Settembre, 2022

RELAZIONE DI STIMA

Compendio immobiliare con destinazione ad uso terziario sito in Napoli al civico 37/E della via Ponte dei Francesi

COMMITTENTE:

Prof. Niccolò Abriani n.q. Curatore Fallimentare della soc. Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.

ABBEY PARTNERS ITALIA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA
ENGINEERING & APPRAISAL CONSULTANTS

Assessment & Review
Prof. Ing. Vincenzo del Giudice
(University of Naples "Federico II")

Via A. Manzoni, 63/D
80123 Napoli - Tel.: +39.081.714.7551
E-mail: *abbeypartners@libero.it*
Pec: abbeypartners@legalmail.it

CONTENUTI DELLA RELAZIONE

01. Mandato e Premessa 02 | Pag.
02. Definizione del Criterio di Stima 04 | Pag.
03. Requisiti della Relazione di Stima 05 | Pag.
04. Individuazione Catastale 06 | Pag.
05. Sintesi dei Dati di Consistenza 12 | Pag.
06. Riferimenti Edilizi ed Urbanistici 13 | Pag.
07. Descrizione sintetica del Compendio Immobiliare 14 | Pag.
08. Procedimento di Stima 30 | Pag.
08.1 Sistema Generale di Stima 31 | Pag.
09. Fonti Informative dei Dati Estimativi Utilizzati 35 | Pag.
10. Stima del Valore di Mercato del Compendio Immobiliare 38 | Pag.
11. Sintesi Valutativa 45 | Pag.
12. Allegati alla Relazione di Stima 46 | Pag.

01. MANDATO E PREMESSA

Il Prof. Niccolò Abriani, nella qualità di Curatore Fallimentare della soc. Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A. con sede legale in Arzano (NA) al civico 51 del Corso Salvatore D'Amato (C.F.: 01569570631), già dichiarata insolvente dal Tribunale di Napoli con Sentenza n. 21/2022 del 18.2.2022 nonché dichiarata fallita con successivo Decreto del 13.4.2022 dal Tribunale di Napoli – VII Sezione Civile, ha conferito incarico di stima concernente un compendio immobiliare ad uso terziario sito in Napoli al civico 37/E della via Ponte dei Francesi.

Finalità della stima richiesta è il più probabile valore di mercato del succitato compendio immobiliare (N.C.E.U. di Napoli, folio n. 1, sez.: SGO, particella n. 449 Sub 32, 33, 34, 35, 40, 41 e 42), da determinarsi mediante una valutazione di tipo *full* e con riferimento alla data attuale.

La stima eseguita nell'odierno *report* riflette gli standard valutativi nazionali ed internazionali quali norme estimative uniformi e di generale validità:

- *Italian Property Valuation Standard* di Tecnoborsa;
- *European Valuation Standard* di TEGoVA (*"Blue Book"*);
- *International Valuation Standards* predisposti dall'International Valuation Standards Council (U.K.);
- *RICS Valuation – Professional Standards ("Red Book")*.

Nella valutazione del compendio immobiliare *de quo* ci si è pertanto attenuti a metodi di generale accettazione e previsti dagli Standards valutativi di cui sopra per la fattispecie immobiliare di interesse, nel caso riconducibile al *Sistema di Stima* (formalizzazione matematica del c.d. *Market Approach*; cfr. *Italian Property Valuation Standard* di Tecnoborsa, 2018, Cap. 8).

I valori riportati nell'odierno *report* rappresentano il risultato di indicazioni emerse da indagini di mercato effettuate nel mercato immobiliare locale sulla base di fonti informative ufficiali ed indipendenti.

Presa preliminare visione della documentazione tecnica ed amministrativa resa disponibile, ispezionato il compendio di interesse, si è proceduto negli accertamenti possibili e necessari ed è stata quindi redatta la presente valutazione riferita alla data attuale (v. *supra*).

Inquadramento territoriale del compendio immobiliare
(source: www.google.it)

02. DEFINIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

In base ai canoni della disciplina estimativa, l'aspetto economico o criterio di stima determinato dallo scopo o ragion pratica della presente valutazione, coincide con il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare *de quo* con riferimento alla data attuale.

Circa il "valore di mercato" si è condivisa la definizione contenuta nella Norma UNI 11612:2015, che a sua volta recepisce il Regolamento (U.E.) n. 575/2013 del Parlamento Europeo (art. 4, comma 1, punto 76):

«Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza costrizione».

In merito alle "normali condizioni di mercato", l'articolo 2 del Provvedimento n. 1915-G del 20.07.2001 dell'ISVAP, afferma:

«Per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere compravenduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- **entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;**
- **sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;**
- **le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;**
- **il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;**
- **il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico - finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;**
- **l'acquirente non abbia un interesse legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.»**

03. REQUISITI DELLA RELAZIONE DI STIMA

Il presente *report* di stima contempla i seguenti requisiti:

- La documentazione, i dati e le informazioni fornite dal Committente sono state assunte come veritiere ed attuali, in particolare per quanto attiene ai dati di consistenza ed edilizi del compendio oggetto di valutazione;
- I risultati della presente stima potranno variare in funzione di eventuali rettifiche e/o variazioni di tali dati di consistenza ed urbanistico/edilizi, e/o comunque a seguito dell'eventuale acquisizione di ulteriori materiali documentali esplicanti rilievo ai fini della formulazione della stima stessa;
- I risultati della presente stima non sono vincolanti per il Committente, che potrà utilizzarli nei limiti di legge negli ambiti consentiti per le finalità da essa perseguite;
- La presente stima unicamente si propone di offrire al Committente gli elementi utili ad orientare tali finalità, nel presupposto di attendibilità del risultato della stima richiesta.

04. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è composto da più unità immobiliari aventi differenti consistenze e ubicate tutte nel medesimo organismo edilizio, nonché da alcune porzioni di area esterna.

Detto compendio immobiliare è sito al civico 37/E della via Ponte dei Francesi in Napoli, insiste su un terreno di estensione catastale complessiva di mq 2.620 ed è censito agli archivi del competente Catasto come segue (sources: Planimetrie rese disponibili dal Committente; Agenzia delle Entrate, *www.agenziaentrate.gov.it*):

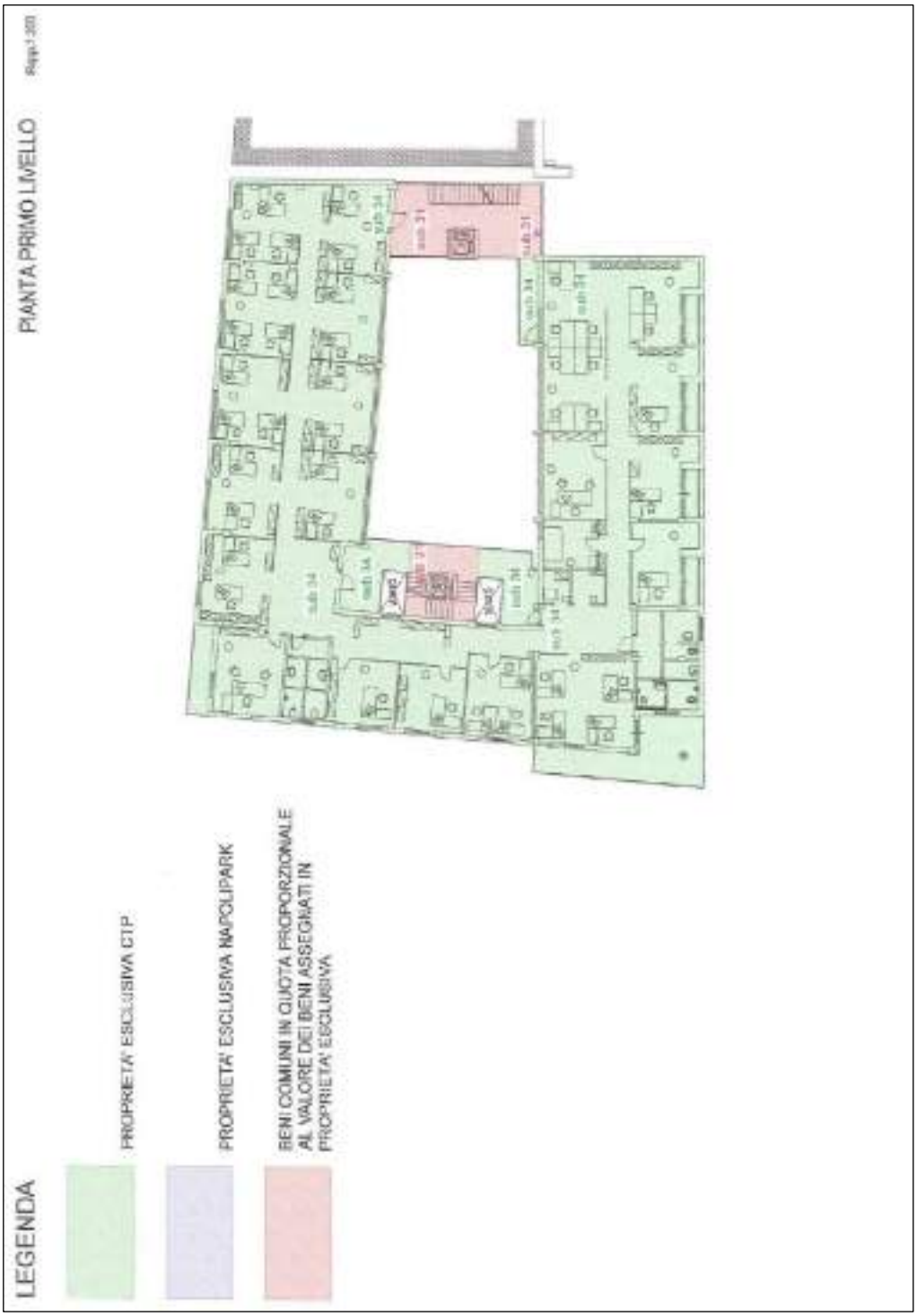
- N.C.E.U. di Napoli, Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 32, Cat. Cat. D/8, Rendita € 8.000,00: unità immobiliare ad uso terziario costituente porzione del piano terra dell'organismo edilizio;
- N.C.E.U. di Napoli, Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 33, Cat. Cat. D/8, Rendita € 5.595,00: unità immobiliare ad uso terziario costituente porzione del piano terra dell'organismo edilizio;
- N.C.E.U. di Napoli, Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 34, Cat. Cat. D/8, Rendita € 11.080,00: unità immobiliare ad uso terziario corrispondente all'intero piano primo dell'organismo edilizio (con esclusione dei soli vani scala, censiti con il Sub 31);
- N.C.E.U. di Napoli, Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 35, Cat. Cat. D/8, Rendita € 11.206,00: unità immobiliare ad uso terziario corrispondente all'intero piano secondo dell'organismo edilizio (con esclusione dei soli vani scala, censiti con il Sub 31);
- N.C.E.U. di Napoli, Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 40, Cat. Cat. C/6, Consistenza 263 mq, Rendita € 910,05: unità immobiliare ad uso autorimessa coperta e costituente porzione del piano interrato (-1) dell'organismo edilizio;
- N.C.E.U. di Napoli, Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 41, Cat. Cat. C/6, Consistenza 428 mq, Rendita € 1.480,99: unità immobiliare ad uso autorimessa coperta e costituente porzione del piano interrato (-1) dell'organismo edilizio;

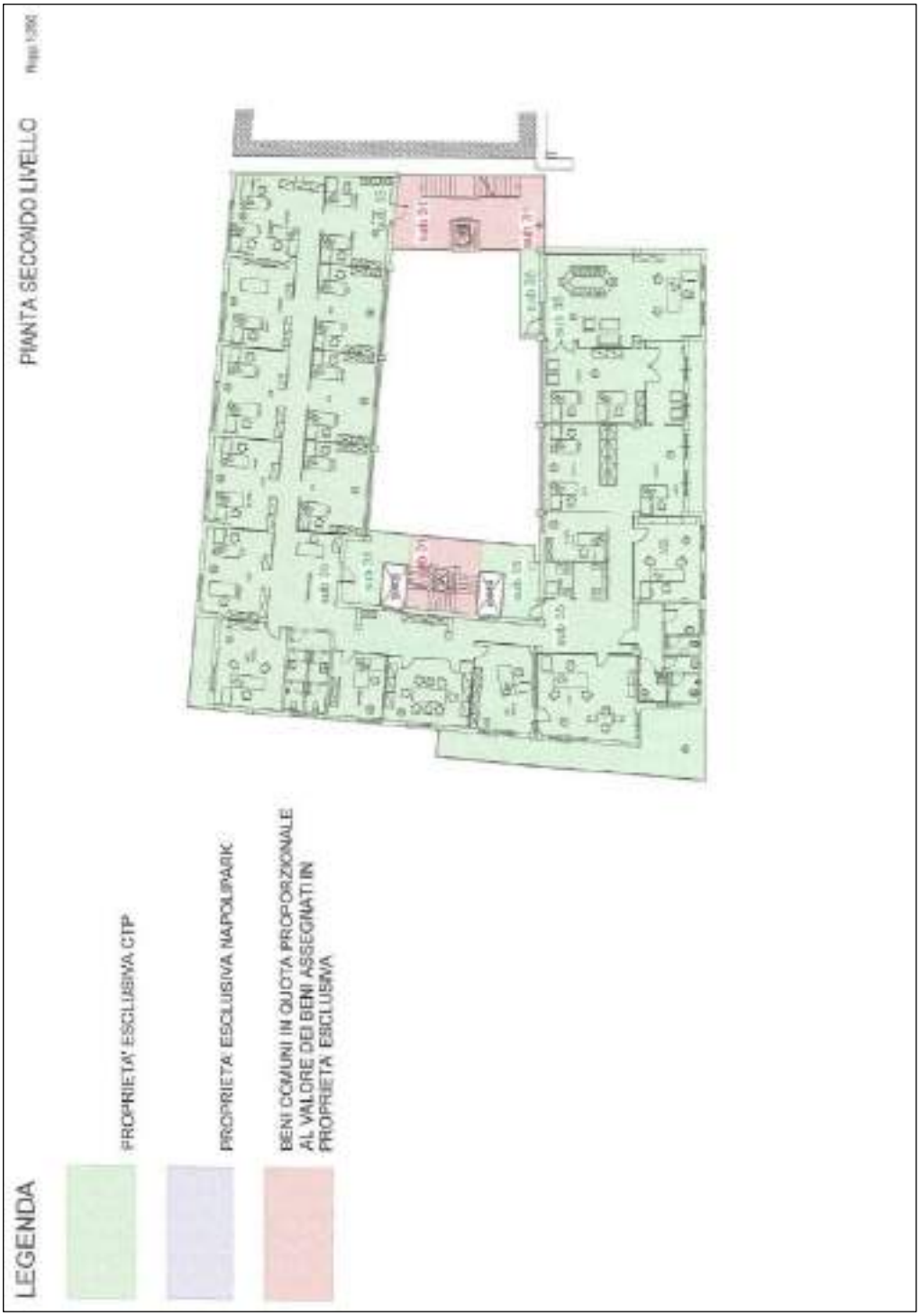
- N.C.E.U. di Napoli, Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 42, Cat. Cat. C/6, Consistenza 82 mq, Rendita € 283,74: unità immobiliare ad uso autorimessa coperta e costituente porzione del piano interrato (-1) dell'organismo edilizio.

Estratto di foglio di mappa catastale
(source: modificato da www.sit.cittametropolitana.na.it)

Sovrapposizione tra foglio di mappa catastale ed ortofoto
(source: www.sit.cittametropolitana.na.it)

PIANTA PIANO TERRA
LEGENDA
PROPRIETA' ESCLUSIVA CTP
PROPRIETA' ESCLUSIVA NAPOLIPARK
BENI COMUNI IN QUOTA PROPORZIONALE AL VALORE DEI BENI ASSEGNATI IN PROPRIETA' ESCLUSIVA


PIANTA PRIMO LIVELLO
LEGENDA
PROPRIETA' ESCLUSIVA GTP
PROPRIETA' ESCLUSIVA NAPOLIPARK
BENI COMUNI IN QUOTA PROPORZIONALE AL VALORE DEI BENI ASSEGNATI IN PROPRIETA' ESCLUSIVA


PIANTA SECONDO LIVELLO
LEGENDA
PROPRIETA' ESCLUSIVA CTP
PROPRIETA' ESCLUSIVA NAPOLIPARK
BENI COMUNI IN QUOTA PROPORZIONALE AL VALORE DEI BENI ASSEGNATI IN PROPRIETA' ESCLUSIVA

PIANTA LIVELLO AUTORIMESSA
LEGENDA
PROPRIETA' ESCLUSIVA CTP
PROPRIETA' ESCLUSIVA NAPOLIPARK
BENI COMUNI IN QUOTA PROPORZIONALE AL VALORE DEI BENI ASSEGNATI IN PROPRIETA' ESCLUSIVA

05. SINTESI DEI DATI DI CONSISTENZA

La consistenza lorda edilizia del compendio immobiliare *de quo* risulta svilupparsi con una complessiva superficie lorda di mq. 3.710,25 ca., corrispondente ad una superficie commerciale pari a mq 2.658,41 ca. (ovvero mq 2.113,17 con esclusione della superficie commerciale dei totali n. 39 posti auto coperti posti al piano interrato), precisamente (sources: Planimetrie rese disponibili dal Committente; Agenzia delle Entrate, *www.agenziaentrate.gov.it*; Quaderni dell'Osservatorio – Appunti di Economia Immobiliare, Anno IV, 2015):

Livello di Piano: Interrato (-1)	**Superficie Lorda (mq)**	**Rapporto Mercantile**	**Superficie Commerciale (mq)**
Sub 40 – Num. 12 Posti Auto Coperti Sub 41 – Num. 22 Posti Auto Coperti Sub 42 – Num. 5 Posti Auto Coperti	778,92	0,70	545,24
Sommano in Totale	778,92		545,24
Livello di Piano: Terra	**Superficie Lorda (mq)**	**Rapporto Mercantile**	**Superficie Commerciale (mq)**
Sub 32 – Uso Terziario/Direzionale	379,41	1,00	379,41
Sub 32 – Cortile Interno	45,84	0,10	4,58
Sub 32 – Cortile Esterno	452,80	0,10	45,28
Sub 33 – Uso Terziario/Direzionale	292,08	1,00	292,08
Sub 33 – Cortile Interno	37,93	0,10	3,79
Sub 33 – Cortile Esterno	215,20	0,10	21,52
Sommano in Totale	1.423,26		746,67
Livello di Piano: Primo	**Superficie Lorda (mq)**	**Rapporto Mercantile**	**Superficie Commerciale (mq)**
Sub 34 – Uso Terziario/Direzionale	674,60	1,00	674,60
Sub 34 – Balconi/Terrazzi	75,25	0,10	7,53
Sommano in Totale	749,85		682,13
Livello di Piano: Primo	**Superficie Lorda (mq)**	**Rapporto Mercantile**	**Superficie Commerciale (mq)**
Sub 35 – Uso Terziario/Direzionale	676,17	1,00	676,17
Sub 35 – Balconi/Terrazzi	82,05	0,10	8,21
Sommano in Totale	758,22		684,38
Sommano in Totale	**3.710,25 mq**		**2.658,41 mq**

06. RIFERIMENTI EDILIZI ED URBANISTICI

Circa la legittimità del compendio immobiliare esaminato, sotto il profilo edilizio ed urbanistico, dalle informazioni acquisite si evince che esso risulta essere stato assentito in virtù dei titoli edilizi di seguito riepilogati (source: Atto di Compravendita del 14.7.2008, rep. n. 32124 racc. n. 10198, per notar Mililotti in Frattaminore):

- Concessione Edilizia n. 180 rilasciata dal Comune di Napoli il 29.6.1990 per ristrutturazione edilizia;
- Concessione Edilizia n. 312 rilasciata dal Comune di Napoli il 3.12.1992 per ristrutturazione edilizia;
- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Napoli – S.E.P., Disposizione Dirigenziale n. 434 del 25.5.2004, in favore della Immobiliare Cedi s.p.a. per un intervento di ristrutturazione e variante n. 65 del 17.2.2005 (prat. n. 831/02);
- Variante al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Napoli – S.E.P., Disposizione Dirigenziale n. 135 del 6.3.2006, in favore della Immobiliare Cedi s.p.a.;
- Proroga alla Variante al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Napoli – S.E.P., Disposizione Dirigenziale n. 156 del 2.3.2007, per variante in corso d'opera relativa al c.d. "Corpo B";
- Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Napoli in data 21.5.2008.

07. DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare *de quo* è costituito da un viale di accesso carrabile che dalla viabilità comunale conduce al piazzale, di proprietà comune, antistante l'edificio costituito da quattro piani fuori terra ad uso terziario e direzionale, oltre piano interrato destinato ad autorimessa. Nel suo complesso, l'edificio si presenta in buone condizioni sia statiche che manutentive, dove le rifiniture e gli impianti sono di tipo generalmente ordinario in relazione all'utilizzo previsto dei diversi spazi.

Al piano terra sono ubicati la reception, uffici, una sala riunioni e un centro elaborazione dati corredato dei relativi impianti speciali. Ad ogni livello di piano sono presenti un locale tecnico depositario di un quadro elettrico di piano e un locale tecnico RAC per la trasmissione dati e fonia. I piani primo e secondo sono costituiti ciascuno da tre bracci: quello centrale è organizzato in n. 13 ambienti di lavoro autonomi chiusi, mentre la restante parte è organizzata in ambienti di lavoro in open-space per circa n. 113 postazioni di lavoro. Il secondo piano ospita, inoltre, ambienti di rappresentanza con annesse n. 2 sale riunioni. Due gruppi di servizi igienici, oltre servizio igienico per diversamente abili, sono presenti ad ogni livello di piano. La copertura dell'edificio è del tipo piana praticabile. L'altezza interna dei singoli livelli di piano è pari a ml. 2,70.

Sotto il profilo tipologico e tecnologico l'organismo edilizio si presenta a pianta pressoché quadrata con cortile centrale e due gruppi scale e ascensori, di cui uno attualmente fuori servizio; la struttura portante è costituita da telaio di travi e pilastri in c.a., con solai del tipo in latero-cemento; le facciate esterne perimetrali sono realizzate in muratura di laterizi con finitura ad intonacatura, mentre alcune delle facciate interne sono invece diversamente realizzate con vetrate in alluminio preverniciato a taglio termico e vetrocamera; le tramezzature interne sono in cartongesso; tutti gli ambienti sono controsoffittati con pannelli in fibra minerale per consentire il passaggio delle canalizzazione impiantistiche. Le pavimentazioni carrabili delle parti comuni (piazzale e viale di accesso) sono costituite da cubetti di

porfido, mentre le aree pedonali sono rivestite con piastrelle in gres ceramico, così come l'androne d'ingresso, il cortile, gli ambienti interni, l'autorimessa.

La dotazione impiantistica del compendio immobiliare comprende: impianto elettrico, impianto idrico e di scarico dotato di stazione di sollevamento con pompe sommerse per le acque reflue, impianto di illuminazione esterna ed interna, impianto di illuminazione di emergenza negli uffici, impianto antincendio con riserva idrica, impianto di rilevazione fumi con centralina sinottica posta nel locale reception, impianto di climatizzazione autonomo per ciascun livello di piano (centrali termiche ubicate sul terrazzo di copertura del fabbricato), n. 2 impianti ascensore, impianto di videosorveglianza esterno ed impianto antintrusione sul perimetro esterno dell'area, impianto trasmissione dati e fonia dimensionato per n. 40 ca. postazioni di lavoro per ciascun livello di piano, gruppo elettrogeno a servizio dell'impianto antincendio, impianto citofonico dall'ingresso principale alla reception.

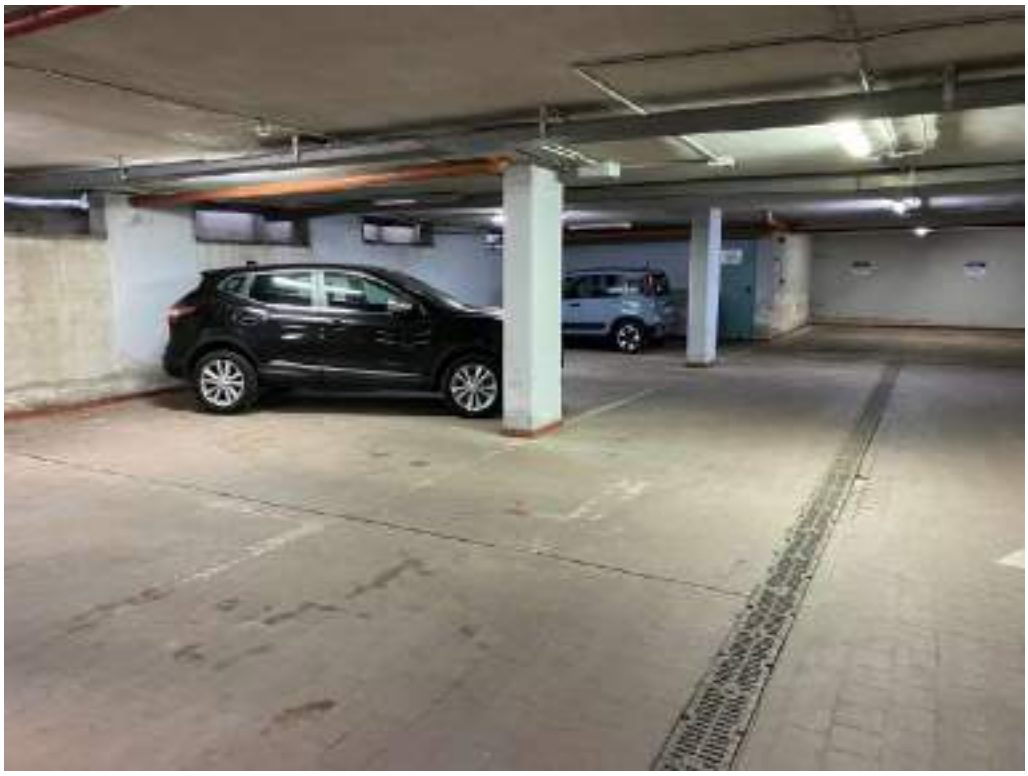
In particolare, nell'area esterna antistante al fabbricato è posizionata una vasca interrata di accumulo acqua a servizio dell'impianto antincendio, le cui apparecchiature (pompe, manometri, spie, ecc.) sono ubicate in apposito locale tecnico al piano interrato destinato ad autorimessa. Sempre nell'area esterna, si trova una vasca interrata di accumulo delle acque reflue, direttamente collegata al collettore fognario comunale attraverso pompe sommerse.

Parte del compendio immobiliare risulta essere locato alla soc. S.A.P.NA. – Sistema Ambiente Provincia di Napoli S.p.A. (Contratto di Locazione Commerciale del 30.12.2020, Rep. n. 18/2021; scadenza locazione: 31.12.2026; importo annuo canone locazione pari a euro 75.706,00 oltre I.V.A.) e, precisamente: superficie coperta posta al piano terra per un totale di mq 290,34 adibiti ad uffici e servizi; superficie coperta posta al piano secondo per un totale di mq 676,17 adibiti ad uffici e servizi, oltre mq 82,05 di superficie relativa a terrazzi e balconi; superficie coperta posta al piano interrato, per un totale di mq 396,85, utilizzabile per la sosta di n. 19 autovetture. Da informazioni direttamente ricevute dalla Curatela Fallimentare, un'ulteriore porzione del compendio risulterebbe oggetto di un più recente contratto di locazione con la soc.

ASIA Napoli S.p.A., contratto che prevede il diritto di recesso dalla locazione da parte della soc. C.T.P. S.p.A. in caso di alienazione della porzione di compendio locata.

La titolarità delle rimanenti parti dell'edificio, non di proprietà della soc. C.T.P. S.p.A. (ovvero il terzo livello di piano e parte dell'autorimessa interrata e del lastrico solare), risulta in capo alla soc. A.N.M. S.p.A. (già soc. Napolipark S.p.A.).

Per maggiori dettagli inerenti alle caratteristiche del compendio esaminato, si rinvia al repertorio fotografico che segue.



08. PROCEDIMENTO DI STIMA

Secondo i canoni consolidati dell'Estimo la stima del "più probabile valore di mercato" può essere condotta applicando il procedimento diretto di stima (stima sintetica) oppure il procedimento indiretto (stima analitica). Entrambi i procedimenti costituiscono esplicitazione del metodo estimativo e fondano, pertanto, su una logica di tipo comparativo (source: *Estimo e Valutazione Economica dei Progetti*, V. Del Giudice, Loffredo Iniziative Editoriali, 2015).

Il procedimento diretto perviene al valore incognito operando "direttamente" su dati elementari ad esso omogenei (prezzi). Il procedimento indiretto, a sua volta, stima il valore incognito a partire da dati elementari eterogenei e, di norma, tramite algoritmi di varia natura e complessità. In base al numero dei parametri di confronto (parametri tecnici e parametri economici), i procedimenti diretti possono poi distinguersi in "monoparametrici" e "pluriparametrici". Essi, inoltre, a seconda del numero di funzioni algebriche utilizzate per la stima, possono suddividersi in "uniequazionali" e "pluriequazionali".

L'applicabilità della stima sintetica monoparametrica è circoscritta ai casi in cui il campione estimativo (insieme dei dati in base ai quali è svolta la stima) sia notevolmente omogeneo, ossia quando tutte le differenze esistenti tra il bene da stimare ed i beni analoghi di prezzo noto siano adeguatamente considerate attraverso il parametro di confronto prescelto. Diversamente, è necessario ricorrere a procedimenti diretti di tipo pluriparametrico.

In generale, il moltiplicarsi delle variabili che, nei mercati reali, determinano l'apprezzamento dei beni immobiliari e la differenziazione dei beni stessi comportano di dover ricorrere, con sempre maggior frequenza, a procedimenti di stima pluriparametrici, i cui principali vantaggi sono da ricondurre alla capacità di recepire nella stima le caratteristiche differenziative degli immobili, di misurare il "peso" ovvero l'apporto di tali caratteristiche quali-quantitative nella formazione del prezzo, di rispecchiare le modalità di quest'ultimo processo nei mercati reali.

Tuttavia, per soddisfare l'esigenza di una congrua motivazione che permetta di controllare la logicità e l'esattezza della stima effettuata con procedimento diretto, la comparazione non può essere generica, ma deve essere fondata su prezzi effettivi di mercato in relazione ai quali sia evidenziabile l'omogeneità delle caratteristiche specifiche del bene da valutare e di quelle degli altri beni assunti a termine di paragone e cui detti prezzi effettivi si riferiscono. Di rilievo, anche, la necessità dell'allineamento cronologico dei dati storici, in quanto il prezzo di mercato di un bene deve essere in concreto accertato in relazione a dati di fatto riferibili alla situazione locale alla data della valutazione.

In tale contesto va osservato che nel caso di specie la tipologia e natura del compendio immobiliare oggetto di stima, non consentono di poter soddisfare le condizioni di applicabilità sia del procedimento diretto "monoparametrico" sia del procedimento indiretto. Per i suddetti motivi, in ossequio ai principi degli Standards valutativi nazionali ed internazionali di riferimento, la stima del compendio esaminato va pertanto eseguita avvalendosi dei procedimenti diretti di tipo pluriparametrico, nel caso opportunamente individuabile nel *Sistema di Stima* o *Sistema Generale di Stima* (S.G.S.).

08.1 SISTEMA GENERALE DI STIMA

Il *Sistema Generale di Stima* è un procedimento che conduce alla determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima, nonché dei prezzi marginali delle relative caratteristiche mediante una modellazione estimativa di natura matematica utilizzabile nei casi in cui il campione di indagine si presenti costituito da un ridotto numero di rilevazioni (source: *Estimo e Valutazione Economica dei Progett*i, op. cit.).

I campi di applicazione di tale procedimento non sono, in generale, limitati alla sola stima del valore e dei prezzi marginali di un immobile (eventualmente anche caratterizzato da particolari valenze storico-architettoniche); difatti il S.G.S. trova applicazione anche nella stima dei redditi immobiliari totali e dei redditi marginali delle caratteristiche immobiliari, nella valutazione dei costi di costruzione o di produzione di particolari interventi di riqualificazione. Inoltre, il principale punto di

forza del *Sistema Generale di Stima* è costituito dalla possibilità che esso offre di indagare e risalire alla stima dei prezzi marginali delle caratteristiche inestimabili (variabili qualitative), come ad esempio la panoramicità, gli affacci, la qualità architettonica ed ambientale, ecc.

Il principio logico su cui tale procedimento si fonda è che le variazioni di prezzo presentate da immobili simili sono conseguenza e funzione delle differenze tra gli ammontari delle caratteristiche da essi possedute.

Il *Sistema Generale di Stima* si esplicita a partire da una generica funzione di comparazione, rappresentativa delle diverse modalità con cui si presentano le caratteristiche immobiliari delle unità costituenti il campione estimativo rilevato (prezzi e caratteristiche di beni simili a quello oggetto di stima).

Con riferimento a due immobili, indicati genericamente con gli indici j e k, è possibile esplicitare la differenza tra i rispettivi prezzi P_j e P_k come combinazione lineare delle differenze degli ammontari x_i delle loro caratteristiche immobiliari:

$$v_{jk} = P_j - P_k = (x_{j1} - x_{k1})p_1 + (x_{j2} - x_{k2})p_2 + \ldots + (x_{jn} - x_{kn})p_n$$

dove i termini p_i indicano i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

E' evidente che se i beni j e k si presentano con le stesse modalità avuto riguardo ai loro diversi caratteri immobiliari, allora i due beni dovrebbero avere teoricamente lo stesso prezzo.

Più in generale, considerato un campione estimativo costituito da m beni di confronto, ciascuno dei quali connotato da n caratteristiche immobiliari, il S.G.S. impone un sistema di m equazioni (una funzione di comparazione per ogni immobile del campione) in $(n+1)$ incognite (n prezzi marginali oltre il valore dell'immobile oggetto di stima). Pertanto, esprimendo il sistema di equazioni in termini matriciali, le righe rappresentano nient'altro che le differenze di ammontare delle caratteristiche rispettivamente possedute dal bene oggetto di valutazione (indicato con l'indice o) e

dal bene appartenente al campione e corrispondente alla riga del sistema di equazioni considerata:

$$P_1 = S + \sum_{i=1}^{n} (x_{1i} - x_{01}) \cdot p_i$$

$$P_2 = S + \sum_{i=1}^{n} (x_{2i} - x_{01}) \cdot p_i$$

....

....

$$P_m = S + \sum_{i=1}^{n} (x_{mi} - x_{01}) \cdot p_{i1}$$

Esprimendo le relazioni di cui sopra sotto forma di matrici, si ha:

$$\mathbf{p} = \mathbf{D}^{-1} \cdot \mathbf{P}$$

dove:

p è il vettore di stima costituito da *n+1* elementi;

P è il vettore dei prezzi noti;

D è la matrice delle differenze costituita dagli elementi $d_{ij} = (x_{ji} - x_{oi})$

$$\mathbf{p} = \begin{bmatrix} S \\ p_1 \\ p_2 \\ \dots \\ p_n \end{bmatrix} \quad \mathbf{P} = \begin{bmatrix} P_1 \\ P_2 \\ \dots \\ P_n \end{bmatrix} \quad \mathbf{D} = \begin{bmatrix} 1 & d_{11} & d_{12} & \dots & d_{1n} \\ 1 & d_{21} & d_{22} & \dots & d_{2n} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ 1 & d_{n1} & d_{n2} & \dots & d_{nn} \end{bmatrix}$$

Come accade per un qualsiasi sistema di tipo lineare possono verificarsi tre differenti situazioni, ossia:

- il sistema è determinato, risultando la matrice delle differenze non singolare (ed è quindi possibile trovarne l'inversa essendo il relativo determinante diverso da o), per cui la soluzione del sistema è unica e fornisce direttamente il valore di stima S ed i prezzi marginali p_i;

- il sistema è sottodeterminato, quando il numero delle incognite è superiore al numero dei dati del campione ($m<n+1$), per cui la soluzione del sistema può ottenersi mediante la particolare tecnica dell'inversa generalizzata di Moore-Penrose:

$$\mathbf{p} = \mathbf{D}^{\mathbf{T}} \cdot \left(\mathbf{D} \cdot \mathbf{D}^{\mathbf{T}}\right)^{-1} \cdot \mathbf{P}$$

- il sistema è sovradeterminato, quando il numero dei dati del campione è superiore al numero delle incognite ($m>n+1$), per cui la soluzione del sistema può ottenersi mediante il criterio dei minimi quadrati:

$$\mathbf{p} = (\mathbf{D}^{\mathbf{T}} \cdot \mathbf{D})^{-1} \cdot \mathbf{D}^{\mathbf{T}} \cdot \mathbf{P}$$

09. FONTI INFORMATIVE DEI DATI ESTIMATIVI UTILIZZATI

Al fine di applicare il procedimento innanzi esposto dal punto di vista formale, gli elementi o dati di riferimento utilizzati nell'odierno *report* provengono da una ricerca di mercato articolata nelle seguenti tre fasi: la prima finalizzata ad acquisire dati veridici provenienti da fonti documentali ufficiali; la seconda mirata a contattare gli operatori del mercato immobiliare (agenzie ed altri soggetti di intermediazione), professionisti e studi professionali (ingegneri, geometri, notai), costruttori; la terza eseguita per reperire un congruo numero di informazioni provenienti dagli Uffici finanziari.

Poiché la ricerca dei dati svolta nella terza fase è risultata scarsamente proficua, i dati impiegati nella presente stima provengono dalla prima e dalla seconda fase dell'indagine. Per quanto riguarda, in particolare, i dati elementari contenuti negli atti ufficiali, che maggiormente, peraltro, non sono coevi al momento di stima, va detto che essi per lo più attengono a compravendite stipulate tra "persone fisiche" e non supportate da atti successivi di accertamento né da sentenze che ne comprovino l'attendibilità.

Ai fini dell'ottenimento di informazioni utili per un generale inquadramento dei valori unitari di riferimento, ci si è quindi innanzitutto riferiti all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (attenendosi all'ultimo aggiornamento dati disponibile, II Semestre 2021) quale fonte informativa ufficiale di primaria importanza.

In particolare, i parametri di valore unitario indicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti alla superficie lorda e al secondo semestre dell'anno 2021, per unità immobiliari site nella Zona Industriale Ovest di Napoli, variano da €/mq 1.000 a €/mq 2.050 per uffici in normale stato di conservazione, e da €/mq 1.100 a €/mq 2.200 per uffici strutturati in normale stato di conservazione. Per quanto attiene ai valori di locazione, la medesima fonte informativa riporta quotazioni unitarie che variano da €/mq-mese 3,80 a €/mq-mese

7,60 per uffici in normale stato di conservazione, e da €/mq-mese 4,60 a €/mq-mese 9,10 per uffici strutturati in normale stato di conservazione.

