

Deliberazione n. 145 del 30 ottobre 2025

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Autorizzazione alla permuta immobiliare tra vari beni di proprietà del Comune di Napoli e di ASIA Napoli nell'ambito delle azioni di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare. Variazione di bilancio 2025 per l'iscrizione dei valori di permuta in entrata e spesa.
 L'anno duemilaventicinque, il giorno 30 del mese di ottobre, nella Casa Comunale e, precisamente, nella Sala del Consiglio Comunale di Via Verdi n. 35, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta PUBBLICA di PRIMA convocazione.

A ciascun Consigliere è stato notificato l'avviso di convocazione pubblicato all'Albo Pretorio del Comune. Alla votazione risultano presenti o assenti i Consiglieri come di seguito riportato:

MANFREDI Gaetano	SINDACO	Assente	
1) AMATO Vincenza	PRESIDENTE	P	21) LANGE CONSIGLIO Salvatore
2) ACAMPORA Gennaro		P	22) LONGOBARDI Giorgio
3) ANDREZZI Rosario		P	23) MADONNA Salvatore
4) BASSOLINO Antonio		Assente	24) MAISTO Anna Maria
5) BORRELLI Rosaria		P	25) MARESCA Catello
6) BORRIELLO Ciro		P	26) MIGLIACCIO Carlo
7) BRESCIA Domenico		Assente	27) MINOPOLI Roberto
8) CARBONE Luigi		P	28) MUSTO Luigi
9) CECERE Claudio		P	29) PAIPAIS Gennaro Demetrio
10) CILENTI Massimo		Assente	30) PALMIERI Domenico
11) CLEMENTE Alessandra		Assente	31) PALUMBO Rosario
12) COLELLA Sergio		P	32) PEPE Massimo
13) D'ANGELO Bianca Maria		Assente	33) RISPOLI Gennaro
14) D'ANGELO Sergio		P	34) SAGGESE Fiorella
15) ESPOSITO Aniello		P	35) SANNINO Pasquale
16) ESPOSITO Gennaro		P	36) SAVARESE d'Atri Walter
17) ESPOSITO Pasquale		P	37) SAVASTANO Iris
18) FLOCCO Salvatore		P	38) SIMEONE Gaetano
19) FUCITO Fulvio		P	39) SORRENTINO Flavia
20) GUANGI Salvatore		Assente	40) VITELLI Mariagrazia

Partecipano il Segretario Generale, Monica Cinque, ed il Vice Segretario Generale, Maria Aprea.



La Presidente Amato introduce la Deliberazione di Giunta Comunale n. 408 del 04/09/2025, di proposta al Consiglio, avente ad oggetto: *Autorizzazione alla permuta immobiliare tra vari beni di proprietà del Comune di Napoli e di ASIA Napoli nell'ambito delle azioni di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare. Variazione di bilancio 2025 per l'iscrizione dei valori di permuta in entrata e spesa.*

Il provvedimento è stato trasmesso alla Commissione Bilancio, la quale, con verbale n. 409 del 17/09/2025, ha rinviato l'espressione del parere in sede di Consiglio. Successivamente, a seguito del rinvio in Commissione da parte del Consiglio, nella seduta del 06/10/2025, per ulteriori approfondimenti, la stessa, con verbale n. 418 del 21/10/2025, esaminato ulteriormente il provvedimento, ha rinviato l'espressione del parere in sede di Consiglio. Inoltre, è stato inviato al Collegio dei Revisori dei conti che, con nota PG/2025/818247 del 15/09/2025, ha trasmesso il parere favorevole di competenza, ai sensi dell'art. 239 del D.Lgs. n. 267/2000.

La Presidente Amato cede la parola all'Assessore Pier Paolo Baretta per la relazione introduttiva.

L'Assessore Pier Paolo Baretta relaziona.

La Presidente Amato, constatata l'assenza di richieste di intervento, pone in votazione, per alzata di mano, la Deliberazione di Giunta Comunale n. 408 del 04/09/2025 e, assistita dagli scrutatori – Salvatore Flocco e Domenico Palmieri – con la presenza in Aula di n. 28 Consiglieri, i cui nominativi sono riportati sul frontespizio del presente atto, proclama il seguente esito:

Presenti e votanti: n. 28

Voti Favorevoli: n. 26

Voti contrari: //

Astenuti: n. 2 (Consiglieri Borrelli e Lange Consiglio)

In base all'esito dell'intervenuta votazione, a maggioranza dei presenti, il Consiglio

DELIBERA

l'approvazione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 408 del 04/09/2025, di proposta al Consiglio, avente ad oggetto: *Autorizzazione alla permuta immobiliare tra vari beni di proprietà del Comune di Napoli e di ASIA Napoli nell'ambito delle azioni di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare. Variazione di bilancio 2025 per l'iscrizione dei valori di permuta in entrata e spesa.*

La Presidente Amato, infine, propone al Consiglio di dichiarare immediatamente eseguibile la Deliberazione approvata. In base all'esito dell'intervenuta votazione, per alzata di mano, a maggioranza dei presenti, con l'astensione dei Consiglieri Borrelli e Lange Consiglio, proclama la Deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del T.U. di cui al D.Lgs. 267/2000.

Si allega, quale parte integrante del presente provvedimento:

- Parere del Collegio dei Revisori dei conti, reso con nota PG/2025/818247 del 15/09/2025, composto da n. 4 pagine progressivamente numerate (**allegato n. 1**);
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 408 del 04/09/2025, di proposta al Consiglio, composta da n. 18 pagine, progressivamente numerate, nonché da allegati, costituenti parte integrante della proposta, composti da n. 91 pagine, progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con i numeri da 1125L_004_001 a 1125L_004_012 (**allegato n. 2**).



Si dà atto che il contenuto della relazione dell'Assessore è riportato nel processo verbale della seduta, redatto ai sensi dell'art. 49, secondo comma, del Regolamento interno del Consiglio Comunale. Il processo verbale, repertoriato e conservato presso l'archivio informatico dell'Ente, è pubblicato sul sito istituzionale nella sezione "Sedute consiliari", alla pagina della relativa seduta consiliare.

Si dà atto, inoltre, che tutta la documentazione afferente al presente provvedimento è conservata agli atti d'ufficio.

La Responsabile dell'Area

Cinzia D'Oriano

Cinzia D'Oriano

Il Vice Segretario Generale

Maria Aprile

Maria Aprile

Il Segretario Generale

Monica Cinque

Monica Cinque

La Presidente del Consiglio Comunale

Vincenza Amato

Vincenza Amato

Deliberazione di C. C. n. 145 del 30/10/2025 composta da n. 4 pagine progressivamente numerate, nonché da allegati, costituenti parte integrante, di complessive pagine n. 113 separatamente numerate.

Si attesta:

Si attesta:
che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 3/11/2025 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni (comma 1, art. 124 del D.lgs. 267/2000). N. Pellegrino

Il Responsabile Alceste Povero

Il presente provvedimento, immediatamente eseguibile, ai sensi del comma 4, art. 134, del D.lgs. 267/2000, è stato comunicato con nota PG/2025/996235 del 31 ottobre 2025 al Servizio Coordinamento dei Processi di Valorizzazione, Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITÀ

Constatato che sono decorsi i dieci giorni dalla pubblicazione si dà atto che la presente deliberazione è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi del comma 3, art. 134 del D.lgs. 267/2000.

Addi _____

La Responsabile dell'Area
Cinzia D'Oriano

Il presente provvedimento viene assegnato ai servizi competenti attraverso l'applicativo e-grammata per le procedure attuative:

	Attestazione di conformità <i>(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)</i>
	<p>La presente copia, composta da n. _____ pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della Deliberazione di Consiglio comunale n. _____ del _____ divenuta esecutiva in data _____;</p> <p>Gli allegati, costituenti parte integrante, composti da n. _____ pagine progressivamente numerate:</p> <p>sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente; sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati.</p> <p style="text-align: right;">Il Funzionario Responsabile</p>
Addi _____	
La Responsabile dell'Area Cinzia D'Oriano	



COMUNE DI NAPOLI

**Collegio Revisori dei conti
Il Segretario**

Pe/2025/818247
DEL 15.09.2025

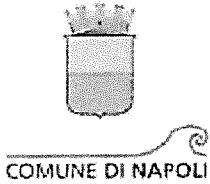
All' Area Consiglio Comunale
Al Presidente del Consiglio Comunale
Al Sindaco
All'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio
Al Segretario Generale
Al Ragioniere Generale

OGGETTO: Deliberazione di G.C. n. 408 del 04/09/2025.

Si trasmette, in allegato, il parere del Collegio dei Revisori alla Deliberazione indicata in oggetto.

Il Segretario del Collegio dei Revisori dei conti

Dott. Giovanni Ranallo



Collegio Revisori dei conti

PARERE DEL COLLEGIO REVISORI DEI CONTI DEL 15/09/2025

OGGETTO: Deliberazione di Giunta Comunale n. 408 del 04/09/2025: Proposta al Consiglio Comunale di autorizzazione alla permuta immobiliare tra vari beni di proprietà del Comune di Napoli e di ASIA Napoli nell'ambito delle azioni di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare. Variazione di bilancio 2025 per l'iscrizione dei valori di permuta in entrata e spesa.

L'anno duemilaventicinque, il giorno 15 del mese di settembre si è riunito in modalità "a distanza", il Collegio dei Revisori dei Conti così composto e presente:

dott. Raffaele PIA *Componente*

dott.ssa Teresa DEL PRETE *Componente*

per esprimere il proprio parere alla Deliberazione di cui all'oggetto.

PREMESSO

- che il Comune di Napoli è ente in riequilibrio finanziario pluriennale, avendo aderito alla procedura di cui agli art. 243 bis e ss del D. Lgs. n. 267/2000;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n.75 del 22/10/2024 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025/2027;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n.5 del 29/01/2025 è stata approvata la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025/2027;
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 29/01/2025 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2025/2027;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 26/05/2025 è stato approvato il rendiconto della gestione finanziaria 2024.

pag. 1/3



Collegio Revisori dei conti

CONSIDERATO

- *che con il provvedimento in esame, si intende proporre al Consiglio di autorizzare la permuta tra i beni di proprietà del Comune di Napoli e di ASIA Napoli, ai sensi dell'art.20 del "Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili" nell'ambito delle azioni di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare; la proposta contiene anche la conseguenziale variazione di bilancio.*

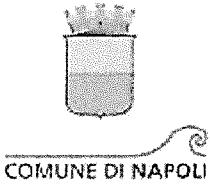
DATO ATTO

- *che, l'art. 175 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 testualmente, tra l'altro, recita: " Il bilancio di previsione finanziario può subire variazioni nel corso dell'esercizio di competenza e di cassa sia nella parte prima, relativa alle entrate, che nella parte seconda, relativa alle spese per ciascuno degli esercizi considerati nel documento;*
- *che le variazioni al bilancio sono di competenza dell'organo consiliare salvo quelle previste dai commi 5-bis e 5-quater. Le variazioni al bilancio possono essere deliberate non oltre il 30 novembre di ciascun anno fatte salve le seguenti variazioni, che possono essere deliberate sino al 31 dicembre di ciascun anno";*
- *che ai sensi dell'articolo 42 le variazioni di bilancio possono essere adottate dall'Organo esecutivo in via d'urgenza opportunamente motivata, salvo ratifica, a pena di decadenza, da parte dell'organo consiliare entro i sessanta giorni seguenti e comunque entro il 31 dicembre dell'anno in corso se a tale data non sia scaduto il predetto termine. In caso di mancata o parziale ratifica del provvedimento di variazione adottato dall'organo esecutivo, l'organo consiliare è tenuto ad adottare nei successivi trenta giorni, e comunque sempre entro il 31 dicembre dell'esercizio in corso, i provvedimenti ritenuti necessari nei riguardi dei rapporti eventualmente sorti sulla base della deliberazione non ratificata.*

VERIFICATO

- *il permanere degli equilibri di bilancio a seguito della variazione contenuta nella Deliberazione di G.C. n. 408 del 04/09/2025.*

pag. 2/3



Collegio Revisori dei conti

VISTO

- il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Servizio Coordinamento dei processi di valorizzazione, acquisizione e alienazione del patrimonio , ai sensi dell'art.49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i .”;
- il parere favorevole di regolarità contabile, espresso dal Ragioniere Generale, ai sensi dell'art.49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- le osservazioni del Segretario Generale.

LETTI

- gli allegati, costituenti parte integrante del presente atto.

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

esprime, per quanto di competenza, parere “favorevole” alla Deliberazione di G.C. n. 408 del 29/08/2025, ai sensi dell'art. 239 del TUEL.

IL COLLEGIO DEI REVISORI

dott. Raffaele PIA

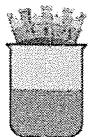
dott.ssa Teresa DEL PRETE

*Sottoscritto digitalmente **

* La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art.24 del D.Lgs.07/03/2005, n.82 e s.m.i. (CAD). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.

ORIGINALE

Mod_fdgc_1_21



COMUNE DI NAPOLI

*Proposta al Consiglio***DIPARTIMENTO/AREA: AREA TECNICA PATRIMONIO****SERVIZIO: COORDINAMENTO DEI PROCESSI DI
VALORIZZAZIONE, ACQUISIZIONE ED ALIENAZIONE
DEL PATRIMONIO****SG: 408 del 05/08/2025****DGC: 383 del 07/07/2025****Cod. allegati: 1125L_2025_04****Proposta di deliberazione prot. n° 04 del 04/07/2025****ASSESSORATO: AL BILANCIO, CON DELEGA AL PATRIMONIO****REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 408**

OGGETTO: Proposta al Consiglio Comunale di autorizzazione alla permuta immobiliare tra vari beni di proprietà del Comune di Napoli e di ASIA Napoli nell'ambito delle azioni di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare.
 Variazione di bilancio 2025 per l'iscrizione dei valori di permuta in entrata e spesa.

Il giorno 04/09/2025, in modalità mista (Presenza/Videoconferenza), convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° **6** Amministratori in carica:

SINDACO:

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

ASSESSORI(*):

<i>Laura LIETO</i> (Vicesindaco)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Pier Paolo BARETTA</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Antonio DE IESU</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Teresa ARMATO</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Edoardo COSENZA</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Vincenzo SANTAGADA</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

(*): I nominativi degli Assessori (escluso il Vicesindaco) sono riportati in ordine di anzianità anagrafica.

Assume la Presidenza: *Vicesindaco Laura Lieto*Assiste il Segretario del Comune: *Monica Cinque*

Il Funzionario titolare di incarico
di elevata qualificazione

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

LA GIUNTA, su proposta dell'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio Pier Paolo Baretta

Premesso che:

- l'Amministrazione Comunale, nell'ambito dei suoi obiettivi di ordine politico-istituzionale, ha inteso assegnare al proprio patrimonio immobiliare un ruolo particolarmente strategico, specie in ordine alle ricadute di ordine economico-finanziario;
- Il Comune di Napoli dispone, ai sensi dell'art. 119 della Costituzione, di un proprio patrimonio che costituisce un'ingente risorsa economica, dalla cui gestione dipendono, sia la capacità di tenuta del Bilancio Comunale, che la qualità della vita dei cittadini, nei confronti dei quali le istituzioni pubbliche hanno l'onere di garantire servizi efficienti;
- nel quadro degli obiettivi strategici prefissati dall'Attuale Amministrazione rientra la corretta gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente;
- la sua regolamentazione ha il fine di tutelare e valorizzare il patrimonio immobiliare e salvaguardare gli scopo a cui gli immobili sono destinati, garantendo una gestione efficiente dello stesso.
- in conformità ai principi di economicità, imparzialità, trasparenza, produttività e redditività, nonché in coerenza con gli obiettivi strategici dell'ente, il Comune è autorizzato a individuare forme di valorizzazione alternative, in ottemperanza all'art. 58 del D.L. 25/06/2008, n.112, convertito dalla Legge 6/08/2008, n.133, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi;
- Il Comune di Napoli è proprietario di innumerevoli beni immobili. La complessità e l'eterogeneità del patrimonio immobiliare dell'Ente impone una descrizione della tipologia degli immobili che possono essere oggetto di valorizzazione, che, come noto, appartengono al patrimonio disponibile. In particolare, tali tipologie sono:

- Alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica
- Alloggi e Locali ad uso diverso dall'abitativo;
- Aree, suoli e fondi rustici;
- Locali commerciali ubicati in edifici di Edilizia Residenziale Pubblica;
- Poli Artigianali;
- Immobili di varie destinazioni d'uso non rientranti nelle categorie precedenti.

- con disposizione del Direttore Generale n. 17 del 19/06/2023 si è proceduto alla "Definizione dell'articolazione della macrostruttura dell'Ente, in attuazione della deliberazione di Giunta Comunale n. 185 del 31 maggio 2023, con cui è stato approvato il nuovo Regolamento degli Uffici e dei Servizi e il nuovo organigramma del Comune di Napoli", istituendo il Servizio "Valorizzazione ed Alienazioni";
- con Disposizione n. 34 del 04/07/2024 del Direttore Generale, denominata "*Attribuzione di funzioni all'Area Tecnica Patrimonio, in attuazione della deliberazione di Giunta Comunale n. 217 del 29 maggio 2024, con cui è stato approvato il nuovo Organigramma del Comune di Napoli*" sono state

attribuite al Servizio “Coordinamento dei processi di valorizzazione, acquisizione e alienazione del patrimonio” (precedentemente denominato “Valorizzazione ed Alienazione”) le nuove funzioni finalizzate a perseguire fini istituzionali dell’Ente;

- con Disposizione n. 006 del 17/01/2025 del Direttore Generale, denominata *“Istituzione del Servizio Edilizia Monumentale e Beni Culturali nell’ambito dell’Area Tecnica Patrimonio e conseguente approvazione del nuovo organigramma funzionale dell’Area Tecnica Patrimonio, approvato con disposizione del Direttore Generale n. 34 del 04/07/2024”* sono state attribuite al Servizio “Coordinamento dei processi di valorizzazione, acquisizione e alienazione del patrimonio” (precedentemente denominato “Valorizzazione ed Alienazione”) le nuove funzioni finalizzate a perseguire fini istituzionali dell’Ente;
- tra le altre funzioni è stata attribuita quella di:

- *“Individuazione e implementazione di forme di valorizzazione del patrimonio immobiliare mediante l’alienazione, la permuta e le acquisizioni di immobili”*;

Considerato che:

- con nota PG/2025/133889 del 12/02/2025, il Direttore Generale ha trasmesso la richiesta pervenuta dalla società ASIA Napoli, partecipata al 100% dal Comune di Napoli, PEC che si allega alla presente (**ALLEGATO 1**), acquisita al protocollo dell’Ente PG/2025/127405 del 10.02.2025, con la quale la stessa società rappresenta la necessità di porre in essere tutte le iniziative utili alla valorizzazione e ottimizzazione del patrimonio immobiliare di Asia, anche mediante eventuali permute immobiliari tra strutture di proprietà di Asia e quelle del Comune di valore patrimoniale comparabile;
- in particolare, la società manifesta le seguenti esigenze:

1. riduzione delle locazioni passive;
2. acquisizione di immobili rispondenti alle esigenze operative/logistiche previa verifica delle disponibilità dell’Ente Locale;
3. alienazione di immobili non immediatamente funzionali allo svolgimento del servizio previa verifica delle esigenze dell’Ente Locale.

ed inoltre che l’azione di cui al punto 1 può ottenersi solo a valle dell’acquisizione di immobili di cui al punto 2. A tale scopo ASIA Napoli ha effettuato ricerche sul mercato, anche pubblicando più volte manifestazioni d’interesse (ultimo avviso risalente a gennaio 2024), che ad oggi sono risultate inefficaci.

- nella comunicazione di cui sopra la società ASIA Napoli elenca una serie di immobili di proprietà del Comune di Napoli oggetto di proprio interesse e, viceversa, immobili nella sua disponibilità patrimoniale possibili di alienazione, e quindi oggetto di permuta.
- con PEC del 13 Marzo 2025 nota proprio protocollo n.0010472/25 del 13 Marzo 2025 società ASIA (**ALLEGATO 2**) manifestava l’interesse alla permuta con particelle terreno di proprietà del Comune di Napoli indentificate nel NCT del Comune di Napoli al foglio 2, con le particelle 373, 563 e 565, al fine dell’ottenimento della *“autorizzazione unica ex art. 208 del D. Lgs. 152/2006 per l’impianto di*

stoccaggio e recupero di rifiuti non pericolosi (R3 – R4 – R12 – R13) Eco Distretto Scampia – Napoli, Viale della Resistenza, impianto destinato a lavorare 22.200 t all'anno di multimateriale”.

Considerato altresì che:

- le procedure di alienazioni di immobili del patrimonio di proprietà dell’Ente sono gestite nell’ambito di quanto disciplinato dal “*Regolamento per l’alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica*” e dal “*Regolamento per l’alienazione dei beni disponibili*” approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47/2004, aggiornato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 1 agosto 2017;
- la permuta in argomento, data la natura dei beni, è disciplinata dal “*Regolamento per l’alienazione dei beni disponibili*”, che nella presente è interamente richiamato e in particolare all’art. 20 prevede che “*l’Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile o indisponibile con beni appartenenti a soggetti pubblici o privati, purché concorrono speciali circostanze di convenienza o ne derivi un vantaggio funzionale per l’Ente*”.
- nel Documento Unico di Programmazione, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 22/10/2024 alla Sezione Operativa, Parte I, Programma 05 e nel successivo, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 10/06/2025 alla Sezione Operativa, Parte I, Programma 05 è previsto che “si procederà ad una permuta di beni immobili tra Comune di Napoli e partecipata ASIA Napoli S.p.A., in quanto la partecipata ha necessità di un immobile per il rafforzamento dell’organizzazione e dell’infrastruttura logistica e l’Amministrazione Comunale ha la necessità di riacquisire alcuni cespiti che risultano funzionali a propri progetti. In particolare dovrà essere individuato l’immobile da dare in permuta ad Asia per la riacquisizione strategica dell’Ex Campo Container di Via Antonino Pio, inserito nel PRU Soccavo sub ambito 4 e l’immobile sito in Via Michele Guadagno 25 necessario per le attività istituzionali della Municipalità 3”.

In particolare:

- Il Programma di Recupero Urbano (PRU) ambito di Soccavo - Rione Traiano è parte dell'accordo di programma del 3 Agosto 1994 (integrato dagli atti aggiuntivi del 4 Agosto 99) fra Ministero dei Lavori pubblici e Comune di Napoli per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione 49/1996. Il progetto definitivo del Pru di Soccavo-rione Traiano, anche a seguito delle consultazioni svoltesi in città e nel quartiere nel 1997/98, è stato approvato con deliberazione del Cc n° 47 del 2001; il Pru è sancito dal vigente Piano regolatore generale all'art. 146.

Nella relazione progettuale sono definiti gli obiettivi del PRU:

- ridefinizione dei sistemi di relazione tra il quartiere e il suo contesto più ampio;
- realizzazione di nuovi luoghi di centralità urbana;
- innalzamento della dotazione di attrezzature pubbliche, con strutture per servizi sociali e culturali, residenze e residenze speciali anche per studenti universitari;
- miglioramento dell'accesso al quartiere e dei collegamenti con la città.

- per il sub-ambito n. 4, gli interventi previsti sono: – completamento e riqualificazione di viabilità e spazi aperti, con parcheggi a raso; realizzazione di un parco urbano attrezzato secondo le previsioni del nuovo Prg; edificazione, a carico dei privati, della spina residenziale-terziaria nell'area del concorso Europan; realizzazione di scuole, parcheggi e aree mercatali.

L'acquisizione del suolo di Via Antonino Pio, individuato al foglio 126 particella 1069, 1070 e 1161, facente parte della realizzazione del PRU di Soccavo, gestito dall'Area Trasformazione Urbana e Politiche dell'Abitare, risulta pertanto necessaria e strategica per l'Ente.

- Con nota PG/2024/988058 del 14 novembre 2024 il Direttore della Municipalità 3 comunicava al Servizio Coordinamento dei processi di Valorizzazione, Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio che *“con nota PG/633325 del 15.07.2024 di pari oggetto la Dirigente del Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio richiedeva a questa Municipalità III di porre in essere tutte le attività utili alla ricollocazione della Biblioteca F. Flora, entro e non oltre la fine di ottobre 2024, al fine di dismettere il fitto passivo dei locali siti in Napoli alla via N. Nicolini n.50-56. Dopo aver verificato la possibilità di trasferire la struttura in un altro immobile di competenza municipale si informava la predetta Dirigente di non disporre di alcun cespote idoneo ad accogliere la Biblioteca. Per tale motivo, essendo comunque necessario provvedere alla dismissione del fitto passivo dei locali di via Nicola Nicolini e quindi al trasferimento della Biblioteca Flora, sentito il Presidente della Municipalità 3, con la presente si conferma l'interesse e la necessità ad acquisire la struttura sita in via Michele Guadagno, di proprietà ASIA, la quale con nota PG/004 1998/24 del 02.10.2024 ha già richiesto al Comune l'attivazione della permuta per le finalità di questa Municipalità”*.

L'acquisizione dell'immobile di via Michele Guadagno 25/B, individuato al NCEU di Napoli Sezione SCA foglio 21 particella 122, sub 2, risulta pertanto necessaria e strategica per l'Ente, in particolare per fini istituzionali della Municipalità 3.

Dato atto che:

- il Servizio Coordinamento dei processi di valorizzazione, acquisizione e alienazione del patrimonio, a seguito della richiesta di cui sopra, con nota PG/2025/269988 del 24/03/2025, che si allega (**ALLEGATO 3**), ha richiesto all'Area Tecnica Patrimonio la stima del più probabile valore di mercato del bene appartenente al proprio patrimonio immobiliare ubicato in Via Nuova Pazzigno 42 codice edificio in inventario ED70350K01 costituito da n. 6 capannoni industriali utile ai fini istituzionali di ASIA, edificio uffici e area esterna pertinenziale, e delle particelle di terreno in Viale della Resistenza identificate nel NCT del Comune di Napoli al foglio 2, con le particelle 373, 563 e 565;

- il Servizio Coordinamento dei processi di valorizzazione, acquisizione e alienazione del patrimonio, con nota PG/2025/279603 del 26/03/2025, che si allega (**ALLEGATO 4**) ha richiesto alla Società

ASIA Napoli una stima del più probabile valore di mercato del suolo di Via Antonino Pio, inserito nel PRU Soccavo sub ambito 4 e dell'immobile sito in Via Michele Guadagno 25/B in disponibilità patrimoniale della predetta società;

- la società ASIA Napoli con PEC del 03/04/2025 acquisita a protocollo dell'Ente con PG/2025/312368 del 03/04/2024, che si allega (**ALLEGATO 5**), ha riscontrato inviando il più probabile valore di mercato all'attualità nello stato di fatto del suolo di via Antonino Pio pari ad €2.080.000,00 e dell'immobile di via Michele Guadagno 25/B pari ad €560.000,00.

In particolare, dalla lettura delle stesse si evince che:

- il suolo di via Antonino Pio, risulta essere di consistenza pari a 24.454 mq con destinazione “*terreno edificabile*” identificato al Catasto Terreno del Comune di Napoli al Foglio 126 particelle 1069, 1070, 1161. Viene valutato ad un valore unitario allo stato di fatto pari ad €85/mq per un valore pari a 2.080.000. Sullo stesso suolo risultano in essere due contratti di locazione di due società del valore di 36.000€/annuo e 34.534€/annuo rispettivamente. Per una porzione di circa 4.800 mq, che riguarda parzialmente le particelle 1069 e 1161, il lotto risulta occupato senza titolo da un'attività vivaistica.

- l'immobile di via Michele Guadagno 25/B risulta essere costituito dal piano terra e dal piano primo per una superficie complessiva pari a 639 mq con categoria catastale A/10 (Uffici). Allo stato attuale l'immobile si presenta al piano terra internamente ristrutturato, mentre al piano primo in uno stato di abbandono ed in condizioni mediocri. Sono stati risolti i problemi di infiltrazione dal lastrico con una nuova impermeabilizzazione. Viene valutato ad un valore unitario allo stato normale pari a €2.000/mq per un valore di €1.018.000. In considerazione dei lavori necessari al ripristino del primo piano viene valutato allo stato attuale pari ad €560.000.

- il Servizio Coordinamento dei processi di valorizzazione, acquisizione e alienazione del patrimonio, con nota PG/2025/460711 del 21/05/2025, che si allega (**ALLEGATO 6**), ha richiesto all'Area Tecnica Patrimonio la stima del più probabile valore di mercato del bene appartenente al proprio patrimonio immobiliare sito alla Via Russolillo n. 3, conferito a titolo di comodato d'uso gratuito alla società Asia con la Delibera di Giunta Comunale n. 1628 del 2000.

- l'Area Tecnica Patrimonio con nota PG/2025/518853 del 06/06/2025 che si allega (**ALLEGATO 7**), ha riscontrato inviando il più probabile valore di mercato all'attualità nello stato di fatto dell'immobile ubicato in Via Nuova Pazzigno 42 codice edificio in inventario ED70350K01 pari ad €1.789.767,00, per le particelle di terreno in viale della Resistenza identificate al Foglio 2 n. 373,563 3 565 pari ad €556.320,00 e per l'immobile sito alla Via Russolillo n. 3 pari ad € 221.880,00

- il Servizio Coordinamento dei processi di valorizzazione, acquisizione e alienazione del patrimonio, con nota PG/2025/536366 del 13/06/2025, che si allega (**ALLEGATO 8**), ha richiesto alla società ASIA, l'assenso alla formalizzazione della permuta in argomento, a seguito delle stime immobiliari sopra indicate e riportate sinteticamente nella tabella seguente:

PERMUTA IMMOBILI COMUNE DI NAPOLI – ASIA. Valori immobiliari		
A - DA COMUNE DI NAPOLI ad ASIA		
1) Via Pazzigno 42	€. 1.789.767,00	
2) Via Russolillo 3	€. 221.880,00	
3) Viale della Resistenza (suolo)	€. 556.320,00	
TOTALE	€. 2.567.967,00	
B - DA ASIA a COMUNE DI NAPOLI		
1) Via Antonino Pio (suolo)	€. 2.080.000,00	
2) Via Michele Guadagno 25/B	€. 560.000,00	
TOTALE	€. 2.640.000,00	
Differenza a favore del Comune di Napoli in termini immobiliari <u>€. 72.033,00</u> (ovvero €. 2.640.000,00 - €. 2.567.967,00)		

- la società ASIA Napoli con PEC del 13/06/2025 acquisita a protocollo dell'Ente con PG/2025/538984 del 13/06/2025, che si allega (**ALLEGATO 9**), ha confermato la propria disponibilità e fornisce formale assenso al processo di permuta immobiliare nell'ottica della ottimizzazione della gestione patrimoniale.

