

BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI

www.binapoli.it

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA EX FONDERIA CORRADINI

Stima cod. 115/2018 del 25/07/18



Committente:

Napoli Servizi S.p.A

Sede Legale e Direzione: via G. Porzio Centro Direzionale is. C1 80143 Napoli

Ubicazione del bene: via Boccaperti , Via Innominata Vigliena e Vico Marina n. 54 80121 San Giovanni a Teduccio – Napoli.

Valutatori: Prof. Arch. Domenico Tirendi – Felice Nappi

Valutatori: Prof. Arch. Domenico Tirendi – Felice Nappi

Data 09/11/2018

La stima è stata redatta dal sottoscritto Prof. Arch. Domenico Tirendi unitamente all' Agente Immobiliare sig. Felice Nappi iscritto alla Camera di Commercio di Napoli col n. 2566 ruolo "Periti ed esperti" con sede in via Meucci, 33 a Casavatore (Na) CF NPPFLC64B26F839D;

Data del sopralluogo: 08/11/2018. Si precisa che su delega del Committente ha presenziato al sopralluogo il **Geom. Domenico Gagliardi**;

Indirizzo: via Boccaperti , Via Innominata Vigliena e Vico Marina n. 54 80121 San Giovanni a Teduccio – Napoli.

Proprietà: Comune di Napoli cod. fiscale 80014890638

Ubicazione immobile: via Boccaperti San Giovanni a Teduccio – Napoli.

Conferimento di incarico

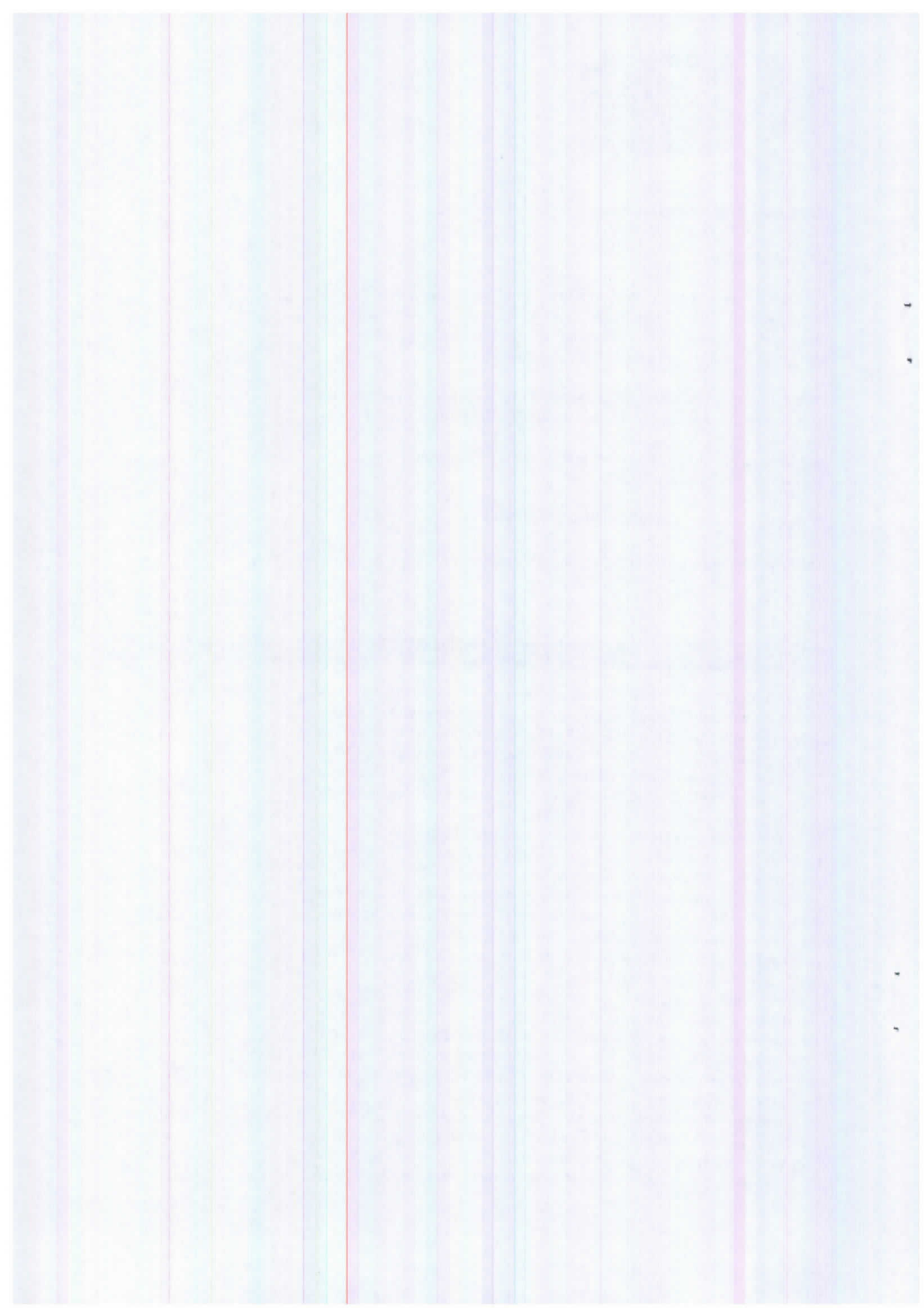
L'incarico in data 25/07/2018 è stato conferito dalla Borsa Immobiliare di Napoli da parte dell'Amministratore Unico e legale rappresentante dott. Giovanni Adelfi con prot. n. 115/2018 al sottoscritto prof. arch. Domenico Tirendi, professionista incaricato iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Napoli col n. 8146 con studio in Santa Maria la Carità (Na) alla Piazza Borrelli, 10 e al sig. Felice Nappi, agente immobiliare con sede in via Meucci n. 33 in Casavatore (Na).

Da subito entrambi i professionisti incaricati hanno fatto richiesta di acquisire congrua documentazione per l'esperimento dell'incarico e di poter effettuare repentinamente l'indispensabile sopralluogo.

In data 25/07/2018 i professionisti hanno ricevuto un unico documento in formato elettronico denominato "atto corradini" consistente in un ispezione ipotecaria dei cespiti oggetto di stima. Dopo ripetuti solleciti, anche a mezzo pec, l'accesso ai cespiti è stato consentito soltanto in data 08/11/2018 dal geom. Domenico Gagliardi incaricato dalla Napoli Servizi spa.

In pari data il geom. Gagliardi a mezzo mail inviava al sottoscritto un file *.dwg* riportante la rappresentazione del mappale catastale dei cespiti ed un ulteriore file in formato *.pdf* denominato "riepilogo catastale corradini" con l'elenco dei cespiti oggetto della compravendita avvenuta in favore del Comune di Napoli da parte di Agrimont sud srl per Atto pubblico rogato dal Notaio Tommaso Olivieri rep. N. 101156 del 25/10/1999.