Similmente, nei motori di ricerca specializzati in annunci immobiliari della rete *internet* sono fornite quotazioni unitarie che variano da €/mq 1.133,00 a €/mq 1.868,00 per uffici e studi privati (www.borsinoimmobiliare.it, periodo e area di rilevazione: luglio 2022, San Giovanni a Teduccio).

Ulteriori informazioni di mercato riferite a singole unità immobiliari, e di cui verrà dato conto successivamente, sono state reperite presso agenzie ed intermediari immobiliari di primaria importanza, secondo la prassi ormai diffusa e consolidata di impiegare nelle stime pluriparametriche i prezzi di offerta opportunamente rettificati in base alle indicazioni delle fonti ufficiali sul mercato immobiliare. L'utilizzo degli *asking prices* trova la sua ratio condivisa nella costante opacità o scarsa trasparenza del mercato immobiliare italiano. E'difatti risaputo che sovente è ancor oggi messa in discussione la veridicità e l'attendibilità del prezzo dichiarato nei rogiti notarili (anche successivamente all'introduzione del D.L. n. 223/2006). Si aggiunga, inoltre, che l'impiego degli *asking price* nelle stime immobiliari è previsto dalla norma UNI 11612:2015 inerente alla "*Stima del valore di mercato degli immobili*".

Precisamente, la Norma UNI 11612:2015 nel definire i "*[...]procedimenti di determinazione del valore di mercato degli immobili, secondo norme specifiche e criteri oggettivi conformi agli standard di riferimento [...]*", introduce la possibilità di utilizzare i prezzi di offerta ossia gli *asking prices*, in quanto se da un lato afferma che il metodo del confronto di mercato "*[...] si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni [...]*", dall'altro essa ammette che "*[...] al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), [...], previa analisi di compatibilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price) [...]*". In virtù di tale norma,

seppur “in via residuale” gli *asking prices* possono pertanto essere impiegati nella stima del valore di mercato per comparazione, assumendone la riduzione in percentuale secondo lo standard indicato dalla Banca d’Italia nei report semestrali relativi al “Sondaggio Congiunturale” sul mercato immobiliare (source: www.bancaditalia.it).

10. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

La stima del valore di mercato, in condizioni ordinarie, del compendio immobiliare esaminato, nonché dei prezzi marginali delle relative caratteristiche salienti, è di seguito operata, come si è premesso, impiegando il *Sistema Generale di Stima*.

Lo sviluppo estimativo del valore di mercato incognito segue l'impostazione del metodo di cui è dato conto in precedenza (v. *supra*).

Le caratteristiche immobiliari prese in esame sono:

- *Superficie commerciale*: espressa in mq;
- *Livello di piano* dell'unità immobiliare;
- *Stato d'uso e manutenzione* dell'unità immobiliare, variabile qualitativa espressa secondo una scala di punteggi: 2 se l'unità è ristrutturata, 1 se l'unità è in buone condizioni, o se l'unità è da ristrutturare;
- *Numero di posti auto* pertinenziali e di proprietà esclusiva;
- *Prezzo di offerta* (quest'ultimo opportunamente rettificato mediante un coefficiente di riduzione media del 10,60% desunto dal Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia relativo al I trimestre 2022 e pubblicato nel mese di maggio 2022 dalla Banca d'Italia; source: www.bancaditalia.it).

Nelle tabelle che seguono sono riportati i dati del *subject* oggetto di stima, i dati del campione estimativo impiegato ai fini delle elaborazioni eseguite (tabella dei dati), nonché il riepilogo dei principali indici statistico-descrtittivi di detto campione estimativo.

Campione Estimativo per il Segmento di Mercato: Terziario (Napoli: Barra, San Giovanni a Teduccio, Ponticelli, Poggioreale)						
Ubicazione	**Fonte Informativa**	**Superficie Commerciale (mq)**	**Livello di Piano**	**Stato di Manutenzione**	**Posti Auto**	**Prezzo di Offerta**
Via Nuova Poggioreale (ex INAIL)	2P Immobiliare	500,00	10	2	4	€ 670.500,00
Via Nuova Poggioreale (ex INAIL)	2P Immobiliare	250,00	10	2	2	€ 357.600,00
Via Ferrante Imparato	Progetto Casa	90,00	1	2	1	€ 111.750,00
Via Ferrante Imparato	Progetto Casa	90,00	2	2	0	€ 111.750,00
Via Ferrante Imparato	Weplaza	150,00	2	2	1	€ 142.146,00
Via Brin	Panorama Immobiliare	100,00	2	2	1	€ 232.440,00
Via Ferrante Imparato	GP Consulenze Immobiliari	70,00	3	0	0	€ 75.990,00
Via Nuova Poggioreale	Abaco Immobiliare	500,00	4	2	4	€ 759.900,00
Via Nuova Poggioreale	Abaco Immobiliare	2.203,00	0	1	2	€ 1.475.100,00
Via Nuova Poggioreale	Abaco Immobiliare	520,00	1	1	5	€ 625.800,00
Via Vicinale Santa Maria del Pianto	Finint Revalue	244,00	12	1	3	€ 460.410,00
Via Nuova Poggioreale	Yard RE	994,00	3	1	0	€ 907.410,00

Caratteristiche del Subject oggetto di stima				
Ubicazione	**Superficie Commerciale (mq)**	**Livello di Piano**	**Stato di Manutenzione**	**Posti Auto**
Via Ponte dei Francesi	2.113,17	0-2	1	39

Indice Statistico	Superficie Commerciale (mq)	Livello di Piano	Stato di Manutenzione	Posti Auto	Prezzo di Offerta (€)
Deviazione Std.	608,23	4,09	0,67	1,73	419.046,68
Mediana	247,00	2,50	2,00	1,50	409.005,00
Media	475,92	4,17	1,50	1,92	494.233,00
Min	70,00	0,00	0,00	0,00	75.990,00
Max	2.203,00	12,00	2,00	5,00	1.475.100,00

Finalizzato alla stima dei prezzi marginali e del valore di mercato incognito, denominati con *D* la matrice delle differenze, *P* il vettore dei prezzi noti e *p* il vettore di stima incognito, il *Sistema Generale di Stima* è stato sviluppato in modalità sovradeterminata, la cui soluzione è ottenuta mediante il criterio dei minimi quadrati:

$$\mathbf{p} = (\mathbf{D}^{\mathbf{T}} \cdot \mathbf{D})^{-1} \cdot \mathbf{D}^{\mathbf{T}} \cdot \mathbf{P}$$

Pertanto, sviluppando le operazioni matriciali si ottiene:

D				
1,00	-1.613,17	9,00	1,00	-35,00
1,00	-1.863,17	9,00	1,00	-37,00
1,00	-2.023,17	0,00	1,00	-38,00
1,00	-2.023,17	1,00	1,00	-39,00
1,00	-1.963,17	1,00	1,00	-38,00
1,00	-2.013,17	1,00	1,00	-38,00
1,00	-2.043,17	2,00	-1,00	-39,00
1,00	-1.613,17	3,00	1,00	-35,00
1,00	89,83	-1,00	0,00	-37,00
1,00	-1.593,17	0,00	0,00	-34,00
1,00	-1.869,17	11,00	0,00	-36,00
1,00	-1.119,17	2,00	0,00	-39,00

D^T											
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
-1613,17	-1863,17	-2023,17	-2023,17	-1963,17	-2013,17	-2043,17	-1613,17	89,83	-1593,17	-1869,17	-1119,17
9,00	9,00	0,00	1,00	1,00	1,00	2,00	3,00	-1,00	0,00	11,00	2,00
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-35,00	-37,00	-38,00	-39,00	-38,00	-38,00	-39,00	-35,00	-37,00	-34,00	-36,00	-39,00

$(D^T \times D)$				
12,00	-19647,00	38,00	6,00	-445,00
-19647,00	36236384,76	-69101,35	-11069,00	730208,32
38,00	-69101,35	304,00	22,00	-1383,00
6,00	-11069,00	22,00	8,00	-221,00
-445,00	730208,32	-1383,00	-221,00	16535,00

$(D^T \times D)^{-1}$				
50,70060857	-0,000703063	-0,22968727	-0,548019966	1,368998071
-0,000703063	3,05837E-07	1,45172E-05	7,65309E-05	-3,019E-05
-0,22968727	1,45172E-05	0,006854196	0,001373011	-0,00623094
-0,548019966	7,65309E-05	0,001373011	0,222750926	-0,01503632
1,368998071	-3,01903E-05	-0,006230944	-0,015036318	0,037514905

$(D^T \times D)^{-1} \times D^T$											
1,30463	-1,25760	-0,44692	-2,04561	-0,71880	-0,68364	-1,16520	2,68275	0,21421	5,27477	0,20426	-2,36285
0,00007	0,00005	-0,00010	-0,00005	-0,00007	-0,00008	-0,00020	-0,00002	0,00043	-0,00016	-0,00003	0,00016
0,02804	0,03687	-0,02091	-0,00782	-0,01318	-0,01391	-0,00401	-0,01309	-0,00469	-0,04096	0,04289	0,01078
0,08990	0,10084	0,09128	0,10769	0,09724	0,09341	-0,33797	0,08166	0,01383	-0,15871	-0,13466	-0,04451
0,03356	-0,03392	-0,01052	-0,05427	-0,01857	-0,01706	-0,02982	0,07095	-0,01553	0,14159	0,00635	-0,07276

P
€ 670.500,00
€ 357.600,00
€ 111.750,00
€ 111.750,00
€ 142.146,00
€ 232.440,00
€ 75.990,00
€ 759.900,00
€ 1.475.100,00
€ 625.800,00
€ 460.410,00
€ 907.410,00

$p = (D^T \times D)^{-1} \times D^T \times P$	
VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE	**€ 3.402.397,53**
SUPERFICIE COMMERCIALE	**€/MQ 649,13**
LIVELLO DI PIANO	**€/LIVELLO 10.388,17**
STATO DI MANUTENZIONE	**€/PUNTO 9.171,57**
POSTI AUTO	**€/POSTO 50.773,92**

Dai risultati ottenuti con l'applicazione del procedimento, si evince che i segni e gli ammontari dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari ben riflettono la tipicità del compendio esaminato. I prezzi marginali risultano tutti positivi, a significare un incremento di prezzo della singola caratteristica rispetto al prezzo finale, precisamente:

- per la variabile superficie commerciale il prezzo marginale, di segno positivo, è di €/mq 649,13;
- per la variabile livello di piano il prezzo marginale, di segno positivo, è di € 10.388,17 per ogni livello addizionale;
- per la variabile stato di manutenzione il prezzo marginale, di segno positivo, è di € 9.171,57 per ogni punto addizionale (importo il cui ammontare trova

motivazione nel fatto che nel segmento di mercato esaminato i comparabili estimativi in buone condizioni presentano invero poche differenze rispetto alle unità "ristrutturate"; ove si consideri anche che lo stato interno, ancorchè buono/ristrutturato, è comunque sovente oggetto di interventi edilizi di risanamento per adattare l'unità immobiliare alle particolari esigenze dell'attività terziaria ivi svolta);

- per la variabile posti auto pertinenziali il prezzo marginale, di segno positivo, è di € 50.773,92 per ogni posto auto addizionale, ove si tenga conto della quasi impossibilità di parcheggio su aree limitrofe al compendio immobiliare.

Deriva che il valore di mercato del compendio immobiliare esaminato è pari a:

$$V_{\text{COMPENDIO IMMOBILIARE}} = € \ 3.402.397,53$$

E, in cifra tonda:

$$V_{\text{COMPENDIO IMMOBILIARE}} = € \ 3.400.000,00$$

Circa gli effetti, su tale ultimo valore di stima, della presenza dei citati vincoli locativi gravanti sulle porzioni di compendio esaminate (Contratto di Locazione Commerciale con la soc. S.A.P.NA. del 30.12.2020, Rep. n. 18/2021; più recente contratto di locazione con la soc. ASIA Napoli S.p.A., con diritto di recesso della soc. C.T.P. S.p.A. in caso di alienazione dell'immobile) occorre svolgere le seguenti considerazioni. In *primis*, va notato che, nel segmento immobiliare analizzato, l'acquisto di compendi di grande superficie a destinazione terziaria, non è orientato all'uso diretto bensì asseconda di norma finalità prevalentemente speculative. Consegue che variazioni incrementative o diminutive del "valor capitale" di tali immobili, si giustificano nei soli casi in cui gli importi riscossi per le locazioni in essere risultino (rispettivamente) più o meno elevati dei canoni di mercato correnti per la tipologia di cespite esaminata. Nella fattispecie, l'attuale canone di locazione praticato per le porzioni di compendio considerate (€/mq-mese 5,04 ca. relativamente alla superficie c.d. "commerciale",

v.s.), risulta sostanzialmente allineato con i canoni medi rilevati nello specifico segmento immobiliare (da €/mq-mese 3,80 a €/mq-mese 7,60 per gli uffici, e da €/mq-mese 4,60 a €/mq-mese 9,10 per uffici strutturati; fonte OMI Agenzia delle Entrate). Pertanto, si ritiene di poter conclusivamente confermare, quale più probabile valore di mercato del compendio esaminato, l'importo di € 3.400.000,00 come sopra determinato.

11. SINTESI CONCLUSIVA

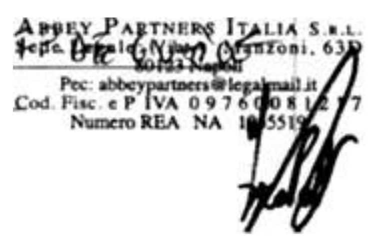
Ad espletamento dell'incarico conferito, si riferisce che il valore di mercato del compendio immobiliare ad uso terziario/direzionale sito in Napoli al civico 37/E della via Ponte dei Francesi, censito presso gli archivi del N.C.E.U. al foglio n. 1, sez. SGO, particella n. 449 Sub 32, 33, 34, 35, 40, 41 e 42, è pari a:

$V_{\text{COMPENDIO IMMOBILIARE}}$ = € 3.400.000,00 c.t.

Tanto doveva.

Napoli, Settembre 2022.

ABBEY PARTNERS ITALIA S.r.l.



Assessment & Review
Prof. Ing. Vincenzo del Giudice
(University of Naples "Federico II)"

12. ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- Visura Catastale
- Rilievi Planimetrici con indicazione dei Sub Catastali e delle Superfici
- Titolo di Provenienza (Atto per notar Mililotti in Frattaminore del 14.7.2008, rep. n. 32124 racc. n. 10198)
- Contratto di Locazione Commerciale rep. n. 18/21 del 30.12.2020

Dati della richiesta
Catasto: FABBRICATI
Comune: NAPOLI (F839) (NA)
Sezione Urbana: SGO
Foglio: 1
Particella: 449
Subalterno da: 32
Subalterno a: 42

1	SGO/1	449	35	14	D/8				10.356,00	20.055,885	VIA PONTE DEI FRANCESI, 37/E Piano 3
2	SGO/1	449	37					A			VIA PONTE DEI FRANCESI, 37/E Piano S1
3	SGO/1	449	38	14	C/6	5	154 mq		567,48	1.098,800	VIA PONTE DEI FRANCESI, 37/E Piano S1
4	SGO/1	449	39	14	C/6	1	113 mq		391,01	757,100	VIA PONTE DEI FRANCESI, 37/E Piano S1
5	SGO/1	449	40	14	C/6	1	269 mq		910,05	1.752,100	VIA PONTE DEI FRANCESI, 37/E Piano S1
6	SGO/1	449	41	14	C/6	1	428 mq		1.480,99	2.867,600	VIA PONTE DEI FRANCESI, 37/E Piano S1
7	SGO/1	449	42	14	C/6	1	82 mq		283,74	549,400	VIA PONTE DEI FRANCESI, 37/E Piano S1
8	SGO/1	449	32	14	D/8				8.000,00	15.480,160	VIA PONTE DEI FRANCESI, 37/E Piano T
9	SGO/1	449	33	14	D/8				5.595,00	10.829,431	VIA PONTE DEI FRANCESI, 37/E Piano T
10	SGO/1	449	34	14	D/8				11.080,00	21.453,872	VIA PONTE DEI FRANCESI, 37/E Piano 1
11	SGO/1	449	35	14	D/8				11.206,00	21.697,042	VIA PONTE DEI FRANCESI, 37/E Piano 2