- il Servizio Coordinamento dei processi di valorizzazione, acquisizione e alienazione del patrimonio, con nota PG/2025/572560 del 25/06/2025, che si allega (**ALLEGATO 10**), ha richiesto all'Area Tecnica Patrimonio il parere di congruità relativo alle relazioni di stima del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà ASIA, siti rispettivamente alla Via Antonino Pio e Via Michele Guadagno, trasmesse a mezzo pec ed acquisite al protocollo Generale dell'Ente con PG/2025/312368 del 03/04/2025.

-L'Area Tecnica Patrimonio con nota PG/2025/582788 del 27/06/2025 ha riscontrato la nota PG/2025/572560 (**ALLEGATO 11**) comunicando che si ritengono congrui i valori immobiliari dei beni riportati nelle valutazioni di proprietà ASIA, siti rispettivamente alla Via Antonino Pio e Via Michele Guadagno 25/B, per un importo di €2.080.000 e €560.000.

-La società ASIA con nota acquisita a protocollo dell'Ente con PG/2025/0581735 del 27/06/2025, che si allega (**ALLEGATO 12**), ha comunicato che *"in relazione all'operazione di permuta immobiliare in corso, la scrivente si rende disponibile a pagare gli importi per oneri di registrazione del conseguente atto e a rendicontare quelli attinenti al Comune di Napoli"*. Per questa fase pertanto risulta necessario prevedere apposita copertura finanziaria, istituendo un nuovo Capitolo di Spesa reperendo i fondi necessari dal Capitolo di Entrata 401442 afferente al Servizio Coordinamento dei

processi di Valorizzazione, Acquisizione ed e Alienazione del Patrimonio per un importo prudenziale di €150.000,00 finalizzato al pagamento degli oneri dovuti per l'atto di formalizzazione della permuta in argomento.

E' necessario, pertanto, apportare al bilancio di previsione 2025/2027 le seguenti variazioni:

- Istituire un nuovo Capitolo di Spesa denominato "*oneri di registrazione su acquisto di terreno in via Antonino Pio e di immobile in via Michele Guadagno mediante permuta immobiliare con ASIA Napoli*" dell'importo di €150.000,00, alla voce di bilancio 01.05-2.02.01.09.999 la cui copertura sarà assicurata dalla previsione di maggiori entrate di pari importo al Capitolo 401442, in conto del quale sono stati già accertati €709.145,77 e afferente al Servizio Coordinamento dei processi di Valorizzazione, Acquisizione ed e Alienazione del Patrimonio.

Atteso che:

- dai valori sopra indicati, ai sensi del citato art. 20 del "*Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili*", si può procedere alla permuta degli immobili così come sotto illustrata:
 - Il Comune di Napoli cede ad ASIA Napoli l'immobile ubicato in Via Nuova Pazzigno 42 codice edificio in inventario ED70350K01 per un più probabile valore di mercato pari ad €1.789.767,00;
 - Il Comune di Napoli cede ad ASIA Napoli l'immobile ubicato in Via Russolillo 3 per un più probabile valore di mercato pari ad €221.880,00;
 - Il Comune di Napoli cede ad ASIA Napoli le particelle di suolo ubicato in Viale della Resistenza indentificate nel NCT del Comune di Napoli al foglio 2, con le particelle 373, 563 e 565; per un più probabile valore di mercato pari ad 556.320,00.
 - La società ASIA Napoli cede al Comune di Napoli il suolo di Via Antonino Pio per un più probabile valore di mercato pari ad € 2.080.000,00
 - La società ASIA Napoli cede al Comune di Napoli l'immobile sito in Via Michele Guadagno 25/B per un più probabile valore di mercato pari ad €560.000,00
- il comma 5 dell'art. 20 del citato Regolamento, in cui prevede: "*Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Ente o dell'acquirente, l'Amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte*". Come già evidenziato, dal raffronto dei valori oggetto della permuta emerge una differenza a favore dell'Amministrazione di importo pari a €72.033,00 in termini immobiliari e la società ASIA, informata con la nota PG/2025/536366 del 13/06/2025 ha risposto positivamente con la nota PG/2025/538984 del 13/06/2025. Il perfezionamento della presente permuta può avvenire esclusivamente attraverso il coinvolgimento degli immobili sopra indicati, in considerazione delle esigenze di entrambe le parti.
- i beni di proprietà del Comune di Napoli interessati dalla presente permuta immobiliare, ed in particolare l'immobile ubicato in Via Nuova Pazzigno 42, l'immobile ubicato in Via Russolillo 3 e le

particelle di suolo ubicato in Viale della Resistenza indentificate nel NCT del Comune di Napoli al foglio 2, con le particelle 373, 563 e 565 appartengono al patrimonio disponibile e non sono iscritti nel P.A.V.I.

- il bene ubicato in Via Nuova Pazzigno 42, di proprietà dell'Ente è attualmente utilizzato in gran parte per le esigenze del Servizio Logistica dell'Area "Centro Unico Acquisti e Gare" e in parte residuale come deposito per materiale elettorale. L'Amministrazione può rinunciare a tale immobile attesa la possibilità di delocalizzare tali attività in altre strutture di proprietà.
- lo stesso art. 20 del *"Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili"*, prevede che perfezionamento della permuta è comunque subordinato a deliberazione del Consiglio Comunale;

Valutato che:

- è necessario procedere pertanto alla proposta al Consiglio Comunale alla autorizzazione alla permuta immobiliare tra vari beni di proprietà del Comune di Napoli e di ASIA Napoli come innanzi descritta nell'ambito delle azioni di razionalizzazione e valorizzazione patrimonio immobiliare dell'Ente e della società partecipata.
- è necessario apportare al bilancio di previsione 2025/2027 le seguenti variazioni di competenza e di cassa per l'annualità 2025:

- ENTRATA - annualità 2025 codice di bilancio 4.04.01.08.999 istituzione di un nuovo capitolo, con uno stanziamento di competenza e di cassa di € 2.567.967,00, denominato "alienazione immobili via Russolillo, via Pazzigno, viale della Resistenza, mediante permuta immobiliare con ASIA Napoli";
- ENTRATA - annualità 2025 codice di bilancio 4.04.01.08.999 istituzione di un nuovo capitolo con uno stanziamento di competenza e di cassa di € 72.033,00, denominato "Plusvalenza da alienazione degli immobili via Russolillo, via Pazzigno, viale della Resistenza, oggetto di permuta con Asia Napoli- differenziale di prezzo a cui il venditore ha rinunciato".
- ENTRATA - annualità 2025 codice di bilancio 4.04.01.08.001– cap. 401442 denominato "estinzione del diritto di prelazione previsto dalla L.R.1/2008 art. 55", incremento di competenza e di cassa di € 150.000,00;

Totale maggiori entrate = + € 2.790.000

- SPESA - annualità 2025 codice di bilancio 01.05-2.02.02.01.002 istituzione nuovo capitolo, con uno stanziamento di competenza e di cassa di € 2.080.000,00, denominato "acquisto di terreno edificabile in via Antonino Pio mediante permuta immobiliare con ASIA Napoli"
- SPESA - annualità 2025 codice di bilancio 01.05-2.02.01.09.019 istituzione nuovo capitolo, con uno stanziamento di competenza e di cassa di € 560.000,00, denominato "acquisto di immobile in via Michele Guadagno mediante permuta immobiliare con ASIA Napoli"
- SPESA - annualità 2025 codice di bilancio 01.05-2.02.01.09.019 istituzione nuovo capitolo, con uno stanziamento di competenza e di cassa di € 150.000,00, denominato "oneri di registrazione su

acquisto di terreno in via Antonino Pio e di immobile in via Michele Guadagno mediante permuta immobiliare con ASIA Napoli”

Totale maggiori spese = + € 2.790.000;

- l'operazione di permuta immobiliare in argomento è fuori campo IVA afferendo cespiti nella disponibilità di entrambi le parti utilizzati per finalità istituzionali;
- l'entrata dei due canoni di locazione attualmente in essere sul suolo da acquisire di via Antonino Pio sarà gestito dal competente servizio dell'Amministrazione all'esito della formalizzazione della presente permuta immobiliare;
- è necessario da parte di ASIA Napoli l'esecuzione delle attività finalizzate alla rimozione della attività senza titolo presente sul terreno di via Antonino Pio e della demolizione delle relative opere su di esso realizzate. Tali attività dovranno essere eseguite prima della formalizzazione del contratto della presente permuta.

Verificata

- l'assenza di segnalazioni che impedirebbero l'obbligo di astensione in ipotesi di conflitto di interessi di cui agli articoli 6 e 7 del DPR 62/2013 e s.m.i. e al Codice di comportamento dei dipendenti pubblici adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 254 del 24 Aprile 2021;
- la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa di cui all'articolo 147bis del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. e degli articoli 13 comma 1 lettera b) e 17 comma 2 lettera a) del Regolamento del Sistema di controlli Interni approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 4 del 28/02/2013.

Visti:

- la Legge 241/90 “*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*”
- il Dlgs 267/2000 “*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali*”;

Gli allegati, costituenti parte integrante del presente atto, composti complessivamente da n.12 elaborati per un totale di n.91 pagine, sottoscritti digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati presso l'archivio informatico dell'Ente e repertorianti da 1125L_004_001 a 1125L_004_012 ed in particolare:

1. nota PG/2025/133889 del 12/02/2025, del Direttore Generale;
2. nota proprio protocollo n.0010472/25 del 13 Marzo 2025 di ASIA;
3. nota PG/2025/269988 del 24/03/2025 del Servizio Coordinamento dei processi di valorizzazione, acquisizione e alienazione del patrimonio;
4. nota PG/2025/279603 del 26/03/2025 del Servizio Coordinamento dei processi di valorizzazione, acquisizione e alienazione del patrimonio;
5. PEC del 03/04/2025 acquisita a protocollo dell'Ente con PG/2025/312368 del 03/04/2024 di ASIA;
6. nota PG/2025/460711 del 21/05/2025 del Servizio Coordinamento dei processi di valorizzazione, acquisizione e alienazione del patrimonio;
7. nota PG/2025/518853 del 06/06/2025 dell'Area Tecnica Patrimonio;
8. nota PG/2025/536366 del 13/06/2025 del Servizio Coordinamento dei processi di valorizzazione, acquisizione e alienazione del patrimonio;



9. PEC del 13/06/2025 acquisita a protocollo dell'Ente con PG/2025/538984 del 13/06/2025 di ASIA.
 10. nota PG/2025/572560 del 25/06/2025 del Servizio Coordinamento dei processi di valorizzazione, acquisizione e alienazione del patrimonio;
 11. nota PG/2025/582788 del 27/06/2025 dell'Area Tecnica Patrimonio;
 12. nota PG/2025/0581735 del 27/06/2025 di ASIA; (~~NON PUBBLICARE, COMUNQUE VISIONABILE PRESSO IL SERVIZIO PROPOSTO~~)

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal Dirigente del Servizio sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, lo stesso dirigente qui di seguito sottoscrive

Il Dirigente del Servizio

**Coordinamento dei processi di Valorizzazione,
Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio**

Ing. Giovanni Toscano

Con voti UNANIMI,

DELIBERA

per tutto quanto riportato in narrativa di proporre al Consiglio:

- l'autorizzazione alla permuta immobiliare tra beni di proprietà del Comune di Napoli e di ASIA Napoli, ai sensi dell'art. 20 del "Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili", nell'ambito delle azioni di razionalizzazione e valorizzazione patrimonio immobiliare così come descritta in narrativa e di seguito riportata:

PERMUTA IMMOBILI COMUNE DI NAPOLI – ASIA. Valori immobiliari		
<i>A - DA COMUNE DI NAPOLI ad ASIA</i>		
1) Via Pazzigno 42	€. 1.789.767,00	
2) Via Russolillo 3	€. 221.880,00	
3) Viale della Resistenza (suolo)	€. 556.320,00	
TOTALE	€. 2.567.967,00	
<i>B - DA ASIA a COMUNE DI NAPOLI</i>		
1) Via Antonino Pio (suolo)	€. 2.080.000,00	
2) Via Michele Guadagno 25/B	€. 560.000,00	
TOTALE	€. 2.640.000,00	
Differenza a favore del Comune di Napoli in termini immobiliari €. 72.033,00 (ovvero €. 2.640.000,00 - €. 2.567.967,00)		

- Autorizzare** il dirigente del Servizio Coordinamento dei processi di valorizzazione, acquisizione e alienazione del patrimonio, a procedere a tutte le attività conseguenziali finalizzate alla formalizzazione della permuta di cui alla presente.

- Apportare** al bilancio di previsione 2025/2027 le seguenti variazioni di competenza e di cassa per l'annualità 2025:

- ENTRATA - annualità 2025 codice di bilancio 4.04.01.08.999 istituzione di un nuovo capitolo, con uno stanziamento di competenza e di cassa di € 2.567.967,00, denominato "alienazione immobili via Russolillo, via Pazzigno, viale della Resistenza, mediante permuta immobiliare con ASIA Napoli";
- ENTRATA - annualità 2025 codice di bilancio 4.04.01.08.999 istituzione di un nuovo capitolo

con uno stanziamento di competenza e di cassa di € 72.033,00, denominato “Plusvalenza da alienazione degli immobili via Russolillo, via Pazzigno, viale della Resistenza, oggetto di permuta con Asia Napoli- differenziale di prezzo a cui il venditore ha rinunciato”.

- ENTRATA - annualità 2025 codice di bilancio 4.04.01.08.001– cap. 401442 denominato “estinzione del diritto di prelazione previsto dalla L.R.1/2008 art. 55” , incremento di competenza e di cassa di € 150.000,00;

Totale maggiori entrate = + € 2.790.000

- SPESA - annualità 2025 codice di bilancio 01.05-2.02.02.01.002 istituzione nuovo capitolo, con uno stanziamento di competenza e di cassa di € 2.080.000,00, denominato “acquisto di terreno edificabile in via Antonino Pio mediante permuta immobiliare con ASIA Napoli”
- SPESA - annualità 2025 codice di bilancio 01.05-2.02.01.09.019 istituzione nuovo capitolo, con uno stanziamento di competenza e di cassa di € 560.000,00, denominato “acquisto di immobile in via Michele Guadagno mediante permuta immobiliare con ASIA Napoli”
- SPESA - annualità 2025 codice di bilancio 01.05-2.02.01.09.019 istituzione nuovo capitolo, con uno stanziamento di competenza e di cassa di € 150.000,00, denominato “oneri di registrazione su acquisto di terreno in via Antonino Pio e di immobile in via Michele Guadagno mediante permuta immobiliare con ASIA Napoli”

Totale maggiori spese = + € 2.790.000.

4. **Dare atto che** è necessario da parte di ASIA Napoli l'esecuzione delle attività finalizzate alla rimozione della attività senza titolo presente sul terreno di via Antonino Pio e della demolizione delle relative opere su di esso realizzate. Tali attività dovranno essere eseguite prima della formalizzazione del contratto della presente permuta.

- (***) Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportato nell'intercalare allegato;
- (***) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

(**): La casella sarà barrata a cura della Segreteria Generale solo ove ricorra l'ipotesi indicata.

Il Dirigente del Servizio
Coordinamento dei processi di Valorizzazione,
Acquisizione ed Alienazione del patrimonio
Ing. Giovanni Toscano

L'Assessore al Bilancio con delega al Patrimonio
Pier Paolo Baretta

VISTO
Il Responsabile Area Tecnica Patrimonio

IL SEGRETARIO GENERALE
Michele Cicali



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. n°004 del 04/07/2025 AVENTE AD OGGETTO:

Proposta al Consiglio Comunale di autorizzazione alla permuta immobiliare tra vari beni di proprietà del Comune di Napoli e di ASIA Napoli nell'ambito delle azioni di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare. Variazione di bilancio 2025 per l'iscrizione dei valori di permuta in entrata e spesa

Il Dirigente del Servizio Coordinamento dei processi di valorizzazione, acquisizione e alienazione del patrimonio esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta: **FAVOREVOLE**

.....
.....

Addì, 04/07/2025

IL DIRIGENTE
Ing. Giovanni Toscano

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giovanni Toscano".

Proposta pervenuta all'Area Ragioneria il 7/07/2025 e protocollata con il
n.....383.....;

Il Ragioniere Generale, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, esprime in ordine alla suddetta proposta il seguente parere di regolarità contabile:

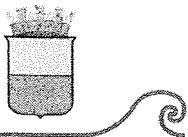
.....
.....

Addì,

A handwritten date in black ink, appearing to read "1/8/2025".

IL RAGIONIERE GENERALE

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ottavio Pellegrino".



COMUNE DI NAPOLI

14

**Area Ragioneria
Servizio Gestione Bilancio**

Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 .

Proposta al Consiglio prot. n. 4 del 4.07.2025 DGC 2025/383 del 7.07.2025. Servizio Coordinamento dei processi di Valorizzazione, Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio

Il provvedimento in esame, ai sensi dell'art. 20 del vigente Regolamento per l'alienazione dei beni disponibili”, propone al Consiglio di autorizzare la permuta immobiliare tra beni di proprietà del Comune, appartenenti al patrimonio disponibile e non iscritti nel P.A.V.I e quelli di proprietà di ASIA Spa, così come riportati, al fine di procedere ad operazioni di valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare.

Si dispone la variazione al Bilancio di Previsione 2025/2027 per competenza e cassa in entrata, annualità 2025 quale valore determinato per € 2.640.000,00 per i beni da ASIA al Comune di Napoli e in uscita per € 2.567.967,00 per i beni in permuta dal Comune di Napoli ad ASIA. La differenza di € 72.033,00, comunicata ed accettata da ASIA, come da nota allegata alla proposta, viene iscritta nell’entrata del Bilancio di Previsione 2025/2027 quale plusvalenza determinatasi per “il differenziale di prezzo cui il venditore ha rinunciato”.

Si dispone inoltre la variazione al Bilancio di Previsione 2025/2027, esercizio 2025 relativo agli oneri di registrazione per gli immobili acquistati da Asia Spa .

Vista l’istruttoria tecnica compiuta dal dirigente proponente, in cui tra l’altro, si evidenzia che tale operazione è riportata nel Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025/2027, Sezione Operativa che specifica le finalità e la necessità sia per il Comune che per l’ASIA del ricorso alla permuta .

Visto il parere di regolarità tecnica che si esprime nei termini di “ favorevole”

Considerato che risulta attestata la congruità del valore dei beni in permuta da ASIA e dal Comune dal Servizio Coordinamento Tecnico Patrimonio

Tutto ciò premesso, dalla lettura della proposta per il bene ceduto in permuta da ASIA al Comune relativo al suolo di via Antonio Pio per l’importo di € 2.080.000,00, si evidenzia che su porzioni di suolo risultano due contratti di locazione di due società del valore rispettivamente di € 36.000,00 e € 34.534,00/anno.

Inoltre, per una porzione di suolo pari a 4.800 mq risulta la presenza di un’occupazione senza titolo di un’attività vivaistica, per la quale viene riportato che è “ *necessario da parte di ASIA Napoli l’esecuzione delle attività finalizzate alla rimozione delle attività senza titolo sul terreno...*”

Per l’altro bene immobile in permuta da ASIA al Comune di via Michele Guadagno 25/B, la valutazione dell’immobile di € 1.018.00, viene rideterminata in base ai lavori di ripristino del primo piano in € 560.000,00.

Pertanto, per l’immobile in via Antonino Pio, facente parte della realizzazione del PRU di Soccavo sub ambito 4, una volta acquisito in proprietà dal Comune i due contratti di locazione cederanno a carico del Comune stesso, il cui Servizio competente provvederà per la durata della locazione ad accertare ed incassare le relative entrate.

Per la parte di suolo dell’immobile occupata abusivamente, l’ASIA dovrà procedere prima della formalizzazione del contratto alla rimozione delle attività e alla demolizione delle relative opere .

Per l'immobile di via Guadagno , da destinare, secondo quanto previsto nel Dup, per le attività istituzionali della Municipalità 3, le spese occorrenti per i lavori di ripristino e ogni ulteriore spesa necessaria dovranno trovare copertura finanziaria negli stanziamenti del Bilancio di Previsione 2025/2027 della suddetta Municipalità a tanto destinati .

Si rappresenta, infine, che per il bene ubicato in via Pazzigno n.42 da cedere ad ASIA, ad avvenuta permuta, dovranno essere avviate con urgenza le procedure di delocalizzazione delle attività presenti nello stesso, atteso che come riportato “ *l'Amministrazione può rinunciare a tale immobile attesa la possibilità di delocalizzare tale attività in altre strutture di proprietà* ”

Con le precisazioni e raccomandazioni sopra indicate, si esprime parere di regolarità contabile favorevole

Napoli, 1.08.2025

Il Ragioniere Generale
dott. ssa Claudia Gargiulo


Claudia Gargiulo

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 4 DEL 04.07.2025

SERVIZIO COORDINAMENTO DEI PROCESSI DI VALORIZZAZIONE, ACQUISIZIONE ED ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO

PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 05/08/2025

SG. 408 – Proposta al Consiglio Comunale di autorizzazione alla permuta immobiliare tra vari beni di proprietà del Comune di Napoli e di ASIA Napoli nell’ambito delle azioni di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare. Variazione di bilancio 2025 per l’iscrizione dei valori di permuta in entrata e spesa.

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con la proposta in esame si intende proporre al Consiglio di autorizzare la permuta immobiliare tra beni di proprietà del Comune di Napoli e di ASIA Napoli, ai sensi dell’art. 20 del “Regolamento per l’alienazione dei beni disponibili”, nell’ambito delle azioni di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare; la proposta contiene anche la conseguenziale variazione di bilancio.

- ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

La società ASIA Napoli, partecipata al 100% dal Comune di Napoli, ha rappresentato la necessità di porre in essere tutte le iniziative utili alla valorizzazione e ottimizzazione del proprio patrimonio immobiliare, anche mediante eventuali permute immobiliari tra strutture di proprietà di Asia e quelle del Comune, di valore patrimoniale comparabile. In particolare, la società manifesta le seguenti esigenze: riduzione delle locazioni passive; acquisizione di immobili rispondenti alle esigenze operative/logistiche previa verifica delle disponibilità dell’Ente Locale; alienazione di immobili non immediatamente funzionali allo svolgimento del servizio previa verifica delle esigenze dell’Ente Locale.

La società ASIA Napoli elenca una serie di immobili di proprietà del Comune di Napoli oggetto di proprio interesse e, viceversa, immobili nella sua disponibilità patrimoniale passibili di alienazione, e quindi oggetto di permuta. La permuta in argomento, data la natura dei beni, è disciplinata dal “Regolamento per l’alienazione dei beni disponibili” che viene interamente richiamato, e in particolare dall’art. 20, ove si prevede che “l’Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile o indisponibile con beni appartenenti a soggetti pubblici o privati, purché concorrono speciali circostanze di convenienza o ne derivi un vantaggio funzionale per l’Ente”. Nel Documento Unico di Programmazione, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 22/10/2024 alla Sezione Operativa, Parte I, Programma 05 e nel successivo, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 10/06/2025 alla Sezione Operativa, Parte I, Programma 05 è previsto che “si procederà ad una permuta di beni immobili tra Comune di Napoli e partecipata ASIA Napoli S.p.A., in quanto la partecipata ha necessità di un immobile per il rafforzamento dell’organizzazione e dell’infrastruttura logistica e l’Amministrazione Comunale ha la necessità di riacquisire alcuni cespiti che risultano funzionali a propri progetti. In particolare, dovrà essere individuato l’immobile da dare in permuta ad Asia per la riacquisizione strategica dell’Ex Campo Container di Via Antonino Pio, inserito nel PRU Soccavo sub ambito 4 e l’immobile sito in Via Michele Guadagno 25 necessario per le attività istituzionali della Municipalità 3”.

L’Area Tecnica Patrimonio ha effettuato “la stima del più probabile valore di mercato del bene appartenente al proprio patrimonio immobiliare ubicato in Via Nuova Pazzigno 42” e delle particelle di terreno in Viale della Resistenza (proprietà del Comune oggetto di permuta); la Società ASIA Napoli ha effettuato “una stima del più probabile valore di mercato del suolo di Via Antonino Pio, inserito nel PRU Soccavo sub ambito 4 e dell’immobile sito in Via Michele Guadagno 25/B in disponibilità patrimoniale della predetta società” e tale stima è stata ritenuta congrua dall’Area tecnica Patrimonio.

Sullo stesso suolo (Via Antonino Pio) risultano in essere due contratti di locazione di due società del valore di 36.000€/anno e 34.534€/anno rispettivamente. Per una porzione di circa 4.800 mq, che riguarda parzialmente le particelle 1069 e 1161, il lotto risulta occupato senza titolo da un’attività vivaistica. Per tale motivo è necessario da parte di ASIA Napoli l’esecuzione di tutte le operazioni tese alla rimozione dell’attività senza titolo presente sul terreno di via Antonino Pio, ivi compresa la demolizione delle relative opere su di esso realizzate. Tali attività dovranno essere eseguite prima della formalizzazione del contratto della presente permuta.

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:

Il funzionario, Diego Giannino

Il dirigente, Maria Aprea

- PARERI EX ART. 49, COMMA 1, DEL D. LGS. N. 267/2000

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: “*Favorevole*”

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: “*Favorevole*”.

La Ragioneria precisa nel proprio parere che: “*l’istruttoria tecnica compiuta dal dirigente proponente, in cui tra l’altro, si evidenzia che tale operazione è riportata nel Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025/2027, Sezione Operativa che specifica le finalità e la necessità sia per il Comune che per l’ASIA del ricorso alla permuta [...] per l’immobile in via Antonino Pio, facente parte della realizzazione del PRU di Soccavo sub ambito 4, una volta acquisito in proprietà dal Comune i due contratti di locazione cederanno a carico del Comune stesso, il cui Servizio competente provvederà per la durata della locazione ad accertare ed incassare le relative entrate. Per la parte di suolo dell’immobile occupata abusivamente, l’ASIA dovrà procedere prima della formalizzazione del contratto alla rimozione delle attività e alla demolizione delle relative opere. Per l’immobile di via Guadagno, da destinare, secondo quanto previsto nel Dup, per le attività istituzionali della Municipalità 3, le spese occorrenti per i lavori di ripristino e ogni ulteriore spesa necessaria dovranno trovare copertura finanziaria negli stanziamenti del Bilancio di Previsione 2025/2027 della suddetta Municipalità a tanto destinati. Si rappresenta, infine, che per il bene ubicato in via Pazzigno n.42 da cedere ad ASIA, ad avvenuta permuta, dovranno essere avviate con urgenza le procedure di delocalizzazione delle attività presenti nello stesso, atteso che come riportato “l’Amministrazione può rinunciare a tale immobile attesa la possibilità di delocalizzare tale attività in altre strutture di proprietà”.*

- DISCIPLINA INTERNA (REGOLAMENTI, DIRETTIVE, CIRCOLARI)

Regolamento per l’alienazione dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica e Regolamento per l’alienazione dei beni disponibili. In particolare, per quest’ultimo, all’art. 20 si legge che “*l’Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile o indisponibile con beni appartenenti a soggetti pubblici o privati, purché concorrano speciali circostanze di convenienza o ne derivi un vantaggio funzionale per l’Ente*”.

- CONSIDERAZIONI FINALI

Nell’evidenziare che il contratto di permuta sarà formalizzato solo quando ASIA Napoli procederà all’esecuzione degli interventi finalizzati alla rimozione dell’attività senza titolo presente sul terreno di via Antonino Pio (ivi compresa la demolizione delle opere su di esso realizzate), si dà atto delle valutazioni tecniche eseguite dal dirigente del Servizio proponente sulla sussistenza dei requisiti previsti dal “*Regolamento per l’alienazione dei beni disponibili*” ai fini dell’applicazione della soluzione prospettata.

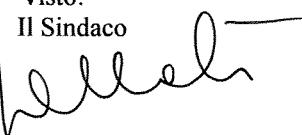
Ricordato che attiene alla dirigenza, nell’ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell’art. 107 del TUEL, l’esercizio del potere di vigilanza e di controllo sull’azione amministrativa da porre in essere in attuazione del provvedimento in oggetto, spettano all’Organo deliberante l’apprezzamento dell’interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione concludente, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell’azione amministrativa.

Monica Cinque


Firmato digitalmente da:
MONICA CINQUE
Firmato il 04/09/2025 13:39
ID: 353559781-2024-4770-CB25-8E202929
Valid until 09/08/2024 al
09/08/2025
ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

Il documento è firmato digitalmente ai sensi dell’art. 24 del D. Lgs. 7/3/2005, nr. 82 e ss.mm.ii. (CAD) e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Visto:
Il Sindaco



A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
Il funzionario, Diego Giannino
Il dirigente, Maria Aprea

Deliberazione di Proposta al Consiglio n. 408 del 04/09/2025 composta da n. 18 pagine progressivamente numerate;

nonché da allegati come descritti nell'atto.*

*Barrare, a cura del Servizio Supporto giuridico agli organi, assistenza alla Giunta e affari istituzionali, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line il 04/09/2025 e vi rimarrà per quindici giorni (art. 10, comma 1, del D. Lgs. 267/2000).
- Dell'avvenuta pubblicazione del presente atto è stata data comunicazione alla Segreteria del Consiglio Comunale.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione

ITER SUCCESSIVO

Alla Segreteria del Consiglio Comunale in data _____ viene consegnata la cartellina originale della presente deliberazione affinché, prelevando dall'Albo Pretorio l'atto pubblicato, sia ricomposto integralmente il provvedimento da porre all'esame del Consiglio Comunale.

Segreteria del Consiglio Comunale

Firma per ricevuta

Attestazione di conformità

(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)

La presente copia, composta da n..... pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Proposta al Consiglio n..... del

Gli allegati, costituenti parte integrante, come descritti nell'atto, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione



Al Dirigente del Servizio Coordinamento
dei processi di Valorizzazione,
Acquisizione ed Alienazione del
Patrimonio
Ing. Giovanni Toscano
E, p.c. All' Assessore al Bilancio
Pier Paolo Baretta

PG/2025/133889 del 12/02/2025

**Oggetto: Azioni di razionalizzazione e valorizzazione patrimonio immobiliare –
permuta immobiliare.**

Con nota trasmessa a mezzo PEC che si allega, acquisita al protocollo dell'Ente PG/2025/127405 del 10.02.2025, la Società Asia, nell'ambito del processo di razionalizzazione e ottimizzazione del proprio patrimonio immobiliare, ha formulato richiesta per la definizione di una procedura di permuta tra gli immobili di proprietà del Comune di Napoli e quelli di proprietà della medesima società.

Si invita, pertanto, il Dirigente in indirizzo a valutare la richiesta e a provvedere ai successi adempimenti di competenza.

