEIO FINSIDER APPLICAZIONE PRODOTTI PIATTI CON SEDE IN NAPOLI		fino al 24/05/1983
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 18/02/1977	

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

ALLEGATO 3



1563

Collegio degli
Ingegneri
e Architetti
di Milano

PREZZI

TIPOLOGIE EDILIZIE

2019

€ 68,00

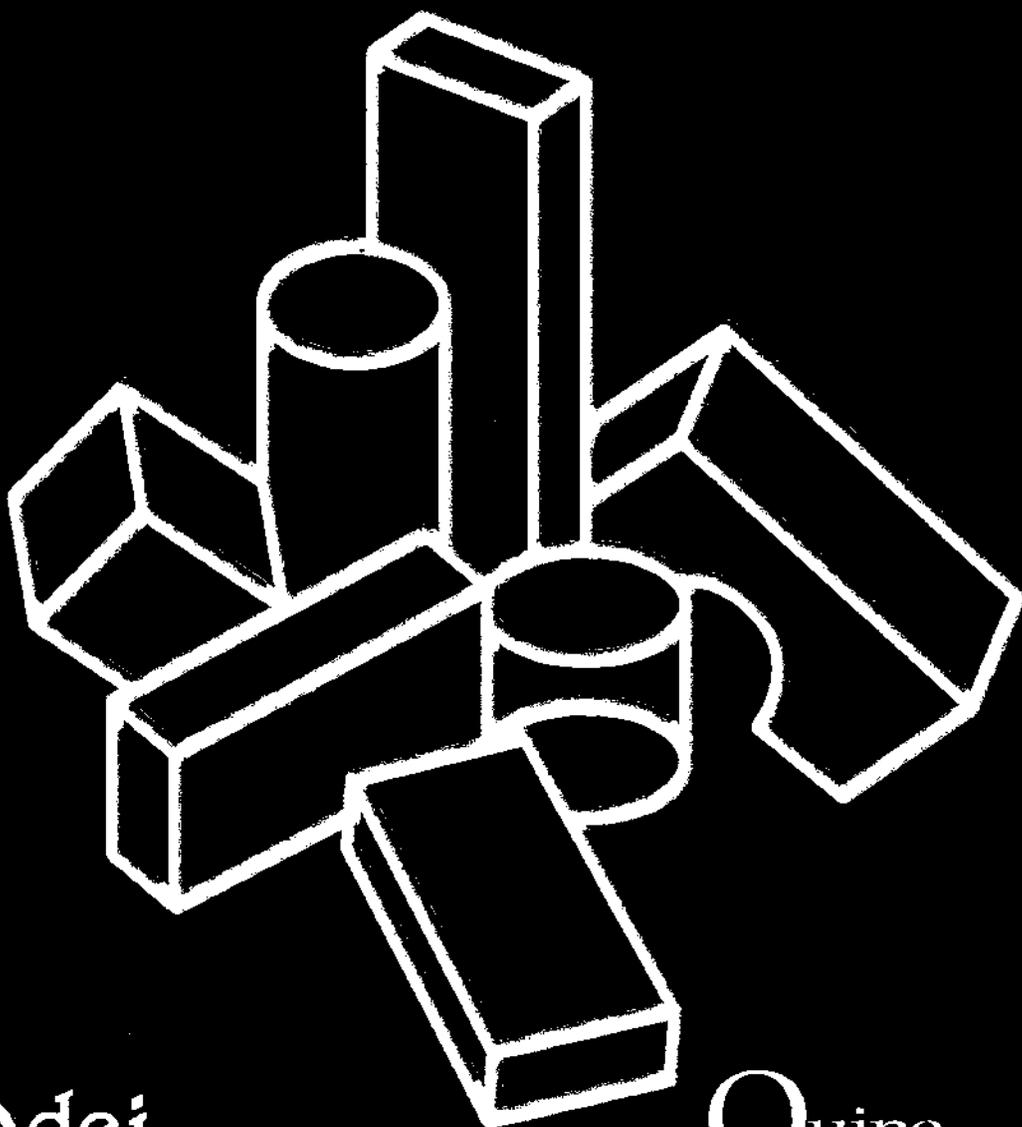