Il sopralluogo è stato molto disagiata in quanto i manufatti versano tutti in condizioni di degrado diffuso, rendendoli di fatto pericolanti per le cospicue ossidazioni degli elementi metallici, le lesioni, le lacune e i cedimenti delle parti in muratura ed il crollo dei solai e della maggior parte degli



orizzontamenti. A rendere ancor più impervio il sopralluogo è stata la vegetazione spontanea ed infestante che ha occupato gran parte delle stradine di accesso ai manufatti, le parti di muratura crollate e le pessime condizioni di accessibilità in cui versa la contigua area data in concessione alla società Portofiorito srl.

Quesito

L'incarico affidato consiste nella stima analitica da effettuarsi, previo sopralluogo, analisi della provenienza, descrizione sommaria dell'immobile, vetustà, stato di manutenzione, descrizione catastale, consistenza e superficie commerciale, analisi del mercato e modalità di descrizione del valore, analisi dei particolari costruttivi, citazione degli interventi manutentivi eseguiti o da farsi, rappresentazione fotografica, situazione urbanistica e analisi della regolarità dell'immobile.

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In relazione all'incarico affidato i sottoscritti prof. arch. Domenico Tirendi, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Napoli col n. 8146, già Dottore di ricerca in Metodi di Valutazione e docente di Estimo presso l'Università degli Studi di Napoli "Federico II" e al sig. Felice Nappi, agente Immobiliare, debitamente autorizzato alla consulenza tecnica immobiliare dalla legge professionale 39/1989, procedono alla redazione della presente stima terranno conto delle indicazioni fornite dal Committente, nonché delle ricerche effettuate e degli accertamenti svolti in occasione del sopralluogo avvenuto in data 08/11/2018.

Proprietà

Il complesso immobiliare denominato "Ex stabilimento Metallurgico Corradini", oggetto della presente relazione di stima e consistente in "Capannoni, edifici, corpi di fabbrica, strada e piazzali della superficie coperta e scoperta di mq. 35.000", è frutto dell'annessione di vari edifici costruiti in più periodi. Il complesso, infatti, comprende edifici di diversi stili architettonici risalenti tra la fine del '700 e l'inizio dell' '800, poi inglobati in ristrutturazioni ed elementi risalenti agli inizi del '900. Da ricerche effettuate l'antico stabilimento in muratura e acciaio "Dent Allcroft", poi inglobato nella "Pellami De Simone" riporta la data del 1828 su una targa murata all'esterno. Nel 1872, sorse, lo stabilimento metallurgico Deluy-Garnier pervenuto poi al **Comune di Napoli** con Atto pubblico rogato dal Notaio Tommaso Olivieri rep. N. 101156 del 25/10/1999.

Confini

Ai cespiti si accede da via Boccaperti (già vico Marina) e da via Innominata Vigliena n. 54. L'unità immobiliare confina a **NORD** con: *Ferrovie dello Stato (Demanio dello Stato – Ramo Ferrovie), via Boccaperti (già Vico Marina), altro complesso limitrofo, ad EST con arenile (Demanio dello Stato – Ramo Marina)*

destinato a divenire Porto Turistico, in quanto affidati in concessione alla Società "Porto Fiorito", a SUD con l'arenile destinato ad essere parte dello stesso Porto e con la Centrale termoelettrica "Tirreno Power", a corpi di fabbrica della Società "Get Trasporti"; dalla proprietà di una piccola area di mq. 71 circa poco discosta e separata dal complesso costituente ampliamento della via Innominata Vigliena, confinante con detta via da tre lati e corpi di fabbrica di proprietà aliena; a OVEST dalla comproprietà della strada di accesso che collega il complesso al civico 54 di via Innominata Vigliena.

Estremi Catastali

Il compendio immobiliare è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli:

- 1) Foglio n. 2 part. n. 106 sub. 3, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opifici;
Foglio n. 2 part. n. 106 sub. 1, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opifici
- 2) Foglio n. 2 part. n. 137 sub. 1, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opifici
piani T-1-2-3-s1;
- 3) Foglio n. 3 part. n. 180 sub. 15, indirizzo via I. Vigliena n 54 - Opifici;
- 4) Foglio n. 3 part. n. 241 sub. 2, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opifici;
- 5) Foglio n. 3 part. n. 251, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opificio Ind.;
- 6) Foglio n. 3 part. n. 309 sub. 1, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opifici;
- 7) Foglio n. 3 part. n. 361 sub. 1, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opifici;
- 8) Foglio n. 3 part. n. 364, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opificio Ind.;
- 9) Foglio n. 3 part. n. 369, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opificio Ind.;
- 10) Foglio n. 3 part. n. 370, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opificio Ind.;
- 11) Foglio n. 3 part. n. 379, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opificio Ind.;
- 12) Foglio n. 3 part. n. 381, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opificio Ind.;
- 13) Foglio n. 3 part. n. 386, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opificio Ind.;
- 14) Foglio n. 3 part. n. 394, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opificio Ind.;
- 15) Foglio n. 3 part. n. 402, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opificio Ind.;
- 16) Foglio n. 3 part. n. 403, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opificio Ind.;
- 17) Foglio n. 3 part. n. 405, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opificio Ind.;
- 18) Foglio n. 3 part. n. 416, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opificio Ind.;
- 19) Foglio n. 3 part. n. 419, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opificio Ind.;
- 20) Foglio n. 3 part. n. 490, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opificio Ind.;
- 21) Foglio n. 3 part. n. 492, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opificio Ind.;
- 22) Foglio n. 3 part. n. 495, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opificio Ind.;
- 23) Foglio n. 3 part. n. 496, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opificio Ind.;
- 24) Foglio n. 3 part. n. 497, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opificio Ind.;
- 25) Foglio n. 3 part. n. 523, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opificio Ind.;
- 26) Foglio n. 3 part. n. 638, indirizzo via I. Vigliena n 54 - D1 Opificio Ind.;

Nonché al Catasto Terreni, sempre del Comune di Napoli coi seguenti identificativi catastali:

- 27) Foglio n. 175 part. n. 230, Terreno- consistenza: 1 ara 82 centiare;
- 28) Foglio n. 175 part. n. 403, Terreno- consistenza: 2 are 90 centiare;
- 29) Foglio n. 175 part. n. 405, Terreno- consistenza: 45 centiare;
- 30) Foglio n. 167 part. n. 300, Terreno- consistenza: //;
- 31) Foglio n. 167 part. n. 301, Terreno- consistenza: //;
- 32) Foglio n. 167 part. n. 277, Terreno- consistenza: //;
- 33) Foglio n. 167 part. n. 302, Terreno- consistenza: //;

L'area della ex Fonderia del quartiere di San Giovanni a Teduccio è costituita da un complesso immobiliare che dal '700 al '900 ha ospitato gli stabilimenti della londinese Dent Allcroft, della Pellami De Simone, della vetreria Falcocchio, della conceria Budillon, della Deluy-Garnier, della Corradini che a fine '800 si era specializzata nella produzione di manufatti bellici e chiuse i battenti nel 1949.