Sottoscritto digitalmente da
Pasquale Granata

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente documento è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005



Data: 10 febbraio 2025, 13:11:27
Da: asianapoli.info@pec.it
A: direzione.generale@pec.comune.napoli.it
CC: assessorato.bilancio@pec.comune.napoli.it
assessorato.verde@pec.comune.napoli.it
Oggetto: 0005474/25: AZIONI DI RAZIONALIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE
PATRIMONIO IMMOBILIARE - PERMUTA IMMOBILIARE
Allegato: 1811000.PDF (506.7 KB)

Si trasmette in allegato quanto in oggetto specificato.
Cordiali saluti

Stefania Lanzara
Segreteria Generale
A.S.I.A. - Azienda Servizi Igiene Ambientale - Napoli S.p.A.
Società soggetta alla attività di direzione e coordinamento del Comune di Napoli
Sede Legale e Direzionale: 80146 Napoli - via Ponte dei Francesi 37/D - C.F. e P.Iva
07494740637
Tel +39 081 7351583 e-mail: segreteria.generale@asianapoli.it - www.asianapoli.it

RISERVATEZZA

In ottemperanza della Legge 196/03 sulla tutela dei dati personali, le informazioni contenute in questo messaggio sono strettamente riservate e sono esclusivamente indirizzate al destinatario indicato (oppure alla persona responsabile di rimetterlo al destinatario), tenendo presente che qualsiasi uso, riproduzione o divulgazione di questo messaggio è vietata.

Nel caso in cui aveste ricevuto questa e-mail per errore, vogliate avvertire il mittente al più presto a mezzo posta elettronica e distruggere il presente messaggio.

Grazie.

PER FAVORE CONSIDERATE L'AMBIENTE PRIMA DI STAMPARE QUESTA EMAIL



Spett.le
Comune di NAPOLI

c.a. **DIRETTORE GENERALE**
Pasquale GRANATA
direzione.generale@pec.comune.napoli.it

e p.c. **ASSESSORE AL BILANCIO**
Pier Paolo BARETTA
assessorato.bilancio@pec.comune.napoli.it

ASSESSORE alla SALUTE e al VERDE
Vincenzo SANTAGADA
assessorato.verde@pec.comune.napoli.it

Napoli li, 10 febbraio 2025

Prot. 0005474/25

Oggetto: Azioni di razionalizzazione e valorizzazione patrimonio immobiliare – permute immobiliari

A seguito di numerosi incontri tra la società Asia e l'Area Patrimonio del Comune è stata rappresentata, da parte della scrivente, l'urgenza di dover procedere alla locazione/acquisizione di strutture (autoparchi e sedi) necessarie a garantire un'efficiente operatività del servizio erogato da Asia Napoli S.p.A. Ciò anche in ragione della prevista fine locazione – entro il 2027 dell'autoparco di Via G. Ferraris per l' indisponibilità della proprietà alla prosecuzione dello stesso (come noto tale autoparco è strategico per l'esecuzione del servizio dell'area "centro" della città).

A tal fine ASIA ha avviato un piano di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare che potesse coniugare esigenze operative con obiettivi di efficienza, efficacia ed economicità, indispensabili per l'espletamento del servizio integrato di gestione rifiuti affidato.

Anche in occasione delle assemblee ordinarie, da ultima il 19.12.2023, il socio unico ha sempre condiviso la necessità di porre in essere tutte le iniziative utili alla valorizzazione e ottimizzazione del patrimonio immobiliare di Asia, anche mediante eventuali permute immobiliari tra strutture di proprietà di Asia e quelle del Comune di valore patrimoniale comparabile, maggiormente confacenti alle attività svolte dalla stessa società, ed in coerenza e continuità con quanto espressamente previsto nei documenti di programmazione dello stesso ente locale predisposti nel corso degli anni.

Nel corso dei suddetti incontri – così come richiesto dal socio unico, come detto, in occasioni delle assemblee sociali e, come previsto nei documenti di programmazione dell'Ente Locale predisposti negli ultimi anni – è stato condiviso un primo piano di ottimizzazione delle



CERT. N. ICIM-9001-2851/7 CERT. N. ICIM-14001-0795/3

A.S.I.A. • Azienda Servizi Igiene Ambientale - Napoli S.p.A.

Società soggetta alla attività di direzione e coordinamento del Comune di Napoli

Sede Legale e Direzionale: 80146 Napoli • via Ponte dei Francesi 37/D

Tel +39 081 735 15 85 • e-mail : info@asianapoli.it • www.asianapoli.it • C.F. e P.Iva 07494740637



strutture di proprietà del Comune e di Asia, che potrebbero essere oggetto di eventuale permuta dal quale è emerso che ASIA Napoli S.p.A. detiene la proprietà di immobili e terreni, la quasi totalità “ereditata” nelle operazioni di conferimento in capitale da parte del Socio, che, sebbene oggetto di valutazione funzionali, non risultano immediatamente fruibili o valorizzabili.

Per alcune di queste ASIA, nelle more delle operazioni da effettuarsi di concerto ed in accordo con l’Ente, le ha messe a profitto attraverso la stipula di contratti di locazione.

Considerato che:

- il piano parte da un esigenza operativa: valutare scelte logistiche che consentano di utilizzare al meglio le risorse umane e strumentali da distribuire sul territorio e di conseguenza, a una chiara riduzione sia dei tempi di avvio al servizio per le risorse assegnate al territorio che dei costi di gestione delle strutture che rappresenta la seconda categoria di costi dopo quella del personale;
- Che si è tenuto inoltre conto delle seguenti priorità e azioni:
 1. riduzione delle locazioni passive;
 2. acquisizione di immobili rispondenti alle esigenze operative/logistiche previa verifica delle disponibilità dell’Ente Locale;
 3. alienazione di immobili non immediatamente funzionali allo svolgimento del servizio previa verifica delle esigenze dell’Ente Locale.
- che l’azione di cui al punto 1. può ottenersi solo a valle dell’acquisizione di immobili di cui al punto 2. A tale scopo ASIA Napoli ha effettuato ricerche sul mercato, anche pubblicando più volte manifestazioni d’interesse (ultimo avviso risalente a gennaio 2024), che ad oggi sono risultate inefficaci.

La scrivente, per soddisfare specifiche esigenze logistiche, ha contratto in locazione da terzi, fabbricati destinati ad autoparchi e direzione aziendale i cui costi sono di seguito riportati:

Sede	Costo annuo	Scadenza
Autoparco Via Antiniana	€ 248.592,00	14/09/2029 (rinnovo)
Autoparco Via Ferraris	€ 184.800,00	11/02/2027 (ultimo rinnovo)
Direzione Via Ponte dei Francesi 37d	€ 170.400,00	11/02/2027 (rinnovo)
Direzione Via Ponte dei Francesi 37e	€ 40.000,00	29/07/2026

Sempre in sede di riunioni tecniche con l’Area Patrimonio del Comune sono stati individuati immobili ricadenti nel patrimonio del Socio che potrebbero risultare idonei e rispondenti alle esigenze della scrivente e pertanto sono oggetto di questa proposta di permuta/compensazione



CERT. N. ICIM-9001-2851/7 CERT. N. ICIM-14001-0795/3
A.S.I.A. • Azienda Servizi Igiene Ambientale - Napoli S.p.A.

Società soggetta alla attività di direzione e coordinamento del Comune di Napoli

Sede Legale e Direzionale: 80146 Napoli • via Ponte dei Francesi 37/D

Tel +39 081 735 15 85 • e-mail : info@asianapoli.it • www.asianapoli.it • C.F. e P.Iva 07494740637



Proprietà comunali di interesse per ASIA Napoli

Capannoni di Via Pazzigno – San Giovanni a Teduccio
Area/terreni di Viale Traiano angolo Via Nerva – Soccavo
Immobile di Via Frediano Cavara – Centro
Area di Via Saverio Gatto – rione alto

Allo stesso modo sono stati individuati i cespiti di proprietà di Asia e immediatamente disponibili che potrebbero essere oggetto di eventuale permuta se di interesse del Socio.

Proprietà ASIA Napoli da alienare

Sede di Via Michele Guadagno – richiesta dalla 3° Municipalità
Area/terreni di Via Antonino Pio – inseriti nel PRI di Soccavo Ambito 4
Isola Ecologica di Via Ponte della Maddalena – inserita nel Progetto Parco della Marinella
Area/terreni di Via Rotondella – realizzazione Scuola dell’infanzia
Ex scuola di Via Ghisleri – destinata dal Comune ad associazioni s.f.l.
Area/terreni di Via Mianella – ricadente nel parco del Vallone San Rocco
Fabbricato di Via Cupa Vicinale Pepe – non immediatamente
Fabbricato di Via Stefano Barbato – proposta
Ex campo sportivo di Via F. Feo – proposta
Area incolta di Via Casoria – proposta
Area inculta di Via Cupa Principe – proposta

Per tutto quanto evidenziato, con la presente siamo a richiedere di definire una procedura di permuta sulla base degli elementi sopra rappresentati, previa valutazione del valore patrimoniale comparabile, con le modalità e le tempistiche definite dai servizi competenti.

Nell’attesa di leggerVi in merito, porgiamo cordiali saluti.

L’Amministratore Unico
Domenico Ruggiero

Firmato digitalmente da:
Domenico Ruggiero
Data: 10/02/2025 13:09:06



CERT. N. ICIM-9001-2851/7 CERT. N. ICIM-14001-0795/3

A.S.I.A. • Azienda Servizi Igiene Ambientale - Napoli S.p.A.

Società soggetta alla attività di direzione e coordinamento del Comune di Napoli

Sede Legale e Direzionale: 80146 Napoli • via Ponte dei Francesi 37/D

Tel +39 081 735 15 85 • e-mail : info@asianapoli.it • www.asianapoli.it • C.F. e P.Iva 07494740637



PG/2025/247510 del 17/03/2025

Spett.le

Comune di Napoli

c.a. Direttore Generale

dott. Pasquale Granata

direzione.generale@pec.comune.napoli.it

e p.c. Assessore al Bilancio

dott. Pier Paolo Baretta

assessore.bilancio@pec.comune.napoli.it

Assessore alla Salute e al Verde

dott. Vincenzo SANTAGADA

assessore.verde@pec.comune.napoli.it

Servizio Igiene della Città

Ing. Simona Materazzo

igiene.citta@pec.comune.napoli.it

Capo di Gabinetto

dott.ssa Maria Grazia Falciatore

capo.gabinetto@pec.comune.napoli.it

Napoli, 13 marzo 2025

Prot. 0010472/25

Oggetto: Piano di razionalizzazione e valorizzazione immobiliare – integrazione

Si fa seguito alla nostra nota protocollo n. 0005474/25 del 10 febbraio 2025, per integrare i fabbisogni dell’Azienda in riferimento al piano di razionalizzazione e valorizzazione immobiliare in corso di definizione.

L’esigenza, già oggetto di confronto con i Servizi del Comune interessati, si fa pressante in considerazione della nota trasmessa dalla U. O. D. Autorizzazioni Ambientali e Rifiuti Napoli della GR della Campania, PG/2025/0109804 del 4 marzo 2025, con cui si dà comunicazione di avvio del procedimento ed indizione e convocazione della conferenza di servizi per il prossimo 6 aprile, in riferimento alla richiesta di autorizzazione unica ex art. 208 del D. Lgs. 152/2006 per l’impianto di stoccaggio e recupero di rifiuti non pericolosi (R3 – R4 – R12 – R13) Eco Distretto Scampia – Napoli, Viale della Resistenza, impianto destinato a lavorare 22.200 t all’anno di multimateriale. Per il buon esito della procedura, infatti, si rende necessario definire il diritto di ASIA su tutti i suoli interessati dall’intervento; a riguardo va evidenziato che il progetto prevede che l’impianto sorga sui suoli in parte di ASIA Napoli, in parte del Comune di Napoli; questi, in particolare, sono identificati nel NCT del Comune di Napoli al foglio 2, con le particelle 373, 563 e 565. Per tali suoli ASIA propone l’inserimento nel piano di razionalizzazione e valorizzazione per uno scambio immobiliare.



CERT. N. ICIM-9001-2851/7 CERT. N. ICIM-14001-0795/3



A.S.I.A. • Azienda Servizi Igiene Ambientale - Napoli S.p.A.

Società soggetta alla attività di direzione e coordinamento del Comune di Napoli

Sede Legale e Direzionale: 80146 Napoli • via Ponte dei Francesi 37/D

Tel +39 081 735 15 85 • e-mail : info@asianapoli.it • www.asianapoli.it • C.F. e P.Iva 07494740637



Si approfitta per evidenziare anche la necessità relativa all'impianto di via Nuova delle Brecce, destinato a lavorare 21.600 t/anno di carta e cartone e 35.400 t/anno di ingombranti, in vigenza di AIA rilasciata dalla Regione Campania con DD n. 140 del 3 luglio 2019. Il progetto prevede l'adeguamento di un sito di ASIA Napoli attualmente condotto come centro di raccolta comunale, che sorge su suoli identificati nel NCT del Comune di Napoli al foglio 113, con le particelle 229, 230, 231, 232, 233 e 234 di proprietà dell'azienda. Poiché l'intervento è stato ammesso per un cofinanziamento a valere su fondi PN Metro Plus e Città Medie del Sud 2021-2027 di cui il beneficiario è il Comune di Napoli, si rende necessario definire a favore dell'Ente un titolo reale sui suoli come sopra identificati, che si propone essere una concessione.

Si rappresenta che la realizzazione di tali impianti, inseriti nel piano industriale di ASIA Napoli per il 2025/2027, è un passo fondamentale per affrancare l'Azienda dalle oscillazioni del mercato, oggi particolarmente sfavorevole ad accogliere materiali provenienti direttamente della raccolta differenziata.

In attesa di valutazione e riscontro, si coglie l'occasione per porgere i più cordiali saluti

L'Amministratore Unico
Domenico Ruggiero

Firmato digitalmente da:
Domenico Ruggiero
Data: 13/03/2025 17:28:46



CERT. N. ICIM-9001-2851/7 CERT. N. ICIM-14001-0795/3

A.S.I.A. • Azienda Servizi Igiene Ambientale - Napoli S.p.A.

Società soggetta alla attività di direzione e coordinamento del Comune di Napoli

Sede Legale e Direzionale: 80146 Napoli • via Ponte dei Francesi 37/D

Tel +39 081 735 15 85 • e-mail : info@asianapoli.it • www.asianapoli.it • C.F. enna 07494740637

Oggetto: POSTA CERTIFICATA: 0010472/25: PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE - INTEGRAZIONE

Mittente: "Per conto di: asianapoli.info@pec.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

Data: 13/03/2025, 17:35

A: direzione.generale@pec.comune.napoli.it

CC: assessorato.bilancio@pec.comune.napoli.it, assessorato.verde@pec.comune.napoli.it, igiene.citta@pec.comune.napoli.it, capo.gabinetto@pec.comune.napoli.it

Messaggio di posta certificata

Il giorno 13/03/2025 alle ore 17:35:58 (+0100) il messaggio

"0010472/25: PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE - INTEGRAZIONE" è stato inviato da "asianapoli.info@pec.it"

indirizzato a:

assessorato.bilancio@pec.comune.napoli.it assessorato.verde@pec.comune.napoli.it

capo.gabinetto@pec.comune.napoli.it direzione.generale@pec.comune.napoli.it

igiene.citta@pec.comune.napoli.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec210312.20250313173558.117040.373.1.53@pec.aruba.it

—postacert.eml————

Oggetto: 0010472/25: PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE - INTEGRAZIONE

Mittente: asianapoli.info@pec.it

Data: 13/03/2025, 16:36

A: direzione.generale@pec.comune.napoli.it

CC: assessorato.bilancio@pec.comune.napoli.it, assessorato.verde@pec.comune.napoli.it, igiene.citta@pec.comune.napoli.it, capo.gabinetto@pec.comune.napoli.it

Si trasmette in allegato quanto in oggetto specificato.

Cordiali saluti

Stefania Lanzara

Segreteria Generale

A.S.I.A. - Azienda Servizi Igiene Ambientale - Napoli S.p.A.

Società soggetta alla attività di direzione e coordinamento del Comune di Napoli

Sede Legale e Direzionale: 80146 Napoli - via Ponte dei Francesi 37/D - C.F. e P.Iva 07494740637

Tel +39 081 7351583 e-mail: segreteria.generale@asianapoli.it - www.asianapoli.it

RISERVATEZZA

In ottemperanza della Legge 196/03 sulla tutela dei dati personali, le informazioni contenute in questo messaggio sono strettamente riservate e sono esclusivamente indirizzate

al destinatario indicato (oppure alla persona responsabile di rimetterlo al destinatario), tenendo presente che qualsiasi uso, riproduzione o divulgazione di questo messaggio è vietata.

Nel caso in cui aveste ricevuto questa e-mail per errore, vogliate avvertire il mittente al più presto a mezzo posta elettronica e distruggere il presente messaggio.

Grazie.

PER FAVORE CONSIDERATE L'AMBIENTE PRIMA DI STAMPARE QUESTA EMAIL

—Allegati:

daticert.xml	1,2 kB
postacert.eml	539 kB
1822005.PDF	392 kB



Area Tecnica Patrimonio

*Servizio Coordinamento dei processi di
Valorizzazione, Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio*

PG/2025/269988

Napoli, 24/03/2025

**All'Area Tecnica Patrimonio
e p.c**

**Al Direttore Generale
All'Assessorato al Bilancio con delega al Patrimonio
ad Asia Napoli
PEC: asianapolis.info@pec.it**

Oggetto: Richiesta della stima del più probabile valore di mercato di immobile di proprietà comunale finalizzata alla Permuta con la società Asia Napoli

Con riferimento all'oggetto e facendo seguito alla pregressa corrispondenza sul tema, **si Chiede** all'Area in indirizzo **di procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile di proprietà del Comune di Napoli ubicato in Via Nuova Pazzigno n.42, identificato nell'inventario comunale con il cod.ED70350K01 e delle aree ubicate nella Municipalità 8 in viale della Resistenza identificate al NCT del Comune di Napoli al foglio 2, part.lle 373, 563 e 565** al fine di consentire allo Scrivente di valutare possibilità di inserire gli immobili in argomento nella permuta con la società Asia.

**Il Dirigente
ing. Giovanni Toscano(*)**

(*) La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 82/2005. Ai sensi dell'art. 23 del d. lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii, si attesta che la presente copia su supporto analogico è conforme, in tutte le sue componenti, al documento informatico originale da cui è stato tratto.



Area Tecnica Patrimonio

*Servizio Coordinamento dei processi di
Valorizzazione, Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio*

PG/2025/279603

Napoli, 26/03/2025

all'Asia Napoli
PEC: asianapoli.info@pec.it
e p.c
All'Area Tecnica Patrimonio
Al Direttore Generale
All'Assessorato al Bilancio con delega al Patrimonio

Oggetto: Richiesta trasmissione stima del più probabile valore di mercato di immobili di proprietà di ASIA Napoli finalizzata alla Permuta con beni di proprietà del Comune di Napoli.

Con riferimento all'oggetto e facendo seguito alle precedenti interlocuzioni sul tema, con la presente **si Chiede** alla società in indirizzo di voler trasmettere allo Scrivente Servizio le relazioni di stima del più probabile valore degli immobili di proprietà ASIA Napoli di seguito indicati al fine di addivenire alla permuta con immobili di proprietà dell'Ente:

- Immobile ubicato in via Michele Guadagno 25;
- Suolo ubicato in via Antonino Pio incluso nel PRU di Soccavo.

Si resta in attesa delle stime richieste con la presente, al fine della prosecuzione delle necessarie attività amministrative e tecniche.

Il Dirigente
ing. Giovanni Toscano(*)

(*) La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 82/2005. Ai sensi dell'art. 23 del d. lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii, si attesta che la presente copia su supporto analogico è conforme, in tutte le sue componenti, al documento informatico originale da cui è stato tratto.

Da: asianapoli.info@pec.it
Inviato: giovedì 3 aprile 2025 08:14
A: valorizzazione.alienazioni@pec.comune.napoli.it
Oggetto: 0013886/25: RISCONTRO RICHIESTA VS. PG/2025/279603 -
TRASMISSIONE STIME VIA GUADAGNO +SUOLO VIA ANTONINO PIO
Allegati: PG 2025_279603 DEL 26_03 RICHIESTA TRASMISSIONE STIMA
V.GUADAGNO+V.A.PIO_SIGNED..PDF, DUE DILIGENCE VIA MICHELE
GUADAGNO_03_25.PDF, DUE DILIGENCE VIA ANTONINO PIO.PDF

Si invia in allegato quanto richiesto con Vs. comunicazione PG/2025/279603.
Cordiali saluti

ASIA NAPOLI S.p.A.
Patrimonio e gestione Immobili
ing. Alessandro Pisano



**REPORT DI DUE DILIGENCE TECNICA E
VALUTAZIONE**

ASIA NAPOLI S.P.A.

02/04/2025



Terreno via Antonino Pio – 80126 - Napoli

S.P.V. s.r.l.

Napoli, 02/04/2025



INTRODUZIONE

Scopo dell'indagine è definire:

- attraverso l'analisi di titolarità, pesi – vincoli - gravami, occupazionale, catastale ed urbanistica, le conformità dell'immobile ai requisiti normativi attualmente in vigore, considerando che la finalità del Committente è la commercializzazione del bene;
- attraverso l'analisi del mercato di riferimento, l'assorbimento nel mercato immobiliare locale dell'immobile identificato nel paragrafo successivo, sia nella condizione as is che attraverso l'individuazione e l'analisi di possibili e potenziali scenari di trasformazione, laddove legalmente e fisicamente realizzabili, che lo rendano maggiormente adeguato alla domanda presente nel mercato di riferimento.

La base di valore richiesta è il **valore di mercato**, inteso come *l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti, che agiscono in modo indipendente, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.*¹

L'analisi dell'immobile è avvenuta attraverso le seguenti fonti d'informazione:

- documentazione tecnico - amministrativa fornita dal Committente;
- ispezione fisica dell'immobile;
- indagini e ricerche di mercato.

Il presente documento è redatto sulla base della documentazione disponibile e delle indagini effettuate alla data del 2 aprile 2025. Le eventuali necessità d'approfondimento d'indagine o gli ulteriori accertamenti in corso e non ancora terminati sono segnalati nelle relative sezioni.

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- la due diligence è stata svolta esclusivamente per il perimetro indicato dal Committente;
- il sopralluogo e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito;
- non sono state condotte analisi geologiche dei terreni;
- i dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata.

L'analisi eseguita è basata sul confronto fra lo stato dei luoghi e la documentazione disponibile e reperibile per l'immobile in oggetto. La verifica è condotta, per ognuno dei temi espressi in premessa, considerando i seguenti aspetti:

1. la completezza della documentazione rispetto ai requisiti normativi;
2. la conformità della documentazione a quanto rilevato in sede di sopralluogo;
3. la regolarizzazione di eventuali non conformità riscontrate.

I possibili risultati dell'analisi sono così sintetizzati:

1. **conformità**, qualora la documentazione risulti completa e conforme allo stato dei luoghi;
2. **non conformità critica**, qualora è stata rilevata carenza di documentazione e/o non conformità rispetto allo stato dei luoghi, tale da richiedere regolarizzazione, in quanto costituisce impedimento alla commercialibilità dell'immobile;

¹ EVS 2025 - EVS 1 Valore di mercato – La definizione di valore di mercato



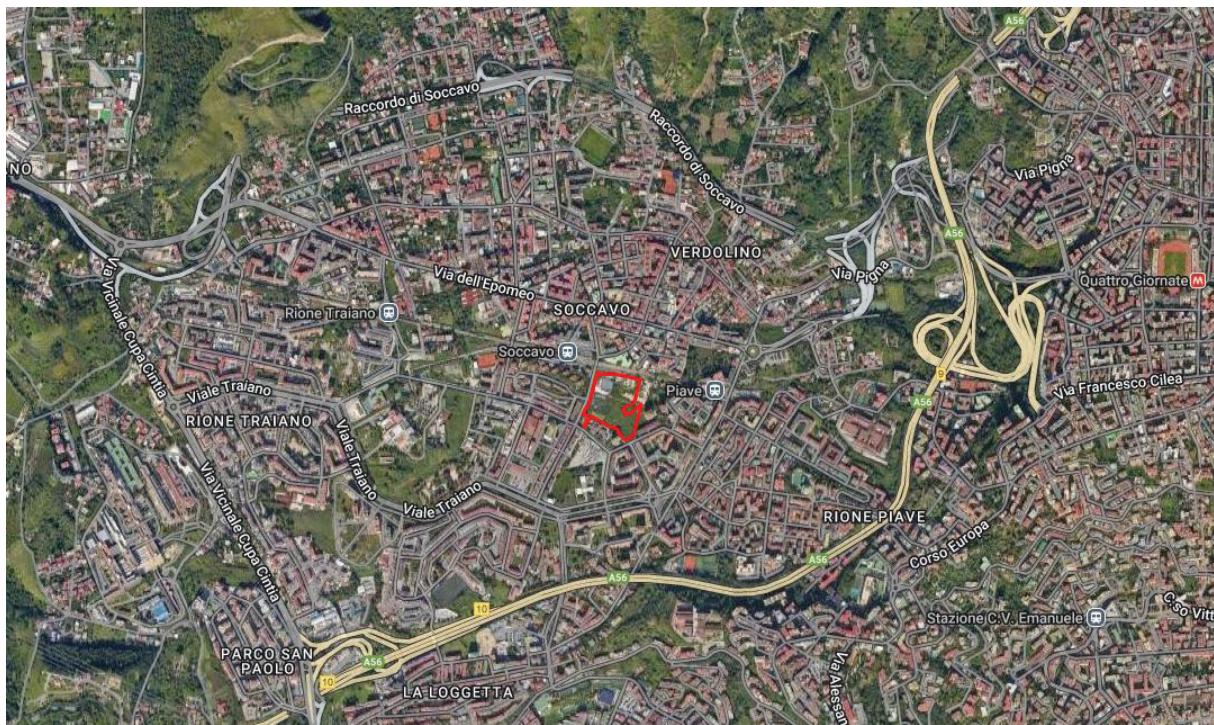
3. **non conformità media**, è stata rilevata carenza di documentazione e/o non conformità rispetto allo stato dei luoghi, che non crea pregiudizio per la commerciabilità dell'immobile o sono ancora in corso accertamenti per definire correttamente la conformità.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 27 febbraio 2025. È stato possibile l'intero perimetro, ad eccezione della porzione occupata senza titolo di cui si dirà in seguito, e di conseguenza procedere al rilievo fotografico.

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile in oggetto è costituito da un lotto di terreno incolto di circa 24.454 mq adiacente la ferrovia Circumflegrea, ubicato in via Antonino Pio nel quartiere Soccavo del Comune di Napoli (NA).

Il lotto nel suo complesso confina a nord con la ferrovia Circumflegrea, a est con via Nerva, a sud con area edificata di via Adriano, mentre ad ovest con via Antonino Pio.



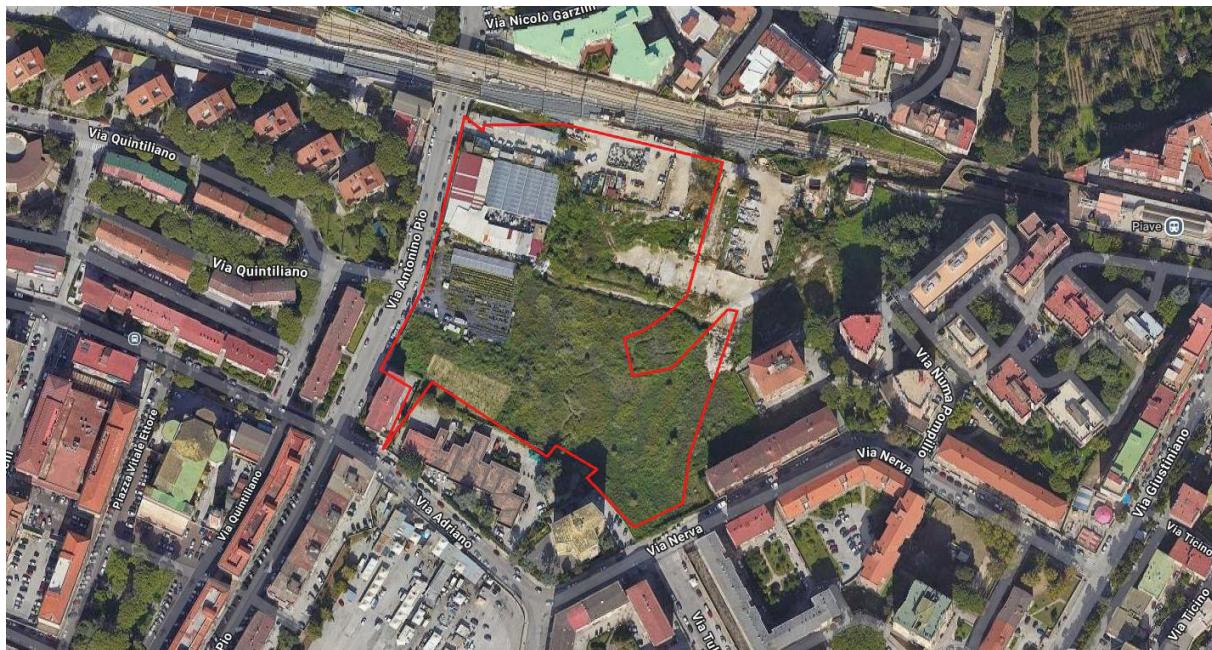
Via Antonino Pio, 89-79
80126 Napoli NA
40.843400, 14.202025

Inquadramento satellitare

Il lotto risulta accessibile tramite un passo carrabile da via Antonino Pio. In sede di sopralluogo risultava aperto un varco su via Nerva, attraverso la particella 1070, per consentire il passaggio dei mezzi meccanici impiegati per i lavori in corso d'opera al *Collettore Arena Sant'Antonio*.

Il terreno è posto a est di Napoli nel quartiere Soccavo, facilmente raggiungibile tramite la *Tangenziale di Napoli* e l'*Asse Viario Vomero-Soccavo-Pianura*. Il lotto è situato tra le stazioni della *Circumflegrea*, *Piave* e *Soccavo* da cui è equidistante e dista circa 200 mt. Anche le principali via Giustiniano e via Epomeo distano circa 200 mt.

L'area è a prevalente destinazione residenziale, con alta densità abitativa.



Perimetro

Consistenze

La consistenza dell'immobile è di seguito riepilogata, sulla base dei dati riportati in visura catastale:

mappale	Destinazione	Qualità Classe	Superficie (mq)
126/1069	terreno edificabile	Agrumeto	7.117
126/1070	terreno edificabile	Area	5.121
126/1161	terreno edificabile	Noceto	12.216
TOTALE			24.454



TITOLARITÀ

Le risultanze che seguono derivano dalle indagini ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 – e dalla documentazione fornita dal committente.