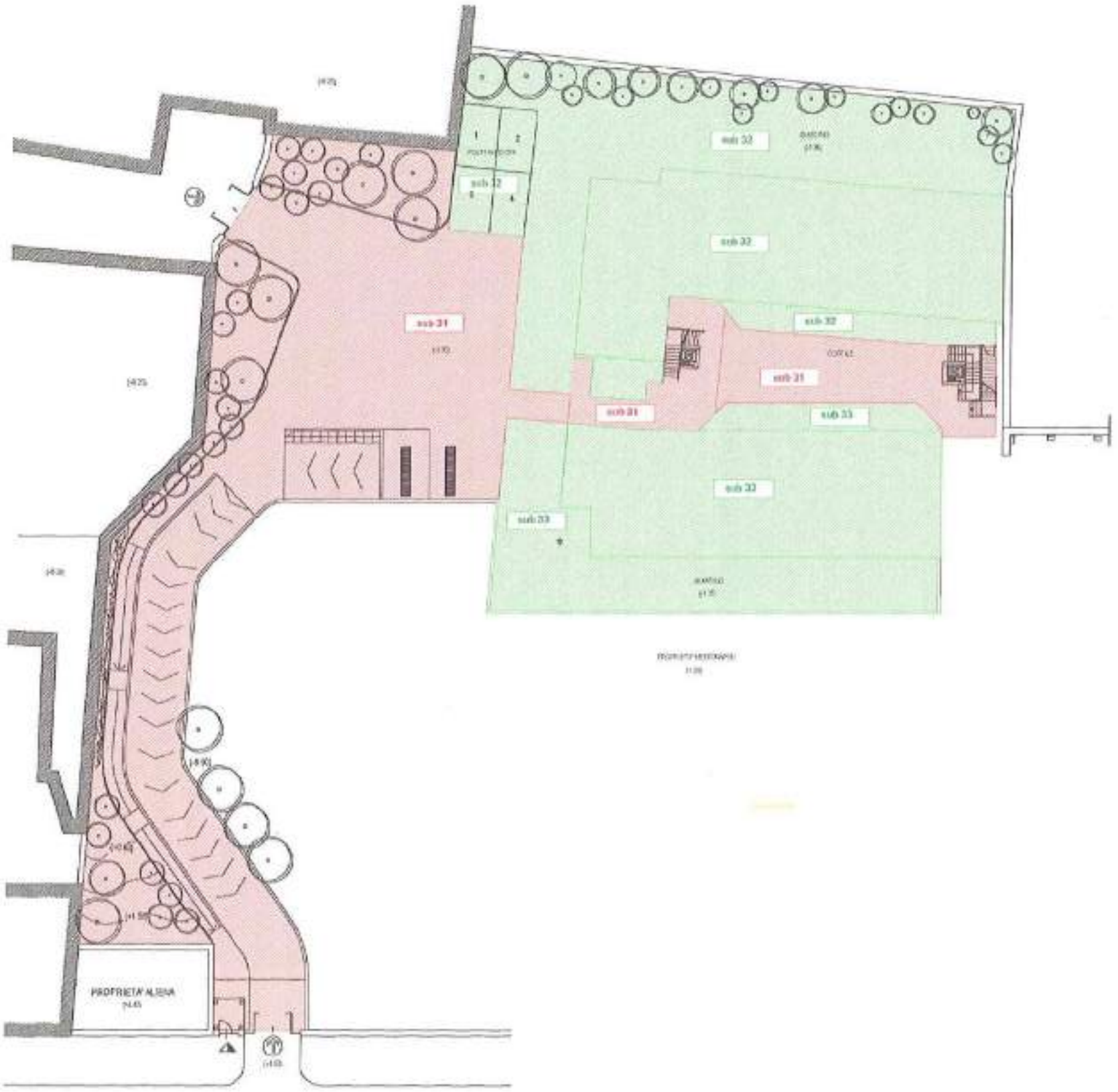
LEGENDA

PROPRIETA' ESCLUSIVA CTP

PROPRIETA' ESCLUSIVA NAPOLIPARK

BENI COMUNI IN QUOTA PROPORZIONALE AL VALORE DEI BENI ASSEGNATI IN PROPRIETA' ESCLUSIVA

PLANIMETRIA GENERALE Rapp.1:400



VIA PONTE DEI FRANCESI

LEGENDA

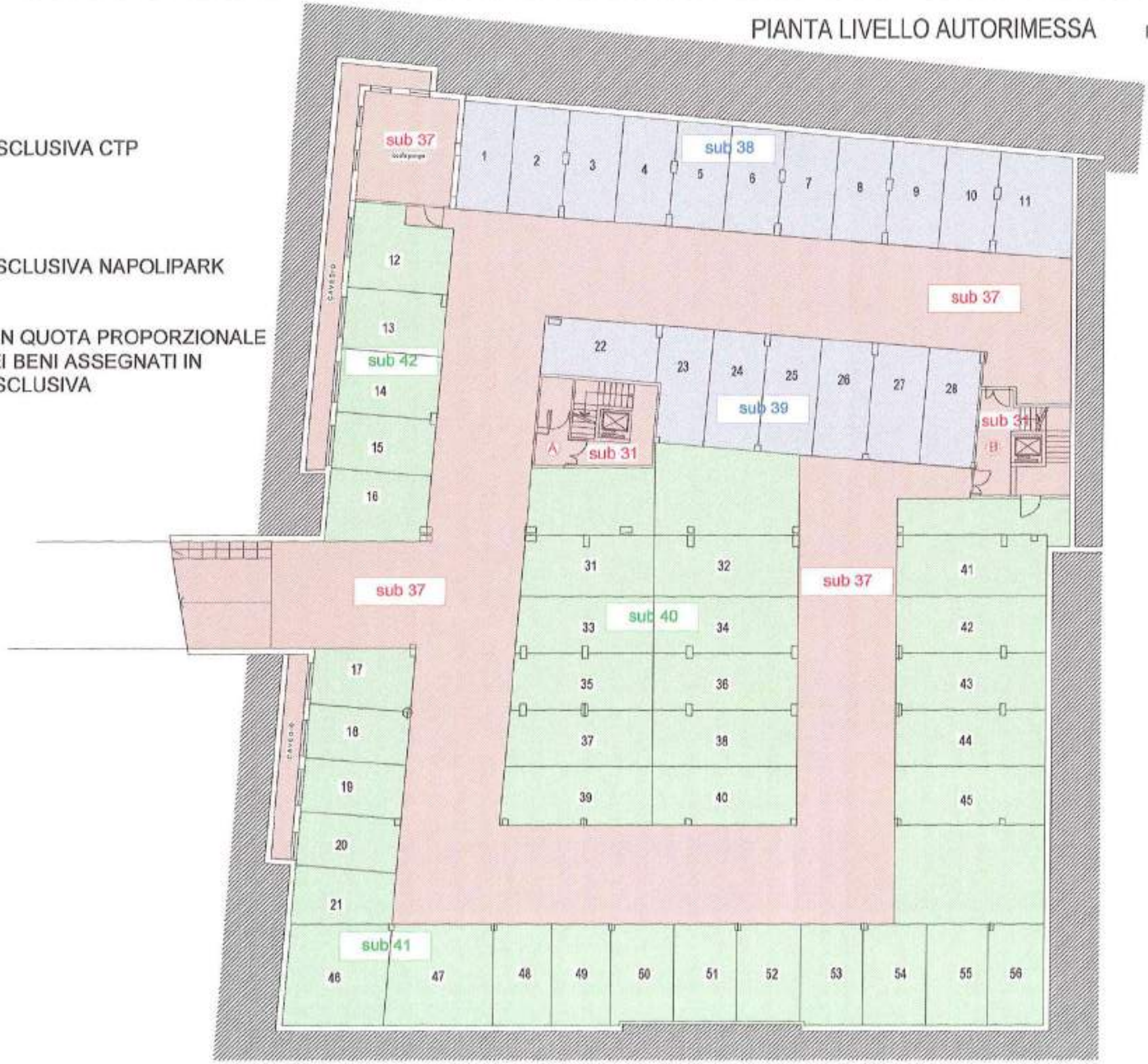
PROPRIETA' ESCLUSIVA CTP

PROPRIETA' ESCLUSIVA NAPOLIPARK

BENI COMUNI IN QUOTA PROPORZIONALE AL VALORE DEI BENI ASSEGNATI IN PROPRIETA' ESCLUSIVA

PIANTA LIVELLO AUTORIMESSA

Rapp.1:200



LEGENDA

PROPRIETA' ESCLUSIVA CTP

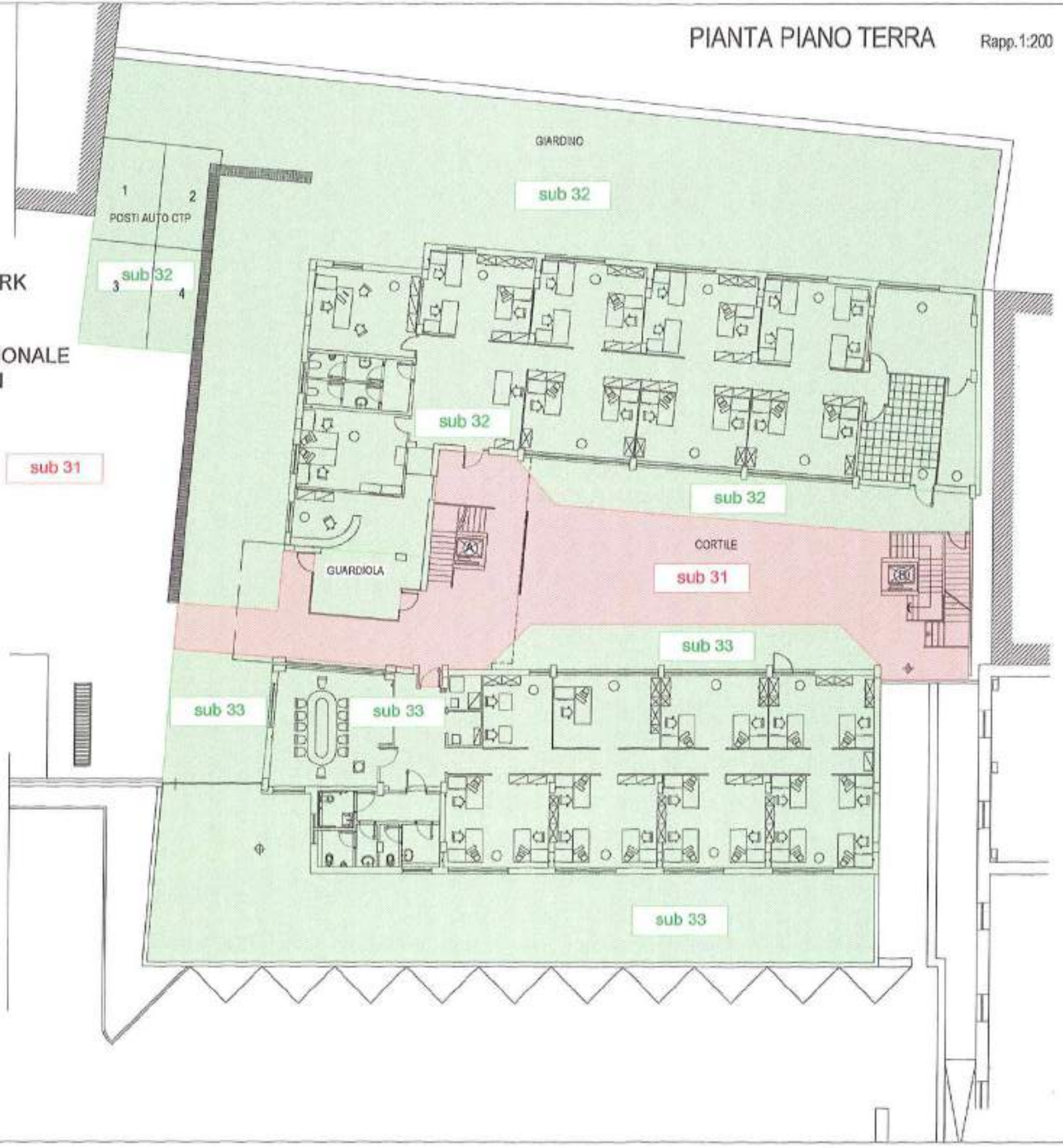
PROPRIETA' ESCLUSIVA NAPOLIPARK

BENI COMUNI IN QUOTA PROPORZIONALE AL VALORE DEI BENI ASSEGNATI IN PROPRIETA' ESCLUSIVA

sub 31

PIANTA PIANO TERRA

Rapp.1:200



LEGENDA

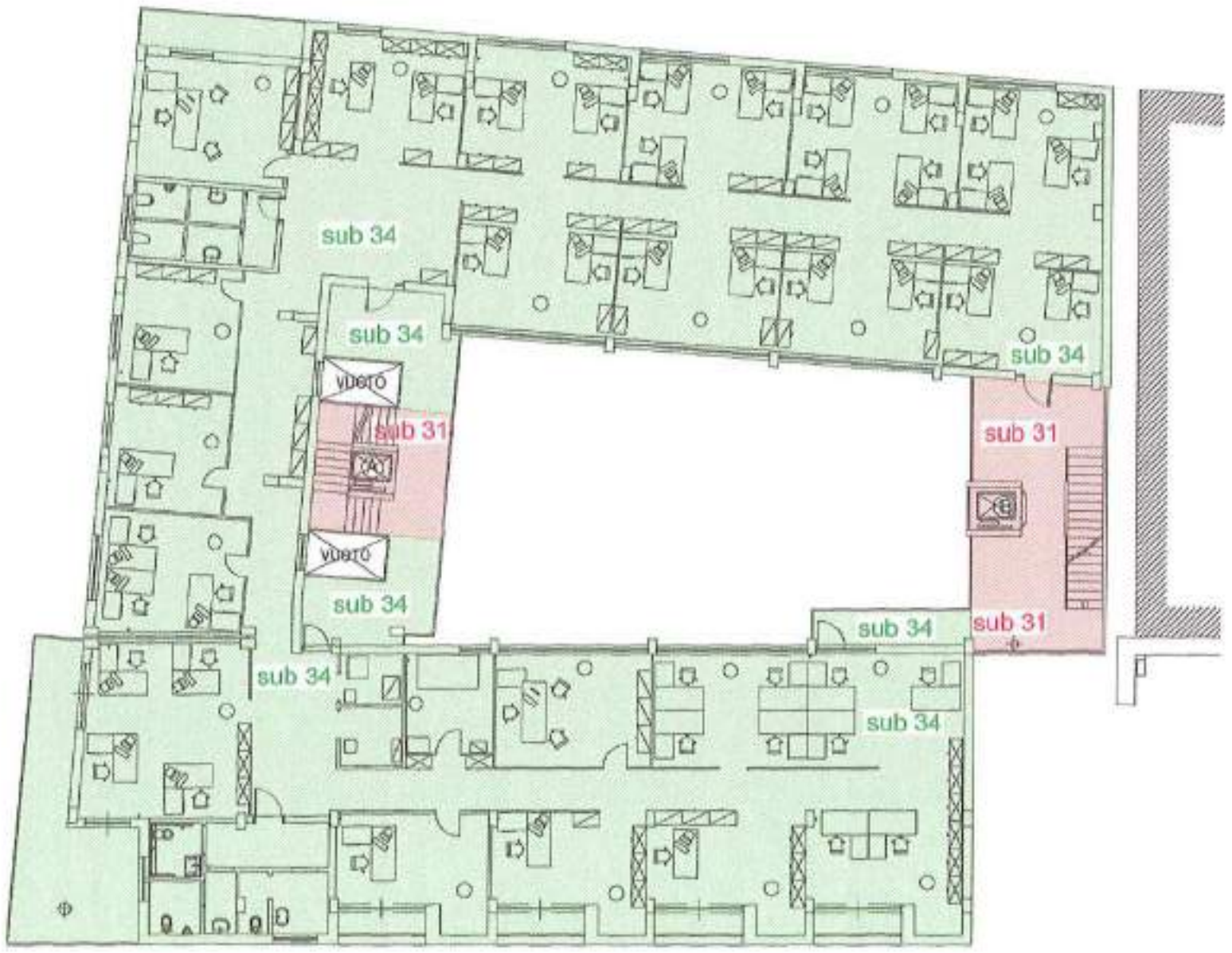
PROPRIETA' ESCLUSIVA CTP

PROPRIETA' ESCLUSIVA NAPOLIPARK

BENI COMUNI IN QUOTA PROPORZIONALE AL VALORE DEI BENI ASSEGNATI IN PROPRIETA' ESCLUSIVA

PIANTA PRIMO LIVELLO

Rapp.1:200



LEGENDA

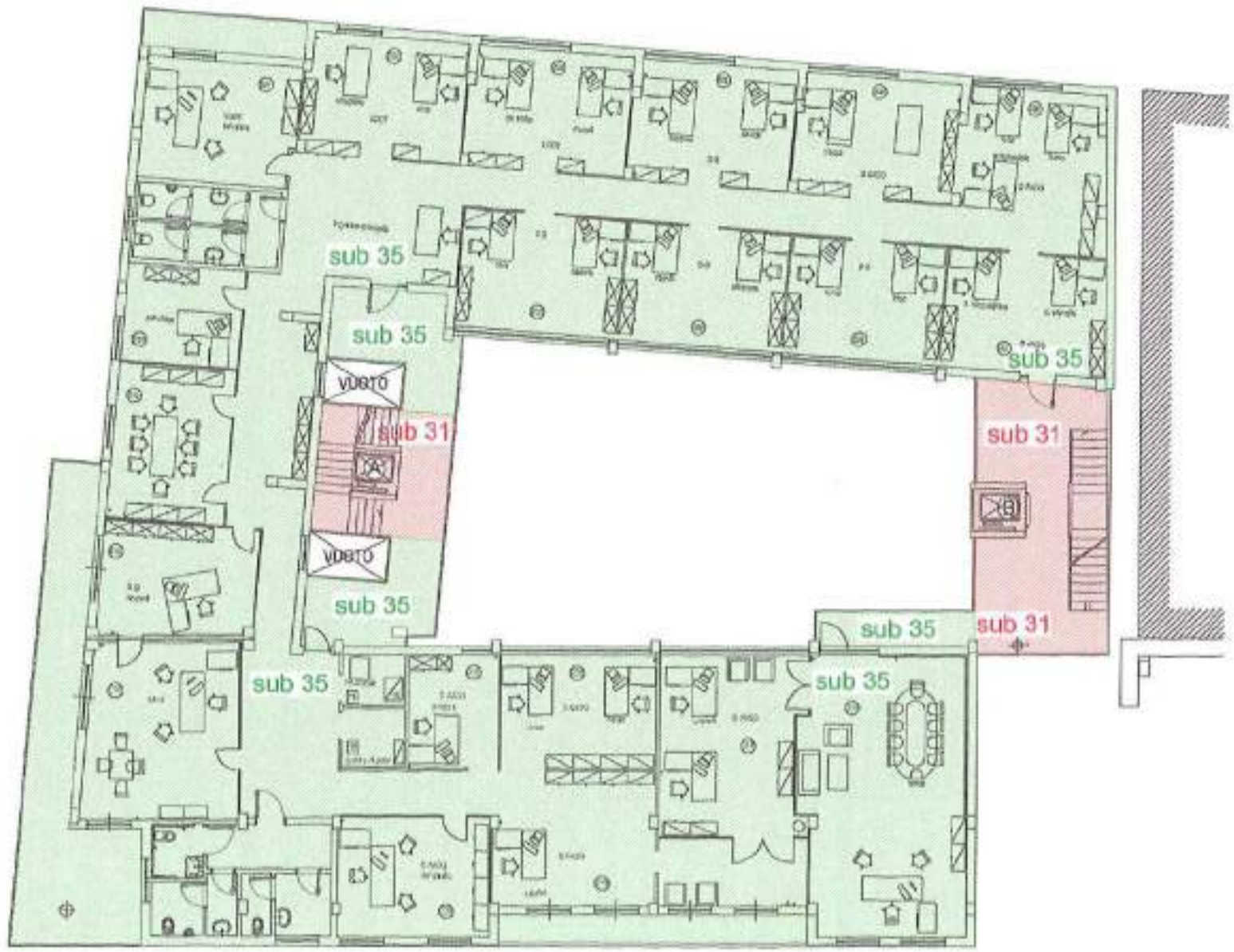
PROPRIETA' ESCLUSIVA CTP

PROPRIETA' ESCLUSIVA NAPOLIPARK

BENI COMUNI IN QUOTA PROPORZIONALE AL VALORE DEI BENI ASSEGNATI IN PROPRIETA' ESCLUSIVA

PIANTA SECONDO LIVELLO

Rapp.1:200



LEGENDA

PROPRIETA' ESCLUSIVA CTP

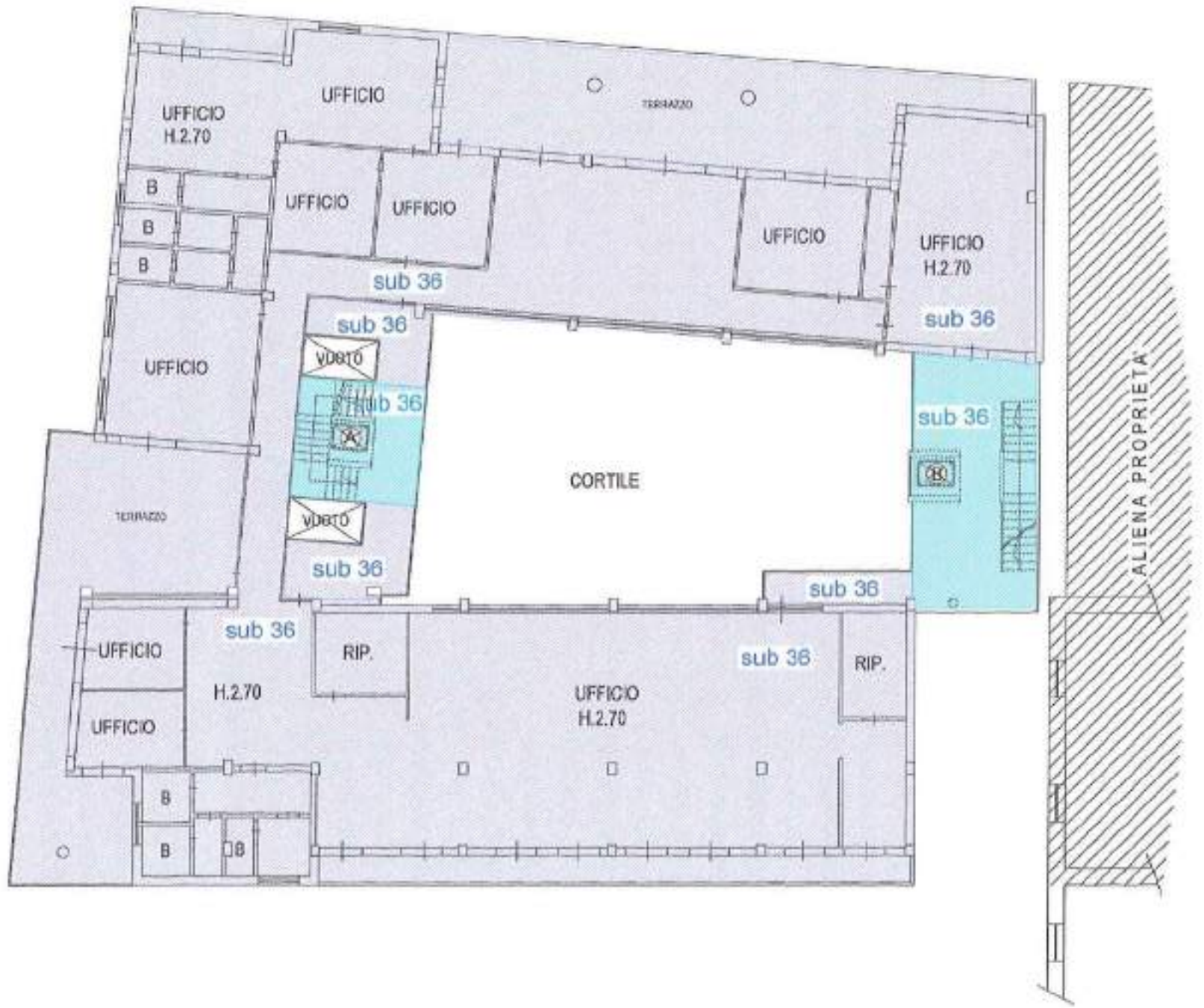
PROPRIETA' ESCLUSIVA NAPOLIPARK

BENI COMUNI IN QUOTA PROPORZIONALE AL VALORE DEI BENI ASSEGNATI IN PROPRIETA' ESCLUSIVA

BENI IN PROPRIETA' ESCLUSIVA DELLA NAPOLIPARK MA GRAVATI DA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E DI IMPIANTI