ISBN 978-88-31284-03-5



9 788831 284035

DISPONIBILI
I FILE EDITABILI
SU RICHIESTA

preventivi@build.it



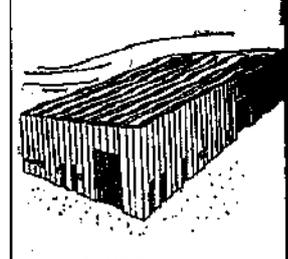

TIPOGRAFIA DEL GENIO CIVILE


Business Publisher

E

EDILIZIA INDUSTRIALE

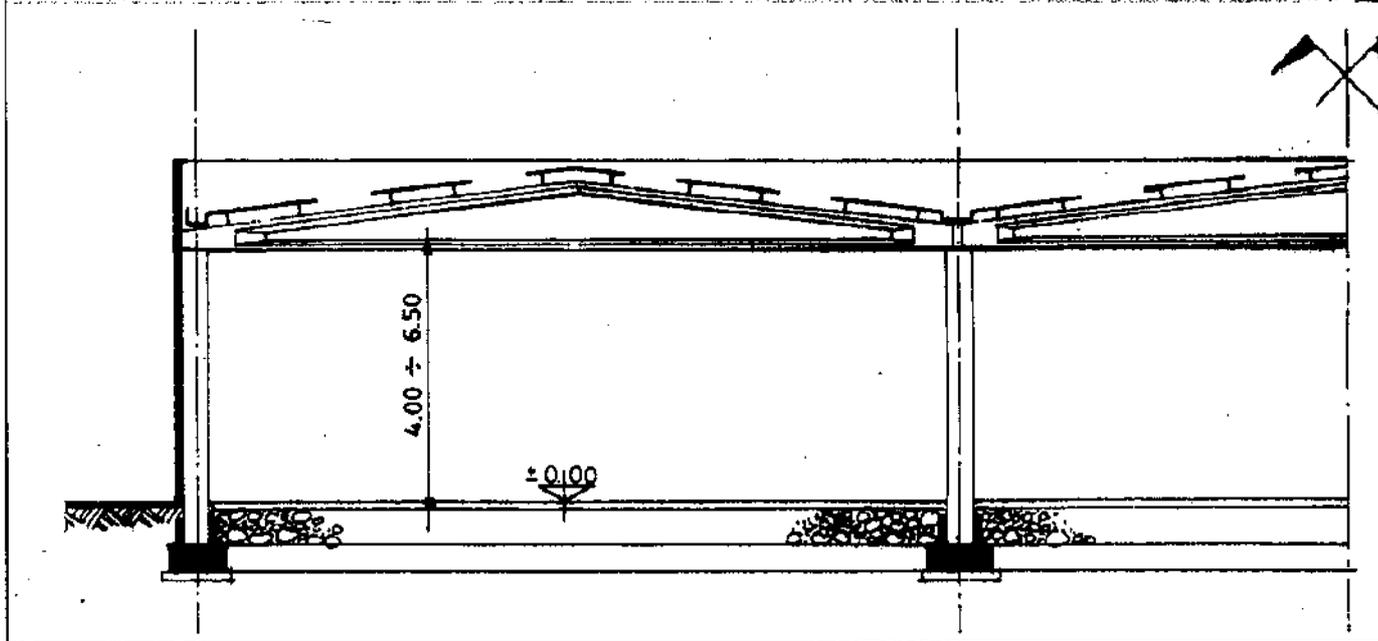
Capannone classe 5000
Copertura doppia pendenza