Dal punto di vista urbanistico l'area è stata individuata dal documento preliminare al Piano Urbanistico della linea di costa di San Giovanni a Teduccio, approvato con Delibera di Giunta comunale n. 65 del 02/02/2009 per il "recupero degli edifici esistenti. Esiste, infatti, un progetto preliminare volto al "Completamento del restauro degli edifici di archeologia industriale ex Corradini a San Giovanni a Teduccio" per il quale il Ministero competente con nota n. 1412 del 21/02/2013 assegnò al Comune l'importo complessivo di € 20.000.000.

Vincoli

Sul complesso immobiliare insiste il vincolo diretto ai sensi e agli effetti dell'ex Legge n. 1089/1939 apposto il 27/02/1990, oggi Dlgs n. 42 del 22/01/2004 e smi.

Per quanto riguarda la natura urbanistica e vincolistica del bene le informazioni sono state desunte indirettamente attraverso documenti reperiti in rete, non essendo stato possibile, visti i tempi ristretti, svolgere specifiche indagini presso i Pubblici Uffici competenti.

Regolarità urbanistica

Il complesso articolato di edifici a destinazione industriale è stato realizzato dalla seconda metà del 1700 e fino alla metà del secolo scorso, quando dopo il conflitto bellico è stato progressivamente abbandonato.

Alla luce di quanto sopra descritto si può certamente affermare che tutti gli immobili facenti parte dell'Ex Fonderia Corradini sono stati realizzati anteriormente al 1 settembre 1967.

Contesto di zona

L'area edificata riguarda circa 16.000 mq dei complessivi 35.000 mq e comprende immobili del complesso industriale dismesso dell'Ex Fonderia Corradini di proprietà comunale. Altri immobili adiacenti, anch'essi facenti parte dell'ex complesso industriale sono stati affidati in concessione alla società "Porto Fiorito" per la realizzazione del porto turistico.

Il complesso ex-Corradini costituisce un complesso di manufatti fatiscenti che si frappongono tra la linea di costa, la ferrovia e il Corso San Giovanni a Teduccio che, fino al 1925 costituiva un comune autonomo. Successivamente fu assorbito dal comune di Napoli e costituiva con Bagnoli un importante polo industriale. Il quartiere di San Giovanni a Teduccio è dotato di esercizi commerciali prevalentemente distribuiti lungo l'asse dell'omonimo corso.

L'ultima rilevante trasformazione urbana è quella post-terremoto del 1980 con la realizzazione dell'insediamento residenziale del quartiere denominato "Taverna del ferro".

Con la deindustrializzazione il complesso è stato lungamente in disuso e tale è rimasto anche successivamente all'acquisizione al patrimonio comunale avvenuto nel 1999.

La riqualificazione ed il restauro del complesso Ex-Corradini si inserirebbe nell'ottica del rilancio dell'area orientale napoletana che ha già visto realizzarsi il polo universitario nell'area ex Cirio, il costruendo porto turistico nonché attraverso la delocalizzazione della stazione terminale da Gianturco a San Giovanni a Teduccio che porrà il quartiere in rapporto più intimo con la città di Napoli fino ai Campi Flegrei.

Descrizione immobile

Gli immobili facenti parte del complesso immobiliare a vocazione industriale possono essere sommariamente così descritti: sul lato est insistono perlopiù i capannoni in muratura con coperture in capriate metalliche ed un solo edificio a due piani; ad ovest un complesso più articolato, parzialmente su due piani e con coperture lineari identificato originariamente come "ex концерie De Simone".

Lo stato manutentivo generale appare disastroso, con molti elementi strutturali quali murature portanti, coperture ed orizzontamenti crollati o che presentano vistose lacune.

La viabilità interna non è agevole per la presenza di numerosissime parti crollate e per la vegetazione spontanea e infestante che ne impedisce la percorrenza. La zona è scarsamente dotata di aree pubbliche di parcheggio. Allo stato attuale, inoltre, l'area presenta ragguardevoli barriere architettoniche.

Tipologicamente la maggior parte dei manufatti consiste in capannoni industriali con coperture a capriate metalliche di altezza media intorno ai 7 m, seppure siano presenti anche un edificio che si eleva per due piani fuori terra (ex uffici magazzini e spedizioni) ed un complesso più articolato, le ex Concerie De Simone, che presentano un susseguirsi di spazi di varie dimensioni, anche disposte su due livelli.

Una sintesi degli spazi viene riportata in Fig. 1, qui riportata in quanto estratta da un fascicoletto pubblicato dal Comune di Napoli (2008) a cura del Dipartimento di Pianificazione Urbanistica dello stesso Ente dal titolo: "Ipotesi sul riuso di una fabbrica dismessa: la Corradini".

Conservazione

Alla luce di quanto già suesposto, occorre ribadire che lo stato di conservazione delle unità immobiliari del complesso industriale dismesso appare mediocre e lacunoso sia per quanto riguarda la sua interezza che per quanto concerne le singole parti e/o gli impianti. I cespiti, pertanto, necessitano, alla luce del vincolo diretto ai sensi dell'ex Legge 1089/39 e dell'elevato grado di vetustà, di massicci interventi di restauro e risanamento conservativo. Proprio il Decreto del Ministero per i beni culturali ed

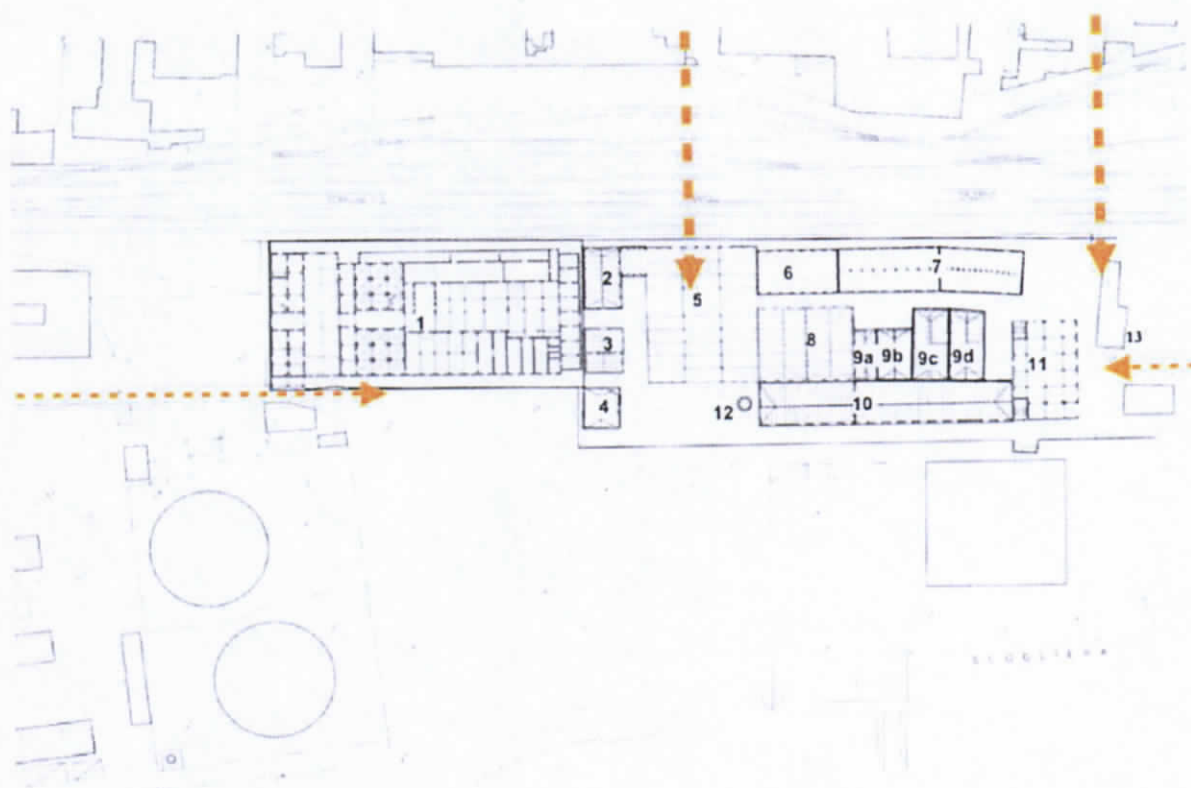
ambientali per il vincolo e la tutela della ex Corradini promulgato il 27/02/1990 ha citato l'ex edificio Fabbrica di pellami Fratelli De Simone (contrassegnato al n. 1 in Fig. 1) "tra gli edifici più rappresentativi" dell'ex Fonderia Corradini.