La piena proprietà dell'immobile identificato catastalmente come al **foglio 126 particella 1069, 1070 e 1161** è della Società **AZIENDA SERVIZI IGIENE AMBIENTALE - NAPOLI S. P. A. IN FORMA ABBREVIATA A. S. I. A. - NAPOLI S. P. A.** con sede in NAPOLI, in base al seguenti titolo di provenienza:

- **Atto di Conferimento in Società** redatto dal notaio Tullio Forte in data 26/11/2009, rep. 23546/8771, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 23/12/2009 ai nn. 47418/33331, con il quale il Comune di Napoli ha ceduto ad AZIENDA SERVIZI IGIENE AMBIENTALE - NAPOLI S. P. A. IN FORMA ABBREVIATA A. S. I. A. - NAPOLI S. P. A. i beni oggetto di stima.

Risultato dell'analisi: **conformità**

PESI, VINCOLI E GRAVAMI

Dalle indagini ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 – e dalla documentazione fornita dal committente, si accerta l'assenza di vincoli, oneri reali, servitù passive e vincoli che possano pregiudicare la piena proprietà o libera disponibilità del complesso immobiliare.

Risultato dell'analisi: **conformità**

CATASTALE

Catasto Terreni

L'area oggetto di stima risulta individuata al **Catasto Terreni** del Comune di *Napoli* con i seguenti identificativi:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie			Reddito (€)	
							ha	are	ca	Dominicale	Agrario
	126	1069			AGRUMETO	2		71	17	176,43	75,35
	126	1070			AREA			51	21		
	126	1161			NOCETO	1	1	22	16	441,63	126,18



Il cespote risulta correttamente inserito in mappa, tuttavia non sono riportati i fabbricati realizzati dall'occupante senza titolo ed indicativamente rappresentati in arancio sull'estratto di mappa.

Risultato dell'analisi: **non conformità media**

STATO OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo alcune porzioni delle particelle 1069 e 1161 si presentavano occupate ad uso area di cantiere da due società in forza di contratti di locazione le cui caratteristiche sono di seguito sintetizzate:

Conduttore	decorrenza	prossima scadenza	superficie locata (mq)	canone (€/anno)
I.C.M. S.p.A.	01/03/2024	29/02/2028	9.658	36.000
Partecipazioni Italia S.p.A.	01/01/2023	30/06/2025	3.836	34.524

Entrambi i contratti di locazione prevedono la rivalutazione del canone nella misura pari al 75% della variazione percentuale dell'indice ISTAT.

Per una porzione di circa 4.800 mq, che riguarda le particelle 1069 e 1161, il lotto risulta occupato senza titolo da un'attività vivaistica.

Risultato dell'analisi: **non conformità media**

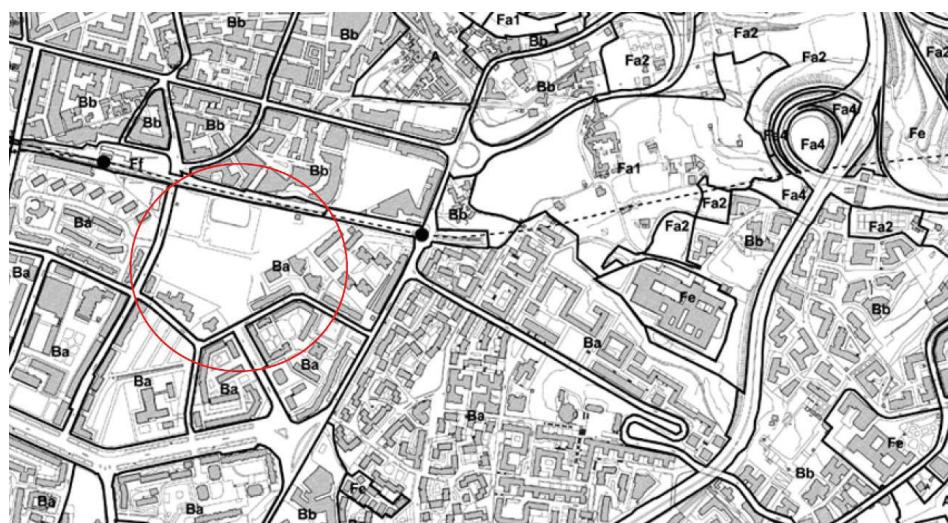
EDILIZIA

Non risultano presenti costruzioni/opere che avrebbero richiesto titoli edilizi, ad eccezione dei fabbricati realizzati dall'occupante senza titolo.

Risultato dell'analisi: **non conformità media**

URBANISTICA

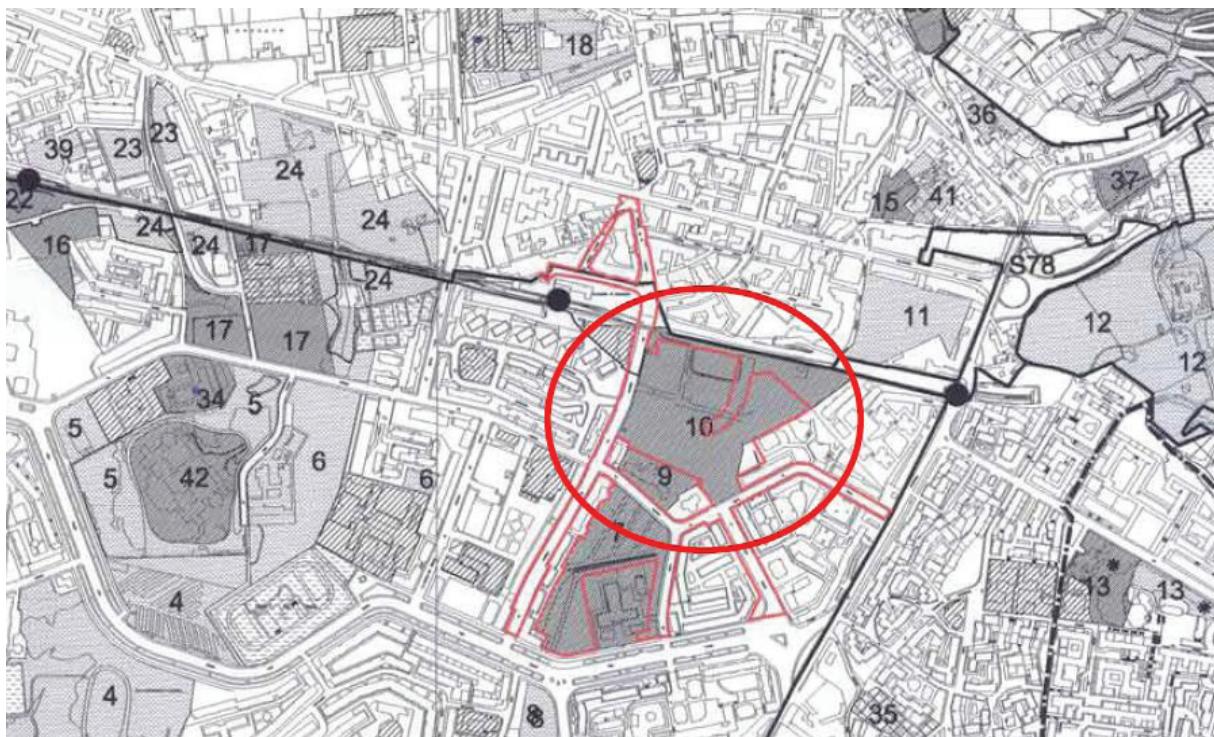
Secondo il PRG del Comune di Napoli, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 29 del 14/06/2004, il bene ricade in **Zona B - Agglomerati urbani di recente formazione** normata dall'articolo 31 delle NTA. In particolare ricade nella **Sottozona Ba - Edilizia d'impianto** normata dall'articolo 32 delle NTA



Stralcio del PRG del Comune di Napoli

La zona Ba identifica le parti di territorio formate per effetto d'iniziative urbanistiche pianificate, con particolare riferimento ai quartieri di edilizia residenziale pubblica. Le trasformazioni fisiche ammissibili perseguono l'obiettivo della valorizzazione dell'impianto urbanistico e dei singoli edifici. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, senza sostituzione. Gli interventi di sostituzione, secondo il progetto originario, sono ammessi al solo fine di migliorare la dotazione di attrezzature pubbliche.

Il bene rientra nell'**Ambito 1 – Rione Traiano-Soccavo** normato dall'articolo 126 delle NTA.



Stralcio della tav. 8 del PUA del Comune di Napoli

1. Nell'ambito individuato nella scheda n.54, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del quartiere e in particolare:
 - a. la ridefinizione dei sistemi di relazione tra il quartiere il suo contesto più ampio, costituito a est dalla via Giustiniano e dal rione di edilizia pubblica Canzanella, a ovest da via Cinthia e dal polo universitario di monte S.Angelo , a nord dalla via Epomeo e dal quartiere Soccavo, a sud dalla tangenziale e dal rione Loggetta e dalla parte bassa della "conca" di Fuorigrotta;
 - b. la realizzazione di nuovi luoghi di centralità urbana per formare un sistema di spazi pubblici e di attrezzature, finalizzato a valorizzare la coerenza e l'unitarietà dell'impianto urbano del quartiere;
 - c. l'innalzamento della dotazione di attrezzature pubbliche, la realizzazione di strutture per la produzione di servizi anche sociali e culturali, integrate alla residenza e anche a

scala di quartiere, la realizzazione di residenze e residenze speciali destinate all’utenza studentesca universitaria;

- d. il miglioramento dell’accesso al quartiere e del suo collegamento con il resto della città.

2. Tali obiettivi sono perseguiti attraverso:

- a. l’utilizzazione di una successione di aree libere, già pubbliche o preordinate all’esproprio, poste in continuità tra loro lungo una direttrice nord-sud, da via Epomeo ai limiti meridionali del Traiano, al fine di realizzare il parco centrale della conca di Soccavo. Tale parco riprende in parte l’area dell’antico vallone verdeggianti, poi riempito e cancellato, destinato a parco dall’originario progetto del rione Traiano Nella zona meridionale, il parco si arresta lungo la tangenziale, inglobando un’attrezzatura sportiva pubblica esistente, in corrispondenza della quale, al di là della tangenziale e in adiacenza al rione di edilizia pubblica Loggetta, insiste un’area residuale connessa alla prima attraverso un viadotto che scavalca la tangenziale. Anche tale area viene inserita nel parco che in questo modo si congiunge al rione collegandolo, attraverso il sistema del verde e delle attrezzature, al Traiano.
- b. la sistemazione di una spina di nuova centralità formata dalle aree degradate contigue all’asse di via Cassiodoro che, in direzione nord-sud, congiunge il viale Traiano con l’incrocio tra via Consalvo, via Caravaggio, via Terracina. Da qui si prosegue, con un sistema di rampe verso Fuorigrotta, attraversando il grande spazio pubblico che si può formare nell’area della Canzanella ospitando anche le attività mercatali del quartiere. Queste aree marginali e di risulta del quartiere vengono organizzate, insieme all’attrezzatura scolastica posta sul percorso, in una fascia di verde attrezzato, percorribile nella sua interezza. Dal Traiano si accede a Fuorigrotta scendendo con scale da una piazza-belvedere che si affaccia sul quartiere, da realizzare sul terrapieno ai bordi dell’incrocio sopra indicato.
- c. la valorizzazione del viale Traiano che costituisce la spina centrale dell’organizzazione spaziale del quartiere, attraverso la costituzione di due *porte d’ingresso* poste all’estremità est e ovest. La prima da realizzare riorganizzando lo spazio pubblico, attualmente ad uso esclusivamente viabilistico, di innesto sulla via Giustiniano, costituendo una *piazza bassa* del rione Canzanella che oltre alla funzione di *porta d’ingresso* al Traiano, può costituire anche nuovo luogo di centralità urbana e di aggregazione lungo la via Giustiniano. La seconda da realizzare in corrispondenza del polo universitario e più precisamente, della nuova stazione di Monte S.Angelo sulla nuova linea di collegamento tra la ferrovia Circumflegrea e la ferrovia Cumana. Tale intervento è compreso nel perimetro del piano urbanistico esecutivo per la nuova stazione S.Angelo, art.161 della parte III della presente normativa;

- d. la realizzazione della spina attrezzata residenziale-terziaria nell'area del concorso Europan, con la relativa connessione con via Tullio Ostilio; L'area ospiterà al suo interno attività terziarie di base, attività terziarie avanzate, edilizia residenziale e residenziale speciale e un sistema di spazi e attrezzature pubblici.
 - e. la realizzazione, tra via Adriano e la stazione Traiano della circumflegrea, di un polo artigianale terziario, di un parcheggio di interscambio e di un nuovo sistema di spazi pubblici a verde;
 - f. la riqualificazione, mediante strumento urbanistico esecutivo, della stazione Traiano – linea metropolitana 5 e Soccavo – linea metropolitana 7, contrassegnate con i nn.1 e 2, e la realizzazione dei relativi parcheggi di interscambio locale, in conformità a quanto disposto dall'art.161 della normativa parte III.
3. Gli interventi si attuano nel rispetto della disciplina di zone e sottozone Ba, Bb e Ff, di cui alla parte I della presente normativa, e con le specificazioni dettate dalla presente normativa d'ambito.
4. Parte delle aree comprese nel presente ambito sono assoggettate a *Programma di recupero urbano* di Soccavo (Pru), ex art.11 legge 493/93, giusta delibera di giunta comunale n.5057 del 6 novembre 1997. L'elaborazione del programma deve essere condotta nel rispetto della disciplina delle suddette sottozone, delle specificazioni contenute nel presente articolo e delle seguenti funzioni e limiti dimensionali:
- a. superficie fondata: 80.000mq;
 - b. indice di fabbricabilità fondata non superiore a 3,5 mc/mq;
 - c. volume massimo realizzabile: 285.000 mc;
 - d. superficie per attrezzature di quartiere non inferiore a 214.000 mq;
 - e. superficie per viabilità: 10.000 mq.

4 bis) Fermo restando il dimensionamento delle attrezzature di quartiere, come riportato al punto d) del presente comma, il P.R.U., potrà modificarne la localizzazione in funzione di una organica configurazione urbanistica, e prevederne una realizzazione parziale, comunque non inferiore ai minimi di legge, conseguente alla fattibilità economica - finanziaria desumibile dal programma complessivo previsto nel progetto definitivo del medesimo P.R.U.

5. Il Pru deve prevedere la destinazione ad edilizia residenziale e edilizia residenziale speciale una quota tra il 20% e il 40% del volume massimo realizzabile conseguente alla fattibilità economica – finanziaria desumibile dal programma complessivo previsto nel progetto definitivo del medesimo P.R.U.

Il lotto oggetto della presente relazione, più nel dettaglio, ricade all'interno del **sub-ambito 4** del **P.R.U. di Soccavo-Rione Traiano**.



Stralcio della Tavola di Zonizzazione del sub-ambito 4

Con delibera della Giunta Comunale n. 1386 del 30/07/2010 veniva adottato PRU ed i relativi elaborati tecnici.



Stralcio della Tavola “Planimetria Generale Piani Terra – destinazioni d’uso”

Risultato dell'analisi: conformità

AMBIENTE

In occasione del sopralluogo, non si sono rilevati elementi di interesse ambientale.

Risultato dell'analisi: conformità

CAPEX

Occorre definire l'occupazione da parte di terzi, eventualmente con un'azione giudiziaria il cui costo si stima in circa € 50.000.

RIEPILOGO E GIUDIZIO DI ALIENABILITA'

Si riepilogano nella seguente tabella gli argomenti trattati nei paragrafi precedenti.

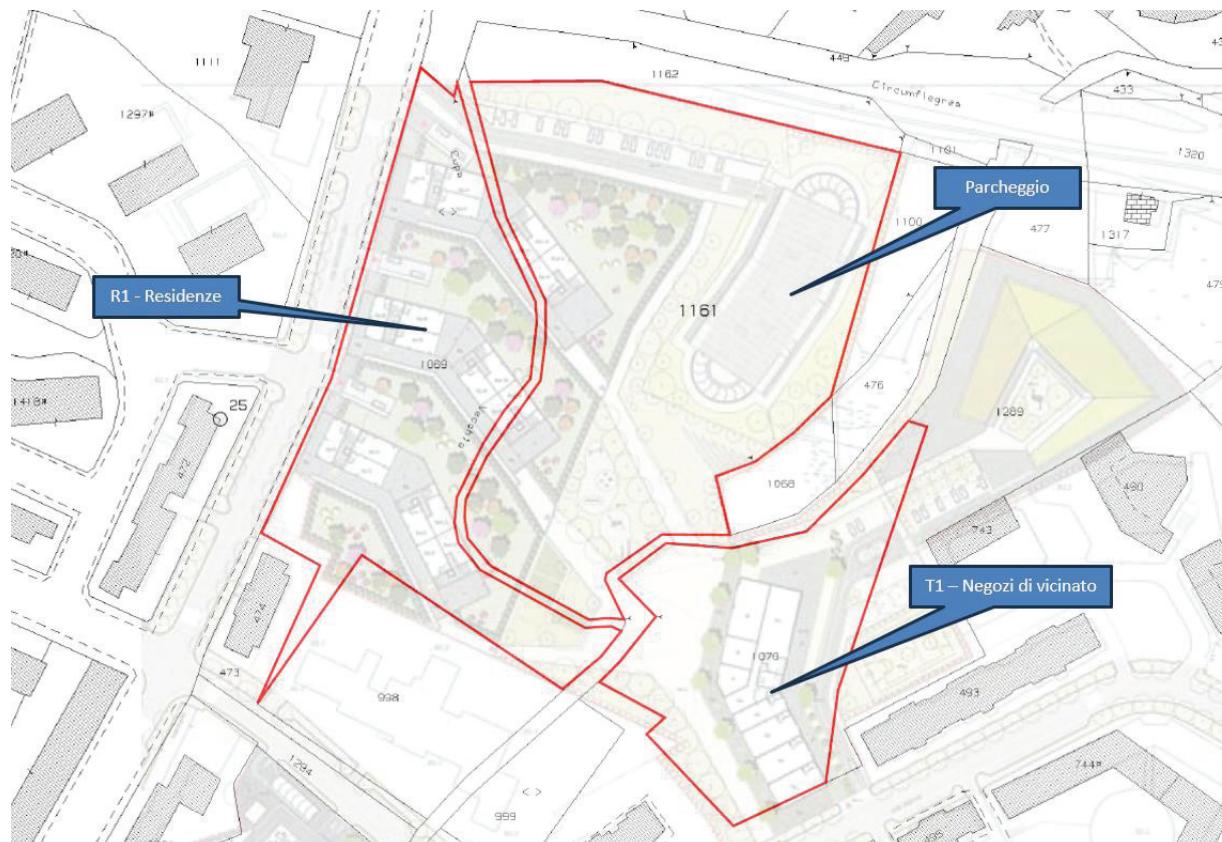
AMBITO	PARERE	GIUDIZIO	NOTE
TITOLARITA'	conformità		
PESI VINCOLI E GRAVAMI	conformità		
STATO OCCUPAZIONALE	non conformità media		azione giudiziaria per la risoluzione dell'occupazione senza titolo
URBANISTICA	conformità		
INDIVIDUAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	non conformità media		demolire i fabbricati di terzi o, in alternativa, rappresentarli al catasto
EDILIZIA	non conformità media		demolire i fabbricati di terzi o, in alternativa, regolarizzarli
AMBIENTALE	conformità		

Ai fini della trasferibilità dell'immobile risultano necessarie le seguenti regolarizzazioni:

- Risolvere la situazione dell'occupante senza titolo;
- Demolire i fabbricati di terzi o, in alternativa, accatastarli e regolarizzarne l'aspetto edilizio.

SCENARIO DI TRASFORMAZIONE

Si riporta di seguito lo scenario di trasformazione, estratto dalle tavole di progetto relative al sub-ambito 4 Soccavo-Rione Traiano, e limitato esclusivamente agli edifici/interventi che ricadono nelle particelle oggetto di stima.



Sovrapposizione Estratto di Mappa catastale – Progetto d'ambito

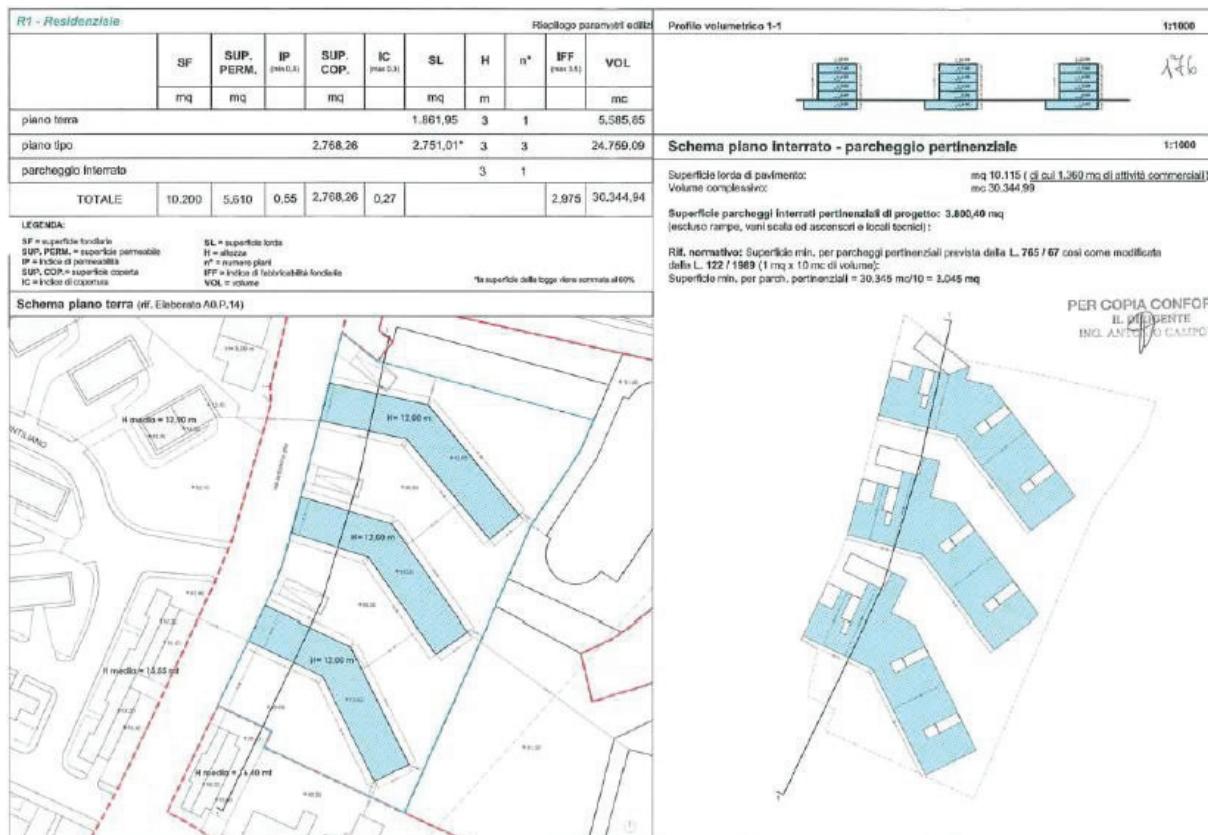
Sulla particella 1070 è prevista la realizzazione di *Negozi di vicinato* per una superficie lorda di 1.123 mq.

T1 - Terziario di base										
	Riepilogo parametri edili			SUP. COP., (max 0,5)	IC (max 0,5)	SL	H	n°	IFF (max 3,5)	VOL
	SF mq	SUP. PERM., (min 0,3) mq	IP (min 0,3) mq							
Negozi di vicinato					1.122,53	5,4	1		6.061,66	
TOTALE	2.400	792	0,33	1.123	0,49	1.123			2,53	6.061,66

SF = superficie fondaria SLP = superficie linda
 SUP. PERM. = superficie permeabile H = altezza
 IP = indice di permeabilità n* = numero piani
 SUP. COP.= superficie coperta IFF = indice di fabbricabilità fondiaria
 IC = indice di copertura VOL = volume

Sulla particella 1161 è prevista la realizzazione di un *Parcheggio Entro-Fuori terra* per una superficie linda di 9.500 mq distribuita su tre livelli fuori terra e due entro terra per una capienza totale di 260 posti auto.

Infine sulla particella 1069 ed in parte sulla 1161 è prevista la realizzazione di tre fabbricati residenziali di su 4 livelli fuori terra, con negozi al piano terra e autorimesse al piano S1.



Le restanti superfici non occupate sono considerate da attrezzare ad aree a verde e viabilità.

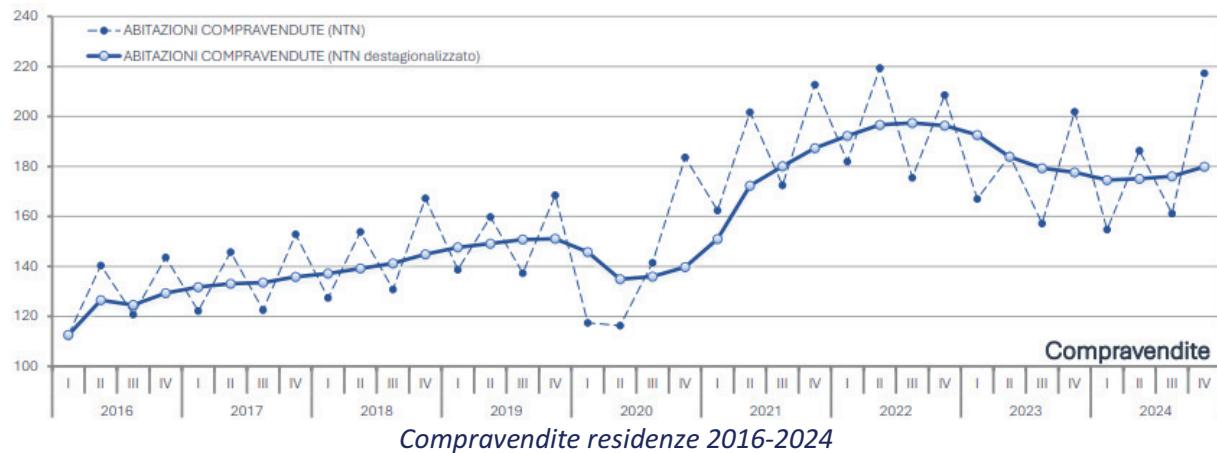
Edifici P.R.U.	Particelle	Destinazione	Superficie (mq)	Superficie fondiaria (mq)
T1 - Terziario di base	1.070	Negozi	1.123	2.400
R1 - Edifici Residenziali	1069 1161	Abitazioni	8.253	10.200
		Posti auto pertinenziali	3.800	
		Negozi	1.862	
Parcheggio multipiano	1.161	Parcheggio 260 p.a.	9.500	3.800
	-	aree a verde	8.054	8.054
			TOTALE	24.454

VALUTAZIONE

Mercato di riferimento

Il mercato delle Residenze²

Nel quarto trimestre del 2024, prosegue la crescita degli scambi di abitazioni, +7,6%, tasso in accelerazione rispetto all'ultima rilevazione effettuata (era +2,7% nel terzo trimestre 2024). Sul mercato nazionale sono state compravendute circa 217 mila abitazioni, oltre 15 mila in più rispetto allo stesso periodo del 2023. In tutte le aree geografiche del paese crescono gli scambi, con l'aumento degli acquisti più marcato nelle aree del Sud e del Nord Est. I comuni capoluogo trainano la crescita con una variazione del +9,8%, più elevata rispetto a quella registrata negli altri comuni, +6,6%. L'analisi delle variazioni tendenziali mensili evidenzia, in particolare, un'accentuata crescita delle compravendite nel mese di dicembre e ottobre, poco sopra il 9% in media nazionale e sempre di intensità maggiore nei capoluoghi rispetto ai comuni minori.

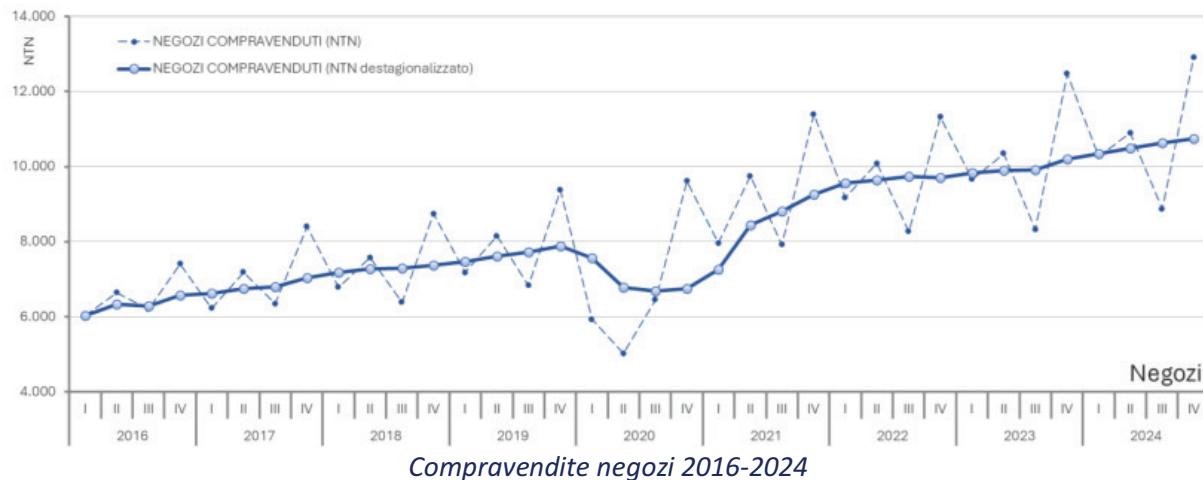


In controtendenza nella città di Napoli registra un decremento delle transazioni che passano da 7.982 nel 2023 a 7.769 transazioni nel 2024 con un'inflessione pari a circa il 3%.

Il mercato dei Negozi

Nel IV trimestre 2024, gli scambi di negozi crescono del 3,5% su base tendenziale e l'aumento degli scambi riguarda tutte le aree geografiche con la sola eccezione del Centro, dove però la flessione osservata è lieve, -1,3%. L'incremento maggiore dei volumi scambiati si rileva nel Nord Est, +8% circa, seguito dalle aree del Nord Ovest e del Sud, entrambe attorno al +4,5%, e infine dalle Isole, +2,3%. Nei comuni non capoluogo, si registra un aumento degli scambi del 4%, superiore a quella nei capoluoghi, prossimo al 3%.

²OMI – marzo 2025



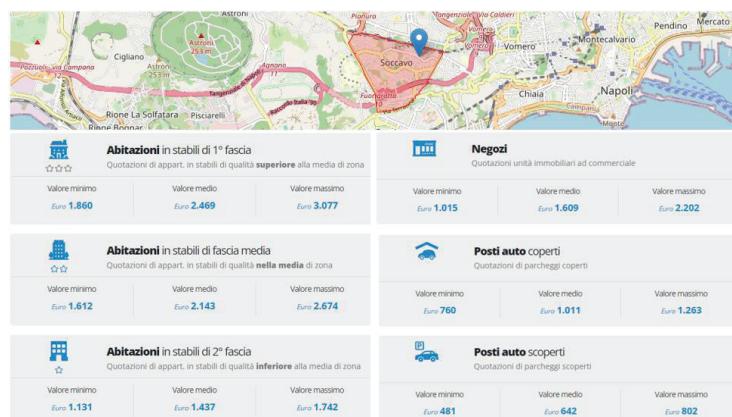
Anche la città di Napoli registra un incremento delle transazioni che passano da 870 nel 2023 a 914 transazioni nel 2024 con un aumento pari a circa il 5%.