PIANTA TERZO LIVELLO

Rapp.1:200



LEGENDA

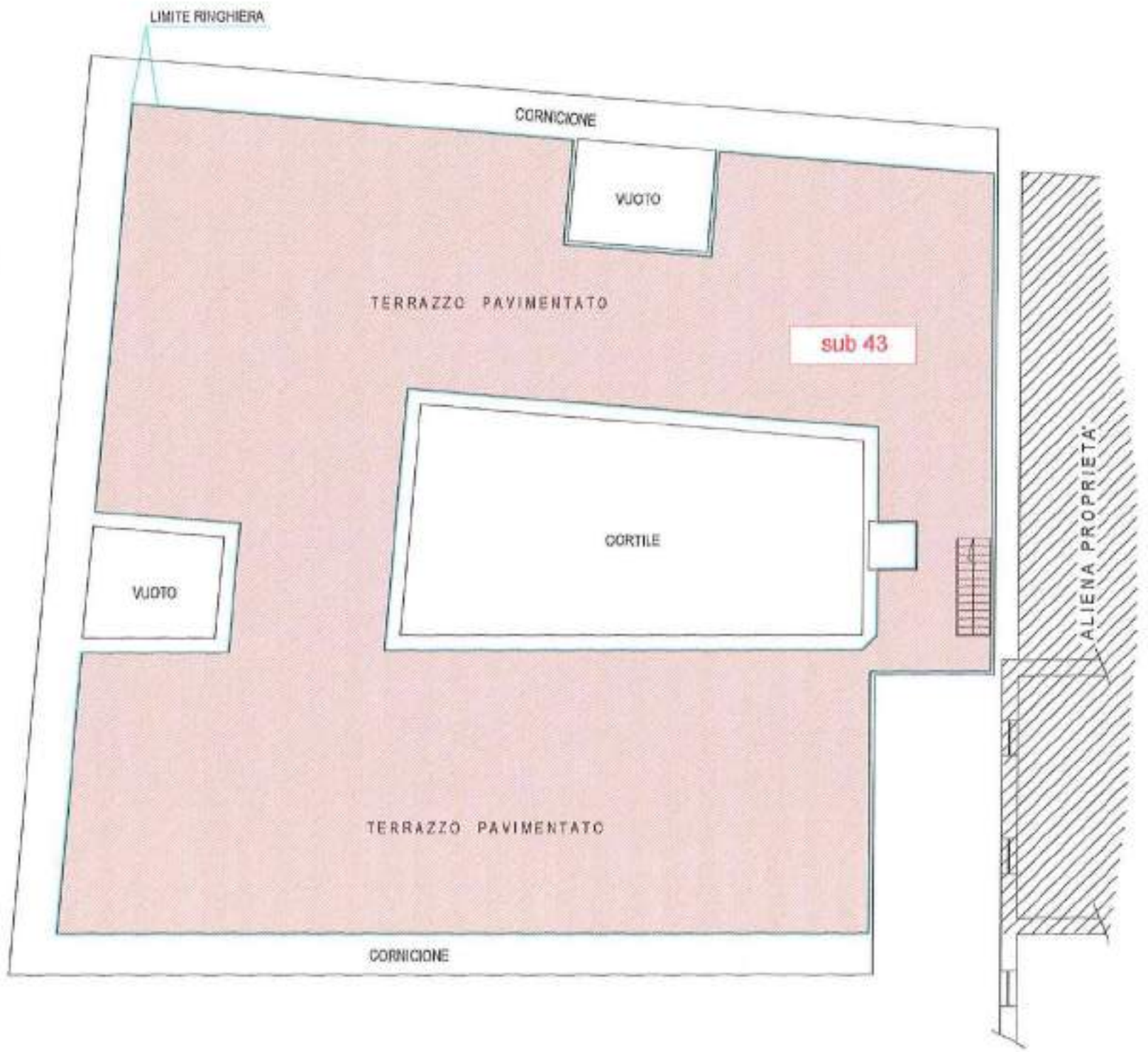
PROPRIETA' ESCLUSIVA CTP

PROPRIETA' ESCLUSIVA NAPOLIPARK

BENI COMUNI IN QUOTA PROPORZIONALE AL VALORE DEI BENI ASSEGNATI IN PROPRIETA' ESCLUSIVA

PIANTA COPERTURA

Rapp.1:200



PLANIMETRIA GENERALE Rapp.1:400

Fabbricato

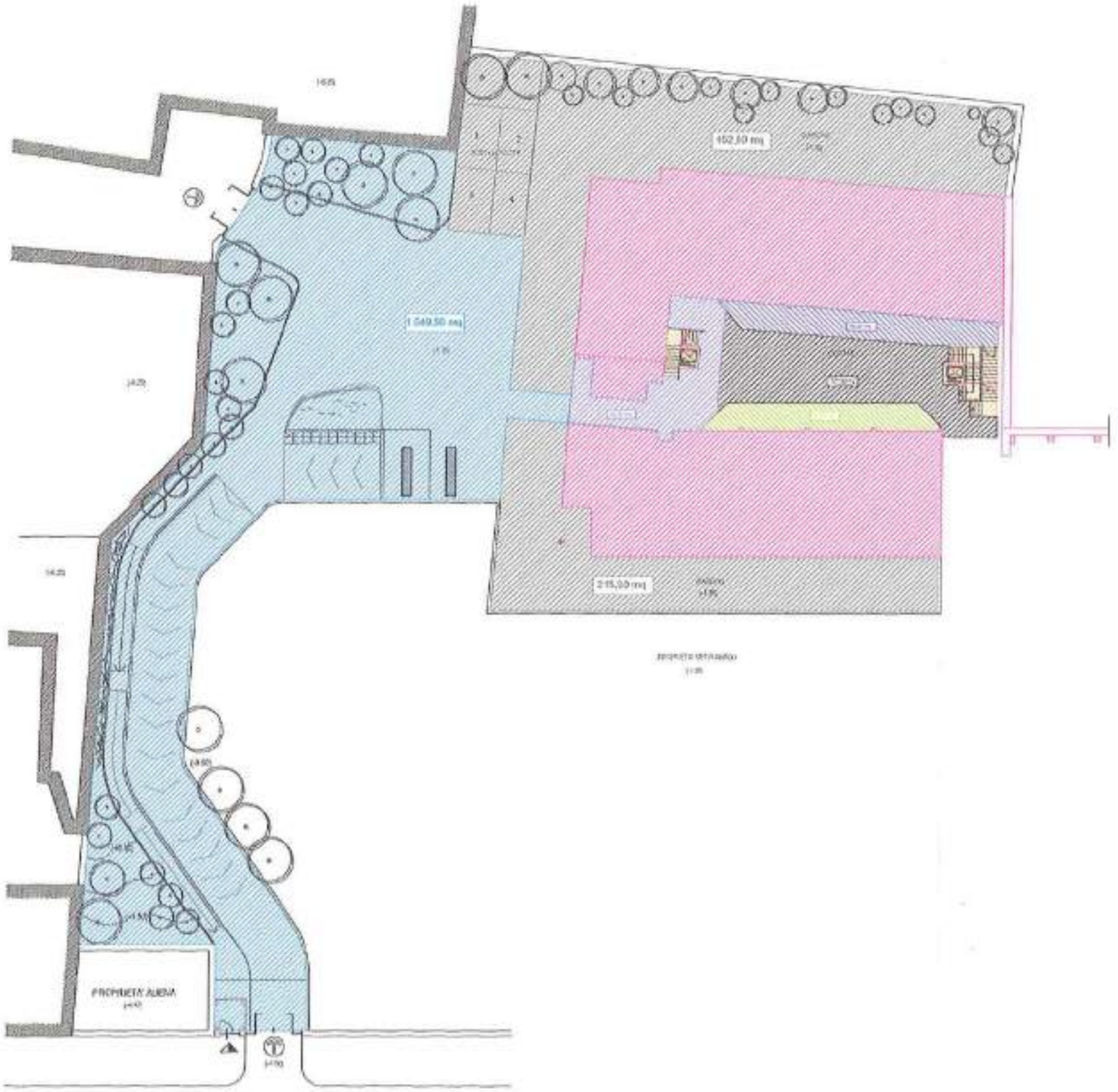
Area esterna
Superficie: 1.049,50 mq

Cortile interno comune
Superficie: 107,30 mq

Cortile interno pert.
Superficie: 45,84 mq

Cortile interno pert.
Superficie: 37,93 mq

Terrazzi/giardini
Superficie: 668, 00 mq



VIA PONTE DEI FRANCESI

PIANTA LIVELLO AUTORIMESSA

Rapp.1:200

Piano PS1
Superficie lorda coperta: 1682,04 mq

Locale tecnico e viabilità comune
Superficie netta coperta: 579,47 mq

Vani scala
Superficie vani scala: 55,71 mq

Garage CTP
Superficie: 778,92 mq

Garage NAPOLIPARK
Superficie: 277,33 mq

PIANTA PIANO TERRA

Rapp.1:200

Androne/porticato
Superficie: 60,30 mq

Giardini/terrazzi
Superficie: 668,00 mq

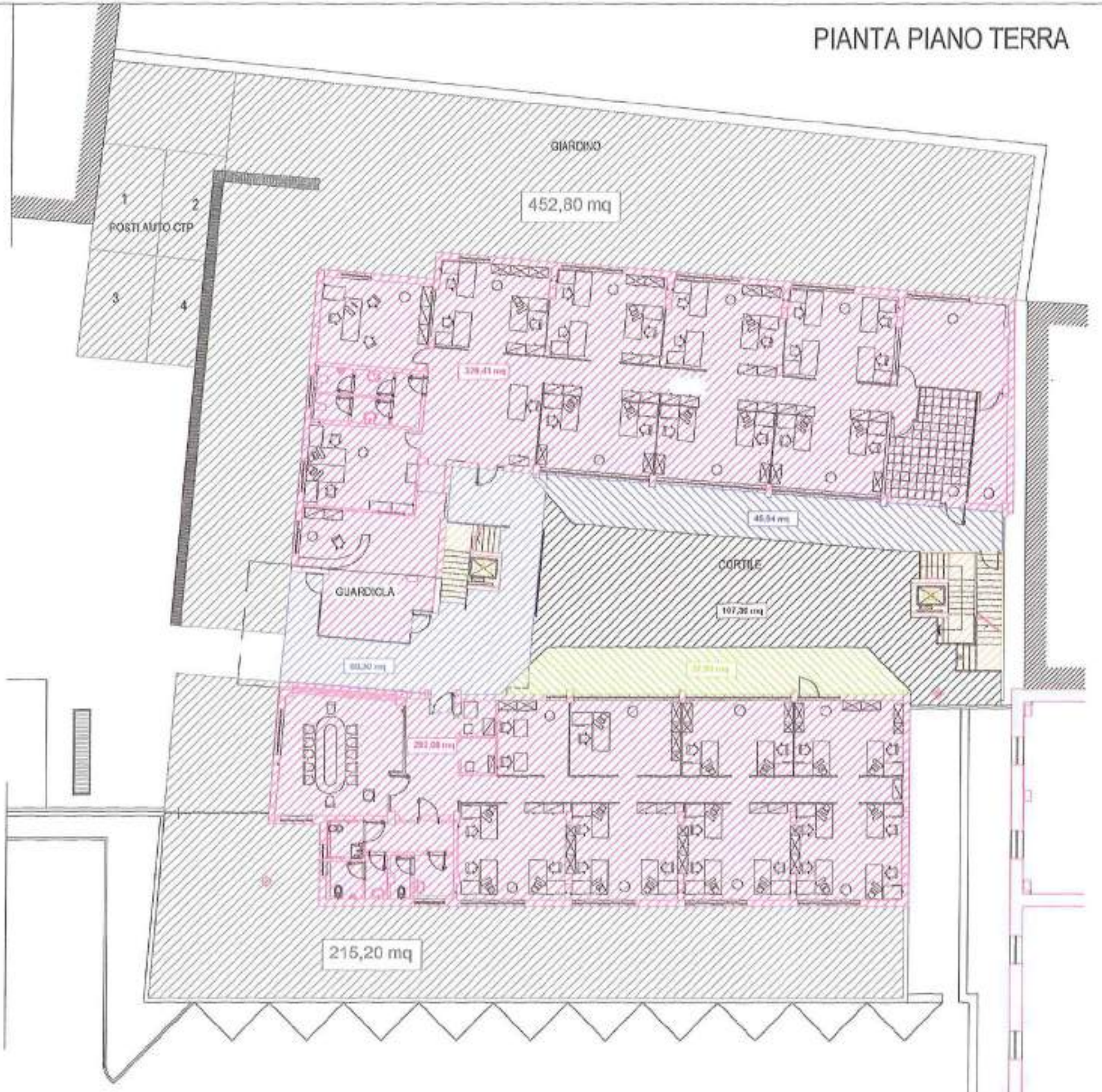
Uffici
Superficie lorda coperta: 671,49 mq

Vani scala
Superficie: 28,40 mq

Cortile interno comune
Superficie: 107,30 mq

Cortile interno pert.
Superficie: 45,84 mq

Cortile interno pert.
Superficie: 37,93 mq



PIANTA PRIMO LIVELLO

Rapp.1:200

Uffici
Superficie lorda coperta: 674,60 mq

Vani scala
Superficie: 57,80 mq

Terrazzi/balconi
Superficie: 75,25 mq

PIANTA SECONDO LIVELLO

Rapp.1:200

Uffici
Superficie lorda coperta: 676,17 mq

Vani scala
Superficie: 57,80 mq

Terrazzi/balconi
Superficie: 82,05 mq

PIANTA TERZO LIVELLO

Rapp.1:200

Uffici
Superficie lorda coperta: 569,60 mq

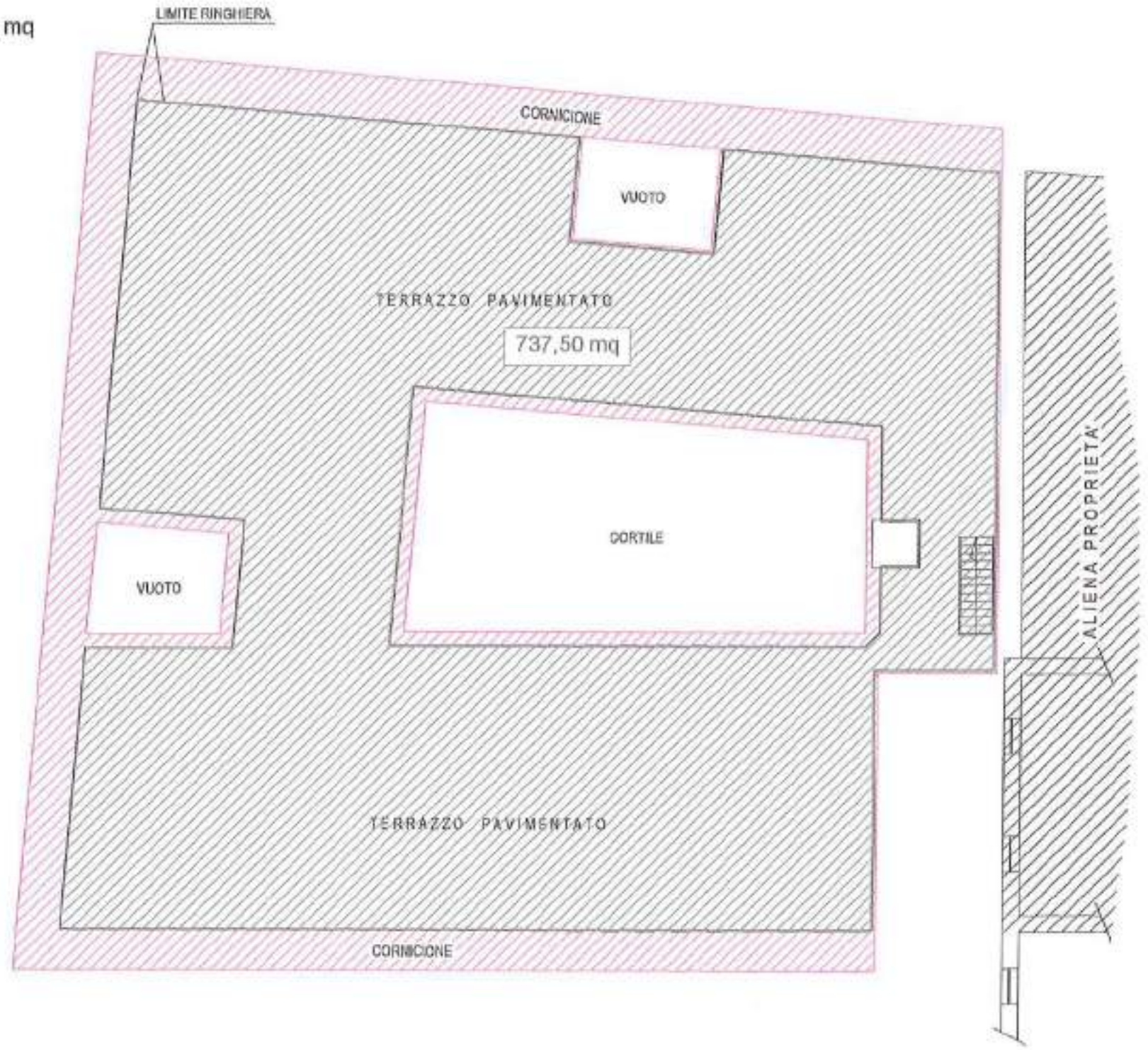
Vani scala
Superficie: 57,80 mq

Terrazzi/balconi
Superficie: 182,85 mq

PIANTA COPERTURA

Rapp.1:200

	Terrazzo di copertura Superficie scoperta:	943,10 mq
	Terrazzo di copertura Superficie praticabile:	737,50 mq
	Terrazzo di copertura Cornicione non praticabile:	205,60 mq



Notaio Sergio Mililotti
Tel.0815523423 Fax.0812514098
e-mail: mililotti@notariato.it
<mailto:mililotti@notariato.it>

REGISTRATO
Agenzia Entrate
di NAPOLI 3
il 21/07/2008
al n. 16412
Serie 1/T
€. 331.751,00

1

Repertorio n. 32124 Raccolta n. 10198

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto il giorno quattordici del mese di luglio in Napoli via dei Fiorentini n. 21, davanti a me, dottor Sergio Mililotti, notaio in Frattaminore ed iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, sono comparsi:

PARTE VENDITRICE

"Immobiliare Napoli Est S.r.l.", con sede in Napoli, Via Cinthia - Parco San Paolo n.29, capitale di Euro 105.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di NAPOLI, C.F. 04836681215, REA n. 717279, in persona dell'Ing. Vitale Gennaro, nato a Napoli, il 22 aprile 1965 domiciliato per la carica presso la sede sociale, amministratore unico della predetta società, al presente atto autorizzato in forza dei poteri derivantigli dal vigente statuto sociale;

PARTE ACQUIRENTE

"Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.", con sede in Napoli, via Sannio n.19, capitale di Euro 25.000.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di NAPOLI, C.F. 01569570631, REA n. 543571 e in forma abbreviata, "CTP S.p.A." in persona del legale rappresentante Avvocato Scotto Ferdinando, nato a Napoli, il 10 dicembre 1947, domiciliato per la carica presso la sede sociale, Presidente del Consiglio di Amministrazione della società, autorizzato alla stipula del presente atto in virtù dei poteri a lui conferiti dalla delibera del Consiglio di Amministrazione del 4 ottobre 2007 che, per estratto, é allegato all'atto da me autenticato l'8 ottobre 2007 rep. 31041/9568 registrato a Napoli 3 il 16 ottobre 2007 al n. 12037 serie 1 T e trascritto in pari data ai numeri 40777/19464 sotto la lettera "A" e del 30 giugno 2008 che per estratto si allega al presente atto sotto la lettera "A", di seguito denominata parte acquirente.

I comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

PREMETTONO

che la Compagnia Trasporti Pubblici s.p.A. ha avviato una indagine di mercato attraverso la pubblicazione (in data 6-7 dicembre 2006) sui quotidiani "IL MATTINO" e "IL CORRIERE DEL MEZZOGIORNO" di un avviso pubblico per il reperimento di idoneo, autonomo fabbricato da adibire a nuova sede degli uffici direzionali, riservandosi all'esito ogni valutazione sulla forma contrattuale più opportuna e sull'eventuale avvio di un'autonoma trattativa;

- che le offerte pervenute, aperte con l'assistenza di un notaio, hanno formato oggetto di esame da parte di un Comitato tecnico-economico, nominato con nota prot. n. 4242/PG/DG;

- che il Consiglio di Amministrazione, il 22 aprile 2007, preso atto che nessuna delle offerte presentava i requisiti

previsti nell'avviso pubblico, ha deliberato di richiedere alla Immobiliare Napoli Est s.r.l. e alla Polo Est s.r.l., partecipanti alla predetta indagine di mercato, progetti di variante dei rispettivi immobili offerti, onde poterne valutare la validità tecnico/funzionale, la compatibilità con le esigenze dell'ente, nonché i tempi tecnici necessari per la realizzazione di tali varianti e, quindi, per l'eventuale consegna degli immobili stessi in tempi più brevi possibili;

- che il Consiglio di Amministrazione ha dato, altresì, mandato alla Direzione generale di integrare l'indagine di mercato per verificare ulteriormente, di concerto con il consulente esterno, ing. Cesare Solimene, l'esistenza di altre possibili offerte, relative ad immobili similari, disponibili ed agibili in tempi brevi, con riferimento alla zona di Barra, San Giovanni, Gianturco, con le metodologie ritenute più idonee (agenzie di zona, ricerca su territorio, avvisi, ecc.) ed, in ipotesi affermativa, di chiedere anche ai proprietari degli immobili medesimi di formulare proposte per la vendita degli stessi;

- che, all'esito della attività sopraindicata, l'offerta migliore è risultata essere quella della Immobiliare Napoli Est s.r.l., la quale ha dichiarato la sua disponibilità a vendere l'immobile sito in Napoli, Via Ponte dei Francesi n. 37/E, rendendolo agibile entro sei mesi dalla stipula del preliminare di vendita, al prezzo di € 10.800.000,00, oltre I.V.A.;

- che, nelle more, Napolipark s.r.l. ha manifestato alla C.T.P. s.p.a. il proprio interesse ad acquistare parte del predetto fabbricato per allocarvi la sede direzionale e, più esattamente, l'intero terzo piano, la proporzionale quota di area di autorimesse al piano seminterrato, oltre la quota condominiale sulle aree comuni;

- che la C.T.P. s.p.a., il 16 maggio 2007, ha dato mandato al proprio consulente di determinare il valore dei soli primi tre livelli del fabbricato (piano terra, primo e secondo piano) e, successivamente, il 6 luglio 2007, preso atto della perizia estimativa redatta dall'ing. Cesare Solimene, ha deliberato di procedere, con distinto atto notarile, all'acquisto del piano terra, del primo piano e del secondo piano del fabbricato sito in via Ponte dei Francesi n°37/E - Napoli - di proprietà della società Immobiliare Napoli Est s.r.l., della porzione dei posti di autorimesse, delle aree esterne esclusive in uno alla corrispondente quota millesimale sulle parti comuni del fabbricato, quali i lastrici solari, le scale, gli impianti di sollevamento, la visibilità delle autorimesse, la rampa di accesso dalla strada;

- che la C.T.P. s.p.a. ha precisato, nella predetta delibera, che il fabbricato doveva essere adeguato alle esigenze funzionali dell'ente, previo il solo mutamento di destinazione d'uso da residenziale ad uffici direzionali, secondo la variante di progetto n. 1 di cui alla nota integrativa 4 luglio

2007 dell'ing. Solimene, come da grafico allegato al permesso di costruire n. 115 del 6 marzo 2006, mutamento di destinazione la cui approvazione da parte del Comune di Napoli, costituiva condizione essenziale per la stipula dell'atto definitivo di acquisto del predetto immobile, unitamente al collaudo positivo ed al certificato di agibilità;

- che la C.T.P. s.p.a. ha, altresì, deliberato che la Immobiliare Napoli Est s.r.l. doveva provvedere a dotare l'immobile di pareti attrezzate, paretine basse ed arredi operativi regolarmente messi in opera, come da offerta della Ditta Boffa 29 giugno 2007;

- che, a conclusione della trattativa, la Immobiliare Napoli Est s.r.l. ha accettato di vendere l'intero fabbricato e, più esattamente, il piano terra con l'annessa area scoperta esclusiva, i piani primo e secondo alla C.T.P. s.p.a. ed il piano terzo a Napolipark s.r.l., con le rispettive quote esclusive di autorimesse, nonché con le rispettive quote proporzionali di proprietà comuni sulle annesse pertinenze, aree esterne, viabilità delle autorimesse, lastrici di copertura, impianti e locali tecnici, al prezzo complessivo di € 10.300.000,00, oltre I.V.A., da corrispondere secondo le rispettive quote millesimali di superficie come calcolate dal consulente tecnico, ing. Solimene;

- che i beni rispettivamente da acquistare in esclusiva dalla C.T.P. s.p.a. e di quelli da acquistare in esclusiva da Napolipark s.r.l. e dei beni comuni sono individuati nei grafici redatti e sottoscritti di comune intesa fra i tecnici di Immobiliare Napoli Est s.r.l., C.T.P. s.p.a. e Napolipark s.r.l.,

Detti grafici (allegato 5 dell' articolo 21 del contratto preliminare) constano di:

1. planimetria generale
2. pianta piano interrato;
3. pianta piano terra;
4. pianta piano primo;
5. pianta piano secondo;
6. pianta piano terzo;
7. pianta coperture;

e dei seguenti capitolati tecnici:

opere edili;
impianti elettrici;
impianti termomeccanici;

e delle piante dei vari livelli del fabbricato con indicazione delle superfici coperte e scoperte redatte in conformità all'edificio assentito con disposizione dirigenziale n. 115/06;

- che la Immobiliare Napoli Est s.r.l. ha dichiarato la sua disponibilità di consegnare alle società promittenti acquirenti l'immobile completo di tutte le predisposizioni per gli allacciamenti ai servizi necessari per la stipula dei relativi contratti nonché di provvedere alla fornitura e messa in opera

delle pareti attrezzate, di paretine basse e degli altri arredi, come da offerta della Ditta Boffa 29 giugno 2006, di cui alla nota integrativa n. 5 del 19 luglio 2007 dell'ing. Solimene;

- che la Immobiliare Napoli Est s.r.l. ha, altresì, dichiarato la sua disponibilità a provvedere alla fornitura e al montaggio di detti elementi nel termine di sessanta giorni dalla ultimazione dell'immobile e il relativo complessivo prezzo di € 300.000,00, oltre I.V.A., sarebbe stato sostenuto, quanto ad € 234.100,00, oltre I.V.A., da C.T.P. s.p.a.;

- che l'intero complesso immobiliare, originariamente composto da tre fabbricati contigui allo stato grezzo su tre livelli, piano terra, primo e secondo, era accatastato al foglio 1, mappali 145, 150, 152, 153, 179 sub 101 e 145 sezione San Giovanni a Teduccio, con annesse aree scoperte;

- che, a seguito di demolizione totale, è stata presentata al Catasto denuncia di cambiamento n. 41456 del 17 luglio 2006;

- che, attualmente, gli immobili oggetto del presente atto fanno parte di un fabbricato che si compone di un piano cantinato, un piano terra, un piano primo, un piano secondo ed un piano terzo, oltre al lastrico di copertura praticabile;

- che il complesso confina nell'insieme con Via Ponte dei Francesi, proprietà Barbato o aventi causa, viale a distacco di proprietà delle Ferrovie dello Stato e proprietà Metronapoli s.p.a.;

- che il complesso, in base alla denuncia precedentemente effettuata dalla Immobiliare Napoli Est s.r.l. (scheda n. 6639.1/2006 del 31 luglio 2006, prot. n. NA 0439184) era provvisoriamente riportato nel NCEU di Napoli al

- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 2, Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano T-1 interno 1;

foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 3, Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano T-1 interno 2;

foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 4, Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano T-1 interno 3;

foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 5, Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano T-1 interno 4;

- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 6, Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano T interno 5;

- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 7, Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano T interno 6;

- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 8, Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano T interno 7;

- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 9, Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano T interno 8;

- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 10, Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano T interno 9;

- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 11 Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano T interno 10;

- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 12 Via

Ponte dei Francesi n. 37/E, piano 1 interno 11 SCALA AB;
- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 13 Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano 1 interno 12 SCALA AB;
- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 14 Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano 1 interno 13 SCALA AB;
- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 15 Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano 1-2 interno 14 SCALA AB;
- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 16 Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano 1-2 interno 15 SCALA AB;
- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 17 Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano 1-2 interno 16 SCALA AB;
- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 18 Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano 1-2 interno 17 SCALA AB;
- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 19 Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano 2 interno 18 SCALA A;
- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 20 Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano 2 interno 19 SCALA B;
- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 21 Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano 2 interno 20 SCALA B;
- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 22 Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano 2 interno 21 SCALA B;
- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 23 Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano 2 interno 22 SCALA B;
- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 24 Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano 3 interno 23 SCALA B;
- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 25 Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano 3 interno 24 SCALA B;
- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 26 Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano 3 interno 25 SCALA B;
- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 27 Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano 3 interno 26 SCALA B;
- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 28 Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano 3 interno 27 SCALA B;
- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 29 Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano 3 interno 28 SCALA B;
- foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 30 Via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano S1 SCALA AB;

tutti senza classe categoria consistenza e reddito in quanto in corso di costruzione (scheda n,. 6639.1/2006 del 11 luglio 2006 prot. n. NA 0439104);

- che in data 8 ottobre 2007 rep. 31041/9568 è stato sottoscritto atto preliminare di compravendita autenticato nelle firme da me registrato il 16 ottobre 2007 al n. 12037/1T e trascritto il 16 ottobre 2007 ai numeri 40777/19464 tra le società CTP spa e Immobiliare Napoli Est srl;

- che la Immobiliare Napoli Est ha provveduto a eseguire tutti i lavori di cui in contratto e a terminare il montaggio degli arredi;

- in data 28 febbraio 2008 l'arch. Iaquinto in rappresentanza di CTP, l'ing. Salzano de Luna, l'ing. Vitale e il Geometra

Polito in rappresentanza della Immobiliare Napoli est e l'Arch. Cinzia Di Lorenzo in rappresentanza della Botta Arredamenti srl hanno determinato di comune accordo in Euro 102.000,00 i costi sostenuti a seguito della variante volumetrica consegnata il 23 gennaio 2008;

- l'arch. Vincenzo Iaquinto (fax n. 0817005036), per CTP, e l'ing. Nicola Salzano de Luna l'ing. Vitale, l'ing. Taccogna e il Geometra Polito per l'Immobiliare Napoli est srl hanno redatto congiuntamente verbale di constatazione e di relativa ultimazione in data 15 aprile 2008; il relativo verbale si allega sotto la lettera "B";

- il 4 giugno 2008 sono convenuti sui luoghi l'Arch. Iaquinto per CTP spa; l'Arch. Discepolo per Napolipark srl, e l'ing. Salzano de Luna, l'Ing. Vitale, e l'Arch Polito per Immobiliare Napoli est srl ed hanno constatato che le opere di cui ai contratti preliminari dell'8 ottobre 2008 erano state ultimate a meno di piccole opere di rifinitura di arredi, che poi sono state completate nella settimana successiva. Si allegano sotto le lettere "C" e "D" i relativi verbali del 4 e del 26 giugno 2009.

ciò premesso da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto si stipula e conviene quanto segue.

1) Le premesse sono parte integrante e sostanziale e del presente atto.

2) In esecuzione del sopra indicato preliminare la "Immobiliare Napoli Est S.r.l.", vende e trasferisce alla "CTP SPA", che accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile indicato in premessa ed attualmente così accatastato:

immobile in Napoli, via Ponte dei Francesi n.37/E,

e precisamente:

a) fabbricato uso commerciale sviluppantesi su piani interrato, terra, primo e secondo composto da locali destinati ad usi uffici amministrativi e direzionali riportato nel NCEU con i seguenti dati:

- area di metri quadrati 264 ma catastali 263 destinata a parcheggio auto confinante con sub 37, in comune tra CTP e Napolipark, sub 31 (scala) sub 39 (di proprietà Napolipark) foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 40, via Ponte dei Francesi n. 37/E, scala AB, piano S1, zona censuaria 14, categoria C6, classe 1, mq 264, con rendita di Euro 910,05.

- area destinata a parcheggio auto di mq. 428, ma catastali 444, confinante con proprietà aliena, sub 37 (in comproprietà tra CTP e Napolipark) salvo altri riportato nel NCEU con i seguenti dati: foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 41, via Ponte dei Francesi n. 37/E, scala AB, piano S1, zona censuaria 14, categoria C6, classe 1, mq 444, con rendita di Euro 1.480,99.

- area destinata a parcheggio auto di mq. 82 ma catastali 85; confinante con locale tecnico e viabilità in comune tra CTP e

Napolipark sub 37 e proprietà aliena; riportato nel NCEU con i seguenti dati: foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 42, via Ponte dei Francesi n. 37/E, scala AB, piano S1, zona censuaria 14, categoria C6, classe 1, mq 95, con rendita di Euro 283,74.

- locali commerciali a piano terra lato sud est confinanti con sub 31, proprietà aliena per due lati e sub 41, riportato nel NCEU con i seguenti dati: foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 32, via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano T, zona censuaria 14, categoria D8, con rendita di Euro 5.088,00.

- locali commerciali a piano terra lato nord est confinanti con sub 31 a più lati e proprietà aliena, riportato nel NCEU con i seguenti dati: foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 33, via Ponte dei Francesi n. 37/E, piano T, zona censuaria 14, categoria D8, con rendita di Euro 3.550,00.

- locali commerciali a piano primo confinanti per due lati con proprietà aliena, con sub 31 a più lati e in verticale con proprietà Napolipark; riportato nel NCEU con i seguenti dati: foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 34, via Ponte dei Francesi n. 37/E, scala AB, piano 1, zona censuaria 14, categoria D8, con rendita di Euro 7.056,00..

- locali commerciali a secondo piano confinanti con sub 31 a più lati e con proprietà aliena a più lati, e riportati nel NCEU con i seguenti dati: foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 35, via Ponte dei Francesi n. 37/E, scala AB, piano 2, zona censuaria 14, categoria D8, con rendita di Euro 7.136,00.

e per una quota pari a millesimi 753,12, (con Napolipark per millesimi 246,88) dei seguenti beni comuni:

b) aree adibite a viabilità e locale tecnico al piano cantinato confinanti con sub 38, proprietà Metronapoli, locali macchine, sub 31, sub 39, sub 40, sub 41, rampa di accesso, sub 42, proprietà aliena; riportato nel NCEU con i seguenti dati: foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 37, via Ponte dei Francesi n. 37/E, scala AB, piano S1, zona censuaria 14, categoria E.

- aree adibito a scale, rampa di accesso, pinzzale esterno, ascensori; riportato nel NCEU con i seguenti dati: foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 31, via Ponte dei Francesi n. 37/E, scala AB, zona censuaria 14, categoria E.

- lastrico solare di copertura confinante con Metronapoli, proprietà aliena e restante proprietà Immobiliare Napoli est, inferiormente con proprietà Napolipark sub 36; riportato nel NCEU con i seguenti dati: foglio 1, sezione SGO, particella 449, subalterno 43, via Ponte dei Francesi n. 37/E, scala B, piano 4, zona censuaria 14, categoria L, mq 867.

Si allegano al presente atto sotto la lettera "E" ed "F" previa ispezione e firma delle parti e di me notaio, le piantine planimetriche che rappresentano graficamente il complesso oggetto del presente atto di compravendita in cui i

subalterni di proprietà di CTP sono colorati in verde; quelli comuni in rosa e quelli di proprietà Napolipark in blu.

PREZZO

Le parti richiamate da me notaio sulle conseguenze di carattere penale in caso di dichiarazioni false o reticenti attestano, nella forma ed a norma dell'art. 76 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 che.