È il corpo di fabbrica più antico dell'intero complesso, risalente in alcune sue strutture alla fine del XVIII secolo. Presenta pilastri in ghisa con basi e capitelli, solai in putrelle e voltine di mattoni, pavimentazione in basoli e resti di edifici più antichi sotto il piano.

I corpi di fabbrica 2, 3 e 4 riguardano l'ex Falegnameria e due magazzini. Si tratta di alcuni corpi di fabbrica con struttura portante in tufo e capriate in ferro e legno con copertura a doppia falda. Non presentano elementi architettonici di rilievo. L'edificio 2 veniva utilizzato come falegnameria mentre il 3 e 4 come magazzini. L'edificio 4 è totalmente crollato.

Anche l'edificio 5 è totalmente crollato. Con la fabbrica in attività, il capannone copriva una superficie di 2.100 mq. L'impianto è stato più volte modificato nel corso dei decenni. Inizialmente presentava una struttura ad archi che negli ultimi anni fu sostituita da una struttura metallica con tetto a capriate, della quale oggi restano solo alcuni frammenti.

Fig. 1



Anche i capannoni contraddistinti ai numeri 6, 7 e 8 furono citati nel DM "tra gli edifici più rappresentativi della ex Corradini". L'edificio 6 costituisce un unico corpo di fabbrica col capannone adibito alla "pressa delle barre" ed al magazzino dell'ottone. Tipologicamente l'edificio presenta capriate in ghisa

e murature miste in tufo e mattoni di laterizio. Le coperture sono interamente crollate e la struttura risulta gravemente pericolante.

L'edificio 7 è composto da ambienti modulari con coperture del tetto del tipo "a shed" e decorato in mattoni e piperno. Le coperture risultano internamente crollate così come pure parti delle mura in elevazione.

L'edificio 8 "Capannone Fonderia Getti" fu realizzato nella seconda metà del 1800 e presenta due navate affiancate ed una terza disposta ortogonalmente. Tipologicamente è del tipo misto presentando perimetralmente una muratura in tufo e laterizi ed internamente pilastri in ghisa alti circa 10 m. La copertura è interamente crollata. All'interno di questo edificio avveniva lo stampo del metallo liquido della forma voluta.

Gli edifici 9a, 9b, 9c e 9d facevano parte di una serie di piccoli capannoni affiancati adibiti al raffinaggio, alla fusione del metallo attraverso un forno Mufflod ed ad un magazzino in cui veniva accumulato l'ottone. Le strutture portanti sono in muratura listata e i compagni in tufo. La copertura è composta da capriate in legno e catena in acciaio che sormontavano tegole tipo "marsigliesi".

L'edificio 10 era adibito alla produzione attraverso forni fusori "o cubolotti" della ghisa. Il fabbricato è di forma rettangolare con struttura in tufo.

L'edificio 11 in struttura mista di tufo, pilastri in cls armato e solai laterocementizi è composta da due livelli. Risale ai primi del 1900 e presenta interessantissimi fregi geometrici che sormontano i corpi scala. Un terzo della copertura è fortemente dissestata e presenta gravissime lacune.

Il corpo di fabbrica n. 12 identifica la ciminiera che si trova in buone condizioni, essendo stata interessata da lavori di consolidamento.

Gli edifici contraddistinti al n. 13 riguardano i servizi igienici e gli spogliatoi delle maestranze, nonché la cabina elettrica. Gli edifici sono parzialmente crollati ed in precarie condizioni statiche.

PROFILO TECNICO

Le unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sono tutte sprovviste di qualsivoglia impianto funzionante (elettrico, idrico, igienico-sanitario, ecc.) essendo state inutilizzate ininterrottamente da quasi settant'anni. Gli edifici si presentano vetusti dal punto di vista piano statico e lacunosi ed obsoleti per quanto concerne la dotazione di impianti.

Determinazione della superficie commerciale

Il Committente non ha fornito al sottoscritto alcuna planimetria ad eccezione di un file .dwg con indicazione dei mappali catastali contenenti parziali riferimenti ai beni facenti parte del complesso dell'ex Fonderia Corradini.

In ragione del poco tempo messo a disposizione dal Committente sia per il sopralluogo e l'accesso ai beni che per la redazione della relazione estimativa, nonché per il parziale ed insufficiente stato di accessibilità non si è potuto procedere in loco alla misurazione degli ambienti nonché di programmare un rilievo dettagliato del cespite. Si è proceduto, pertanto, alla ricerca delle consistenze attraverso fonti bibliografiche indirette, suffragate da una verifica planovolumetrica "a vista".

Descrizione ambienti	Superficie lorda di pavimento (Mq)	Stato di conservazione	Coefficiente di ragguaglio
Ex Concerie De Simone (ed. 1)	6278	pessimo	1
Edifici antistanti le concerie (ed. 2-3-4)	697	pessimo	1
Trafileria (ed. 5)	2100	pessimo	1
Laminatoi piccoli (ed. 6-7)	1442	pessimo	1
Fonderia (ed. 8)	930	pessimo	1
Raffinaggio, forno a Muffold, magazzino ottone (ed. 9a-9b-9c-9d)	950	pessimo	1
Raffinaggio cubilotti (ed. 10)	1520	pessimo	1
Ufficio spedizioni (ed. 11)	1902	pessimo	1
Ciminiera (ed. 12)	-	buono	-
Cabina elettrica e Servizi	181		
Totale sup. commerciale	16.000 mq		
Aree esterne (ricavate per differenza)	35.000 – 16.000 =		0,1
	19.000 mq		
Totale sup. commerciale	16.000+1.900 = 17.900 mq		

Metodo di valutazione

La natura del bene, lo stato di conservazione del manufatto, le superfici extra-ordinarie ne fanno un "unicum" di difficile valutazione.