Quotazioni di riferimento

Si riportano di seguito le quotazioni di prezzi e canoni rilevate dall'OMI e dal Borsino Immobiliare.

Comune	NAPOLI					
Zona OMI	D23/Periferica/LA LOGGETTA, RIONE TRAIANO					
Valori OMI 2024/1		Prezzo (€/mq)		Reddito (€/mq mese)		
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1.600	2.400	5,1	7,6	
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.100	1.700	3,5	5,3	
Magazzini	Normale	380	770	1,6	3,2	
Negozi	Normale	1.100	2.200	5,5	11,0	

OMI



Borsino Immobiliare

Si riportano inoltre alcune delle offerte di appartamenti e negozi che risultano in vendita nell'area dove è localizzato il lotto, rilevati da un'indagine di mercato.

Comparabile	Localizzazione	prezzo offerto (€)	Superficie commerciale (mq)	Stato di manutenzione	Prezzo Scontato (€)	Valore unitario (€/mq)
	via Servio Tullio, 5	250.000	120	discreto	225.000	1.880
	via Quintiliano, 23	279.000	112	discreto	251.000	2.240
	via Cornelia dei Gracchi, 41	190.000	75	discreto	171.000	2.280
	via Nerva, 60	210.000	100	discreto	189.000	1.890
	via Tullo Ostilio, 4	220.000	100	discreto	198.000	1.980

Ricerca di mercato appartamenti

Comparabile	Localizzazione	prezzo offerto (€)	Superficie commerciale (mq)	Stato di manutenzione	Prezzo Scontato (€)	Valore unitario (€/mq)
	via del Parco Quadrifoglio, 8	53.000	26	sufficiente	48.000	1.850
	via Ben Hur	52.000	25	sufficiente	47.000	1.880
	via Erasmo Percopo	57.000	25	mediocre	51.000	2.040

Ricerca di mercato negozi



In funzione della ricerca di mercato e degli stati di manutenzione dei beni comparabili è possibile attribuire agli **appartamenti** nuovi un valore unitario di €/mq 3.000, tuttavia è plausibile che l'amministrazione comunale imponga prezzi calmierati sulle residenze che, generalmente, vengono fatti coincidere con le quotazioni OMI; si attribuisce quindi agli appartamenti un valore unitario pari a **€/mq 2.400**. Ai **negozi** si attribuisce un valore unitario di **€/mq 2.600**, che risultano essere in linea con le quotazioni espresse da OMI e dal Borsino Immobiliare.

Una ulteriore indagine di mercato rivolta a posti auto in rimesse ha consentito di stimare un prezzo a corpo del singolo posto auto in **€ 20.000**.

Localizzazione	prezzo offerto (€)	posti auto (n.)	€/posto auto
via Servio Tullio	37.000	2	18.500
via Paolo della Valle	20.000	1	20.000

Metodologie di stima

Metodo del Confronto di Mercato

Il metodo del Confronto di Mercato (*Market Comparison Approach*) è un procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di mercato di un immobile facendo riferimento ai prezzi corrisposti per transazioni commerciali effettuate su immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, ubicati nella medesima zona od in zone limitrofe, il cui mercato immobiliare abbia le stesse caratteristiche dell'area di riferimento.

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Successivamente alla rilevazione e alla verifica dei dati immobiliari in base alla definizione del valore di mercato, si selezionano uno o più immobili di confronto.

Affinché i valori di mercato siano utilizzabili per la costruzione del campione, è necessario che le transazioni siano avvenute in un periodo vicino a quello di valutazione o, in alternativa, che il mercato di riferimento non abbia subito significativi mutamenti dalla data dell'operazione considerata. È inoltre indispensabile verificare il criterio di misurazione della superficie, alla base del prezzo di transazione per garantire omogeneità ai dati raccolti.

Nell'applicazione pratica, non è necessario che gli immobili messi a confronto siano identici, è sufficiente che siano simili per pervenire ad un valido risultato, eseguendo degli aggiustamenti per eliminare quelle differenze che influenzano in maniera significativa il prezzo delle transazioni poste a confronto.



Metodo Finanziario

Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e può essere applicato sia nella stima del valore di mercato che nella stima di valori diversi dal valore di mercato. Per le applicazioni riguardanti il valore di mercato è necessario sviluppare ed analizzare i dati e le informazioni di mercato.

Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo efficace solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Come per altri metodi, il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi. Tuttavia la precisione matematica delle procedure utilizzate in questo metodo non deve essere fraintesa e quindi considerata indicatore dell'esatta precisione dei risultati

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili in grado di erogare un reddito.

Nel metodo finanziario, la rilevazione dei dati immobiliari riguarda le grandezze quantitative, quali ad esempio i canoni di affitto e le caratteristiche immobiliari, e le informazioni qualitative (quali ad esempio le condizioni che sorgono dal rapporto contrattuale).

La proiezione temporale del reddito immobiliare deve essere appropriata e ragionevole, sotto l'ipotesi per la quale l'immobile è gestito da un operatore ragionevolmente efficiente o da un'amministrazione mediamente competente.

Il metodo finanziario comprende i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Analisi del flusso di cassa scontato (DCF - Discounted Cash Flow Analisys)

L'analisi del flusso di cassa scontato si basa sul calcolo del valore attuale del flusso di cassa di un immobile alla data della valutazione. Il flusso di cassa è costituito dai costi e ricavi dell'immobile da valutare. Il valore attuale netto può riferirsi all'intero immobile o a una sua parte componente o a interessi o a diritti durevoli sull'immobile medesimo.

Il *reddito annuo* è determinato con il metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach), un procedimento di stima che consiste nella determinazione del canone di mercato di un immobile facendo riferimento ai canoni corrisposti in transazioni commerciali effettuate su immobili

ricadenti nello stesso segmento di mercato, ubicati nella medesima zona od in zone limitrofe, il cui mercato immobiliare abbia le stesse caratteristiche dell'area di riferimento.

Il *tasso di capitalizzazione o cap rate* può essere determinato in due modalità:

- con stima diretta per comparazione ovvero mediante la rilevazione ed il confronto di un campione di compravendite di immobili di prezzo unitario noto e di un campione di affitti di immobili di canone unitario noto;
- con stima indiretta mediante procedimento analitico, mediante una indagine condotta con riferimento allo specifico segmento di mercato, che tiene conto delle principali componenti di rischio che caratterizzano l'immobile: situazione locativa (inquilini e contratti, appetibilità dell'immobile, rischio sfitto), fattori estrinseci (localizzazione, trend di mercato) e fattori intrinseci (taglio dimensionale, frazionabilità, qualità e stato di manutenzione, fungibilità).

La stima indiretta del saggio di capitalizzazione è articolata secondo diversi procedimenti che possono distinguersi in:

- approcci additivi:
 - del saggio medio, mediante l'adozione di un saggio medio ed una sua correzione con variazioni in aumento per fattori che riducono il valore dell'immobile, come a titolo esemplificativo per vetustà, ubicazione periferica, bene malsano, e/o in diminuzione per fattori che aumentano il valore dell'immobile, come a titolo esemplificativo per centralità, presenza infrastrutture, contesto;
 - del saggio minimo (build up approach), mediante l'esplicitazione, una volta definita una base di partenza, ovvero un tasso free risk, di un premio illiquidità oltre che un premio di gestione e un premio per le specificità dell'immobili.
- approcci finanziari:
 - WACC o costo medio ponderato del capitale, mediante la definizione del costo medio ponderato del capitale inteso come combinazione di mezzi propri e finanziamento esterno, considerando anche il beneficio fiscale sul debito;
 - CAPM (Capital Asset Pricing Model), mediante lo studio del mercato azionario laddove stabilisce una relazione tra il rendimento di un titolo e la sua rischiosità misurata tramite un unico fattore di rischio beta.

Il *tasso di attualizzazione o di sconto* è determinato in funzione dell'inflazione, della tipologia, del rischio di remunerazione dell'operazione d'investimento immobiliare e del rischio imprenditoriale connesso alla immobilizzazione di capitale. Esso inoltre tiene in considerazione le caratteristiche tipologiche dello specifico immobile quali la localizzazione, le caratteristiche fisiche e dimensionali, la fungibilità e lo stato manutentivo, sia dai rischi strettamente connessi al settore immobiliare quali il rischio per il mancato incasso dei canoni, per la rilocazione dell'immobile alla scadenza del contratto di locazione, la tipologia dell'immobile e le condizioni del mercato immobiliare locale.

Il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa, in generale, viene determinato tenendo conto del fatto che la remunerazione attesa per un qualsiasi tipo di investimento è direttamente proporzionale al livello di rischio associato al medesimo.

Il *tasso di attualizzazione* può essere determinato in due modalità:

- per comparazione, che ricerca il saggio sinteticamente in termini di redditività complessiva attesa ovvero basato sulla ricerca di immobili analoghi per i quali siano noti redditi operativi e valori.
- analiticamente basata su due tipi di approcci:
 - finanziario, che pone a confronto le aspettative di rendimento degli operatori nel settore immobiliare e quelle riscontrabili nei mercati immobiliari; tali metodi si basano, come già anticipato in precedenza definendo i cap rate, su WACC e Sul CAPM;
 - additivo, che tiene conto separatamente delle diverse componenti del rischio dell'investimento; tali metodi si basano, come già anticipato in precedenza definendo i cap rate, su metodi per aggiunte e detrazioni da un saggio medio ovvero per somma di componenti partendo da un saggio minimo.

Valore di mercato

In funzione dello scenario esposto precedentemente e delle ricerche di mercato è possibile stimare il valore del lotto trasformato come segue:

Edifici P.R.U.	Destinazione	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
T1 - Terziario di base	Negozi	1.123	2.600	2.920.000
R1 - Edifici Residenziali	Abitazioni	8.253	2.400	19.807.000
	Posti auto pertinenziali	3.800	1.250	4.750.000
	Negozi	1.862	2.600	4.841.000
	aree a verde	8.054	-	0
<hr/>				
Edifici P.R.U.	Destinazione	Posti auto (n.)	Valore unitario (€/n.)	Valore (€)
Parcheggio multipiano	Parcheggio	260	20.000	5.200.000
TOTALE				37.328.000

Il valore di mercato del lotto trasformato è pertanto pari ad **€ 37.328.000**.

Per la realizzazione del suddetto scenario sono necessari i seguenti costi di intervento:

Edifici P.R.U.	Destinazione	Superficie (mq)	Costo unitario (€/mq)	Costo (€)
T1 - Terziario di base	Negozi	1.123	1.200	1.347.600
R1 - Edifici Residenziali	Abitazioni	8.253	1.400	11.554.200
	Posti auto pertinenziali	3.800	400	1.520.000
	Negozi	1.862	1.200	2.234.400
Parcheggio multipiano	Parcheggio 260 p.a.	9.500	540	5.130.000
	aree a verde	8.054	100	805.400
			TOTALE	22.591.600

Al costo delle opere edili (*hard-cost*) vanno aggiunti gli oneri di urbanizzazione nonché quelli per la progettazione e direzione lavori (*soft-cost*) per complessivi € 2.485.076.

Il costo complessivo di trasformazione (*capex*) è stimato quindi in **€ 25.076.676**.

Oltre ai costi di trasformazione, occorre tenere conto dello stato occupazionale illegittimo che ritarderebbe l'inizio dei lavori dei fabbricati residenziali. Si assume che in un arco temporale di 5 anni possa essere liberata l'area con una quantificazione di spese legali pari a circa **€ 50.000**. Durante tale periodo sarà nel frattempo possibile lo sviluppo dell'area destinata al parcheggio multilivelli ed all'edificio commerciale, che in termini di costi e valore rappresenta circa il 20% dell'intero investimento.

Per la determinazione del Valore Attuale Netto si costruisce un flusso di cassa, come meglio illustrato nella tabella riportata nella figura seguente, sulla base delle seguenti assunzioni:

- **durata** ipotizzata pari a 9 anni, 5 anni per ultimare la costruzione e vendere i posti auto ed i negozi nonché risolvere lo stato occupazionale, più ulteriori 4 anni per costruire e vendere le residenze;
- **flussi in uscita** rappresentati dai **costi** sostenuti per la gestione ed amministrazione dell'immobile da parte della proprietà e rappresentati principalmente da:
 1. Spese legali stimate in € 50.000;
 2. Assicurazione stima in €/anno 25.000;
 3. imposta *IMU* calcolata pari a €/anno 106.000;
 4. imposta di registro pari allo 0,5% dei canoni;
 5. capex come precedentemente esposto pari ad € 25.076.676;
 6. spese di agency per la rivendita finale pari al 2% del valore.
- **flussi in entrata** pari al canone di locazione fino alla prima scadenza ed al valore di rivendita finale determinato pari a € 37.328.000, rivalutato secondo l'inflazione;
- **tasso di attualizzazione**, calcolato con il WAAC
 - costo capitale di debito stima con riferimento all'*IRSS* 10 anni, pari a circa 2,54%, aumentato di uno spread desunto da indagini presso gli istituti di credito per operazioni similari che data la rischiosità dell'iniziativa si stima nel 2,07%, per un valore complessivo

del **4,61%**;

- costo del capitale di rischio stimato partendo dal saggio privo di rischio pari al rendimento dei Btp a 10 anni (media ultimi 12 mesi) pari a 3,69% ed aggiungendo premi di rischio che il rischio urbanistico e il rischio dell'iniziativa specifica, complessivamente stimato pari al **23,44%**;
- ipotesi "classica" di indebitamento pari a 50% di mezzi propri e 50% di mezzi di terzi, considerando il rischio specifico connesso all'operazione, che conduce ad un tasso di attualizzazione del **14,03%**.

Tasso di attualizzazione - WACC			
Costo del Capitale di debito		Costo del Capitale di rischio	
IRS 10 Anni	2,54%	Risk free BTP a 10 anni	3,69%
Spread	2,07%	<i>Rischio Specifico di Settore</i>	3,75%
		<i>Rischio Specifico dell'immobile</i>	16,00%
	4,61%		23,44%
50%		50%	
14,03%			

Alla luce di tutto quanto esposto il **valore di mercato** complessivo del lotto di terreno oggetto della presente relazione, alla data di **marzo 2025** è pari ad **€ 2.080.000**, corrispondenti ad **€/mq 85** come si evince dalla tabella seguente.

Napoli, 02/04/2025





S
SPV Srl

RICS
REGISTRO ITALIANO
COSTRUTTORI
SOCIETÀ DI PROGETTAZIONE
ED ESECUTORE



VALIDATORE CERTIFICATO BA
OCEPAS
SOCIETÀ DI PROGETTAZIONE
ED ESECUTORE

		Realizzazione e vendita TP e causa per sgombero abusivo			Realizzazione e vendita Residenziale		
	S.A.L.	5%	20%	30%	15%	40%	30%
	Percentuale di vendita	0%	0%	0%	70%	0%	0%
DAL	01/04/2025	01/04/2026	01/04/2027	01/04/2028	01/04/2029	01/04/2030	01/04/2031
AL	01/04/2026	01/04/2027	01/04/2028	01/04/2029	01/04/2030	01/04/2031	01/04/2032
Periodo (anni)				4,00	5,00	6,00	7,00
Tasso di inflazione				0,020	0,020	0,020	0,020
1+ Tasso di inflazione				1,020	1,020	1,020	1,020
Tasso di inflazione incrementale				1,020	1,040	1,061	1,082
Tasso inflazione incrementale 75%				1,030	1,046	1,061	1,077
Canone I.C.M.S.p.A. (sc. 29/02/2028)	€ 36.000 €	€ 36.540,00	€ 37.644,42	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Canone Partecipazioni Italia S.p.A. (sc. 30/06/2025)	€ 34.524 €	€ 11.508,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore Finale	€ 37.328.000 €	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.376.766,33	€ 5.656.703,87	€ 0,00	€ 0,00
Totali flussi di cassa attivi	€ 47.508,00	€ 36.540,00	€ 37.644,42	€ 2.376.766,33	€ 5.656.703,87	€ 0,00	€ 0,00
Spese legali sgombero abusivo	€ 50.000 €	-€ 10.000,00	-€ 10.200,00	-€ 10.404,00	-€ 10.824,32	€ 0,00	€ 0,00
Assicurazione	€ 25.000 €	-€ 5.000,00	-€ 5.100,00	-€ 5.202,00	-€ 5.306,04	-€ 5.412,16	-€ 22.081,62
IMU	€ 106.000 €	-€ 106.000,00	-€ 106.000,00	-€ 106.000,00	-€ 106.000,00	-€ 106.000,00	-€ 22.523,25
Imposta di registro (%)	0,50%	-€ 237,54	-€ 182,70	-€ 188,22	€ 0,00	€ 0,00	-€ 84.800,00
Agency (%)	2,00%	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	-€ 84.800,00
Capex	€ 25.076.676 €	-€ 250.766,76	-€ 1.023.128,38	-€ 1.565.386,42	-€ 1.596.694,51	-€ 814.314,02	-€ 23.433,19
Totali flussi di cassa negativi	-€ 372.004,30	-€ 1.144.611,08	-€ 1.587.180,64	-€ 1.766.147,60	-€ 1.049.684,58	-€ 8.966.618,12	-€ 6.885.021,68
Flussi di cassa netti	-€ 324.496,30	-€ 1.108.071,08	-€ 1.649.536,22	€ 610.618,74	€ 4.607.019,30	-€ 8.966.618,12	-€ 6.885.021,68
Tasso di sconto							
1+ Tasso di sconto	1,1403	1,1403	1,1403	1,1403	1,1403	1,1403	1,1403
Tasso di attualizzazione complessa							
Discount cash flow	-€ 284.533,47	-€ 852.250,88	-€ 1.112.657,79	€ 361.218,35	€ 2.390.119,56	-€ 4.079.699,62	-€ 2.747.291,52
Valore Corrente		€ 2.080.138,46					
Valore Corrente		€ 2.080.000,00					
Valore unitario (€/mq)		85,1 €					
			2075				

Tabella analisi del flusso di cassa scontato

**REPORT DI DUE DILIGENCE TECNICA E
VALUTAZIONE**

ASIA NAPOLI S.P.A.

03/03/2025



Edificio via Michele Guadagno 25/B – 80176 - Napoli

S.P.V. s.r.l.

Napoli, 03/03/2025





INTRODUZIONE

Scopo dell'indagine è definire:

- attraverso l'analisi di titolarità, pesi – vincoli - gravami, occupazionale, catastale, urbanistica, edilizia ed energetica, le conformità dell'immobile ai requisiti normativi attualmente in vigore, considerando che la finalità del Committente è la commercializzazione del bene;
- attraverso l'analisi del mercato di riferimento, l'assorbimento nel mercato immobiliare locale dell'immobile identificato nel paragrafo successivo, sia nella condizione as is che attraverso l'individuazione e l'analisi di possibili e potenziali scenari di trasformazione, laddove legalmente e fisicamente realizzabili, che lo rendano maggiormente adeguato alla domanda presente nel mercato di riferimento.

La base di valore richiesta è il **valore di mercato**, inteso come *l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenienti, che agiscono in modo indipendente, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.*¹

L'analisi dell'immobile è avvenuta attraverso le seguenti fonti d'informazione:

- documentazione tecnico - amministrativa fornita dal Committente;
- ispezione fisica dell'immobile;
- indagini e ricerche di mercato.

Il presente documento è redatto sulla base della documentazione disponibile e delle indagini effettuate alla data del 03 marzo 2025. Le eventuali necessità d'approfondimento d'indagine o gli ulteriori accertamenti in corso e non ancora terminati sono segnalati nelle relative sezioni.

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- la due diligence è stata svolta esclusivamente per il perimetro indicato dal Committente;
- il sopralluogo e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito;
- non sono state condotte analisi geologiche dei terreni;
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione;
- i dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata.

L'analisi eseguita è basata sul confronto fra lo stato dei luoghi e la documentazione disponibile e reperibile per l'immobile in oggetto. La verifica è condotta, per ognuno dei temi espressi in premessa, considerando i seguenti aspetti:

1. la completezza delle della documentazione rispetto ai requisiti normativi;
2. la conformità della documentazione a quanto rilevato in sede di sopralluogo;
3. la regolarizzazione di eventuali non conformità riscontrate.

I possibili risultati dell'analisi sono così sintetizzati:

1. **conformità**, qualora la documentazione risulti completa e conforme allo stato dei luoghi;

¹ EVS 2025 - EVS 1 Valore di mercato – La definizione di valore di mercato



2. **non conformità critica**, qualora è stata rilevata carenza di documentazione e/o non conformità rispetto allo stato dei luoghi, tale da richiedere regolarizzazione, in quanto costituisce impedimento alla commerciabilità dell'immobile;
3. **non conformità media**, è stata rilevata carenza di documentazione e/o non conformità rispetto allo stato dei luoghi, che non crea pregiudizio per la commerciabilità dell'immobile o sono ancora in corso accertamenti per definire correttamente la conformità.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 27 febbraio 2025 ed è stato possibile visionare l'intero perimetro.

Sono state condotte esclusivamente verifiche visive che hanno interessato:

- lo stato di conservazione delle strutture;
- lo stato di manutenzione dell'immobile;
- i locali che sono risultati visibili.

DESCRIZIONE GENERALE

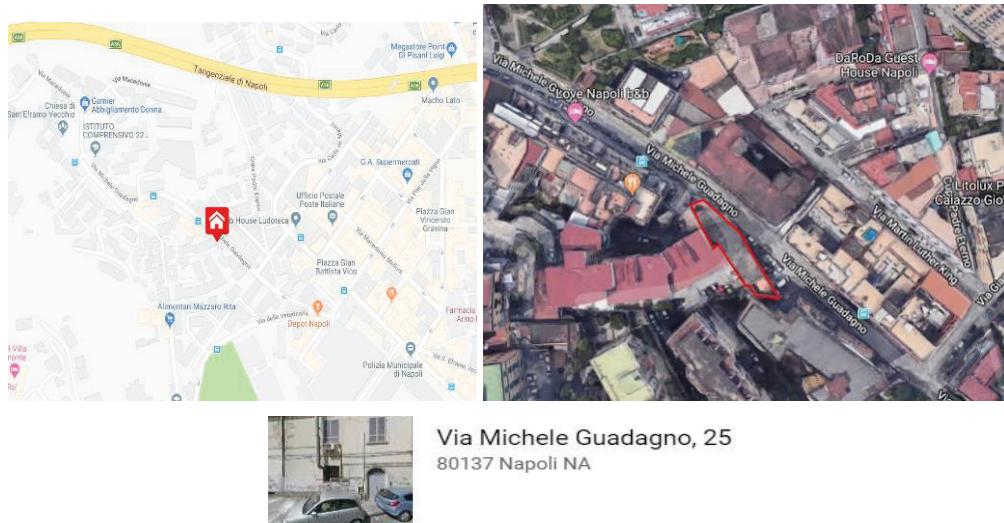
Localizzazione

Il bene oggetto della relazione è ubicato in zona semicentrale di Napoli nel quartiere San Carlo All'Arena e precisamente in Via Michele Guadagno con accesso dal civico 25/B (già Via San Eframo Vecchio 5).

L'unità immobiliare ha accesso dal portone al civico 25/B di via Michele Guadagno e da una porta in ferro a doppio battente al civico 25, a fianco del portone d'ingresso esiste un vano tecnico.

L'area, posta nel cuore del Quartiere storico San Carlo all'Arena, ha carattere prevalentemente residenziale a media densità abitativa caratterizzata dalla presenza di edifici multipiano prevalentemente di edilizia residenziale degli anni 50 e dell'epoca anteguerra.

Il lotto in esame confina nel suo complesso con Via Michele Guadagno a est, p.la 146 a sud, p.la 140 a ovest, p.la 103 a nord.



Via Michele Guadagno, 25
80137 Napoli NA

Inquadramento

Descrizione

L'immobile in oggetto è un fabbricato di due piani fuori terra, in precedenza adibito a sede di distretto dell'ASIA, attualmente interessato da lavori di ristrutturazione che hanno riguardato l'intero piano terra e l'impermeabilizzazione del lastrico di copertura.

L'immobile è costituito da un unico corpo principale che si sviluppa su 2 livelli, per complessivi 10 vani ed accessori, la porzione di immobile al secondo piano presenta anche dei terrazzi a livello

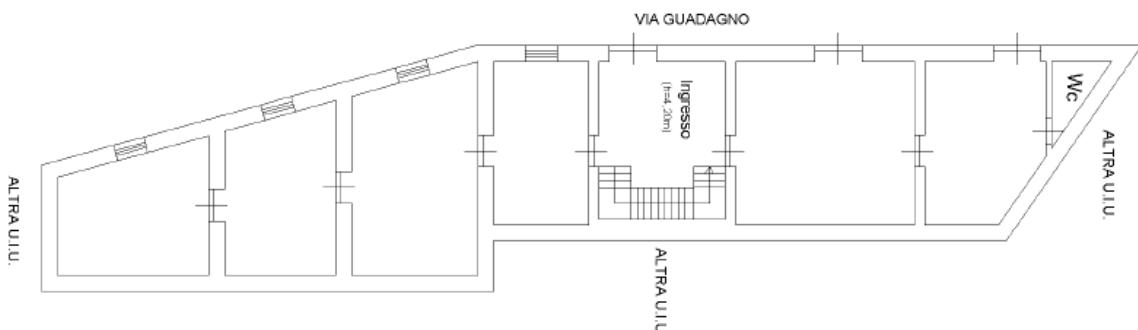


Prospetti esterni

Il piano terra è composto da 6 vani ed accessori. L'unità immobiliare è suddivisa in zona spogliatoi e servizi a destra dell'ingresso del civico 25/B e da 3 ampie sale a sinistra, l'ultima delle quali avente accesso anche dal civico 25.

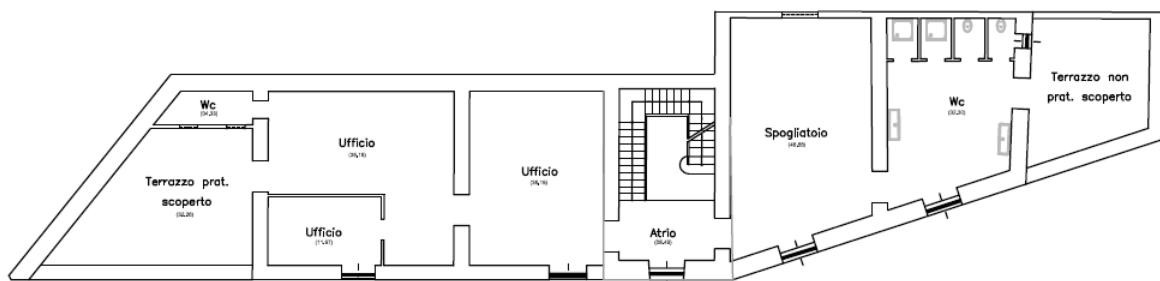


PIANTA PIANO TERRA
 $h= 5.60 \text{ m}$



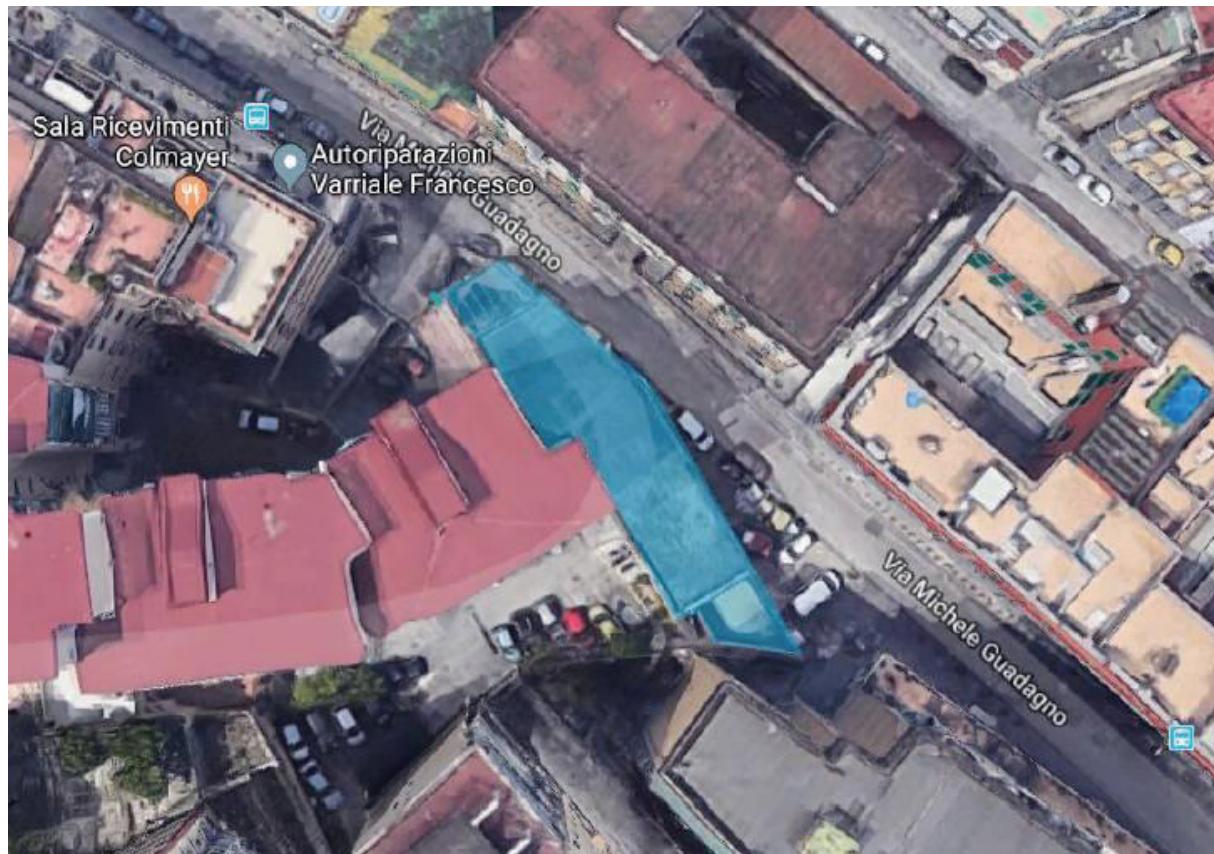
Piano Terra civ. 25/b e 25 (sub. 2)

Il primo piano è composto, a sinistra di chi sale le scale, da zona spogliatoi, servizi e terrazzo ed a destra da 2 vani e terrazzo, su piccola parte del quale è stato edificato un bagno.



Piano Primo civ. 25/b e 25 (sub. 2)

Dal sopralluogo effettuato in data 27/02/24 si è rilevato che il piano terra del fabbricato è stato ristrutturato internamente, mentre il piano primo è in disuso con un mediocre stato manutentivo, presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale.