1) Il prezzo della vendita, è stato concordemente dalle parti determinato ed a me notaio dichiarato in complessivi € 7.991.236,00 (settemilioninovecentonoventunomiladuecentotrentasei virgola zero) (+ Euro 102.000,00 per maggiori costi volumetrici - Euro 75.312,00 per i vincoli sulle aree esterne, il locale interrato uso autorimessa, le griglie di aerazione ubicate nel piazzale, di proprietà Metronapoli s.p.a., costituenti condominio con la copertura delle autorimesse, la servitù di cavidotti nonché le condotte fognarie a servizio della stessa Metronapoli s.p.a. insistenti sull'area di pertinenza del fabbricato oggetto del presente atto), totale Euro 8.017.924,00 (ottomilionidiciassettemilanovecentoventiquattro virgola zero) oltre I.V.A. al 20%, corrisposti con le seguenti modalità:

a) € 753.900,00 oltre I.V.A. al 20%, a titolo di acconto prezzo e caparra confirmatoria versati a mezzo n. 1 assegno bancario emesso l'8 ottobre 2007 su c/c acceso presso Banca San Paolo Banco di Napoli Filiale Napoli est di pari importo n. 2.106107675.09;

b) € 1.507.900,00 oltre I.V.A. al 20%, versati a mezzo bonifico bancario di pari importo effettuato il 7 dicembre 2007 da Banca San Paolo Banco di Napoli Filiale Napoli est su IBAN IT92K0100503407000000000471 a titolo di ulteriore acconto prezzo;

c) la somma di Euro 562.475,47 oltre IVA pari ad Euro 112.495,09 a titolo di acconto prezzo in questa sede a mezzo assegno bancario emesso in data odierna intrasferibile intestato alla venditrice su c/c acceso presso Banco di Napoli NA via Nuova Poggioreale n. 100213572i di pari importo;

d) Euro 500.000,00 oltre IVA pari ad Euro 100.000,00 entro il 30 settembre 2008

e) i residui 4.693.748,53 (comprensivo della somma di Euro 452.236,00 lasciata a garanzia per eventuali vizi dell'opera) oltre IVA 938.749,71 (meno IVA su Euro 452.236,00 già versata) il tutto senza interessi ed a modifica di quanto stabilito nel contratto preliminare saranno versati entro il 31 ottobre 2008 nelle forme di legge (bonifico bancario su c/c IBAN IT92K0100503407000000000471; o assegni circolari a favore della società venditrice), fermo l'immediato effetto traslativo del presente contratto, con tutte le conseguenze in ordine alla consegna del bene stesso con tutti gli arredi e al conseguente onere di custodia a carico dell'acquirente da oggi. La somma di Euro 234.100,00 va imputata ad arredi.

La parte acquirente, a titolo di garanzia, per la scoperta di vizi occulti o non conoscibili, verserà la residua somma di € 452.236,00 al netto dell'I.V.A., già versate come indicato al punto c) del contratto preliminare di compravendita che precede, entro il 31 ottobre 2008;

2) non si sono avvalse di mediatore.

La parte venditrice rinuncia comunque all'ipoteca legale ed esonera da ogni responsabilità il Conservatore dei Registri Immobiliari competente.

In caso di mancato pagamento dell'ulteriore acconto di Euro 500.000,00 + IVA entro il 30 settembre 2005 e della residua somma di Euro 4.693.748,53 oltre IVA entro il 31 ottobre 2008, da effettuarsi a mezzo di bonifico bancario su c/c IBAN IT9-3K0100503407000000000471; o assegni circolari a favore della società venditrice, si verificherà la risoluzione di diritto quando la parte interessata dichiarerà all'altra che intenda avvalersi della clausola risolutiva ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Vengono contestualmente alla sottoscrizione del presente atto restituite le fideiussioni di cui all'art. 10 del contratto preliminare da CTP a Immobiliare Napoli est.

POSSESSO E GODIMENTO

Possesso legale, godimento ed oneri si trasferiscono da oggi con tutti gli effetti utili e gravosi e con particolare riferimento all'onere di custodia a carico dell'acquirente da oggi dell'immobile e degli arredi.

PROVENIENZA E GARANZIE

Provenienza.

La parte venditrice dichiara che l'immobile venduto le è pervenuto con atto per notar Paolo Morelli del 13 ottobre 2004 (repertorio n. 102943, raccolta n. 13841), registrato a Napoli e trascritto il 27 ottobre 2004 ai numeri 29779/17816, per acquisto dalla società Immobiliare Cedi s.p.a., con sede in Napoli, Via Cinthia - Parco San Paolo n. 29, C.F. 06212990631; dichiara che a quest'ultima era pervenuto con atto per notar Eugenio Gregorio Sorvillo del 25 ottobre 2001, registrato a Napoli il 14 novembre 2001 al n. 23700/1V e trascritto a Napoli 1^ il 8 novembre 2001 ai nn. 22805/15361, per acquisto dalla Società Italiana per il Gas s.p.a., con sede in Torino, alla quale era pervenuto a seguito di conferimento per incorporazione dalla Italgas Sud s.p.a., con atto per notar Giancarlo Grassi Reverdini del 21 dicembre 1993, registrato a Torino il 24 dicembre 1993 e trascritto a Napoli 1^ il 14 gennaio 1994 ai nn. 692/523.

Le particelle 179, 145 e 150 erano pervenute alla Italgas Sud s.p.a. per compravendita con atto per notar Adolfo Branca del 30 maggio 1985 registrato a Napoli il 18 giugno 1985 al n. 3925/8 e trascritto a Napoli 1^ il 25 giugno 1985 ai nn. 12150/9087 dalla Compagnia Immobiliare Atena - C.I.A. s.p.a., con sede in Napoli, alla quale pervennero a seguito di con-

ferimento per incorporazione dalla società SI-IMI, con atto di fusione per notar Ferdinando Tozzi del 16 dicembre 1980 registrato a Napoli il 31 dicembre 1980 al n. 16404/A serie I e trascritto a Napoli 1^ il 07 gennaio 1981 ai nn. 349/255.
Le particelle 152 e 153 erano pervenute alla Italgas Sud s.p.a. per compravendita con atto per notar Adolfo Cannavale del 24 luglio 1991 e registrato a Castellammare di Stabia il 2 agosto 1991 al n. 2781 e trascritto a Napoli 1^ il 30 luglio 1991 ai nn. 19468/13214 dalla Compagnia Napoletana di Illuminazione e scaldamento col gas s.p.a., con sede in Napoli, alla quale pervennero a seguito di conferimento per incorporazione dalla C.I.S.A.E. - Società Compagnia Italiana per lo Sviluppo dell'Attività Edilizia s.p.a., con sede in Napoli, con atto di fusione per notar Ferdinando Tozzi del 29 ottembre 1975 trascritto a Napoli 1^ l'11 ottobre 1975 ai nn. 10401/7805.

REGIME DELLE PERTINENZE

La presente vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura con tutti gli annessi e connessi usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive nello stato di fatto e di diritto attuali e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni dell'intero complesso di cui l'immobile venduto fa parte, come risulta dai titoli di provenienza che qui si intendono integralmente riportati nulla per sé riservando la parte venditrice.
La parte acquirente conferma di aver preso atto di quanto dichiarato dalla venditrice nel box 16 luglio 2007 circa le aree esterne, il locale interrato uso autorimessa, le griglie di aerazione ubicate nel piazzale, di proprietà Metronapoli s.p.a., costituenti condominio con le coperture delle autorimesse, la servitù di cavidotti nonché le condotte fognarie a servizio della stessa Metronapoli s.p.a. insistenti sull'area di pertinenza del fabbricato oggetto del presente atto.
I vincoli e gli oneri che tali situazioni comportano a carico degli immobili venduti sono stati già quantificati in € 100.000,00.
Essi sono stati portati in detrazione dall'importo del prezzo pattuito di cui all'art. 3 del preliminare, nella misura di € 75.312,00
sulla base della quota millesimale - 753,12/1000 -, spettante a CTP spa, idonea ad eliminare le problematiche afferenti gli oneri e i vincoli di cui sopra.
La parte acquirente prende altresì atto che la società Metronapoli è titolare del solo diritto di superficie sul piano di copertura del seminterrato. Eventuali spese per la manutenzione straordinaria del piano di calpestio verranno sopportate per la metà (1/2) da Metronapoli e per la metà (1/2) suddivisa tra CTP per millesimi 176,56 e Napolipark per millesimi 123,44; o loro aventi causa, anche in deroga a quanto

previste dal codice civile.
Le parti si danno atto che allo stato esistono griglie di aerazione ubicate nel piazzale come meglio risulta dal grafico che previa ispezione e firma delle parti e di me notaio è allegato all'atto preliminare da me autenticato l'8 ottobre 2007 intercorso tra le parti. Tali griglie sono destinate a garantire l'areazione del citato locale interrato per cui qualunque spesa per manutenzione ordinaria e/o straordinaria sarà sopportata dalla società acquirente in proporzione delle quote millesimali: 753,12/1000.
La parte acquirente dichiara altresì di essere pienamente consapevole dei vincoli e degli effetti pratici e giuridici che la predetta situazione dei luoghi comporta a carico dell'immobile oggetto della vendita.
Con avvertenza che sui pianerottoli e sul vani scala del terzo piano di proprietà di Napolipark srl è stata costituita (con mio atto del 3 luglio 2008 rep. 32094/10183 in corso di registrazione e trascrizione perché nei termini) per destinazione del padre di famiglia servitù perpetua di passaggio in favore degli uffici del piano terra, primo e secondo di proprietà CTP e aventi causa per la manutenzione degli impianti e per l'accesso al terrazzo di copertura ed agli ascensori.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La parte venditrice ammonita da me notaio sulle conseguenze di carattere penale in caso di dichiarazioni false o reticenti ai sensi della vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica attesta, nelle forme ed a norma dell'art. 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 che:

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia edilizia e urbanistica, la costruzione di quanto oggetto del presente atto è iniziata prima del 1° settembre 1967;
successivamente, è stata avviata la ristrutturazione, non ultimata, in virtù della concessioni edilizie n. 180 ri- lasciata dal Comune di Napoli il 29 giugno 1990 e n. 312 rilasciata dal Comune di Napoli il 3 dicembre 1992;
il Comune di Napoli - S.E.P. - con disposizione dirigenziale n. 434 del 25 maggio 2004, ha rilasciato in favore della Immobiliare Cedi s.p.a. permesso di co- struire per un intervento di ristrutturazione e va- riante n. 65 del 17 febbraio 2005 (prat. 821/02);
il 18 gennaio 2006, esse dichiarante ha presentato domanda di variante al permesso di costruire rilasciato in favore della Immobiliare Cedi s.p.a., assunta al n. 234 di protocollo, domanda che ha ottenuto la proposta di pa- rere favorevole da parte del RUP dell'ufficio S.E.P. del Comune di Napoli e della Commissione Edilizia, la relativa disposizione dirigenziale del per- messo in favore della parte promittente venditrice è stata rilasciata il 6 marzo 2006 con il n.135;

prorogata con disposizione dirigenziale n. 156 del 2 marzo 2007. L'8 febbraio 2008 il comune di Napoli ha ri- lasciato permesso a costruire riguardante la variante in corso d'opera relativa al corpo "B";
- é stato eseguito collaudo statico esibito al Comune di Napoli SUE per l'ottenimento del certificato di agibilità;
- il 21 maggio 2008 il comune di Napoli ha rilasciato certificato di abitabilità;
- il 13 maggio 2008 é stato rilasciato certificato prevenzione incendi.

PATTI COMUNI

La parte venditrice, in relazione al D.lgs. 19 agosto 2005, così come modificato dal D.Lgs. 311/06, produce attestato di certificazione energetica a firma dell'Ing. Mario Taccogna iscritto all'Albo Professionale al n. 11485 che si allega al presente atto sotto la lettera "C" in copia;
La Parte Venditrice, con riferimento al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 - Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248/2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, pubblicato sulla G.U. n. 61 del 12 marzo 2008 dichiara che quanto venduto é in regola con la normativa in materia.
Si allega al presente atto dichiarazione di conformità ovvero dichiarazione di rispondenza di cui all'articolo 7, comma 6 del più volte citato D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 in copia firmata dalle parti e da me notaio sotto la lettera "D".

SPESE

Tutte le spese e tasse, inerenti a quest'atto, soggetto ad IVA al 20%, trattandosi di compravendita di immobile strumentale effettuato da parte di impresa costruttrice nei quattro anni dalla costruzione o degli interventi di recupero, connesse e dipendenti, sono a carico come per legge.
Io notaio vengo dispensato dalla lettura degli allegati.
Di questo atto scritto da persona di mia fiducia con sistema elettronico e completato a mano da me su fogli sei per facciate ventiquattro, ho dato lettura alle parti che lo approvano e sottoscrivono alle ore 14.00.
Gennaro Vitale
Ferdinando Sonno
Sergio Millilotti notaio

Agenzia del Territorio

Ufficio provinciale di NAPOLI
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di NAPOLI 1

Nota di trascrizione

Registro generale n. 27148
Registro particolare n. 17425
Presentazione n. 94 *del* 22/07/2008

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione
Totale € 90,00
Imposta ipotecaria -
Tassa ipotecaria € 90,00

Imposta di bollo -
Sanzioni amministrative -

Eseguita la formalità
Somma pagata € 90,00 (Novanta/00)
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 25363

Il Conservatore
DR. ARTURO IORE

UFFICIO DEL TERRITORIO DI NAPOLI
22 LUG 2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 14/07/2008
Notaio MILILOTTI SERGIO
Sede FRATTAMINORE (NA)

Numero di repertorio 32124/10198
Codice fiscale MLL SRG 45P13 F839 I

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Volture catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente Notaio

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune D939 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana SGO *Foglio* 1
Particella 449 *Subalterno* 40
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
Consistenza 264 metri quadri
Indirizzo VIA PONTE DEI FRANCESI *N. civico* 37/5
Scala AB *Piano* S1

Immobile n. 2
Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana SGO *Foglio* 1 *Particella* 449 *Subalterno* 41
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* 444 metri quadri
Indirizzo VIA PONTE DEI FRANCESI *N. civico* 37/E
Scala AB *Piano* S1

Immobile n. 3
Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana SGO *Foglio* 1 *Particella* 449 *Subalterno* 42
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* 85 metri quadri
Indirizzo VIA PONTE DEI FRANCESI *N. civico* 37/E
Scala AB *Piano* S1

Immobile n. 4
Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana SGO *Foglio* 1 *Particella* 449 *Subalterno* 32
Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI *Consistenza* -
Indirizzo VIA PONTE DEI FRANCESI *N. civico* 37/E
Piano T

Immobile n. 5
Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana SGO *Foglio* 1 *Particella* 449 *Subalterno* 33
Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI *Consistenza* -
Indirizzo VIA PONTE DEI FRANCESI *N. civico* 37/E
Piano T

Immobile n. 6
Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana SGO *Foglio* 1 *Particella* 449 *Subalterno* 34
Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI *Consistenza* -
Indirizzo VIA PONTE DEI FRANCESI *N. civico* 37/E
Scala AB *Piano* 1

Immobile n. 7
Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana SGO *Foglio* 1 *Particella* 449 *Subalterno* 35
Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI *Consistenza* -
Indirizzo VIA PONTE DEI FRANCESI *N. civico* 37/E
Scala AB *Piano* 2

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI

Sezione urbana	SGO	*Foglio* 1	*Particella* 449	*Subalterno*	37
Natura	E - ENTE COMUNE		*Consistenza* -		
Indirizzo	VIA PONTE DEI FRANCESI			*N. civico*	37/E
Scala	AB	*Piano* S1			

Immobile n. 2

Comune	F839 - NAPOLI (NA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	SGO	*Foglio* 1	*Particella* 449	*Subalterno*	31
Natura	E - ENTE COMUNE		*Consistenza* -		
Indirizzo	VIA PONTE DEI FRANCESI			*N. civico*	37/E
Scala	AB				

Immobile n. 3

Comune	F839 - NAPOLI (NA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	SGO	*Foglio* 1	*Particella* 449	*Subalterno*	43
Natura	L - LASTRICO SOLARE		*Consistenza* -		
Indirizzo	VIA PONTE DEI FRANCESI			*N. civico*	37/E
Scala	B	*Piano* 4			

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* ACQUIRENTE
Denominazione o ragione sociale COMPAGNIA TRASPORTI PUBBLICI S.P.A.
Sede NAPOLI (NA)
Codice fiscale 01569570631
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/1
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 753,12/1000

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* VENDITORE
Denominazione o ragione sociale IMMOBILIARE NAPOLI EST S.R.L.
Sede NAPOLI (NA)
Codice fiscale 04836681215
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/1
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 753,12/1000

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Rep. 18/21

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge

TRA

Compagnia Trasporti Pubblici SpA (di seguito CTP), in persona del suo Amministratore Unico p.t. Augusto Cracco, domiciliato per la carica in Arzano (NA) al Corso Salvatore D'Amato, n. 51, partita IVA 01569570631, parte locatrice,

E

S.A.P.NA. Sistema Ambiente Provincia di Napoli S.p.A. (di seguito SAPNA), in persona del suo legale rappresentante p.t. Dr. Gabriele Gargano, domiciliato per la carica in Napoli alla Piazza Matteotti 1, partita IVA 06520871218, parte conduttrice,

PREMESSO

- che SAPNA, società interamente partecipata dalla Città Metropolitana di Napoli, nell'ottica di efficientamento logistico e della riduzione dei costi, ha trasferito i propri uffici in una nuova sede più idonea per lo svolgimento della propria attività istituzionale di gestione del ciclo integrato dei rifiuti ex lege 26/2010, e precisamente presso il fabbricato sito in Via Ponte dei Francesi, 37/E – Napoli, la cui proprietà del piano terra, primo, secondo piano e parte del piano interrato adibito ad autorimessa dell'immobile, è della Società CTP Spa, società che, analogamente alla SAPNA SpA, è interamente partecipata dal Socio Unico città Metropolitana di Napoli;
- attesa la disponibilità di CTP, al fine di ottimizzare e rendere più proficua la gestione del patrimonio aziendale, veniva concesso in locazione a SAPNA il secondo piano del detto stabile, oltre ad una parte del locale interrato adibito ad autorimessa, di sua proprietà, per una superficie di 676,17 mq., coperta uso ufficio, oltre 82,05 mq terrazzi e balconi, oltre la detta autorimessa, con l'espressa condizione, accettata, che la stessa SAPNA avesse garantito responsabilmente la sorveglianza H24 dell'intero immobile;
- che con deliberazione dell'Amministratore Unico di CTP n° 14 del 16.03.2016, CTP approvava lo schema del contratto regolante la locazione che, successivamente, veniva sottoscritto dalle parti in data 29.03.2016 e registrato il 08.04.2016 presso l'Agenzia delle Entrate Napoli I al n° di Reg. 5812/3T;

C.T.P. Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A. Napoli L'Amministratore Unico (Augusto Cracco)

S.A.P.NA. Sistema Ambiente Provincia di Napoli S.p.A.