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". In ragione di ciò il metodo più idoneo per la stima del complesso sarebbe il Valore di Trasformazione dato dalla differenza del Valore di mercato del bene trasformato al netto di tutti i costi intervenuti nel processo di "valorizzazione" dei cespiti. Il problema è che esiste un progetto, apparentemente anche finanziato, ma è a livello di progetto preliminare e allo scrivente non risulta, benché chiesta alla Napoli Servizi in persona del geom. Gagliardi, alcuna stima, neanche parametrica dell'intervento di recupero. Il finanziamento, trasmesso con nota prot. n. 1412 del 21/02/2013, da parte del *Ministero per la coesione sociale di zone franche urbane* avrebbe stanziato € 20.000.000 per il "Completamento del restauro degli edifici di archeologia industriale ex Corradini a San Giovanni a Teduccio", ovvero una cifra superiore di tre volte quella che il Comune di Napoli ha pagato per l'acquisto, ovvero 11,5 miliardi di vecchie lire (6 mln di euro circa). Tuttavia il Metodo del Valore di Trasformazione non può essere

qui adottato in quanto lo scrivente non è stato fornito di alcun progetto di dettaglio con annessa stima dei costi di intervento.

In effetti, l'utilità, e cioè il "valore", pur essendo un fenomeno soggettivo legato a un certo individuo, alla sua psicologia, cultura, ambiente relazionale etc è possibile conoscere i "segnali di valore" per incrementi di utilità che si percepisce siano conseguenti all'uso/fruizione di un certo bene. Questi incrementi di utilità debbono naturalmente tenere conto anche di possibili disutilità marginali. In altri termini, il "valore" è rappresentato dal flusso di utilità netta che può derivare da un certo bene.

Quanto sopra pone il problema del grado di significatività di questo "valore", ossia il livello di consenso che su di esso è possibile ottenere o, se si vuole, di replicabilità da parte di altri soggetti e, più in generale, delle condizioni che debbono essere soddisfatte per garantire la sua "oggettività", intesa come "intersoggettività".

La valutazione "si gioca" tra le certezze rappresentate da un contesto fisico/spaziale di incontrovertibile unicità/rarità e l'incertezza del futuro, sempre più carico di rischi. Il futuro non appare più desumibile semplicemente dal trend passato, perché per quanto concerne questa tipologia a carattere industriale il mercato evidenzia crescenti segnali di difficoltà.

Dopo la crisi del 2008 / 2009 l'economia italiana nel 2010 è tornata a crescere recuperando un'aliquota della perdita subita (+ 1,3%), soprattutto grazie al contributo dato dall'industria. In particolare, in questo settore si è registrata nel 2010 una crescita del 4.20 % (cfr Rapporto Svimez 2011 sull'Economia del Mezzogiorno , Il Mulino, Bologna).

Tuttavia per il Centro studi del Fiaip (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) il mercato degli immobili di tipo non residenziale ha registrato nel biennio 2012/2014 una diminuzione dei prezzi ancora più marcata, ovvero del 17,44% per i negozi, del 17,42% per gli uffici e del 18,66% per i capannoni, con una diminuzione percentuale relativa al numero di compravendite per queste tipologie che varia dal 27,60% per i capannoni, al 26,71% per i negozi, fino a circa il 25,67% per immobili ad uso ufficio" (Fonte: www.fiaip.it).

I metodi di valutazione prescelti per questa stima sono il diretto o sintetico-comparativo e quello analitico o indiretto. La media di questi due valori determinerà, pertanto, il più probabile valore di mercato.

Valutazione comparativa

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui si tratta, il sottoscritto perverrà, adottando il metodo della valutazione comparativa, ad attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato sulla base delle quotazioni dei valori correnti pubblicati sul Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli (fonte indiretta) e Borsino immobiliare, nonché attraverso una serie di "dati storici" di compravendite di beni simili a quello oggetto di stima.

Il valore/mq così ottenuto per la superficie commerciale produrrà il valore dell'unità immobiliare.

Questo procedimento deduce il valore più probabile sulla base della identificazione del prezzo più frequentemente riscontrato, assumendo l'

ipotesi ragionevole che “si verificherà nel futuro ciò che con maggiore frequenza si è già verificato in passato”.

Il procedimento estimativo definito “sintetico” può basarsi sull’analisi diretta delle caratteristiche fisico-tecniche delle risorse oggetto di valutazione, ovvero su una elaborazione statistica.

In linea molto generale, tale procedimento prevedrebbe l’individuazione di un certo ordinamento di dati storici di prezzi (ad esempio crescente) e quindi il confronto analitico tra tutte le caratteristiche (C’1, C’2.....C’n) del bene oggetto di stima, e di quelle (C’i1, C’i2.....C’in) dei beni di prezzo noto onde individuare quale bene di prezzo noto possiede le caratteristiche con maggiori analogie rispetto alle caratteristiche del bene o della risorsa oggetto di stima.

Dal giudizio di equivalenza rispetto a queste caratteristiche fisiche - che consente di ritenere, quindi, i beni tra di loro sostituibili – si passa a formulare un giudizio di equivalenza economica (riconoscendo i beni stessi tra loro surrogabili) . Si parte dal riconoscimento che – almeno tendenzialmente – il prezzo di mercato è un indicatore che sintetizza in un unico indice numerico tutte le Cn caratteristiche del bene essendo:

$$P_m = f (C_1, C_2, \dots, C_i, \dots, C_n)$$

Ciò significa che a ciascun prezzo di mercato è possibile associare un vettore che esprime la “quantità” ovvero l’“intensità” riscontrata per ciascuna delle n caratteristiche.

In questo modo si associa ad ogni prezzo di mercato una ennupla di numeri, che anche in una scala ordinale (variabile da 1 a 5) esprime il vettore delle caratteristiche.

E pertanto tale procedimento consente di tenere conto di tutte le effettive caratteristiche del bene di valore incognito.

Si tratta allora di individuare quel profilo che più “si avvicina” a quello del bene di valore incognito.

In realtà, nel caso in oggetto, attraverso l’indagine condotta con interviste ad operatori locali, è emerso che le caratteristiche essenziali Ci si riducono a quelle posizionali ed a quelle relative alla dimensione.

Si è pertanto preferito procedere alla lettura ed interpretazione statistica dei dati storici, alla luce della omogeneità morfologica/tipologica che li caratterizza.