Perimetro

L'immobile è dotato di un doppio accesso non carrabile ai civici 25/b e 25 di via Michele Guadagno.

Identificazione catastale

L'area su cui insiste il fabbricato risulta individuata al **Catasto Terreni** del Comune di Napoli con i seguenti identificativi:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie			Reddito (€)	
							ha	are	ca	Dominicale	Agrario
	56	143			ENTE URBANO			4	20		



Dettaglio foglio 56 p.la 143 del N.C.T. di Napoli

La proprietà risulta identificata al **Catasto Fabbricati** del Comune di Napoli con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Superficie Catastale (mq)	Rendita (€)
SCA	21	122	2	3		A/10	1	19	521	9.027,67

Data: 05/08/2024 - n. T238849 - Richiedente: VTRPOL64P06F839Y

Ultima planimetria in att	Planimetria	Scala 1: 200	Scheda					
Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Napoli					Dichiarazione protocollo n. NA0148865 del 08/08/2020 Comune di Napoli Via Guadagno civ. 25/B			
					Identificativi Catastali: Sezione: SCA Foglio: 21 Particella: 122 Subalterno: 2			
					Compilato da: Piccirillo Donato Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Caserta n. 2215			
<p style="text-align: center;">PIANTA PIANO TERRA h= 5.60 m</p>								
<p style="text-align: center;">PIANTA PIANO PRIMO h= 3.80 m</p>								
<i>Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/08/2024 - Comune di NAPOLI (F839) - Sez. urbana SCA - Foglio 21 - Particella 122 - Subalterno 2 ></i> VIA MICHELE GUADAGNO n. 25/B Piano T-1								

Consistenze

La consistenza del fabbricato è di seguito riepilogata, sulla base dei rilievi effettuati il 21/02/2019. Per lo sviluppo delle quadrature si sono utilizzate le planimetrie catastali opportunamente scalate in funzione di misure a campione rilevate. Il calcolo è stato effettuato determinando l'area delle poligonal tracciate sulle planimetrie. Le superfici sono misurate con il criterio della *Superficie Esterna Lorda*² e sono classificate per destinazione d'uso come di seguito riepilogato:

sub	Destinazione	Piano	Superficie (mq)
1	<i>Locali</i>	T	290
	<i>Connettivi verticali</i>	T	39
	<i>Locali</i>	1	216
	<i>Connettivi verticali</i>	1	39
	<i>Terrazzo</i>	1	55

² Si definisce SEL (Superficie Esterna Lorda) l'area di un'unità immobiliare o di un edificio misurata lungo il perimetro dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La superficie include lo spessore dei muri interni e di quelli perimetrali liberi, di un mezzo dello spessore dei muri perimetrali di confine, delle pareti divisorie, pilastri e colonne interne.

TITOLARITÀ

Dalle indagini ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 – e dalla documentazione fornita dal committente si evince che la *piena proprietà* dell'immobile precedentemente descritto ed identificato catastalmente è pervenuta all'**AZIENDA SERVIZI IGIENE AMBIENTALE - NAPOLI S. P. A. IN FORMA ABBREVIATA A. S. I. A. - NAPOLI S. P. A.**, con sede legale in Napoli C.F. e P.IVA 07494740637, in base ai seguenti titoli di provenienza rilevati nel ventennio:

- **Verbale di deposito documenti**, redatto dal notaio Enrico Santangelo di Napoli in data 22/12/2003 rep. 24161 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 03/01/2004 ai nn. 95/76, con il quale è depositata la deliberazione del Comune Di Napoli n. 221 del 07/10/2003, divenuta esecutiva in data 28/10/2003, avente ad oggetto la trasformazione dell'AZIENDA SPECIALE IGIENE AMBIENTALE NAPOLI (A.S.I.A.) in AZIENDA SERVIZI IGIENE AMBIENTALE - NAPOLI S.P.A.;
- **Atto di individuazione catastale**, redatto dal notaio Enrico Santangelo di Napoli in data 15/03/2003, rep. 23764 racc. 7609, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 15/03/2003 ai nn. 5862/3864, con il quale sono identificati catastalmente gli immobili che il Comune di Napoli ha conferito all'AZIENDA SPECIALE IGIENE AMBIENTALE NAPOLI (A.S.I.A.) con delibera del Consiglio Comunale n. 119 del 10/05/1999 e successive delibere della Giunta Comunale n. 1628 del 12/05/2000 e n. 1327 del 13/07/2001.

L'intestazione catastale è conforme alla titolarità.

Risultato dell'analisi: conformità

PESI, VINCOLI E GRAVAMI

Dalle indagini ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 – e dalla documentazione fornita dal committente, si accerta l'assenza di vincoli, oneri reali, servitù passive e vincoli che possano pregiudicare la piena proprietà o libera disponibilità del complesso immobiliare.

Risultato dell'analisi: conformità

CATASTALE

Catasto Terreni

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie			Reddito (€)	
							ha	are	ca	Dominicale	Agrario
	56	143			ENTE URBANO			4	20		



Il fabbricato risulta correttamente inserito in mappa.

Risultato dell'analisi: conformità

Catasto Fabbricati

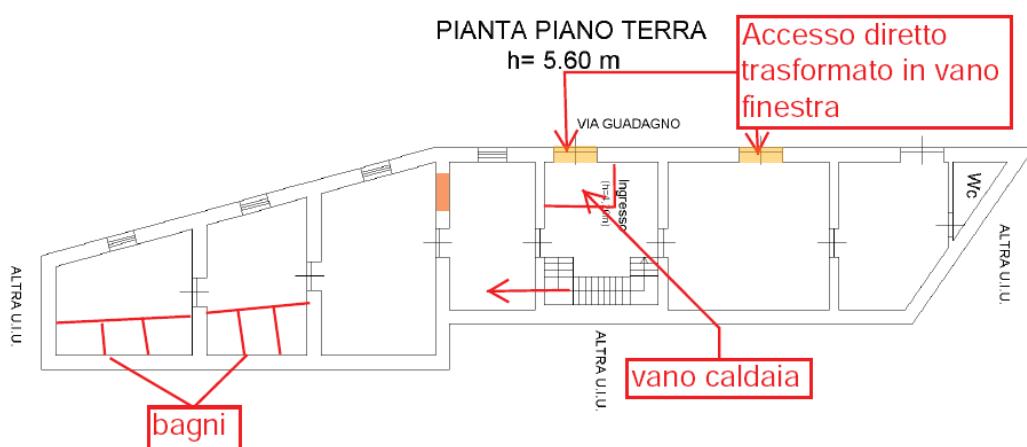
L'immobile risulta identificato al **NCEU** del Comune di Napoli con i dati riportati in pre messa.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Superficie Catastale (mq)	Rendita (€)
SCA	21	122	2	3		A/10	1	19	521	9.027,67

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono riscontrate le seguenti difformità.

Al piano terra:

- diversa distribuzione degli spazi interni mediante la realizzazione di servizi igienici nella zona a destra di chi accede all'immobile;
- diversa distribuzione degli spazi interni mediante la realizzazione di vano caldaia;
- due accessi diretti da Via Michele Guadagno risultano essere due vani finestra;
- diversa posizione della porta di accesso al locale a destra per chi giunge nel vano ingresso;
- errata rappresentazione del vano scale per accedere al piano primo che risulta posizionato nel vano adiacente;



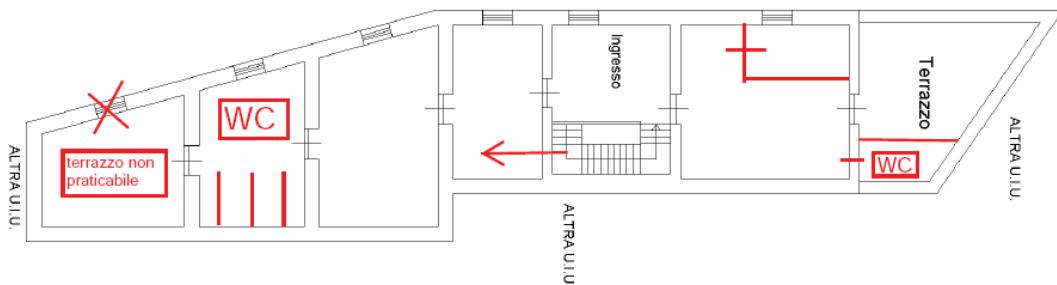
Stralcio planimetria catastale del sub 2 piano terra con indicazione delle difformità

Al piano primo:

- diversa distribuzione degli spazi interni mediante la realizzazione di servizi igienici nella zona a destra di chi accede all'immobile;

- diversa distribuzione degli spazi interni mediante la realizzazione di vano ufficio;
- ampliamento mediante realizzazione di wc sul terrazzo a sinistra;
- errata rappresentazione del terrazzo a destra rappresentato come vano;
- errata rappresentazione del vano scale per accedere al piano primo che risulta posizionato nel vano adiacente;

PIANTA PIANO PRIMO
h= 3.80 m



Per eliminare tali non conformità è necessario presentare aggiornamento della rappresentazione catastale tramite procedura DOCFA.

Risultato dell'analisi: **non conformità media**

STATO OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo il piano terra risultava internamente ristrutturato, mentre il piano primo si presentava in uno stato di abbandono ed in condizioni mediocri.

Risultato dell'analisi: **conformità**



EDILIZIA

La planimetria catastale, precedente a quella presente attualmente negli archivi tecnici erariali, che rappresenta il solo piano terra, è stata presentata con scheda scheda n. 10373128 del 01/01/1939, attesta che la costruzione dell'immobile è antecedente al 1935, data di formazione del primo regolamento Edilizio della città di Napoli, quindi la sua costruzione è da ritenere legittima.

Non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa al primo piano. La mancata rappresentazione della scala di collegamento verticale nella planimetria catastale del 1939 consente di ipotizzare che la costruzione del primo piano sia stata realizzata in epoca successiva, anche se non lontana nel tempo, considerando che la costruzione appare attualmente come un corpo omogeneo.

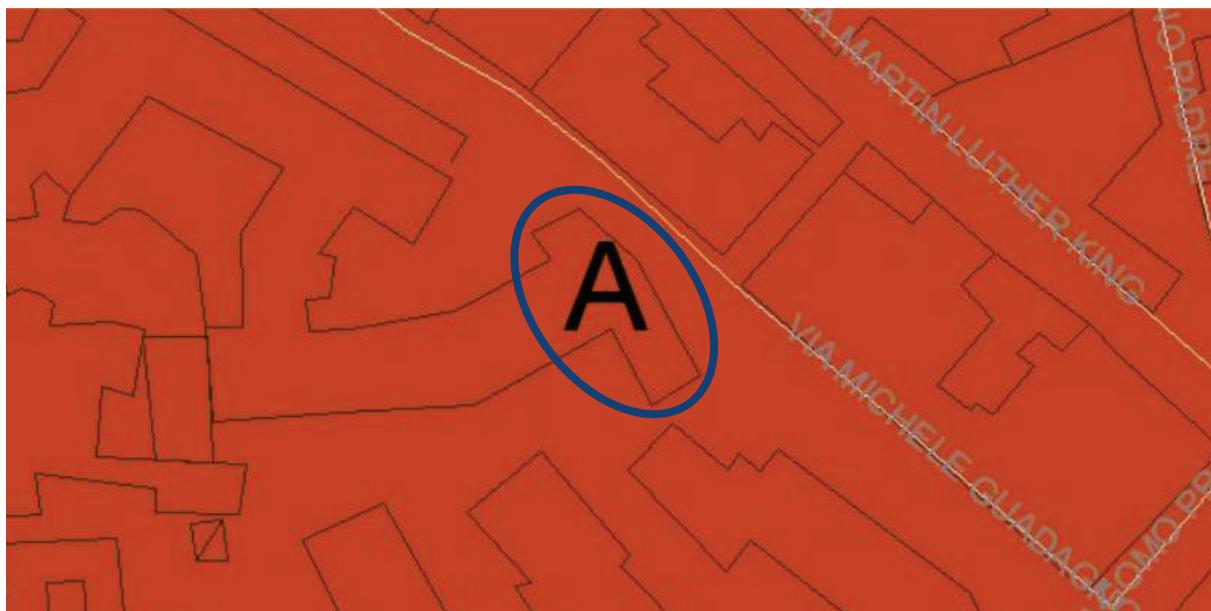
Dalla comparazione tra lo stato di fatto rilevato in sopralluogo e la rappresentazione planimetrica catastale del piano terra, si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, e la mancata rappresentazione del vano scala che collega il piano terra con il piano primo.

Per eliminare tali non conformità è necessaria la presentazione di una SCIA in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni rilevata al piano terra e per la realizzazione del vano di scala di collegamento al piano primo e la verifica della legittimità edilizia del piano primo.

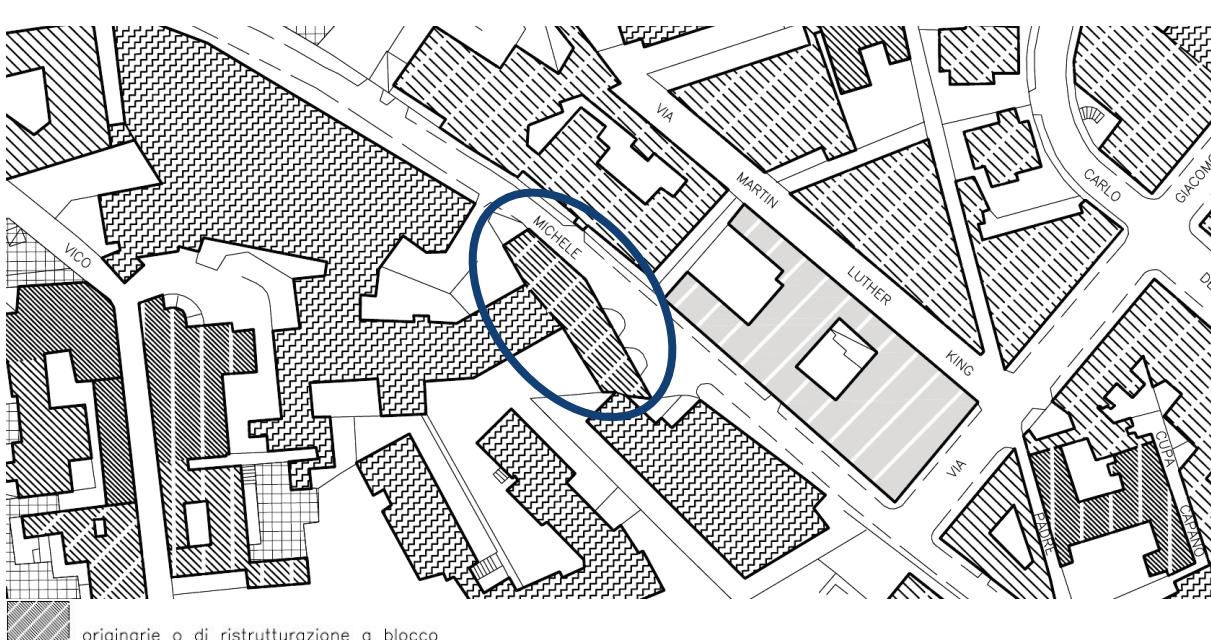
Risultato dell'analisi: **non conformità media**

URBANISTICA

Il fabbricato ricade all'interno della **Zona A - Insediamenti di interesse storico**, disciplinata dagli artt. 26 e 63 delle Norme d'attuazione - Variante al piano regolatore generale per il centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, ed in particolare è classificato come **Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - Blocco ottocentesco elementare**, normato dagli artt. 79 e 80 delle predette norme.



Stralcio della variante generale PRG del Comune di Napoli



Stralcio della tav. 7 del PRG del Comune di Napoli – Centro storico – classificazione tipologica

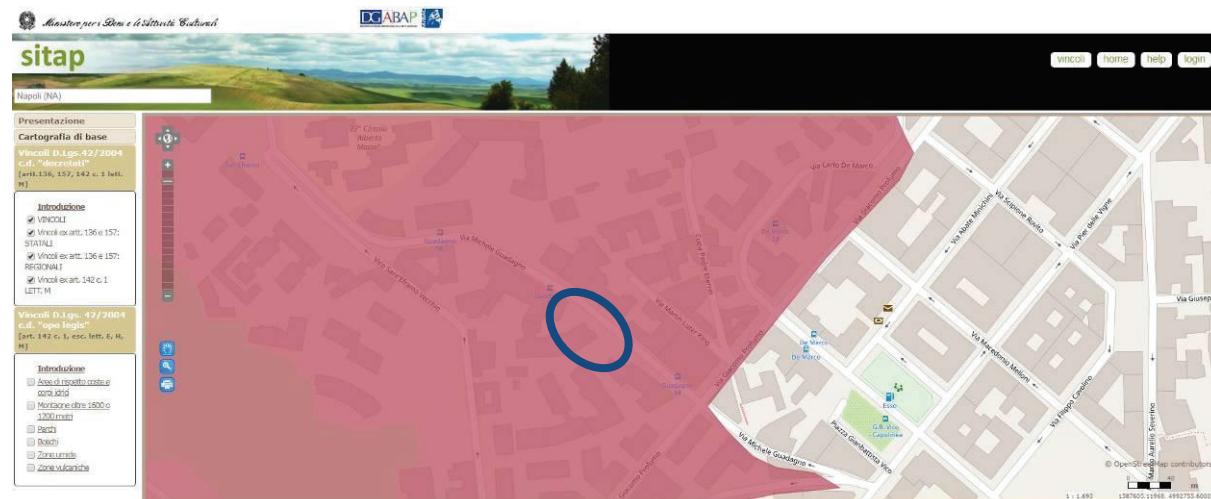
La variante generale al Piano Regolatore Generale di Napoli, individua come zona A le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra. Al suo interno, il piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di interesse storico, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione, definendo interventi consentiti e utilizzazioni compatibili. In particolare, l'immobile in oggetto è classificato come Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco – Blocco ottocentesco elementare.

Le destinazioni d'uso ammissibili per quest'area sono: *abitazioni (ordinarie, specialistiche e collettive), strutture associative, uffici privati, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali, centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica (qualora ad uso esclusivo o prevalente per l'intera unità edilizia), attività artigianali ed esercizi commerciali ai piani terra ed ammezzato, box auto ai piani terra* (sempreché non siano modificati gli elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e non vi sia compresenza di alloggi al piano terra). Per gli usi abitativi e ad ufficio privato, la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino e non diretto da fronte strada.

Sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono inoltre consentiti interventi di consolidamento, frazionamento e fusione, adeguamento impiantistico, creazione di collegamenti verticali tra piani terra e ammezzato, inserimento di soppalchi fino al 40% della superficie dell'unità abitativa, riconfigurazione dei volumi di superfetazioni in copertura, inserimento di parapetti su solai di copertura, inserimento di ascensori interni o esterni al fabbricato, creazione di modeste aperture su prospetti interni al fabbricato, recupero abitativo dei sottotetti ed opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'area su cui insiste il fabbricato, inoltre, ricade nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera C.C. n. 1 del 4/7/72 ai sensi dell'art. 18 della L. 865/1971, ed è classificata come "area a instabilità bassa" nella Tavola 12 - Vincoli geomorfologici della variante di PRG.

Per quanto concerne il regime vincolistico, l'immobile è soggetto a tutela paesaggistica ambientale ai sensi della L. n. 1497 del 1939 e successivo Dlgs n. 42 del 2004, poiché risulta inserito nel perimetro dell'"*Area panoramica comprendente la località Moiariello a Capodimonte sita nel comune di Napoli*", istituita con Dlgs n. 297 del 23/11/57.



Individuazione aree sottoposte a vincoli paesistici ambientali ai sensi del Dlgs 42/2004

Risultato dell'analisi: conformità



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla documentazione fornita non si evincono informazioni circa l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Ai fini della vendita è necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica.

Risultato dell'analisi: non conformità media

IMPIANTI

Lo stato degli impianti al piano terra risulta buono, sono presenti l'impianto idraulico, elettrico con tubi e cassette esterne, impianto di riscaldamento sanitario con boiler.

Lo stato degli impianti al primo piano è il medesimo rilevato al sopralluogo del 21/02/2019

Risultato dell'analisi: conformità

AMBIENTE

Non si sono rilevati al sopralluogo elementi di interesse ambientale.

Risultato dell'analisi: conformità

STATO DI MANUTENZIONE

Il fabbricato esternamente presenta uno stato manutentivo mediocre, con evidenti segni di deterioramento e/o distacco di intonaco dalla facciata prospiciente via Michele Guadagno. Le facciate prospicienti il terrazzo invece necessitano solo di interventi di manutenzione ordinaria.

All'interno il piano terra risulta ristrutturato, mentre il piano primo in condizioni mediocri. Sono stati risolti i problemi di infiltrazione dal lastrico con la nuova impermeabilizzazione.

Risultato dell'analisi: conformità

CAPEX

Si riepilogano di seguito esclusivamente le Capex necessarie ai fini della trasferibilità del bene *as is*, suddivise per ambito di competenza:

- aggiornamento della rappresentazione catastale tramite procedura DOCFA € 1.500;
- SCIA in sanatoria e verifica della legittimità edilizia del piano primo € 5.000;
- redazione di Attestato di Prestazione Energetica € 1.500.



DOCUMENTAZIONE

La presente relazione è stata sviluppata sulla scorta della seguente documentazione in parte fornita dal committente ed in parte recuperata in autonomia:

- Note di trascrizione degli atti di titolarità;
- Ispezioni ipotecarie;
- Visure Catastali;
- Estratto di mappa catastale;
- Planimetria Catastale;
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Computo metrico ristrutturazione piano terra.

RIEPILOGO E GIUDIZIO DI ALIENABILITÀ'

Si riepilogano nella seguente tabella gli argomenti trattati nei paragrafi precedenti.

AMBITO	PARERE	GIUDIZIO	NOTE
TITOLARITÀ'	conformità	✓	
PESI VINCOLI E GRAVAMI	conformità	✓	
STATO OCCUPAZIONALE	conformità	✓	
URBANISTICA	conformità	✓	
INDIVIDUAZIONE E CONFORMITÀ' CATASTALE	conformità	⚠	Presentare aggiornamento planimetrico del piano terra e planimetria del piano primo tramite procedura DOCFA.
EDILIZIA	conformità	⚠	Presentare SCIA in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni rilevata al piano terra e per la realizzazione del vano di scala di collegamento al piano primo. Verifica della legittimità edilizia del piano primo.
ENERGETICA	conformità	⚠	Redazione di A.P.E.
IMPIANTI	conformità	✓	
AMBIENTALE	conformità	✓	

Ai fini della trasferibilità dell'immobile risultano necessarie le seguenti regolarizzazioni:

- *aggiornamento della rappresentazione catastale tramite procedura DOCFA;*
- *presentazione di SCIA in sanatoria e verifica della legittimità edilizia del piano primo;*
- *acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica.*

SCENARI

Il bene oggetto della relazione è ubicato in zona semicentrale di Napoli nel quartiere San Carlo All'Arena e precisamente in Via Michele Guadagno con accesso dal civico 25/B (già Via San Eframo Vecchio 5). L'area, posta nel cuore del Quartiere storico San Carlo all'Arena, ha carattere prevalentemente residenziale a media densità abitativa caratterizzata dalla presenza di edifici multipiano prevalentemente di edilizia residenziale degli anni '50 e dell'epoca anteguerra. A circa 500 metri è presente l'Orto Botanico di Napoli, il Museo Nazionale dista circa 1,5 km e nelle immediate vicinanze il centro antico di Napoli, area considerata patrimonio dell'Unesco. Nelle vicinanze del complesso immobiliare in oggetto sono ubicate diverse infrastrutture per l'istruzione, quali la scuola media statale Salvatore di Giacomo e l'Istituto Tecnico Geometri Della Porta – Porzio.



Collegamenti stradali, ferroviari e infrastrutture

L'area è servita da mezzi pubblici mediante le Linee 1 e 2 della Metropolitana di Napoli. L'immobile si trova a circa 2 km dalla fermata Cavour ed a circa un 2,1 km dalla fermata Museo .

I collegamenti su gomma avvengono mediante l'arterie principali di Via Foria e via Arenaccia per raggiungere la Stazione Centrale e Via Foria e via Don Giovanni Bosco per raggiungere l'Aeroporto di Capodichino e lo svincolo di collegamento con la Tangenziale e l'Autostrade.

In tale contesto la destinazione d'uso compatibile con le esigenze dal Committente, che dovrebbe cedere l'immobile al Comune di Napoli che intende adibirlo a locali per la pubblica amministrazione, è quella direzionale.

La configurazione distributiva ipotizzata a tale scopo, prevede il mantenimento della forma e delle distribuzioni interne esistenti.



La realizzazione della trasformazione ipotizzata richiede un intervento di ristrutturazione completa del compendio immobiliare, che prevede le lavorazioni ed i costi descritti nella tabella seguente.

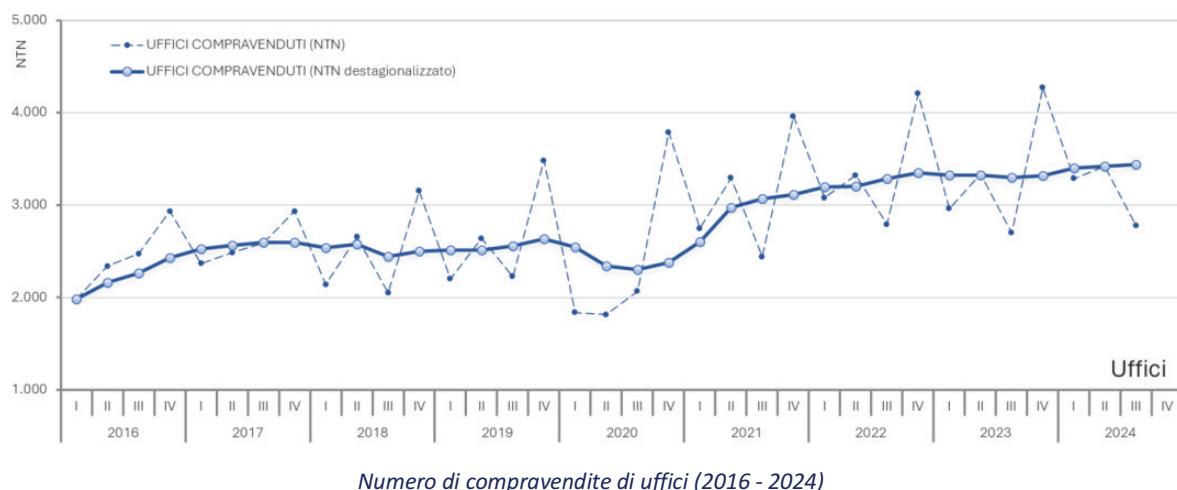
Lavorazione	costo unitario(€/mq)	costo (€)
manutenzione ordinaria e straordinaria, comprensivi di rifacimento pavimentazioni e rivestimenti, pitturazioni e tutte le finiture necessarie. Fornitura e installazioni di porte e infissi, compreso le porte di caposcala. rifacimento di tutte le opere impiantistiche di base necessarie ai fini dell'agibilità/abitabilità.	€ 690,00	€ 202.860,00
manutenzione delle facciate esterne, compreso il ripristino dell'intonaco ammalorato e dei cornicioni di coronamento.	€ 100,00	€ 78.657,70
totale lavorazioni		€ 281.517,70
progettazione	stimata pari al 3% dell'importo lavori	€ 8.445,53
direzione lavori	stimata pari al 5% dell'importo lavori	€ 14.075,89
imprevisti	stimata pari al 2% dell'importo lavori	€ 5.630,35
	TOTALE	€ 309.669

VALUTAZIONE

Mercato di riferimento

Le compravendite di uffici³

Le compravendite di uffici, circa 2.800 nel terzo trimestre 2024, salgono del 2,9% su scala nazionale. L'incremento delle transazioni si osserva quasi interamente nei comuni non capoluogo, +4,7%, a scapito dei comuni capoluogo dove il rialzo si arresta sotto l'1%. Gli scambi aumentano in tutte le aree geografiche del paese, ad eccezione del Centro che subisce una flessione del 3,6%; le aree settentrionali esibiscono una crescita moderata, 1% nel Nord Est e 2,2% nel Nord Ovest, mentre il Sud e le Isole presentano variazioni notevolmente superiori alla media nazionale, rispettivamente circa del 10% e del 20%.



Numero di compravendite di uffici (2016 - 2024)

In netta controtendenza rispetto al dato nazionale, nelle otto principali città italiane per popolazione si registra, rispetto al terzo trimestre del 2023, una forte contrazione sia dei volumi (-15,5%), più nel dettaglio, si evidenzia un calo deciso a Roma e Milano, città che presentano la quota di mercato più elevata, entrambe con oltre 100 unità compravendute. In forte discesa gli scambi di uffici a Napoli, Genova e Firenze.

³ Fonte OMI dicembre 2024

Grandi città	NTN III 2024	Var % NTN III 24 / III 23
Roma	114	-18,1%
Milano	146	-8,5%
Torino	43	5,2%
Napoli	28	-53,7%
Genova	25	-30,1%
Palermo	40	19,1%
Bologna	46	13,5%
Firenze	18	-46,7%
TOTALE	460	-15,5%

Numero di compravendite di uffici nelle prime 8 città italiane

Si riportano inoltre di seguito le quotazioni di prezzi e canoni per gli uffici dall' *OMI relative al I semestre 2024*:

Comune	NAPOLI					
Zona OMI	C21/Semicentrale/SANT'EFRAMO, VIA CARLO DE MARCO, PARCO VILLA TERESA, C.SO AMEDEO DI SAVOIA (EDILIZIA DOPOGUERRA)					
Valori OMI 2024/1		Prezzo (€/mq)		Reddito (€/mq mese)		
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	Min	Max	
Uffici	Normale	1.300	2.650	4,9	9,9	
Uffici Strutturati	Normale	1.450	2.900	6,1	12,0	

Indagini di mercato

Si riportano inoltre alcune delle offerte di immobili con destinazione residenziale in vendita rilevati da un'indagine di mercato.

Uffici offerti in vendita						
Comparabile	Localizzazione	prezzo offerto (€)	Superficie commerciale (mq)	Stato di manutenzione	Prezzo Scontato (€)	Valore unitario (€/mq)
	via Vicinale San Maria del Pianto	515.000	240	discreto	443.000	1.850
	via Pietro Raimondi	5.200.000	2.848	sufficiente	4.472.000	1.570

Sulla base di tali indagini si ritiene che il valore medio unitario degli uffici ristrutturati sia pari a **€/mq 2.000**.

Metodologie di stima

Metodo del Confronto di Mercato

Il metodo del Confronto di Mercato (*Market Comparison Approach*) è un procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di mercato di un immobile facendo riferimento ai prezzi corrisposti per transazioni commerciali effettuate su immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, ubicati nella medesima zona od in zone limitrofe, il cui mercato immobiliare abbia le stesse caratteristiche dell'area di riferimento.