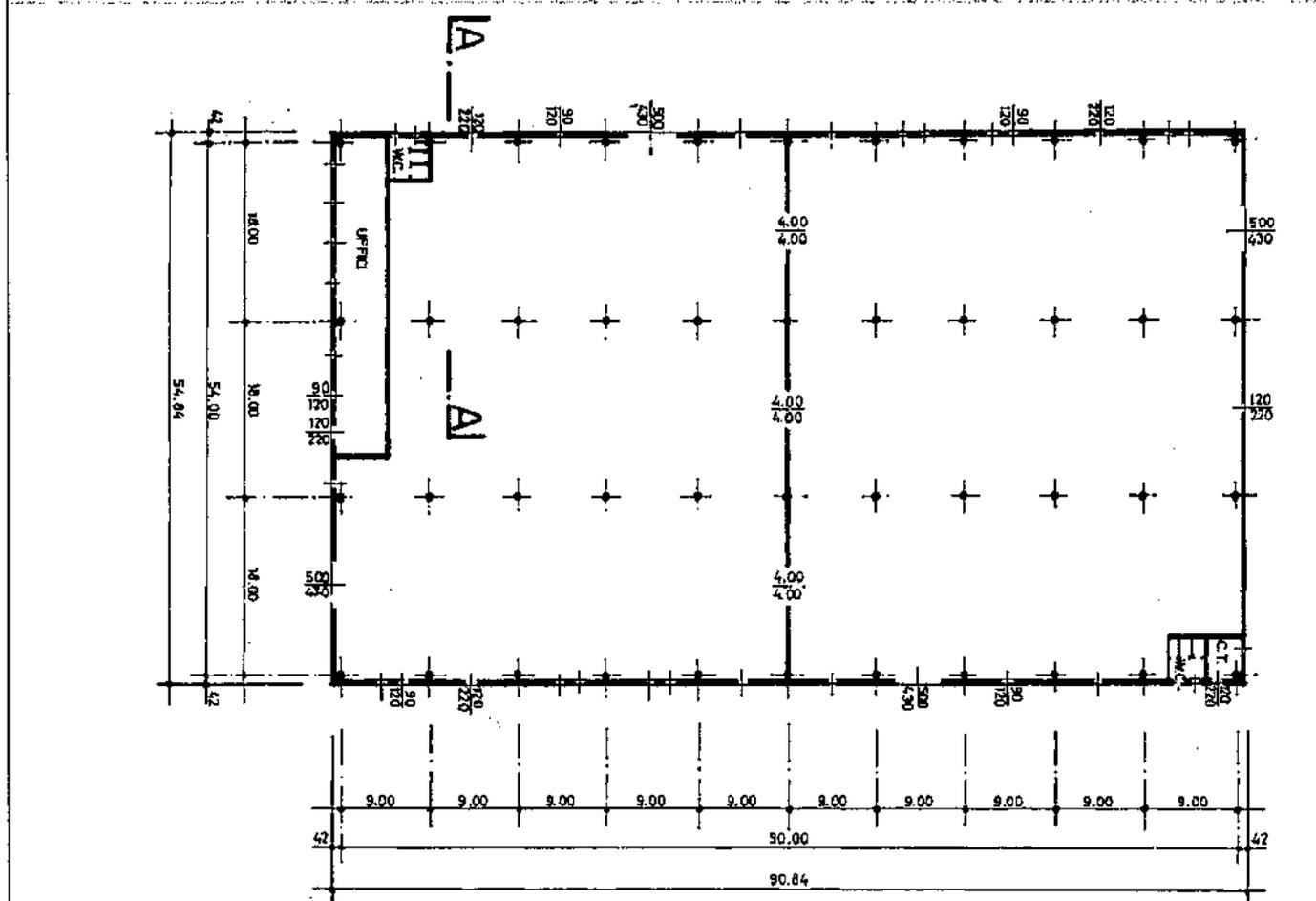
6

S.l.p. 4.981 m ²	Tempi 10 mesi	h 4,00: €/m ² 314,00	h 6,50: €/m ² 329,00
--------------------------------	------------------	------------------------------------	------------------------------------

DISEGNI: SEZIONE A-A

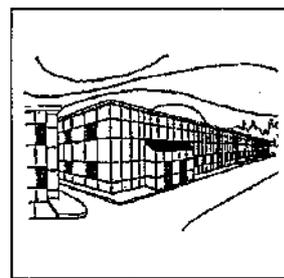


DISEGNI: CLASSE 5000, PIANTA



E**EDILIZIA INDUSTRIALE****Complesso industriale completo**

comprendente capannone, fabbricato uffici, portineria e sistemazioni esterne

**7**S.I.p.
2.070 m²Tempi
13 mesiUffici €/m²
912,00pag.
267**TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA PER GLI UFFICI**

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
1	Scavi	3.863,00	0,20
2	Palificazioni*	85.060,00	4,51
3	Fondazioni	82.356,00	4,36
4	Struttura	123.072,00	6,52
5	Copertura	22.095,00	1,17
6	Serramenti, facciata continua	430.324,00	22,79
7	Murature interne	79.498,00	4,21
8	Finiture	535.085,00	28,34
9	Impianto elettrico	159.999,00	8,47
10	Impianto climatizzazione	161.390,00	8,55
11	Impianto idrosanitario	115.654,00	6,13
12	Impianti elevatori	89.540,00	4,74
Costo Totale		1.887.936,00	100,00

* Le caratteristiche geologiche dell'area hanno imposto l'utilizzo di pali di fondazione

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI PER GLI UFFICICosto dell'opera al m²

1.887.936,00 / 2.070

€ 912,00Costo dell'opera al m³

1.887.936,00 / 6.831

€ 276,00**TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA PER LE OPERE ESTERNE**

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
1	Sbancamento	8.105,00	0,51
2	Fognatura esterna	80.424,00	5,04
3	Cavidotti	58.813,00	3,69
4	Cabina elettrica, centrale antincendio, vasche	358.352,00	22,45
5	Recinzione	314.361,00	19,70
6	Strade e parcheggi	418.709,00	26,24
7	Sistemazioni a verde	46.464,00	2,91
8	Finiture	180.603,00	11,32
9	Portineria	130.051,00	8,15
Costo Totale		1.595.882,00	100,00