Calcolo :

Fonti indirette:

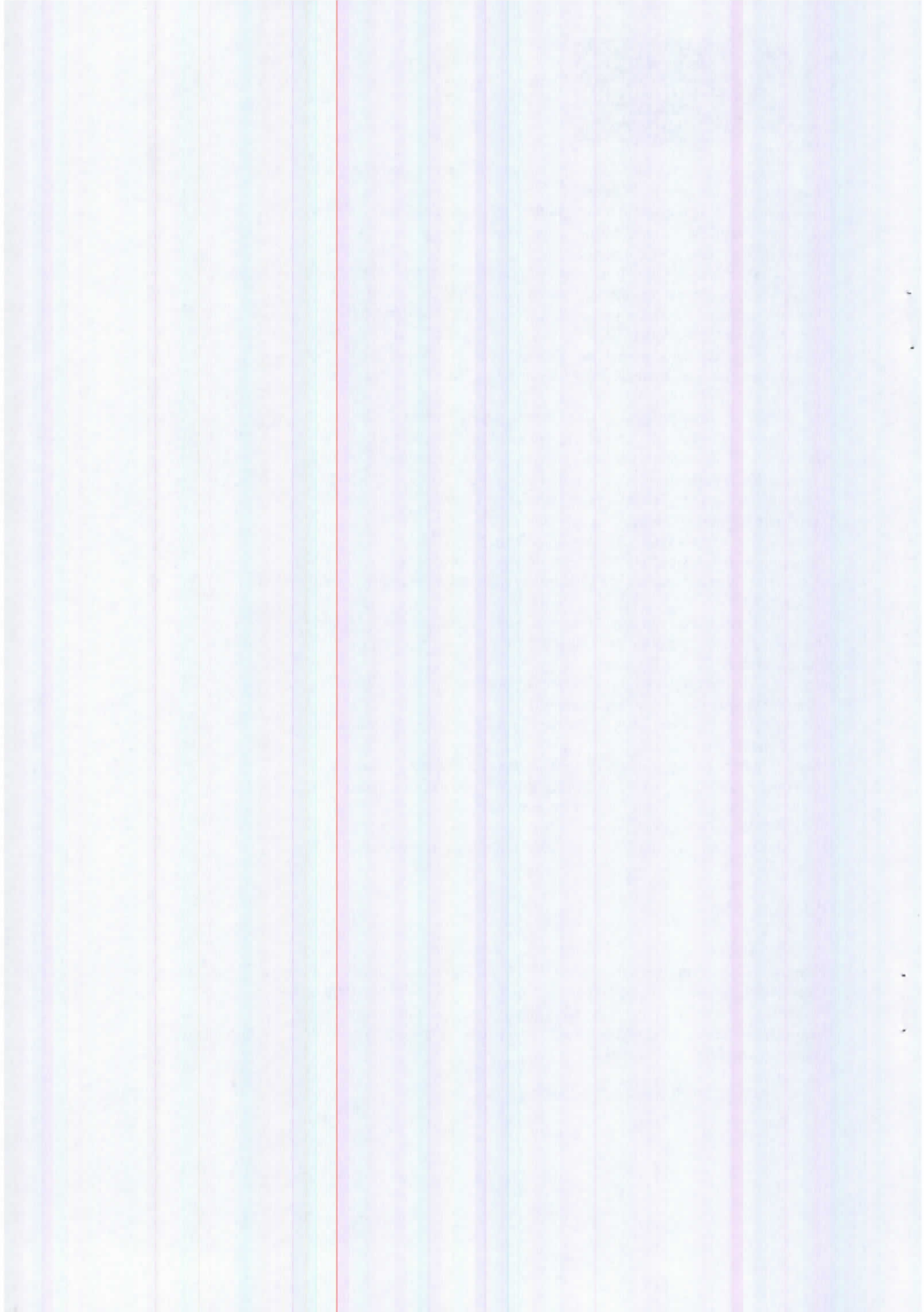
Listino Ufficiale 1 semestre 2018 Municipalità 6 – S. Giovanni a Teduccio – Tipologia: Capannoni

Valore di mercato unitario : 600,00 €/mq x coeff. decremento (0,50) = 300,00 €

Borsino immobiliare www.borsinoimmobiliare.it Tipologia: Capannoni

Valore di mercato unitario medio: 614,00 €/mq (coerente con quello del Listino della Borsa immobiliare della Camera di Commercio di Napoli)

$$V_m = 300,00 \text{ €} \times 19.000 \text{ mq} = 5.700.000,00 \text{ €}$$



Fonti dirette:

Attraverso fonti certe reperite dal sig. Nappi si è pervenuti a tre dati di compravendite (comparabili) non troppo distanti dal sito oggetto di indagine e della medesima tipologia.

Chiaramente l'eccezionalità del sito, le superfici extra-ordinarie e la storia della Ex Corradini ne rendono un "unicum" difficilmente omologabile, benché questi dati risultino essere comunque un riferimento certo e utile al fine del più probabile valore di mercato.

La media dei tre valori produce un valore di mercato unitario pari a 900 € a cui occorre applicare una detrazione di 0,5 per le disastrose condizioni statiche che determineranno ingenti opere di restauro e risanamento conservativo.

$$V_m = (900 \text{ €} \times 0,5) \times 19.000 \text{ mq} = 450,00 \text{ €} \times 19.000 \text{ mq} = 8.550.000 \text{ €}$$

A questo valore però andranno detratti i costi di bonifica dell'area stimati in circa 1.250.000,00 €.

Avremo, pertanto:

$$V_m = \text{€} 7.300.000,00$$

$$V \text{ medio (stima sintetica da fonti dirette e indirette)} = 5.700.000,00 \text{ €} + 7.300.000,00 \text{ €} = 6.500.000,00 \text{ €}$$

ID	Ubicazione	PREZZO	CONSISTENZA	PREZZO UNITARIO	Condiz. Manutentive
Comparabile 1	via Ferrante Imparato Napoli	350.000 €	370	946 €	1
Comparabile 2	via Nuove Brecce napoli	700.000 €	1060	660 €	1,2
Comparabile 3	via De Roberto	1.300.000 €	1200	1.083 €	1
			DEV.ST	215,76 €	
			Media	897 €	

Valutazione a reddito capitalizzato (reddito simulato)

In relazione al quesito posto dal Committente e alla tipologia immobiliare di cui si tratta, il sottoscritto perverrà, adottando il metodo della valutazione comparativa, ad attribuire all'immobile il più probabile valore locativo di mercato sulla base delle quotazioni dei valori correnti pubblicati sul Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, nonché dell'esperienza professionale acquisita.

Il valore locativo per mq/mese così ottenuto moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, produrrà il canone mensile dell'immobile.