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Successivamente alla rilevazione e alla verifica dei dati immobiliari in base alla definizione del valore di mercato, si selezionano uno o più immobili di confronto.

Affinché i valori di mercato siano utilizzabili per la costruzione del campione, è necessario che le transazioni siano avvenute in un periodo vicino a quello di valutazione o, in alternativa, che il mercato di riferimento non abbia subito significativi mutamenti dalla data dell'operazione considerata. È inoltre indispensabile verificare il criterio di misurazione della superficie, alla base del prezzo di transazione per garantire omogeneità ai dati raccolti.

Nell'applicazione pratica, non è necessario che gli immobili messi a confronto siano identici, è sufficiente che siano simili per pervenire ad un valido risultato, eseguendo degli aggiustamenti per eliminare quelle differenze che influenzano in maniera significativa il prezzo delle transazioni poste a confronto.

Metodo Finanziario

Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e può essere applicato sia nella stima del valore di mercato che nella stima di valori diversi dal valore di mercato. Per le applicazioni riguardanti il valore di mercato è necessario sviluppare ed analizzare i dati e le informazioni di mercato.

Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo efficace solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Come per altri metodi, il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi. Tuttavia la precisione matematica delle procedure utilizzate in questo metodo non deve essere fraintesa e quindi considerata indicatore dell'esatta precisione dei risultati.

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili in grado di erogare un reddito.

Nel metodo finanziario, la rilevazione dei dati immobiliari riguarda le grandezze quantitative, quali ad esempio i canoni di affitto e le caratteristiche immobiliari, e le informazioni qualitative (quali ad esempio le condizioni che sorgono dal rapporto contrattuale).

La proiezione temporale del reddito immobiliare deve essere appropriata e ragionevole, sotto l'ipotesi per la quale l'immobile è gestito da un operatore ragionevolmente efficiente o da un'amministrazione mediamente competente.

Il metodo finanziario comprende i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Procedimento di capitalizzazione diretta

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un tasso di capitalizzazione.

Analisi del flusso di cassa scontato (DCF - Discounted Cash Flow Analisys)

L'analisi del flusso di cassa scontato si basa sul calcolo del valore attuale del flusso di cassa di un immobile alla data della valutazione. Il flusso di cassa è costituito dai costi e ricavi dell'immobile da valutare. Il valore attuale netto può riferirsi all'intero immobile o a una sua parte componente o a interessi o a diritti durevoli sull'immobile medesimo.

Il *reddito annuo* è determinato con il metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach), un procedimento di stima che consiste nella determinazione del canone di mercato di un immobile facendo riferimento ai canoni corrisposti in transazioni commerciali effettuate su immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, ubicati nella medesima zona od in zone limitrofe, il cui mercato immobiliare abbia le stesse caratteristiche dell'area di riferimento.

Il *tasso di capitalizzazione o cap rate* può essere determinato in due modalità:

- con stima diretta per comparazione ovvero mediante la rilevazione ed il confronto di un campione di compravendite di immobili di prezzo unitario noto e di un campione di affitti di immobili di canone unitario noto;
- con stima indiretta mediante procedimento analitico, mediante una indagine condotta con riferimento allo specifico segmento di mercato, che tiene conto delle principali componenti di rischio che caratterizzano l'immobile: situazione locativa (inquilini e contratti, appetibilità dell'immobile, rischio sfitto), fattori estrinseci (localizzazione, trend di mercato) e fattori intrinseci (taglio dimensionale, frazionabilità, qualità e stato di manutenzione, fungibilità).

La stima indiretta del saggio di capitalizzazione è articolata secondo diversi procedimenti che possono distinguersi in:

- approcci additivi:
 - del saggio medio, mediante l'adozione di un saggio medio ed una sua correzione con variazioni in aumento per fattori che riducono il valore dell'immobile, come a titolo esemplificativo per vetustà, ubicazione periferica, bene malsano, e/o in diminuzione per fattori che aumentano il valore dell'immobile, come a titolo esemplificativo per centralità, presenza infrastrutture, contesto;
 - del saggio minimo (build up approach), mediante l'esplicitazione, una volta definita una base di partenza, ovvero un tasso free risk, di un premio illiquidità oltre che un premio di gestione e un premio per le specificità dell'immobili.
- approcci finanziari:
 - WACC o costo medio ponderato del capitale, mediante la definizione del costo medio ponderato del capitale inteso come combinazione di mezzi propri e finanziamento esterno, considerando anche il beneficio fiscale sul debito;
 - CAPM (Capital Asset Pricing Model), mediante lo studio del mercato azionario laddove stabilisce una relazione tra il rendimento di un titolo e la sua rischiosità misurata tramite un unico fattore di rischio beta.

Il *tasso di attualizzazione o di sconto* è determinato in funzione dell'inflazione, della tipologia, del rischio di remunerazione dell'operazione d'investimento immobiliare e del rischio imprenditoriale connesso alla immobilizzazione di capitale. Esso inoltre tiene in considerazione le caratteristiche tipologiche dello specifico immobile quali la localizzazione, le caratteristiche fisiche e dimensionali, la fungibilità e lo stato manutentivo, sia dai rischi strettamente connessi al settore immobiliare quali il rischio per il mancato incasso dei canoni, per la rilocazione dell'immobile alla scadenza del contratto di locazione, la tipologia dell'immobile e le condizioni del mercato immobiliare locale.

Il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa, in generale, viene determinato tenendo conto del fatto che la remunerazione attesa per un qualsiasi tipo di investimento è direttamente proporzionale al livello di rischio associato al medesimo.

Il *tasso di attualizzazione* può essere determinato in due modalità:

- per comparazione, che ricerca il saggio sinteticamente in termini di redditività complessiva attesa ovvero basato sulla ricerca di immobili analoghi per i quali siano noti redditi operativi e valori.
- analiticamente basata su due tipi di approcci:
 - finanziario, che pone a confronto le aspettative di rendimento degli operatori nel settore immobiliare e quelle riscontrabili nei mercati immobiliari; tali metodi si basano, come già anticipato in precedenza definendo i cap rate, su WACC e Sul CAPM;
 - additivo, che tiene conto separatamente delle diverse componenti del rischio dell'investimento; tali metodi si basano, come già anticipato in precedenza

definendo i cap rate, su metodi per aggiunte e detrazioni da un saggio medio ovvero per somma di componenti partendo da una saggio minimo.

Valutazione

La stima deve di simulare il processo di trasformazione, determinando prima il valore dell'immobile trasformato con il metodo comparativo, e successivamente costruendo un flusso di cassa che consideri i costi ed i ricavi attesi nell'orizzonte temporale necessario alla trasformazione. Il valore dell'immobile *as is* è rappresentato dal *Valore Attuale Netto* dei flussi di cassa.

Valutazione: metodo comparativo

La stima dell'immobile trasformato, descritto nel capitolo dello scenario, è determinata considerando le risultanze delle ricerche ed analisi di mercato effettuate in precedenza.

destinazione	Ubicazione	Superficie uffici (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Ufficio	NAPOLI VIA MICHELE GUADAGNO 25	509	2.000	1.018.000
			TOTALE	1.018.000

Valutazione: metodo della trasformazione

Il bene oggetto di stima è stimato in base allo scenario di valorizzazione immobiliare che prevede la costruzione di 2 appartamenti e 3 locali commerciali. Il valore di mercato del bene è stato determinato attraverso il “metodo di trasformazione” sulla base dell'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare.

Per ciò che concerne i *flussi in entrata*, si determinano attraverso il processo di valutazione comparativo sopra riportato.

Il piano vendite delle diverse unità immobiliari è stato previsto secondo le analisi della capacità di assorbimento del mercato immobiliare della zona, spalmandolo nei vari anni successivi al completamento dell'opera.

Per ciò che concerne i *flussi in uscita*, in base agli andamenti storici del mercato oltre che delle attese future dello stesso.

Al fine della predisposizione del modello valutativo, in via prudenziale, i tempi di sviluppo dell'iniziativa sono stati considerati seguendo il programma di massima di progetti simili previsti sul mercato.

Per quanto riguarda tutti gli altri costi ed oneri accessori al progetto si possono riassumere come segue:

Costi di trasformazione: stimati in base ai prezzi medi di iniziative simili presenti sul mercato.

Costi Indiretti (progettazione e direzione lavori): stimati nel 8% del costo di costruzione.

Costi di urbanizzazione: I costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono determinati in base alle previsioni del Comune di Napoli

Imprevisti pari al 2% dei costi diretti.

Definiti i flussi in entrata ed uscita da ultimo, sebbene di primaria importanza, appare indispensabile determinare il tasso di attualizzazione dell'iniziativa di sviluppo.

Per ciò che concerne le operazioni di trasformazione, è necessario identificare, di volta in volta, non essendoci pubblicazioni ufficiali attendibili relative a rendimenti, ritorni su equity e debito del mercato immobiliare, operazioni similari e/o tramite indagini dirette presso investitori, finanziatori o operatori immobiliari qualificati. I risultati emersi da tali studi vanno confrontati con i dati attesi e registrati sul mercato e con le assunzioni espresse nel tasso di attualizzazione come di seguito calcolato.

Il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa, in generale, viene determinato tenendo conto del fatto che la remunerazione attesa per un qualsiasi tipo di investimento è direttamente proporzionale al livello di rischio associato al medesimo.

Per la determinazione del tasso di attualizzazione in campo immobiliare vi sono una pluralità di metodologie, riconducibili a due modelli:

- quello comparativo che ricerca il saggio sinteticamente in termini di redditività complessiva attesa ovvero basato sulla ricerca di immobili analoghi per i quali siano noti redditi operativi e valori. Tale metodologia, come già espresso in precedenza, definendo il cap rate, ha dei forti limiti connessi alla poca trasparenza del mercato immobiliare italiano;
- quelli volti a ricercare il saggio analiticamente basati su due tipi di approcci:
 1. finanziario che pone a confronto le aspettative di rendimento degli operatori nel settore immobiliare e quelle riscontrabili nei mercati immobiliari. Tali metodi si basano, come già anticipato in precedenza definendo i cap rate, su WACC e sul CAPM;
 2. additivo che tiene conto separatamente delle diverse componenti del rischio dell'investimento. Tali metodi si basano, come già anticipato in precedenza definendo i

cap rate, su metodi per aggiunte e detrazioni da un saggio medio ovvero per somma di componenti partendo da una saggio minimo.

Nel caso di specie il tasso di attualizzazione impiegato nel DCF è il WAAC ovvero Weighted Average Cost of Capital ovvero il costo medio ponderato del capitale e tiene conto delle tipologie di capitali impiegati per promuovere un investimento (capitale di rischio/equity e capitale di debito), del loro ammontare e dei rispettivi "costi".

Esso assume due tipologie di capitale impiegato (capitale proprio e capitale di debito) e i rispettivi costi, in relazione alle caratteristiche dell'intervento. In particolare, il costo del capitale proprio viene determinato con il metodo build-up approach, ovvero considerando un tasso privo di rischio (risk free) e il premio per il rischio connesso all'investimento.

Si assume una ipotesi "classica" di indebitamento pari a 50% di mezzi propri e 50% di mezzi di terzi, considerando il rischio specifico connesso all'operazione.

Operativamente le valutazioni impiegano la seguente formula semplificata del Wacc:

$$WACC = E/K * Re + D/K * Rd$$

dove:

E = ammontare di capitale di rischio;

D = ammontare di capitale a debito;

K = capitale complessivamente investito nel progetto (E+D);

Re = tasso di rendimento atteso per capitale proprio (costo del capitale di rischio);

Rd = tasso di rendimento richiesto per capitale a debito (costo del capitale debito).

Il *costo del capitale di debito* è il tasso richiesto dalle banche per finanziare l'operazione immobiliare, considerando lo specifico rischio operativo e la struttura finanziaria.

Esso è stimato con riferimento all'IRSS a 2 anni (tali tassi sono ricavati da sito <http://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html>), pari a 2,90%, aumentato di uno spread desunto da indagini presso gli istituti di credito per operazioni similari che data la rischiosità dell'iniziativa si stima nel 2,65%, per un valore complessivo richiesto per la copertura del capitale di terzi del 5,55% .

Il *costo del capitale di rischio* è il rendimento minimo al lordo delle imposte che il mercato richiede per investire nell'operazione immobiliare, considerando il rischio operativo, il costo del debito e la struttura finanziaria.

Esso è stimato come sommatoria del:

- saggio privo di rischio: rendimento di Btp o titoli similari (titoli di stato con rischio nullo) con scadenza simile al progetto (tali tassi sono ricavati nella Base Informativa Pubblica di Banca d'Italia www.bipbancaditalia.it) ;
- premio di rischio che considera l'illiquidità, rischio urbanistico e il rischio dell'iniziativa specifica. Più in particolare vengono presi in considerazione:
 - il rischio operativo che consiste nella volatilità dei flussi di cassa operativi e deriva principalmente dalla possibilità che il progetto non sia in grado di conseguire un flusso di cassa attivo. Tale rischio, conosciuto anche come rischio immobiliare, è connesso con il settore, la localizzazione, la tipologia, la qualità, la locazione, gli aspetti urbanistici, gli aspetti tecnico costruttivi, lo sviluppo, etc;
 - il rischio finanziario che consiste nel maggior rendimento richiesto sul capitale proprio per la presenza di debito bancario che, per la precedenza nel pagamento, incrementa il rischio complessivo di quest'ultimo. Si può determinare applicando un moltiplicatore basato sul modello della leva finanziaria che considera l'effetto della struttura finanziaria, il differenziale rispetto al costo del debito ed il beneficio fiscale.

Per il calcolo del tasso “risk free” sono stati utilizzati i tassi di rendimento netti dei BTP a 3 anni (media aste ultimi 12 mesi): 3,00%.

Tale rischio è stato aumentato del:

- rischio operativo che consiste nella volatilità dei flussi di cassa operativi e deriva principalmente dalla possibilità che il progetto non sia in grado di conseguire un flusso di cassa attivo. Tale rischio, conosciuto anche come rischio immobiliare, è connesso con il settore, la localizzazione, la tipologia, la qualità, la locazione, gli aspetti urbanistici, gli aspetti tecnico costruttivi, lo sviluppo, etc. Tale rischio è stato stimato nel 5,0%
- rischio finanziario che consiste nel maggior rendimento richiesto sul capitale proprio per la presenza di debito bancario che, per la precedenza nel pagamento, incrementa il rischio complessivo di quest'ultimo. Tal rischio è stato stimato nel 6,0 %.

Si desume quindi un complessivo rischio del capitale proprio del **14,00%**.

Data la composizione di pari entità del capitale di rischio e del capitale di terzi si ha quindi che il **tasso di attualizzazione** ammonta complessivamente al **9,78%**.

Il valore di mercato del fabbricato è quindi determinato, come illustrato nella tabella riportata nella figura seguente, pari a **€ 560.000**.



S P V
147



VALUTAZIONE CERTIFICATA BA
OCEPAS
Società di valutazione immobiliare
s.a.s. associata BDI S.p.A.

NAPOLI VIA MICHELE GUADAGNO 25

APPLICAZIONE DEL METODO DEI FLUSSI DI CASSA PER L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

ASSUMPTION ALLA BASE DELLA VALUTAZIONE

03/03/2025

Progetto	Destinazione	Sup. vendibile (mq/n.)	Val unitario (€)	Val vend (€)	Costo costruzione (€/mq)	Costo costr. (€)
Lotto	Uffici	509	2.000	€ 1.018.000,00	€ 1.553	€ 281.518,00
Totale				€ 1.018.000,00		€ 281.518,00
Altri costi ed oneri accessori						
Progettazione e direzione lavori						
Imprevisti						
Agency						
Totale						
Lotto						
Divisionale						
Totale						
Flussi di cassa in entrata arco temporale di riferimento						
Flussi di cassa in uscita arco temporale di riferimento						
Flussi in entrata						
Totale flussi in entrata						
Flussi in uscita						
Costi di costruzione						
Contingency						
Progettazione e direzione lavori						
Agency						
Totale flussi in uscita						
Totale flussi per anno						
Periodo						
Passo di sconto						
Valore attualizzato						
Valore corrente progetto						
Valore corrente						

Tabella analisi del flusso di cassa scontato



Il **valore di mercato** complessivo degli immobili oggetto della presente relazione considerati in un unico lotto, alla data del **marzo 2025** è pari ad **€ 560.000**.

Napoli, 03/03/2025





COMUNE DI NAPOLI

Area Tecnica Patrimonio

*Servizio Coordinamento dei processi di
Valorizzazione, Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio*

PG/2025/467011

Napoli, 21/05/2025

**All'Area Tecnica Patrimonio
alla Napoli Servizi S.p.a**

e p.c
**All'Assessorato al Bilancio con delega al Patrimonio
ad Asia Napoli
PEC: asianapoli.info@pec.it**

Oggetto: Richiesta stima del più probabile valore di mercato dell'immobile di proprietà comunale sito alla Via Russolillo, Pianura-finalizzata alla Permuta con la società Asia Napoli.

Con riferimento all'oggetto, si Chiede all'Area in indirizzo di procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile di proprietà del Comune di Napoli sito alla Via Russolillo n. 3, conferito a titolo di comodato d'uso gratuito alla società Asia. con la Delibera di Giunta Comunale n. 1628 del 2000.

Si Chiede alla società Napoli servizi di fornire informazioni circa il regime patrimoniale dell'immobile in oggetto, nonché di avviare la *due diligence* finalizzata alla permuta dell'immobile.

Si sollecita inoltre la società in indirizzo a volere provvedere ad un celere riscontro della nota PG2025/424217, con la quale si chiedeva l'aggiornamento sulla situazione patrimoniale. degli immobili ubicati rispettivamente alla Via Nuova Pazzigno n.42, identificato nell'inventario comunale con il cod.ED70350K01 e delle Aree insistenti nella Municipalità 8, in viale della Resistenza, identificate al NCT del Comune di Napoli al foglio 2, part. lle 373, 563 e 565.,

Tanto al fine di consentire allo Scrivente di inserire tutti gli immobili di cui sopra nell'ambito della permuta con la società Asia.

Il Dirigente
ing. Giovanni Toscano(*)

(*) La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 82/2005. Ai sensi dell'art. 23 del d. lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii, si attesta che la presente copia su supporto analogico è conforme, in tutte le sue componenti, al documento informatico originale da cui è stato tratto.

PG/2025/518853
del 06/06/2025

*Al Servizio Coordinamento dei processi di Valorizzazione,
Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio
e p.c. All'Assessorato al Bilancio con delega al Patrimonio
Al Direttore Generale*

**Oggetto: Stima del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà comunale siti alla Via Russolillo, Via Nuova Pazzigno n. 42 (identificato nell'inventario comunale con il cod. ED70350K01) e delle aree ubicate nella Municipalità 8 in viale della Resistenza identificate al N.C.T. del Comune di Napoli al foglio 2, part.lle 373, 563 e 565.
Permuta con la società Asia Napoli.**

Con la presente si riscontra la nota PG/269988 del 24/03/2025 e successiva nota PG/467011 del 21/05/2025 con cui codesto Servizio ha chiesto di stimare il più probabile valore di mercato dei cespiti in oggetto.

1. Stima del più probabile valore di valore di mercato dell'immobile di proprietà comunale sito alla Via Nuova Pazzigno, 42 - cod. ED70350K01

Il cespote in oggetto è ubicato in via Pazzigno, 42 del Comune di Napoli ed è costituito da n. 6 capannoni e area esterna scoperta pertinenziale. La superficie totale utile risulta pari a circa 2.840,90 mq (valutata così come indicato dal documento “*Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI*”), la valutazione richiesta è stata svolta utilizzando i valori O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (E43), con destinazione d’uso “*Capannoni Industriali*”, in coerenza con la destinazione d’uso del bene in argomento; il cespote viene valutato ad oggi, considerando lo stato manutentivo attuale.

Per quanto espresso, il più probabile valore di mercato dell’immobile in questione, risulta pari in € 1.789.767,00 (All. 1).

2. Stima del più probabile valore di valore di mercato dell’immobile di proprietà comunale sito alla Via Russolillo

Il cespote in oggetto è sito alla via Russolillo, ed è composto da due ambienti principali con annessi servizi e deposito, la superficie utile del bene d’interesse risulta pari a circa mq 129,00 (valutata così come indicato dal documento “*Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMP*”). La valutazione richiesta è stata svolta utilizzando i valori OMI dell’Agenzia delle Entrate, confrontando i valori dell’Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (E39) con destinazione d’uso “uffici”, per la zona di riferimento tra la stessa e la zona ad essa attigua (C28) con destinazione d’uso “Abitazioni Civili”, il cespote viene valutato ad oggi, considerando lo stato manutentivo attuale.

Per quanto espresso, il più probabile valore di mercato dell’immobile in questione, risulta pari in € 221.880,00 (All. 2).

3. Stima del più probabile valore di valore di mercato dell'area di proprietà comunale ubicate nella Municipalità 8 in viale della Resistenza identificate al NCT del Comune di Napoli al foglio 2, part.lle 373, 563 e 565

Trattasi di un'area scoperta inedificata, ubicata n viale della Resistenza identificate al N.C.T. del Comune di Napoli al foglio 2, part.lle 373, 563 e 565; si riportano di seguito le immagini satellitari e dell'area in oggetto:



Immagine Satellitare

Dalle visure catastali è stato possibile ricostruire le superfici delle particelle interessate, riportate nella tabella seguente.

Foglio	Particella	Superficie [mq]
2	563	2.500
2	565	1.145
2	373	5.800
Totale		9.445

Inquadramento Urbanistico

Come desunto dall'attestato di destinazione urbanistica rilasciato dal Servizio *pianificazione urbanistica generale e attuativa* con nota PG/390073 del 29/04/2025 l'area ricade nel PRG del Comune di Napoli ed in parte nel PRG approvato con Dm n. 1829 del 31 marzo 1972 ed in particolare in Zona D - *Insediamenti per la produzione di beni e servizi* normata dall'articolo 35 delle N.T.A.

La zona D identifica le parti del territorio dove è prevista una riconversione territoriale finalizzata alla formazione di un moderno insediamento per la produzione di beni e servizi, integrato con gli agglomerati residenziali connessi o in esso compresi. La disciplina della zona D si articola in ulteriori sottozone e quella in cui ricade il lotto di terreno in esame è la Zona Db – *Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi* normata dall'articolo 37 delle N.T.A. La zona Db identifica le parti della città destinate alla produzione di beni e servizi, per le quali è prevista la trasformazione urbanistica. In particolare la sottozona soggetta alla disciplina d'Ambito n. 7: *ex centrale del latte Scampia*. Nell'ambito individuato nella scheda n. 60, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano della periferia settentrionale, attraverso la formazione di un insediamento di attività per la produzione di beni e servizi nell'area in corrispondenza dell'immobile dismesso originariamente destinato a centrale del latte, al fine di contribuire al processo di rivitalizzazione socio - economica dell'intera periferia nord e degli insediamenti urbani dei comuni contermini. Gli interventi nel presente ambito, si attuano mediante strumento urbanistico esecutivo redatto nel rispetto della disciplina della sottozona Db di cui alla parte I della presente normativa. Trattasi di un terreno di 9.445 mq – sito al viale della Resistenza snc con un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,7 mq/mq nel rispetto delle funzioni e dei limiti dimensionali di cui alla seguente tabella:

Funzioni	a Superficie mq	b % sul totale generale	c % sul totale nuova edificazione	d Superficie londa di pavimento mq
Insediamenti per la produzione di beni e servizi	112.500	45,0	92,2	78.750
Residenza (1)	9.500	3,8	78	6.250
Totale nuova edilizia	122.000	48,8	100,0	85.000
Attrezzature di quartiere (2)	98.000	39,2		
viabilità	30.000	12,0		
Totale servizi pubblici	128.000	51,2		
Totale generale	250.000	100,0		85.000

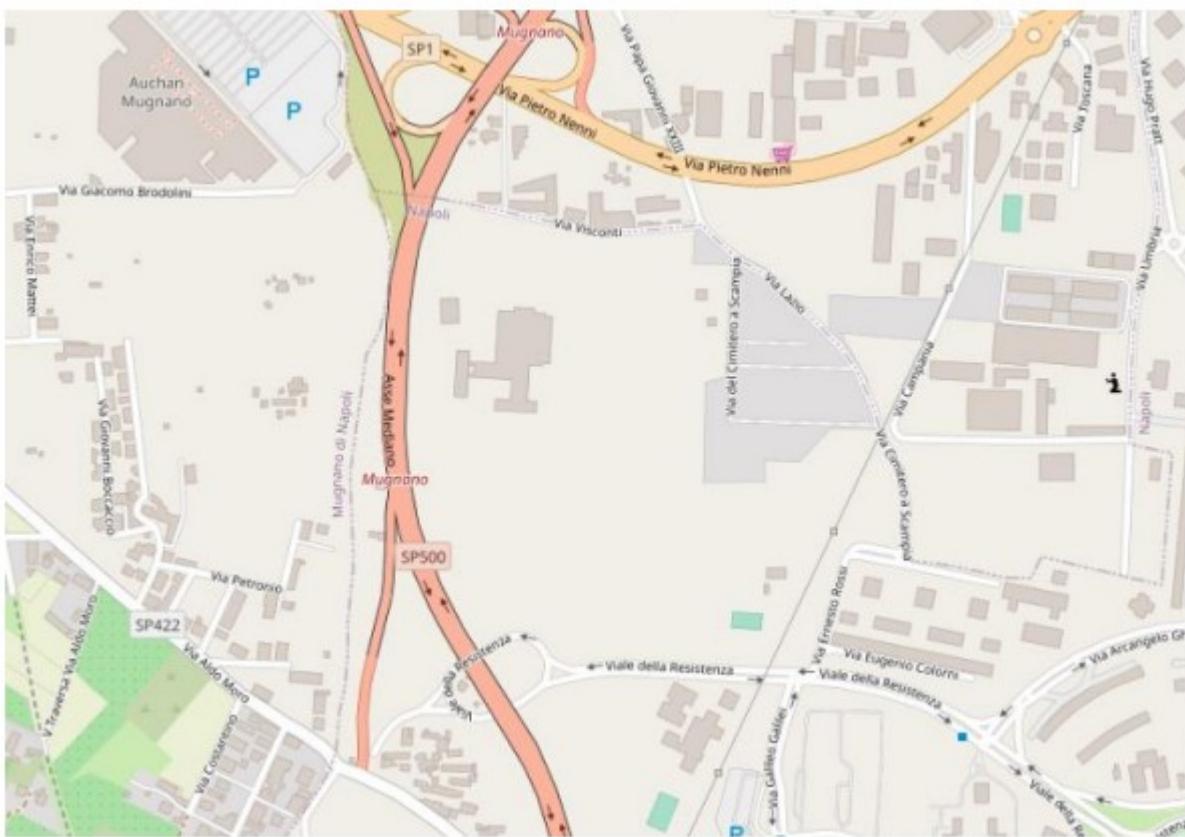
Il piano urbanistico esecutivo prevede:

- la localizzazione di attività produttive, tra le quali sono da privilegiare le aziende artigianali e della piccola industria di nuova formazione, con progetti innovativi e programmi di sviluppo più avanzati, specie nel settore della produzione ecologica e del risparmio energetico e delle relative attività di promozione e servizio, con particolare riferimento ai settori manifatturieri già presenti nelle aree produttive localizzate nei comuni contermini della zona nord;
- l'interconnessione dell'area con le infrastrutture per la mobilità esistenti, mediante un nuovo sistema viario che garantisca la facile accessibilità all'area e un funzionale collegamento con gli insediamenti produttivi dei comuni contermini;
- la valorizzazione delle connessioni con il comune di Melito, attraverso la realizzazione di idonei collegamenti e la formazione di spazi pubblici nella fascia di contatto tra i due comuni, nella quale è



preferibilmente localizzato il verde previsto dal piano. Unitamente al progetto è approvato uno schema di convenzione con il quale i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a cedere, come minimo, le superfici occorrenti per realizzare le opere di viabilità nella misura prevista dalla tabella di cui al comma 2 del presente articolo, e le superfici occorrenti per le urbanizzazioni di cui agli articoli 3 e 5 del Dm n. 1444 del 2 aprile 1968. Queste ultime possono essere reperite, oltre che nell'ambito di intervento, anche tra le aree che il piano urbanistico destina a urbanizzazioni primarie e secondarie. I soggetti proponenti devono impegnarsi inoltre a farsi carico della realizzazione delle relative opere. Questo impegno può essere soddisfatto, in tutto o in parte, anche con la cessione di aree localizzate nei confini dell'ambito di appartenenza o anche al di fuori di esso, purché tra le aree che la presente variante o il piano urbanistico esecutivo destinano alla realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie.

Per quanto concerne il regime vincolistico, l'immobile non risulta soggetto a vincoli paesistici ambientali ai sensi del D.lgs. 42/2004.



Individuazione aree sottoposte a vincoli paesistici ambientali ai sensi del Dlgs 42/2004

Stato di manutenzione

Il terreno si presenta in stato di completo abbandono, caratterizzato dalla presenza di una folta vegetazione di arbusti e sterpaglie che, peraltro, non hanno consentito un'ispezione dettagliata e accurata dei luoghi e delle caratteristiche del fondo.

Valore di mercato

Secondo la disciplina d'ambito, l'indice fondiario di 0,7 mq/mq consentirebbe la realizzazione di 6.611,50 mq di superficie lorda coperta. Gli interventi consentiti nell'ambito, che presenta un'estensione di 250.000 mq, si attuano mediante strumento urbanistico esecutivo e nel rispetto delle funzioni e dei limiti

dimensionali riferiti all'intero ambito. Per procedere ad un'ipotesi di fabbricato realizzabile, si applicano tali limiti in proporzione alle dimensioni del lotto da stimare, pertanto si prevede che il 51,2% della superficie del lotto debba essere ceduta e destinata a Servizi Pubblici per attrezzatura di quartiere e viabilità, per un totale di 3.385 mq. Della superficie realizzabile il 7,8% è destinabile alla residenza ed il resto all'attività produttiva. Per la determinazione del valore di mercato dell'area si considera la capacità edificatoria di utilizzando il metodo di trasformazione con l'applicazione di un flusso di cassa scontato, che consente di considerare complessivamente i costi di costruzione necessari per realizzare l'immobile trasformato. Si procede quindi alla valutazione con il metodo del MCA ipotizzando di poter costruire un capannone avente le seguenti caratteristiche dimensionali nel rispetto delle funzioni e dei limiti dimensionali dettati dall'art. 132 delle NTA:

- Superficie edificabile = 0,7 mq/mq x 9.445 mq = 6.611,50 mq
- Superficie da destinare a spazi pubblici e parcheggi = 51,2% x 6.611,50 mq = 3.385 mq
- Superficie utilizzabile = 6.611,50 mq - 3.385 mq = 3.226,50 mq
- Superficie da destinare a residenza = 3.226,50 mq x 7,8% = 251 mq
- Superficie utilizzabile di capannone = 3.226,50 mq - 251 mq = 2.975,50 mq

Per la stima del valore di mercato dell'area, può procedersi mediante l'applicazione del metodo del valore di trasformazione come criterio di stima, tenendo conto delle suscettività edificatorie dell'area conferite dalla strumentazione urbanistica vigente.

