

ACCORDO

TRA

REGIONE CAMPANIA

E

FS SISTEMI URBANI S.p.A.

E

RFI S.p.A.

In attuazione dell'Accordo di Programma sottoscritto l'11/09/2023 - Realizzazione del “Nodo Intermodale Complesso di Napoli Garibaldi-Porta Est e la rigenerazione urbana delle aree ferroviarie, ivi compresa la progettazione dell'Headquarter della Regione Campania” (Napoli Porta Est), sottoscritto da Regione Campania, Comune di Napoli, FS Sistemi Urbani S.p.A., Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. ed Ente Autonomo Volturno s.r.l.

ACCORDO

Tra

La **Regione Campania**, di seguito più brevemente denominata anche la “**Regione**”

E

FS Sistemi Urbani S.p.A. - Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane, società con socio unico soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. con sede legale a Roma, Piazza della Croce Rossa n.1, Cod. Fisc. e P. Iva 06356181005 – R.E.A. n. 962741, di seguito più brevemente denominata anche “**FSSU**”, rappresentata da Matteo Colamussi, nato a Bari, il 16/07/1972, domiciliato per la carica presso la Sede Legale della Società nella sua qualità di Amministratore Delegato e Direttore Generale;

E

Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane, società con socio unico soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. con sede legale a Roma, Piazza della Croce Rossa n.1, Cod. Fiscae P. Iva 01008081000 R.E.A. n. 758300, di seguito più brevemente denominata anche “**RFI**”, rappresentata da Aldo Isi, nato a Parma, il 18/02/1971, domiciliato per la carica presso la Sede Legale della detta Società nella sua qualità di Amministratore Delegato e Direttore Generale.

di seguito denominate congiuntamente anche le “**Parti**”

PREMESSO CHE

- a) In data 11 settembre 2023 è stato sottoscritto Accordo di Programma tra Regione Campania, Comune di Napoli, Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., FS Sistemi Urbani S.p.A. ed Ente Autonomo Volturno s.r.l. per la realizzazione del “Nodo Intermodale Complesso di Napoli Garibaldi-Porta Est e la rigenerazione urbana delle aree ferroviarie, ivi compresa la progettazione dell'Headquarter della Regione Campania” (di seguito “**AdP**”), con il fine di garantire un’azione integrata e coordinata per la realizzazione del predetto progetto e delle relative opere di infrastrutturazione e urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l’AdP interessa un’area di circa 180.000 mq, comprendente asset di proprietà di FSSU e di RFI (complessivi 125.000 mq) localizzati presso l’ex scalo merci di Corso Lucci nell’ambito della stazione ferroviaria di Napoli Centrale;

- c) l'AdP prevede la realizzazione dei seguenti interventi infrastrutturali e urbanistici:
- potenziamento del sistema intermodale tra la rete ferroviaria nazionale (FS), la rete ferroviaria regionale (EAV) e le linee metropolitane L1 (gestita dal Comune) e L2 (gestita da FS), attraverso:
 - 1) la realizzazione della nuova stazione EAV in corso Lucci;
 - 2) il tombamento dei binari EAV tra Porta Nolana e corso Lucci;
 - 3) il collegamento diretto con la stazione FS e la Linea 1 della metropolitana;
 - realizzazione di un nuovo terminal interrato per autobus regionali e nazionali, accompagnato da un nuovo sistema di parcheggi di interscambio, entrambi attualmente di proprietà e gestione di FSSU;
 - realizzazione di una nuova viabilità di accesso diretto al futuro ambito, sia in ingresso che in uscita, dall'autostrada A3 (Napoli-Salerno);
 - realizzazione di percorsi ciclopeditoni di ricucitura urbana, denominati "Chilometro Verde", per collegare Porta Nolana, il nuovo ambito urbano e il Centro Direzionale;
 - rigenerazione delle aree ferroviarie dismesse, attraverso la creazione di un nuovo ambito urbano destinato a funzioni pubbliche e private (direzionali, ricettive, commerciali e residenziali), che includerà anche la nuova sede della Regione Campania;
- d) con l'AdP è stata approvata la variante relativa al sub-ambito 12A Gianturco-FS e all'ambito 23, come da Delibera del Consiglio Comunale di Napoli n. 68 del 28 settembre 2023, la quale stabilisce all'art. 3 che l'attuazione della rigenerazione delle aree ferroviarie dell'ex scalo merci avverrà mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA);
- e) l'AdP rappresenta Variante allo strumento urbanistico generale del Comune di Napoli vigente per l'area interessata dalle opere previste, così come approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 452 del 17 novembre 2022;
- f) in data 6 maggio 2024, in ragione di quanto previsto dall'AdP, con decreto dirigenziale della Giunta Regionale della Campania n. 326 del 18 aprile 2024 è stato indetto un concorso di progettazione a procedura aperta in due fasi per la realizzazione del "*Nodo Intermodale Complesso di Napoli Garibaldi-Porta Est e la rigenerazione urbana delle aree ferroviarie, ivi compresa la progettazione dell'headquarter della Regione Campania*" (Napoli Porta Est). La procedura concorsuale si è conclusa a febbraio 2025 con la selezione del Raggruppamento Temporaneo di Professionisti con capofila Studio Zaha Hadid;
- g) in data 16 maggio 2025, all'esito della procedura selettiva suddetta e in coerenza con le previsioni contenute nell'AdP, la Regione ha indetto una Conferenza dei Servizi preliminare ai sensi dell'art. 14, comma 3 e ss. della L. 241/1990 e s.m.i. (di seguito, "**CdS**"), finalizzata alla concertazione