- che il siffatto contratto, avente scadenza il 30.04.2022, stabilisce un canone contrattuale ammontante ad Euro 54.482,00/anno corrisposto dalla parte conduttrice in rate anticipate mensili di Euro 4.540,18 oltre aumenti ISTAT di Legge; tale importo mensile per effetto della decurtazione della somma di € 960,18/mese per le attività di guardiania svolte dalla SAPNA SpA, ai sensi di quanto stabilito dall'Art. 5 del citato contratto, corrisponde a un importo effettivo di Euro 3.580,00 mensili, che rimarrà tale fino alla locazione dei rimanenti piani;
- che allo stato attuale, la SAPNA SpA, per le mutate condizioni organizzative e per effetto della presa in carico di ulteriori risorse umane provenienti dall'ex Consorzio Unico di Bacino, nonché della necessità di usufruire di ulteriori aree da destinare all'accoglimento di archivi derivanti dalla gestione delle attività di riscossione ordinaria e coattiva della TARSU, ha richiesto per le vie brevi, alla CTP, la possibilità di usufruire in locazione di aree ubicate al piano terra, consistenti nella parte già adibita ad uffici, posta nell'ala a sinistra del piano terra a partire dall'ingresso principale, così come identificato nella planimetria allegata identificata all'allegato "A";
- che la CTP si è dichiarata disponibile alla locazione delle dette aree, agli stessi prezzi patti e condizioni del contratto di cui al 08.04.2016 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Napoli I - Reg. n. 5812/3T;

TANTO PREMESSO

Le parti come sopra costituite, di comune accordo e nel reciproco gradimento, stabiliscono con il presente atto, in deroga all'art. 3 del contratto di locazione, di risolvere anticipatamente a tutti gli effetti di legge e senza alcun corrispettivo a carico di alcuna delle parti, il contratto di locazione sottoscritto in data 08.04.2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Napoli I - Reg. n. 5812/3T avente scadenza il 30.04.2022, con efficacia a far tempo dalla data di sottoscrizione e stipula del presente accordo, regolato dai seguenti prezzi, patti e condizioni:

Art. 1 – Individuazione dell'immobile ed oggetto del contratto

Il locatore CTP concede in locazione al conduttore SAPNA, che a tale titolo accetta, i seguenti spazi del fabbricato di proprietà di essa locatrice, sito in Napoli alla Via Ponte dei Francesi, 37/E:

C.T.P.
Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.

S.A.P.N.A.
Società Anonima Partecipata di Napoli S.p.A.

- superficie posta al <u>piano terra</u>, identificata dal perimetro campito in rosso nella planimetria di cui all'allegato "A", per un totale di **mq 290,34** di superficie lorda coperta adibita ad uffici, con relativi servizi, arredi e cablaggi, identificata tra la maggiore consistenza dei seguenti dati catastali: foglio 1 – sez. urb. SGO, particella 449, subalterno 32, cat. catastale D8, rendita euro 8.000,00;

- intera superficie del <u>secondo piano</u>, identificata all'allegato "B", per un totale di **mq. 676,17** di superficie lorda coperta adibita ad uffici, con relativi arredi e cablaggi, e **mq. 82,05** di superficie relativa a terrazzi e balconi, identificata con i seguenti dati catastali: foglio 1 – sez. urb. SGO, particella 449, subalterno 35, cat. catastale D8, rendita euro 11.206,00;

- parte del piano interrato (autorimessa), identificato dagli spazi campiti in rosso nella planimetria all'allegato "C", di proprietà di essa locatrice adibito a parcheggio auto e sottostante l'immobile in parola, utilizzabile per la sosta di **n. 19** autovetture per un totale di **396,85 mq**, ubicata nella zona centrale del garage e parte del lato di fronte alla discesa ed identificato con i seguenti dati catastali: foglio 1, sez. urb. SGO, particella 449, subalterno 40 e parte del subalterno 41;

il tutto come meglio descritto e dettagliato nelle planimetrie Allegati A, B e C al presente che, pertanto, ne formano parte integrante e sostanziale.

Resta inteso che le scale che dal cortile condominiale immettono nello stabile, gli ascensori esterni, nonché il viale d'accesso allo stabile, con annesso piazzale esterno ed il garage sottostante, con annessa rampa d'accesso, nonché gli ulteriori **n. 4** posti auto esterni destinati a soggetti diversamente abili, saranno utilizzati in comune con la/le società che occuperanno i restanti locali del fabbricato, tranne l'area ubicata nella parte terminale, per una lunghezza di 10 metri partendo dal muro di fondo, del piazzale esterno scoperto adiacente all'ala sinistra, rispetto all'entrata principale, che sarà annessa all'adiacente ala di fabbricato posta al piano terra e sarà di esclusivo uso del locatore.

La CTP garantisce alla SAPNA la fruizione esclusiva, del locale "reception" posto al piano terra e del locale adiacente.

Il locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

C.T.P.
Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.
Napoli
L'Amministratore Unico
(Augusto Cracco)

S.A.P.NA.
Sistema Ambiente Provincia di Napoli S.p.A.

• con riguardo alla conformità dell'immobile e alle norme edilizie ed urbanistiche che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche;

• con riguardo alla conformità degli impianti e alle normative vigenti che gli impianti sono conformi alle normative vigenti.

La CTP si impegna altresì ad inserire nei contratti di locazione dei piani non ancora locati la partecipazione alle spese condominiali, dei conduttori di ogni singolo piano, ripartite secondo i millesimi di pertinenza.

Art. 2 Durata della locazione.

La durata della locazione viene stabilita in anni sei con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto fino 31/12/2026.

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di ulteriori sei anni, salvo disdetta da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza con lettera raccomandata a/r. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 legge 392/1978, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata a/r, almeno dodici mesi prima della scadenza prevista.

Il Locatore autorizza sin d'ora il conduttore ad eseguire, a proprie spese, lavori di manutenzione ordinaria propedeutici al possesso dell'immobile.

Art. 3- Recesso del conduttore

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto a partire dal quarto anno di conduzione dell'immobile, dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 4- Canone di locazione

Il canone annuo di locazione viene definitivamente stabilito in **euro 75.706,00** (settantacinquemilasettecentosei/00), oltre IVA.

Le parti fin d'ora espressamente convengono che, senza bisogno di ulteriore specifica richiesta da parte della società locatrice, il canone di locazione verrà annualmente aggiornato secondo l'indice Istat per l'intero corso del rapporto, nella misura e nei tempi previsti dalla normativa in materia locativa ex art.32 Legge 392/78 per gli immobili destinati ad uso commerciale.

C.T.P.
Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.
Napoli
L'Amministratore Unico
(Pasquale Cracco)

S.A.P.NA.
Società Ambiente Provincia di Napoli S.p.A.

in ragione dei lavori di manutenzione a farsi da parte del conduttore a propria cura e spese, le parti convengono che il pagamento del canone di locazione avverrà dal 1° gennaio 2021.

Art. 5 - Pagamento del canone

Il pagamento del canone annuo così stabilito verrà corrisposto dal conduttore in rate mensili anticipate pari a **euro 6.308,83** (seimilatrecentotto/83), entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese mediante RID bancario a favore della società CTP presso l'Istituto di credito Intesa San Paolo.

Il ritardato pagamento del canone o degli accessori comporterà per SAPNA il pagamento degli interessi legali (con le modalità di cui all'art. 55 della L. 352/78, a partire dal 15° giorno successivo a quello di scadenza.

Art. 6 - Oneri accessori

Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 legge 392/1978, che egli si impegna a corrispondere – con rate mensili anticipate al locatore - salvo conguaglio da effettuarsi a fine gestione condominiale.

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

Saranno a esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesso, nonché gli oneri dello smaltimento rifiuti.

Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata e degli impianti in essa presenti, le spese relative al servizio di pulizia dei locali locati ed alla quota parte secondo i millesimi delle utenze relative alle parti comuni, a quello di riscaldamento e condizionamento e ogni altra spese connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni.

Per quanto riguarda le spese ed oneri di carattere condominiale, ivi comprese le spese per la manutenzione e le riparazioni ordinarie e straordinarie delle parti comuni e degli impianti presenti nel fabbricato, che cedono a carico del conduttore, le parti espressamente convengono che la quota millesimale di competenza del conduttore è pari a **376,54 millesimi.**

C.T.P.
Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.
Napoli

S.A.P.NA.

Art. 7 - Indennità di avviamento e divieto di cambio di destinazione

I locali si concedono esclusivamente per lo svolgimento delle attività degli uffici che ivi saranno allocati.

È fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del locatore.

Ai fini del diritto all'indennità di avviamento, la parte conduttrice espressamente dichiara che l'attività non comporta contatti diretti per la vendita con il pubblico.

Il locatore garantisce l'idoneità all'uso per l'attività di uffici.

Le spese per gli adempimenti amministrativi necessari per poter legittimamente svolgere nei locali l'attività di uffici sono a carico del conduttore.

Art. 8 -Dichiarazione di stato dell'immobile e riconsegna dei locali

Il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale degrado dovuto all'uso.

Art. 9 - Manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà

Il conduttore assume l'obbligo a propria cura e spese della manutenzione ordinaria dei locali locati oggetto del presente atto.

Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione relativo agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua ed ana afferenti ai locali locati.

Restano, altresì, a carico del conduttore tutti i lavori di manutenzione programmata agli impianti, afferenti i locali locati, da effettuare mediante apposito contratto con ditta specializzata.

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto

locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore.

Art. 10- Divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale

È fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge e in particolare dall'art. 36 legge 392/1978, e nel caso che avvengano a favore di società di proprietà della Citta Metropolitana di Napoli.

Art. 11- Esonero di responsabilità del locatore

Il conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il Locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 12- Diligenza del conduttore e ispezione dei locali

Il conduttore si obbliga a usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

Art. 13- Responsabilità del conduttore

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali condotti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore. Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa o evento, possano essere arrecati a condomini e vicini. A tal fine il conduttore si impegna, entro 15 giorni dall'inizio dell'attività, a stipulare una apposita polizza assicurativa con primaria compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dei locali locati nonché contro i danni da incendio. La violazione di tale obbligo comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Art. 14 - Deposito cauzionale

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma pari a due mensilità del canone, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e non produttiva di interessi legali. Il

C.T.P.
Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.
Napoli
L'Amministratore Unico
(Antonio Cuccaro)

S.A.P.NA.
Società Ambiente Provinciale di Napoli S.p.A.
Piazza Matteotti, 1 - 80133 Napoli

deposito cauzionale verrà restituito al termine della locazione, all'atto della riconsegna dell'immobile, previa verifica dello stato dei locali e della completa osservanza delle obbligazioni contrattuali.

Art. 15- Clausola risolutiva espressa

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 4. (Puntuale pagamento dei canoni), 6. (Divieto del cambio di destinazione), 8. (Divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 9. (Divieto di cessione e sublocazione) e quello che prevede l'obbligo di stipula di polizza assicurativa per incendio e danni verso terzi, comporterà la risoluzione immediata del contratto, senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno, ex art.1456 c.c.

Art. 16- Imposta di bollo e di registro

È a carico del conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto.

La registrazione del presente contratto verrà fatta a cura del conduttore e le relative spese verranno ripartite al 50% (cinquanta per cento) tra le parti.

Art. 17- Visite dell'immobile

Le parti convengono che, nel caso in cui il locatore intenda cedere l'immobile oppure nel caso in cui pervenga disdetta del contratto nelle forme convenzionalmente pattuite, il conduttore dovrà consentire, previo appuntamento, la visita dell'unità immobiliare al locatore, ai suoi incaricati e ai terzi potenziali conduttori o acquirenti dell'immobile di accedere all'unità immobiliare.

Art. 18- Risoluzione delle controversie

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere fra le parti, sarà competente il Foro di Napoli

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

Napoli, li 30-12-2020.

CTP SpA C.T.P. Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A. Napoli

SAPNA SpA S. A. P. NA. Società Ambiente Provincia di Napoli S.p.A.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto,

dichiarano di approvare espressamente la clausola di cui all'articolo 7 (Indennità di avviamento e divieto di cambio di destinazione), 9 (Manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà), 10 (Divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale), 11 (Esonero di responsabilità del Locatore), 13 (Responsabilità del Conduttore), 14 (Deposito cauzionale), 15 (Clausola risolutiva espressa), 18 (Risoluzione delle controversie).

CTP SpA

C.T.P.
Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.
Napoli
L'Amministratore Unico
(Augusto Cracco)

SAPNA SpA

S.A.P.NA.
Sistema Ambiente Provincia di Napoli S.p.A.
P.zza [illegible], 1 - 80100 Napoli
Partita Iva e c.f. [illegible]

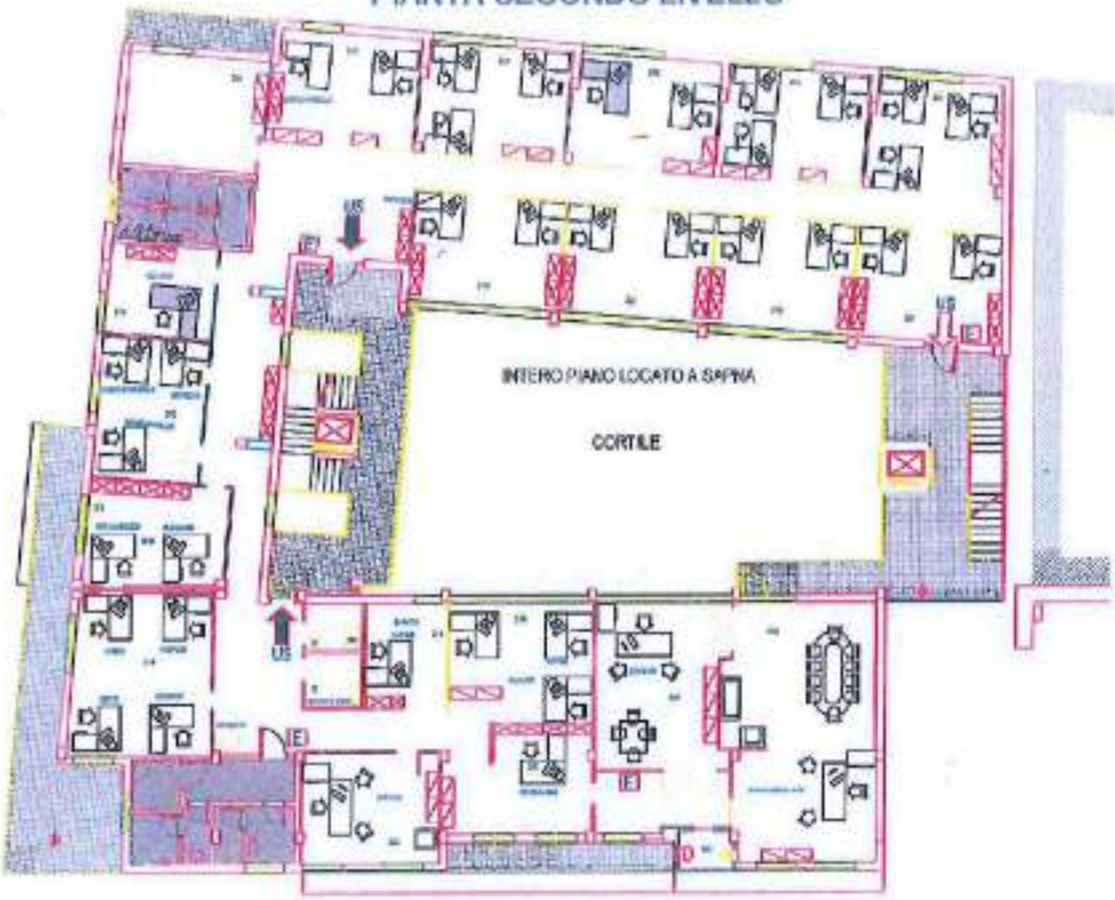
Allegato A: planimetria dell'immobile locato Piano Terra

Allegato B: planimetria dell'immobile locato al II° Piano

Allegato C: planimetria del garage locato.

Allegato B – Pianta Planimetria dell'immobile locato al II° Piano

PIANTA SECONDO LIVELLO

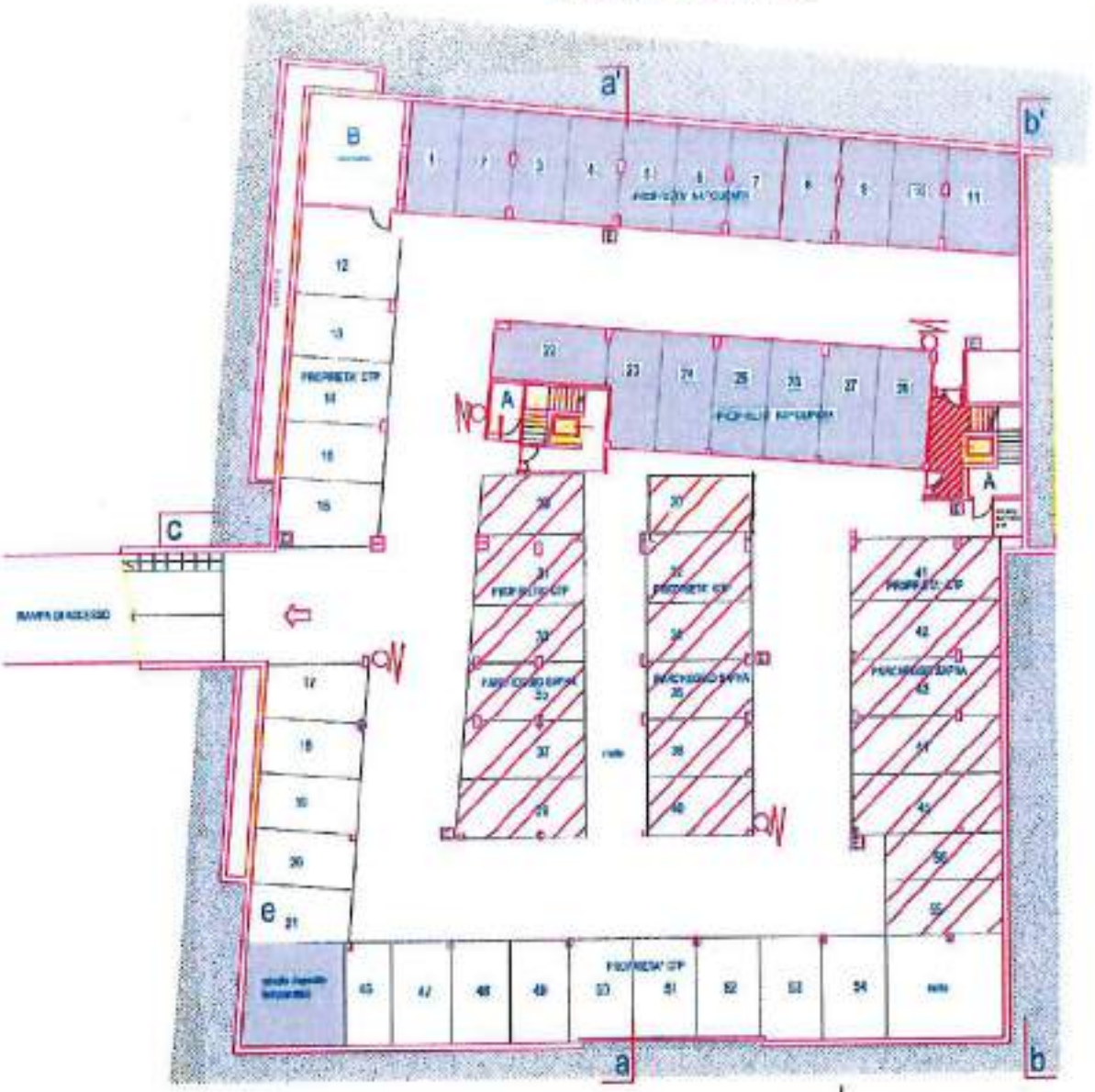


C.T.P.
Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.
Napoli
L'Amministratore Unico
(Augusto Cracco)

S. A. P. N. A.
Sistema Ambiente Provincia di Napoli S.p.A.
P.zza Matteotti, 1 - 80133 Napoli
Partita Iva e c.f. 0[illegible]371218

Allegato C – Pianta Planimetria del garage locato

PIANTA PIANO GARAGE



C.T.P.
Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.
Napoli
L'Amministratore Unico
(Augusto Cracco)

S.A.P.N.S.
Società Napoletana Parcheggi S.p.A.
L'Amministratore Unico