Metodologicamente, in un processo di trasformazione edilizia concorrono tre fattori produttivi: il suolo Va, il costo di costruzione K ed il profitto dell'imprenditore P; il valore del prodotto finito V_m risulta dalla formula:

$$V_m = V_a + K + P$$

da cui:

$$V_a = V_m - (K + P)$$

Per via sintetica, il valore dell'area può essere altresì espresso quale aliquota percentuale del valore del prodotto finito:

$$V_a = V_m \times I_a$$

L'indice I_a, rappresentativo sia dell'apprezzamento che il mercato fa del bene in funzione delle sue caratteristiche posizionali, sia dei vari indici di fabbricabilità dettati dalla pianificazione urbanistica, è direttamente proporzionale alla quantità e qualità delle infrastrutture e servizi sociali della zona ed è nel contempo inversamente proporzionali agli indici di fabbricazione. Le indagini in letteratura svolte su diverse e diffuse operazioni di permuta a percentuale, indicano indirettamente i valori di K tra il 15% e il 40% del valore o dei mc realizzati, percentuali riguardanti l'arco della casistica che va dalle aree marginali a quelle pregiate dei grandi centri urbani. Nel caso in esame può ritenersi congrua l'incidenza percentuale del 20%.

Il valore del prodotto finito va stimato in ragione delle cubature realizzabili secondo la disciplina d'ambito.

Per la stima del più probabile valore di mercato unitario, può utilmente farsi riferimento ai rilevamenti dell'OMI a cura dell'Agenzia delle Entrate riferiti alla zona omogenea E42 – Suburbana/Scampia, che per il secondo semestre 2024 (ultimo dato disponibile) riporta il valore massimi di 1.700 €/mq per le abitazioni civili e di 830 €/mq per i capannoni tipici.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/SCAMPIA,%20DON%20GUANELLA,%20MONTE%20ROSA,%20GAETANO
Codice zona: E42

Microzona: 0

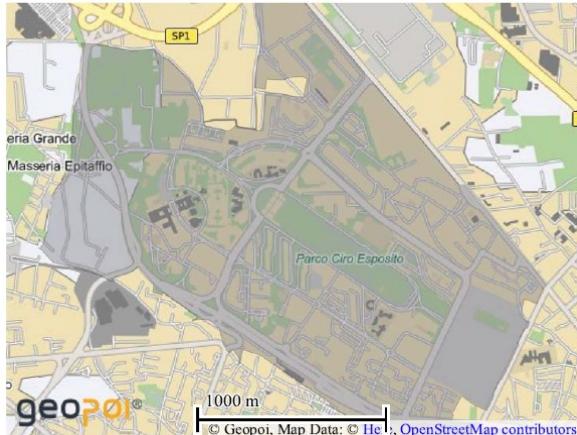
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	410	830	L	2,3	4,4	L

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/SCAMPIA,%20DON%20GUANELLA,%20MONTE%20ROSA,%20GAETANO
Codice zona: E42

Microzona: 0

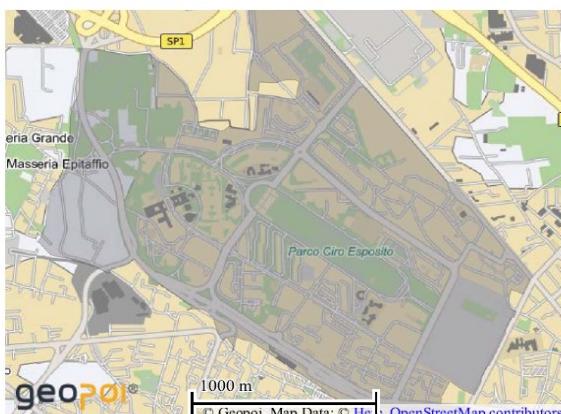
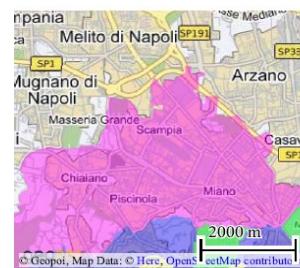
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1700	L	3,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1150	L	2,4	3,6	L
Box	Normale	610	920	L	2,6	3,8	L

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni



In definitiva, sulla base delle cubature realizzabili di cui alle tabelle d'ambito sopra riportate, il valore di mercato del prodotto finito può essere così quantificato:

Destinazione	Superfici (mq)	Valori unitari (€/mq)	Valore di mercato (€)
Residenziale	251	1.600,00	401.600,00
Produttiva	2.975,50	800,00	2.380.000,00
Totale			2.781.600,00

Il più probabile valore di mercato dell'area può essere stimato in:

$$V_a = € 2.781.600,00 \times 20\% = \underline{\underline{556.320,00 \, €}}$$

Il Funzionario Tecnico
Francesco Gagliardi

Sottoscritta digitalmente da
 Il Responsabile
Arnaldo Stella

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente documento è conservato negli archivi informatici del Comune di Napoli ai sensi dell'art.22 D.Lgs. 82/2005.

SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice B.U.	11P101000T04				
Quartiere	Ponticelli			Municipalità	6				
Indirizzo	Via Pazzigno			Civico					
Anno di costruzione	Scala		Piano	Terra	Interno				
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>				Capannoni					
Accessibilità			Direttamente da via Pazzigno						
Presenza barriere architettoniche			No						
Stato Occupazionale			Occupato dal Servizio Logistica per proprie esigenze						

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	2.254,00	Sup. accessoria	0,00	Sup. scoperta	5.869,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	2.254,00	Valore	0,00	Valore	586,90
Totale superficie commerciale [mq]	2.840,90				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	No	Accatastamento da variare	
Variazione catastale suggerita				
Catasto di	Napoli	Terreni	Fabbricati	X
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consist.
				Rendita

4. STATO DELL'IMMOBILE

STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE

	Scadente	Mediocro	Normale	Ottimo
Pavimenti		X		
Intonaci/Pitturazioni		X		
Bagno		X		
Bagno di servizio				
Rivestimenti		X		
Infissi interni		X		
Infissi esterni		X		

STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI

	Presente	Scadente	Mediocro	Normale	Ottimo
Elettrico			X		
Idrico			X		
Riscaldamento					
Condizionamento					
Telefonico					
TV					
Ascensore					

STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

Scadente	Mediocro	X	Normale	Ottimo
Presenza Rifiuti				
Presenza amianto e/o altri rifiuti pericolosi				

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespite in oggetto è ubicato in via Pazzigno ed è costituito da 6 capannoni e area esterna scoperta di pertinenza. La superficie totale utile risulta pari a circa 2840,90 mq (valutata così come indicato dal documento "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI"). Si presenta in mediocri condizioni manutentive sia edili che impiantistiche, la valutazione del canone viene effettuata assumendo lo stato conservativo attuale (mediocre), confrontando i valori della zona omogenea di riferimento con quella di "Capannoni Industriali" in coerenza con la categoria catastale del bene in argomento.

6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Zona OMI	E43	Denominazione	Suburbana/ SAN GIOVANNI A TEDUCCIO	Anno	2024	Semestre	2
Tipologia	Capannoni Industriali		Stato	Mediocro			
Valori di mercato [€/mq]	Min	445,00	Max	910,00	Saggio su min [%]		6,74
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	2,50	Max	4,90	Saggio su max [%]		6,46
Stima in condizioni normali [€/mq]	677,50	Stima allo stato attuale [€/mq]			630,00		
Più probabile valore di mercato [€]	1.789.767,00	100	Canone di locazione [€/mese]		9.846,04		



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

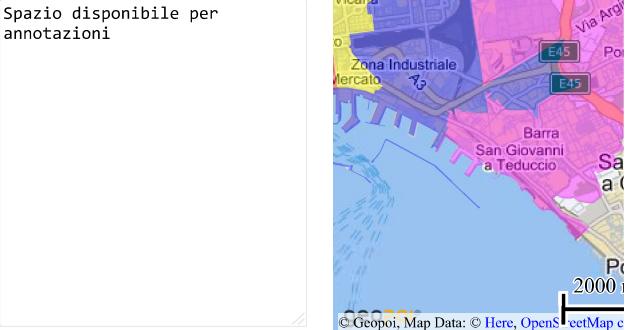
Spazio disponibile per annotazioni

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**Provincia:** NAPOLI**Comune:** NAPOLI**Fascia/zona:** Suburbana/SAN%20GIOVANNI%20A%20TEDUCCIO**Codice zona:** E43**Microzona:** 0**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	445	910	L	2,5	4,9	L
Capannoni tipici	Normale	425	860	L	2,4	4,6	L
Laboratori	Normale	520	1050	L	2,2	4,3	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



SCHEDA TECNICA IMMOBILE

Tecnici incaricati del sopralluogo

Cognome	Nome	Qualifica

1. ANAGRAFE IMMOBILE

Comune	Napoli	Regione	Campania	Codice I.B.U.			
Quartiere	PIANURA			Municipalità			9
Indirizzo	Via Russolillo			Civico			
Anno di costruzione	Scala	-	Piano	T	Interno		-
Destinazione d'uso <i>Es. residenza, negozio, autorimessa, deposito...</i>				Uffici			
Accessibilità							
Presenza barriere architettoniche							
Stato Occupazionale							

2. SUPERFICIE NETTA [mq]

Interna principale	124,00	Pertinenze esclusive accessorie	0,00	Sup. scoperta ad uso esclusivo	50,00
Coefficiente [%]	100	Coefficiente [%]	50	Coefficiente [%]	10
Valore	124,00	Valore	0,00	Valore	5,00
Totale superficie commerciale [mq]	129,00				

3. DATI CATASTALI

Immobile accatastato	Si	No	Accatastamento da variare			
Variazione catastale suggerita						
Catasto di	Napoli	Terreni		Fabbricati		Sezione
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consist.	Rendita	

4. STATO DELL'IMMOBILE

STATO DI CONSERVAZIONE FINITURE

	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Pavimenti			X	
Intonaci/Pitturazioni			X	
Bagno			X	
Bagno di servizio			X	
Rivestimenti			X	
Infissi interni			X	
Infissi esterni			X	

STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI

	Presente	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo
Elettrico				X	
Idrico				X	
Riscaldamento				X	
Condizionamento					
Telefonico					
TV					
Ascensore					

STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

Scadente	Mediocre	Normale	X	Ottimo
----------	----------	---------	---	--------

5. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespote in oggetto è sito alla via Russolillo, ed è composto da due ambienti principali con annessi servizi e deposito, la superficie utile del bene d'interesse risulta pari a circa mq 129,00 (valutato così come indicato dal documento "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI").

il cespote in oggetto è valutato considerando le normali condizioni manutentive sia edili che impiantistiche.

La valutazione del canone viene effettuata considerando lo stato conservativo attuale (quindi normale), confrontando i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento (E39) con destinazione d'uso "uffici", per la zona di riferimento tra la stessa e la zona ad essa attigua (C28) con destinazione d'uso "Abitazioni Civili".

6. DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE IMMOBILE E CANONE DI LOCAZIONE - con valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Zona OMI	E39	Denominazione	Suburbana/PIANURA	Anno	2024	Semestre	2
Tipologia	Uffici	Stato	Normale	Superficie [L/N]			L
Valori di mercato [€/mq]	Min	886,00	Max 1.720,00	Saggio su min [%]			4,60
Valori locazione [€/mqxmese]	Min	3,4	Max 6,4	Saggio su max [%]			4,47
Stima in condizioni normali [€/mq]	1.720,00	Stima allo stato attuale [€/mq]		1.720,00			
Più probabile valore di mercato [€]	221.880,00	Canone di locazione [€/mese]		838,53			



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/PIANURA

Codice zona: E39

Microzona: 0

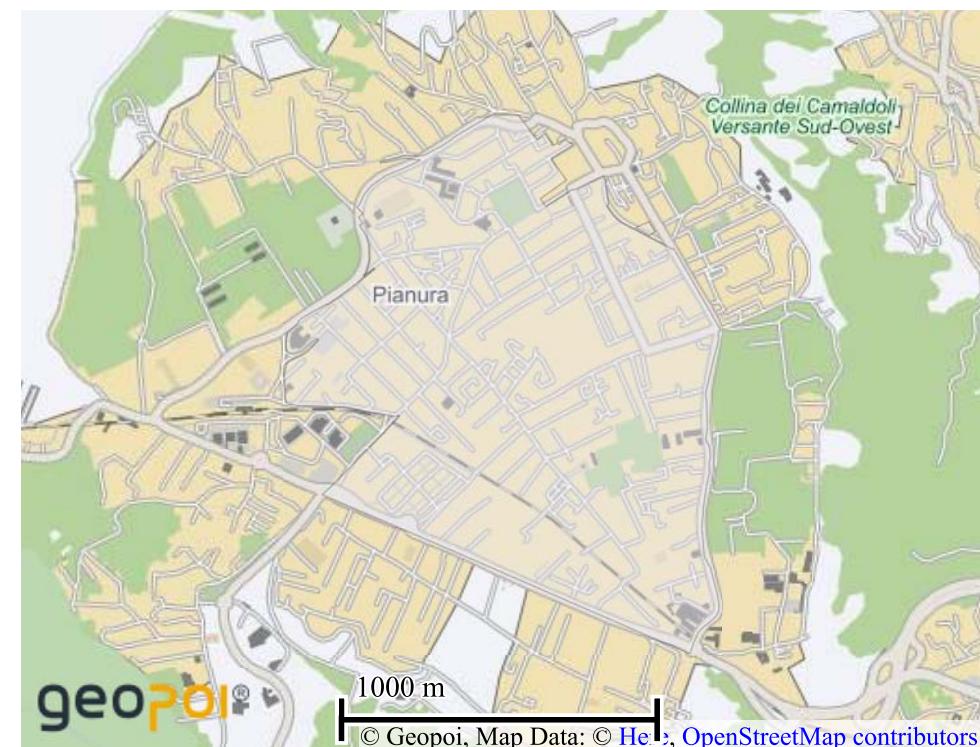
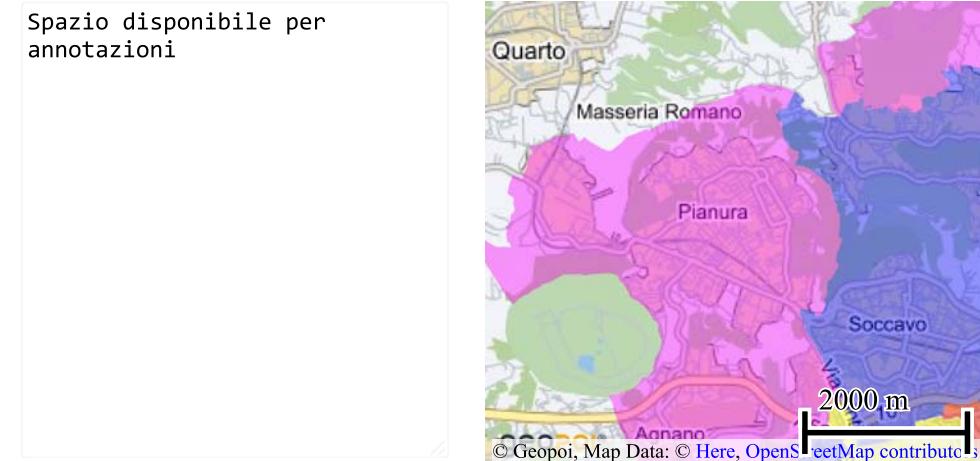
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1950	L	4,2	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	870	1350	L	2,8	4,2	L
Autorimesse	Normale	630	970	L	2,4	3,6	L
Box	Normale	890	1350	L	3,8	5,6	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



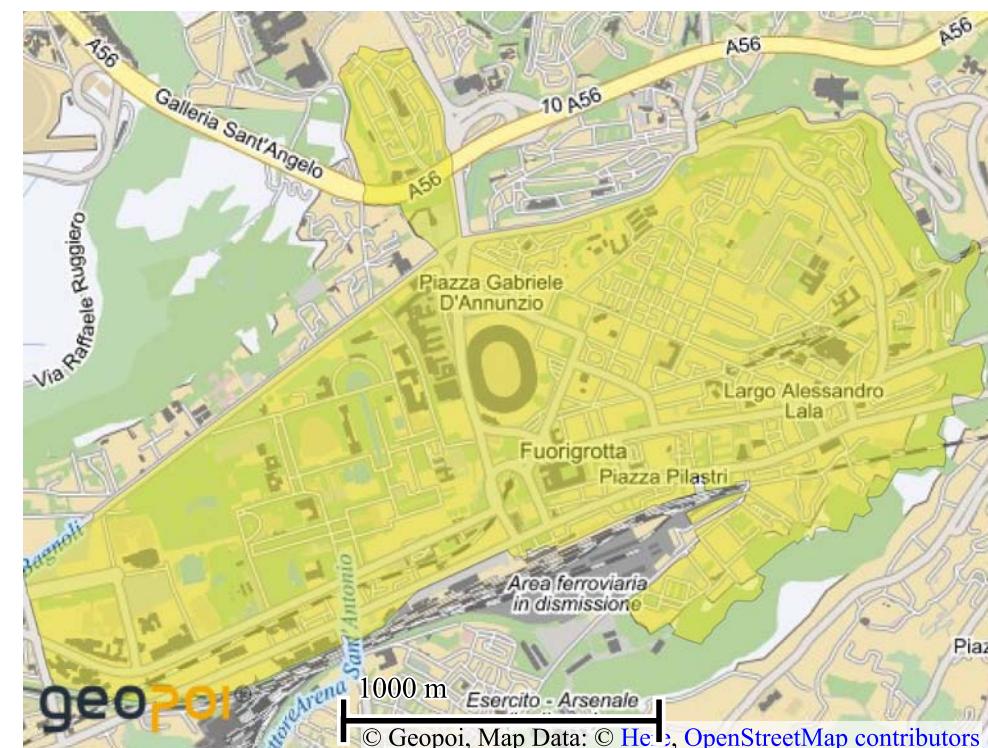
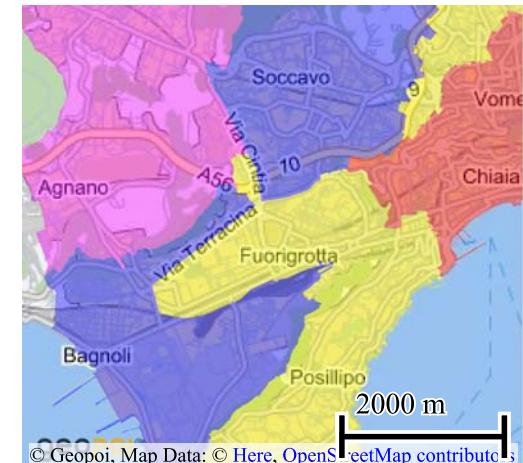


Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**Provincia: NAPOLI****Comune: NAPOLI****Fascia/zona:** Semicentrale/FUORIGROTTA,%20MOSTRA%20D'OLTREMARE,%20PARCO PAOLO**Codice zona:** C28**Microzona:** 0**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2200	3400	L	7	10,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	2250	L	4,6	7,1	L
Autorimesse	Normale	1050	1600	L	4	6	L
Box	Normale	1500	2300	L	6,3	9,5	L
Posti auto coperti	Normale	960	1450	L	4	6	L

Spazio disponibile per annotazioni





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/FUORIGROTTA,%20MOSTRA%20D'OLTREMARE,%20PARCO PAOLO

Codice zona: C28

Microzona: 0

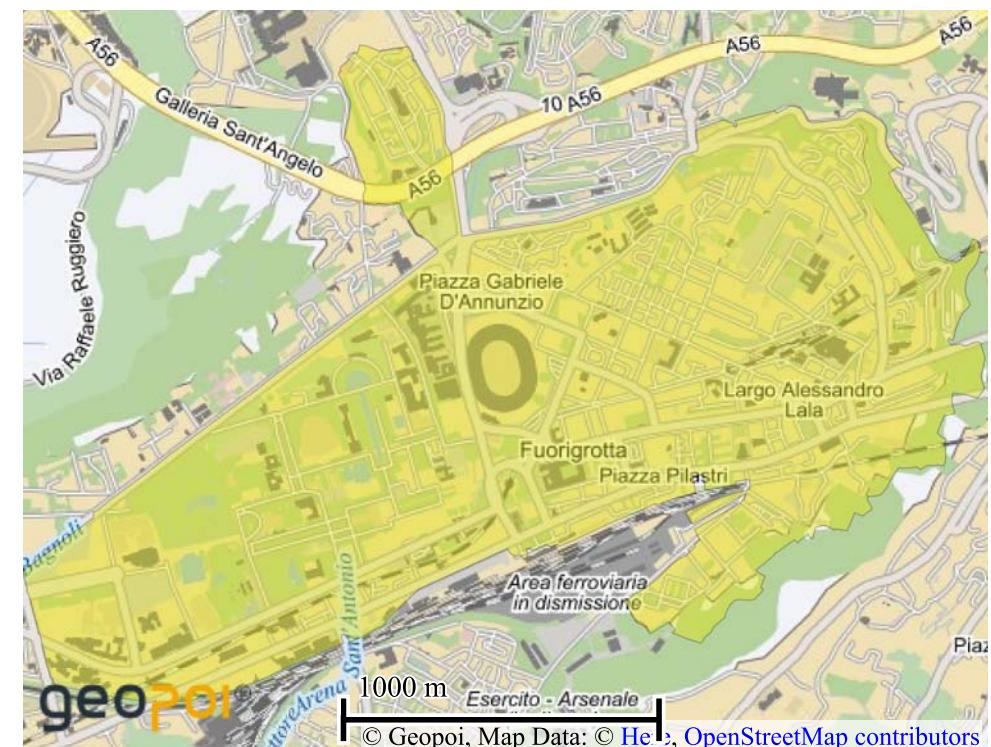
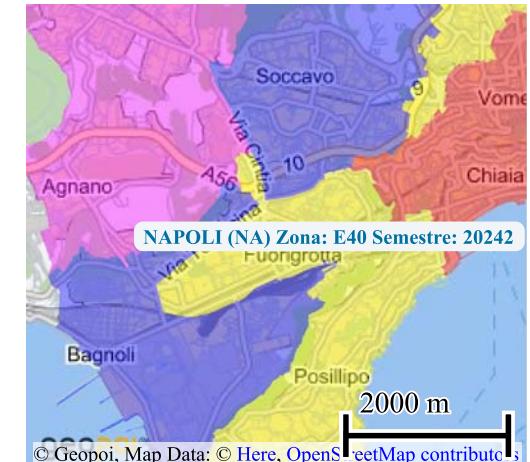
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1500	3000	L	5,7	11,2	L
Uffici strutturati	Normale	1600	3200	L	6,7	13,3	L

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni





Area Tecnica Patrimonio

*Servizio Coordinamento dei processi di
Valorizzazione, Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio*

PG/2025/536366

Napoli, 13/06/2025

Ad Asia
pec: asianapoli.info@pec.it
e p.c

All'Assessorato al Bilancio
al Direttore Generale
all'Area Tecnica Patrimonio
Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio

Oggetto: Permuta ASIA S.p.A.-richiesta assenso formalizzazione delibera di Consiglio Comunale

Facendo seguito alle interlocuzioni intercorse sul tema si rappresenta quanto segue:

- con nota PG/2025/279603 del 26/03/2025, lo Scrivente Servizio ha richiesto alla società in indirizzo le relazioni di stima del più probabile valore di mercato dei beni di proprietà della stessa ubicati rispettivamente alla Via M. Guadagno 25/B ed in via Antonino Pio.

Nota riscontrata dalla Asia a mezzo pec del 03/04 acquisita al Protocollo Generale dell'Ente con n.PG/2025/312368, con allegate le stime dei seguenti immobili:

- edificio sito alla Via Michele Guadagno – € 560.000
- suolo sito in Via Antonino Pio- valutazione - € 2.080.000

- con note PG/2025/269988 del 24/03 e PG/2025/315888 del 04/04, si richiedeva all'Area Tecnica Patrimonio la stima del più probabile valore di mercato di diversi cespiti di proprietà dell'Ente al fine di individuare i beni da cedere in permuta a favore della società in argomento.

Con nota PG/2025/518853 del 06/06 l'Area Tecnica Patrimonio ha trasmesso le relazioni di stima relativamente ai seguenti cespiti :

- edificio sito in via Nuova Pazzigno n.42 , - €1.789.767,00
- suolo sito in Viale della Resistenza, - €556.320,00
- immobile sito Via Russolillo, - €221.880,00

Dall'esame delle valutazioni di stima trasmesse è emerso una differenza pari ad € 72.033,00 da corrispondere a favore dell'Ente

Si riporta di seguito schema riepilogativo.

PERMUTA IMMOBILI COMUNE DI NAPOLI - ASIA		
A - DA COMUNE DI NAPOLI ad ASIA		
1) Via Pazzigno 42	€. 1.789.767,00	
2) Via Russolillo	€. 221.880,00	
3) Viale della Resistenza (suolo)	€. 556.320,00	
TOTALE	€. 2.567.967,00	
B - DA ASIA a COMUNE DI NAPOLI		
1) Via Antonino Pio (suolo)	€. 2.080.000,00	
2) Via Michele Guadagno 25/B	€. 560.000,00	
TOTALE	€. 2.640.000,00	
Differenza a favore del Comune di Napoli in termini immobiliari €. 72.033,00 (ovvero €. 2.640.000,00 - €. 2.567.967,00)		

Alla luce di quanto innanzi detto considerato che la permuta rientra nelle materie di competenza esclusiva del Consiglio Comunale, dovendo procedere alla formalizzazione della delibera di Giunta Comunale di Proposta al Consiglio, **si Chiede alla società in indirizzo l'assenso necessario al perfezionamento dell'iter amministrativo.**

**Il Dirigente
ing. Giovanni Toscano (*)**

(*) La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 82/2005. Ai sensi dell'art. 23 del d. lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii, si attesta che la presente copia su supporto analogico è conforme, in tutte le sue componenti, al documento informatico originale da cui è stato tratto.

Da: asianapoli.info@pec.it
Inviato: venerdì 13 giugno 2025 11:48
A: valorizzazione.alienazioni@pec.comune.napoli.it
Oggetto: 0023971/25: PERMUTA IMMOBILIARE - RISCONTRO VS. NOTA N.
PG/2025/536366 DEL 13/06/25
Allegati: 1852320.EML

Si ritrasmette quanto non ricevuto per errata digitazione dell'indirizzo.
molto cordialmente
Stefania Lanzara
Segreteria Generale
ASIA NAPOLI S.p.A.



SPETT.LE

**COMUNE DI NAPOLI
AREA TECNICA PATRIMONIO**

C.A. **IL DIRIGENTE**

ING. GIOVANNI TOSCANO

valorizzazioni.alienazioni@pec.comune.napoli.it

E P.C. **ASSESSORATO AL BILANCIO**

C.A. **DOTT. PIER PAOLO BARETTA**

assessorato.bilancio@pec.comune.napoli.it

DIRETTORE GENERALE

C.A. **DOTT. PASQUALE GRANATA**

direzione.generale@pec.comune.napoli.it

**SERVIZIO TUTELA E REGOLARIZZAZIONE
DEL PATRIMONIO**

C.A. **DOTT.SSA TIZIANA DI BONITOI**

tutela.patrimonio@pec.comune.napoli.it

Napoli, 13/06/2025

Prot. 0023971/25

Oggetto: permuta immobiliare – riscontro Vs. nota n. PG/2025/536366 del 13/06/25

In riscontro alla nota pervenuta in data odierna con Vs. prot. PG/2025/536366 di pari oggetto, la scrivente Società, sulla scorta di quanto riportato nella suindicata comunicazione, conferma la propria disponibilità e fornisce formale assenso al processo di permuta immobiliare nell'ottica della ottimizzazione della gestione patrimoniale ed in linea con le indicazioni e le esigenze dello stesso Socio.

Cordiali saluti,

L'Amministratore Unico
Domenico Ruggiero

Firmato digitalmente da:
Domenico Ruggiero
Data: 13/06/2025 13:12:59



CERT. N. ICIM-9001-2851/7 CERT. N. ICIM-14001-0795/3
A.S.I.A. • Azienda Servizi Igiene Ambientale - Napoli S.p.A.

Società soggetta alla attività di direzione e coordinamento del Comune di Napoli

Sede Legale e Direzionale: 80146 Napoli • via Ponte dei Francesi 37/D

Tel +39 081 735 15 85 • e-mail : info@asianapoli.it • www.asianapoli.it • C.F. e P.Iva 07494740637



Area Tecnica Patrimonio

*Servizio Coordinamento dei processi di
Valorizzazione, Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio*

PG/2025/572560

Napoli, 25/06/2025

**All'Area Tecnica Patrimonio
e p.c**
**All'Assessorato al Bilancio con delega al Patrimonio
ad Asia Napoli**
PEC: asianapoli.info@pec.it

Oggetto: PERMUTA ASIA-Richiesta congruità delle stime del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà Asia Napoli.

Con riferimento all'oggetto e facendo seguito alla pregressa corrispondenza sul tema, allegato alla presente si rimettono le relazioni di stima del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà Asia, siti rispettivamente alla Via Antonino Pio e Via Michele Guadagno, trasmesse a mezzo pec ed acquisite al protocollo Generale dell'Ente con PG/2025/312368 del 03/04/2025.

Si Chiede all'Area in indirizzo **parere di congruità rispetto al più probabile valore di mercato di vendita degli immobili di cui innanzi**, al fine di consentire allo Scrivente Servizio il perfezionamento della procedura di permuta.

Il Dirigente
ing. Giovanni Toscano()*

(*) La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 82/2005. Ai sensi dell'art. 23 del d. lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii, si attesta che la presente copia su supporto analogico è conforme, in tutte le sue componenti, al documento informatico originale da cui è stato tratto.

PG/2025/582788

Del 27/06/2025

Al Servizio Coordinamento dei processi di Valorizzazione,
Acquisizione ed Alienazione del Patrimonio

e p.c. All'Assessorato al Bilancio con delega al Patrimonio

Spett.le Asia Napoli

PEC: asianapoli.info@pec.it

Oggetto: Riscontro parere di congruità relativo al più probabile valore di mercato all'attualità di immobili di proprietà di Asia Napoli.

Con riferimento alla nota pervenuta con PG/2025/572560 del 25/06/2025, si condividono i valori proposti in merito:

- all'unità immobiliare sita alla Via Michele Guadagno,
- al lotto di via Antonino Pio,
in quanto ritenuti congrui.

Si porgono distinti saluti

Il Funzionario Tecnico
Francesco Gagliardi

Sottoscritta digitalmente da
Il Responsabile
Arnaldo Stella

*La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD).
La presente disposizione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.*