Nella formulazione più generale il valore di un bene economico è dato dal flusso complessivo dei benefici che da esso conseguono nel tempo, scontato alla attualità :

$$V = \Sigma \text{ benefici netti riferiti all'attualità}$$

Il procedimento analitico è basato sull'analisi dei flussi dei benefici netti che conseguono nel tempo da una risorsa. Questo flusso di benefici è estremamente articolato e complesso, e dipende da una serie di circostanze. Però, se si è disposti a pagare (ovvero se si è disposti a ricevere) un certo flusso di risorse monetarie R per essi, come si riscontra sul mercato, il valore attribuito a tali benefici B è "almeno" equivalente a R:

$$\Sigma B \geq R$$

Nel procedimento analitico si pone semplicemente $\Sigma B = R$; per cui l'equazione diventa :

$V_m = \sum R \text{ attualizzati} = R + R\alpha_1 + R\alpha_2 + \dots + R\alpha_{n-1} =$
 $= R (1 + \alpha_1 + \dots + \alpha_{n-1})$
 dove $\alpha_1, \alpha_2, \dots, \alpha_{n-1}$ sono fattori di sconto all'anno 1, 2, 3, ecc. del reddito monetario e pari rispettivamente a:

$$\frac{1}{1+r}, \frac{1}{(1+r)^2}, \dots, \frac{1}{(1+r)^{n-1}}$$

La somma di tale redditività R (ipotizzata costante nel tempo futuro sulla base di una ipotesi semplificativa) scontata all'attualità è pari al semplice rapporto tra redditività e tasso di sconto r :

$$V_m = \frac{R}{\text{tasso di sconto}}$$

Partendo dall'assunto di Irvin Fischer che "il valore di una proprietà è il suo valore come fonte di reddito", l'equazione sopra esposta non rappresenta altro che un modo di tradurre il reddito futuro nel presente, utilizzando un tasso di attualizzazione, interpretato come "ponte" tra reddito e valore stesso.

Il ruolo del fattore di sconto è quello di definire il rapporto tra il valore di un beneficio attuale e quello di un beneficio dispiegabile tra un anno (o i anni). In altri termini assumere un determinato tasso di attualizzazione significa ipotizzare un certo "valore" del futuro rispetto al presente. Quanto minore è il tasso di attualizzazione, tanto più "vale" il futuro rispetto al presente.

E' ben vero che Fisher sottolineava che "il valore presente di un qualsiasi bene è ciò che gli acquirenti sono disposti a dare per esso, ed i venditori a prendere. Affinché ognuno possa logicamente decidere ciò che è disposto a dare o a prendere, deve avere un'idea del valore dei vantaggi futuri che quel bene produrrà; un'idea del saggio di interesse mediante il quale questi valori futuri possono essere tradotti in valori presenti mediante l'equazione di sconto" (Fisher, "Teoria dell'interesse" - op. cit.).

Calcolo

Per quanto concerne i canoni di locazione di capannoni le fonti indirette sono concordi nell'attribuire un valore di € 3,00 - 3,50 €/mq. Considerati gli elementi di pregio di archeologia industriale (e quindi di appetibilità nel mercato) del complesso ex Corradini è possibile attribuirgli un valore superiore, ovvero pari a 4,50 €/mq.

$$4,50 \text{ €} \times \text{mq} \times (0,5) \text{ coeff. di deprezzamento per vetustà} = 2,25 \text{ €}$$

$$2,25 \times 19.000 \text{ mq} = 42.750 \text{ €/mese}$$

$$42.750 \times 12 = 513.000,00 \text{ €}$$

$$V_{m_2} = \frac{R}{r} = \frac{513.000}{0,08} = 6.412.500,00 \text{ €}$$

Stante le precarie condizioni statico-strutturali del complesso prudenzialmente si è scelto di mantenere il coefficiente riduttivo del 50% e di utilizzare come tasso di capitalizzazione quello dell'8% che è quello solitamente utilizzato per i capannoni industriali (rischio dell'investimento medio-alto).

Calcolo

Al fine di ridurre ed armonizzare la eventuale fluttuazione dei valori rilevati (valutazione comparativa e valutazione a reddito capitalizzato) verrà utilizzata la tecnica del valore mediato; tale applicazione produrrà il più probabile valore corrente di mercato.

$V_m \text{ (medio)} = (V_{m_1} + V_{m_2})/2 = (6.500.000,00 + 6.412.500,00)/2 = 6.456.250,00 \text{ €} \approx 6.500.000,00 \text{ €}$ (diconsi Seimilionicinquecentomila/00 Euro)

Conclusioni

Il valore dell'immobile indicato potrà essere suscettibile di variazioni in più o in meno in relazione al periodo che intercorre tra la presente valutazione e la commercializzazione del bene stesso per effetto di modificazione dell'andamento delle quotazioni del mercato immobiliare ovvero per il mutare di leggi o normative che regolano i vincoli locativi o per eventuali normative fiscali o finanziarie che modifichino l'attuale regime.

Il sottoscritto nel consegnare la presente relazione di stima **fa presente che la stessa potrebbe essere suscettibile di variazione successivamente all'acquisizione di ulteriori atti, documentazioni o pareri urbanistici, da parte della committenza o del Comune di Napoli.**

La stima è in ogni caso stata redatta secondo i criteri più appropriati di valutazione, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e contestualmente dichiara la completa disponibilità ad effettuare ogni ulteriore supplemento di perizia in ordine a specifici quesiti eventualmente posti dal Committente.

I Valutatori


(Prof. Arch. Domenico Tirendi)




(sig. Felice Nappi)

Allegati:

- Allegato Fotografico

Pubblicazioni d'ausilio

1. LISTINO UFFICIALE (2018) della Borsa Immobiliare di Napoli, con particolare attenzione alle Indicazioni e avvertenze pubblicate per una corretta applicazione delle quotazioni.
2. Codice delle Valutazioni Immobiliari pubblicato da TECNOBORSA.
3. Comune di Napoli (2008), Dipartimento di Pianificazione Urbanistica, Ipotesi sul riuso di una fabbrica dismessa: la Corradini. Disponibile on-line.
4. Comune di Napoli (2012), Direzione Centrale Ambiente, Tutela del Territorio e del Mare, Direzione Centrale Pianificazione e gestione del territorio – sito Unesco, Piano città per la rigenerazione delle aree urbane degradate: Recupero Ex Complesso Industriale Corradini. Progetto preliminare. Disponibile on-line.
5. Carlo Forte, Baldo De' Rossi, Principi di Economia ed Estimo, 1979, Etas, Milano.
6. Marco Simonotti, Valutazione Immobiliare Standard, 2013, Stimatrix.
7. Domenico Tirendi, Appunti di Estimo ad uso degli studenti della Scuola di Architettura dell'Università degli Studi di Napoli "Federico II", 2010.

ALLEGATO FOTOGRAFICO

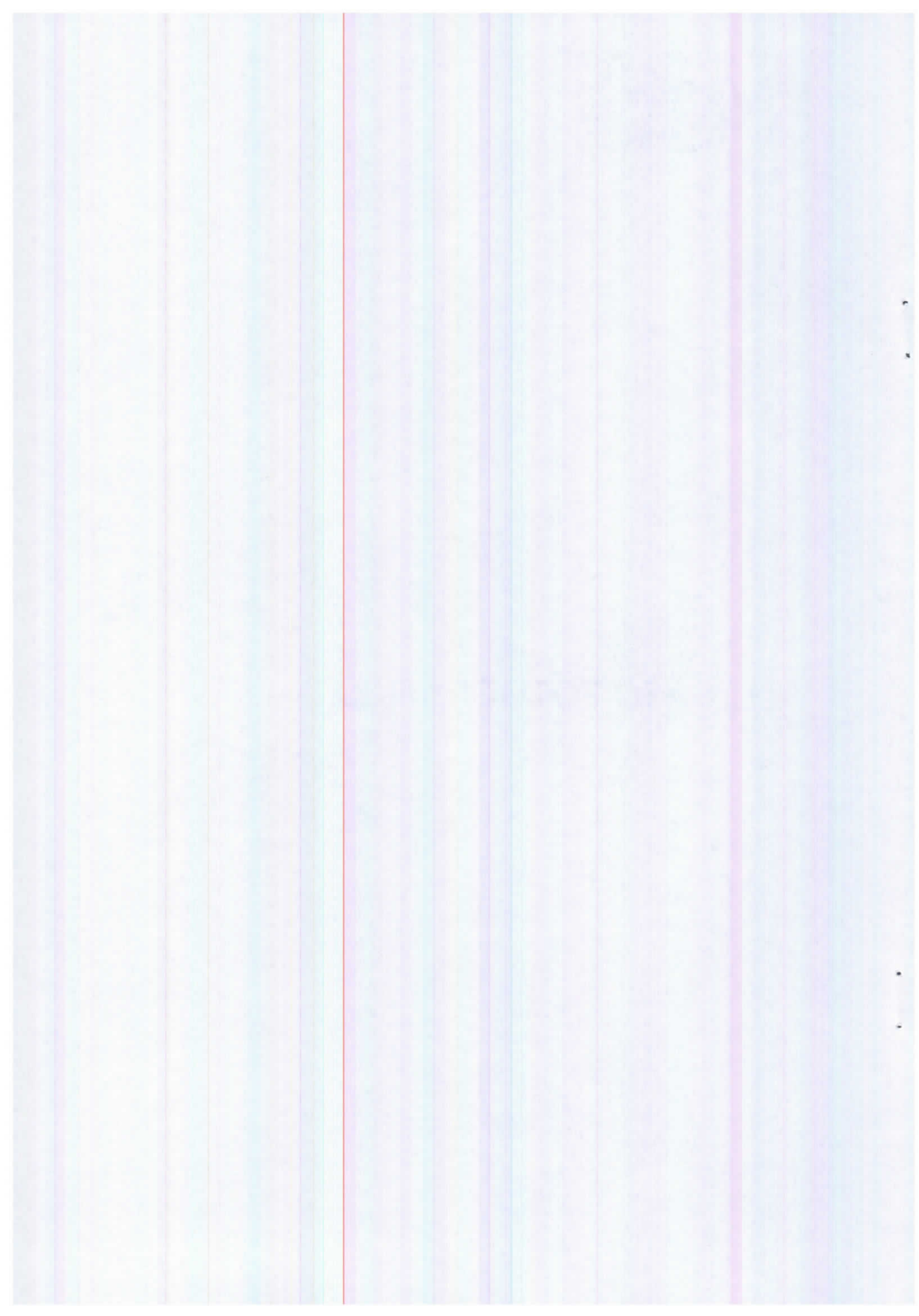


FOTO 1

(sono visibili: Ciminiera, Trafiliera Verghe e Deposito, Laminatoio piccolo, Capannone pressa barre e centrale Elettr.)



FOTO 2

(è visibile: Capannone per il Raffinaggio, Forno a Muffold e Magazzino Ottone con capriate in legno e catena metallica)



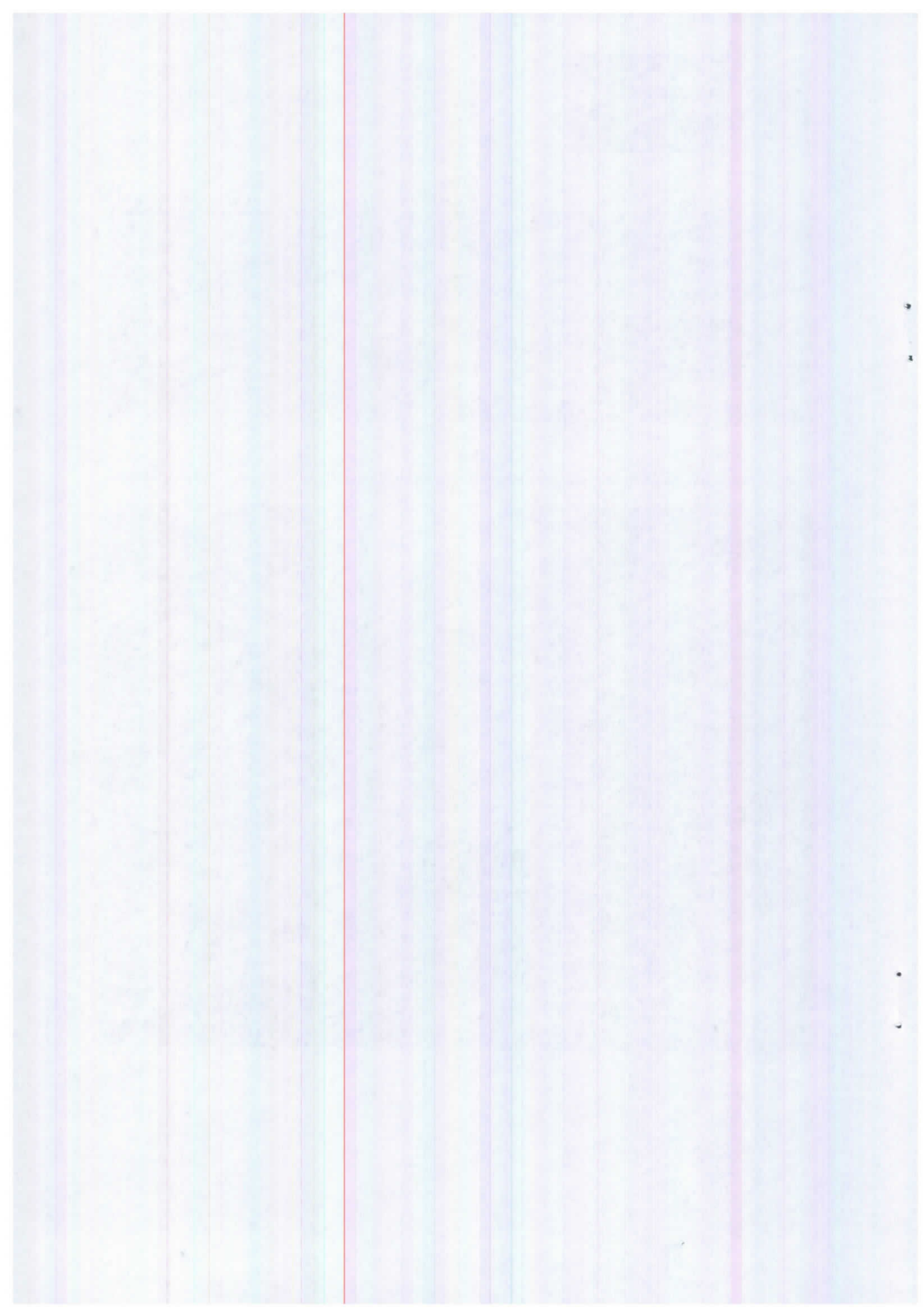


FOTO 3

(è visibile: Edificio Fabbrica Pellami Fratelli De Simone)



FOTO 4

(è visibile: Trafiliera Verghe e Deposito)