delle scelte propedeutiche alla redazione del Piano Urbanistico Attuativo e del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica dell'Headquarter della Regione Campania;

- h) ai sensi di quanto disposto dall'art. 4 dell'AdP, nelle sedute del 27 maggio 2025, 10 giugno 2025 e 25 giugno 2025 con la partecipazione di Regione Campania, Comune di Napoli; EAV Srl; FS Sistemi Urbani S.p.A; RFI Rete Ferroviaria Italiana; RTP Zaha-Hadid LIMITED e Interprogetti srl si è svolta la conferenza dei servizi preliminare ai sensi dell'art 14 comma 3 e seguenti della L. 241/90 e s.m.i. per la redazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'area oggetto di intervento e del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica dell'*headquarter* della Regione Campania, conclusasi in data 31 luglio 2025;
- i) ai sensi dell'art 3 dell'AdP, il trasferimento a titolo oneroso delle aree di proprietà di RFI e FSSU, escluse quelle strumentali all'esercizio ferroviario e alla gestione del futuro parcheggio e terminal bus, avverrà, ai sensi dell'art. 1, comma 1-bis della L. 241/1990, mediante apposito contratto tra Regione Campania e le società proprietarie, da stipularsi entro e non oltre sei mesi dall'approvazione del PUA. Tale trasferimento dovrà tener conto delle esigenze della Regione Campania per la realizzazione della propria sede e del complessivo assetto degli interessi patrimoniali e infrastrutturali del Gruppo FS derivanti dall'esecuzione del presente Accordo;
- j) ai sensi dell'art. 4 dell'AdP, la Regione Campania si è impegnata *inter alia* a:
 - a. reperire le risorse finanziarie necessarie per la realizzazione delle opere ai fini dell'approvazione del PUA.
 - b. definire con FSSU, tramite separato Accordo da sottoscrivere entro sei mesi dall'approvazione del PUA, le modalità di cessione delle aree destinate alla nuova sede regionale, nonché le modalità di gestione da parte di FSSU delle opere connesse all'interscambio modale, con particolare riferimento al nuovo parcheggio di interscambio e al nuovo terminal bus. FSSU si è altresì impegnata a coordinare gli interventi previsti dal Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica del nodo intermodale con la progressiva dismissione e/o delocalizzazione delle attività commerciali e di servizio attualmente presenti nel nodo di trasporto, al fine di consentire la realizzazione delle opere.
- k) Nell'area interessata dall'AdP è attualmente presente la palazzina del nuovo "ACC" di Napoli Centrale, il fabbricato "DOTE", in cui sono concentrate le attuali attività di "Posto Centrale" per la gestione dell'esercizio della rete ferroviaria di giurisdizione, ed altri Uffici di proprietà di RFI;
- l) RFI ha già sviluppato la PFTE del nuovo "Posto Centrale" per la gestione dell'esercizio ferroviario, con ubicazione dello stesso nell'area del "Cantiere Meccanizzato" esistente all'interno del perimetro oggetto di AdP;
RFI ha realizzato attività propedeutiche alla realizzazione del nuovo "Posto Centrale", per delocalizzare il "Cantiere Meccanizzato" a Napoli Traccia.

**Tutto ciò premesso e considerato, le Parti
STIPULANO QUANTO SEGUE**

ART. 1

Premesse

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo.

ART. 2

Oggetto

Il presente Accordo disciplina:

- l'impegno congiunto della Regione Campania, di FSSU e di RFI di predisporre e presentare al Comune di Napoli, entro il 31.10.2025, gli elaborati tecnici, amministrativi e progettuali utili per l'avvio dell'iter tecnico-amministrativo per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) da parte dell'amministrazione comunale per l'attuazione e la realizzazione delle opere previste dal progetto vincitore del Concorso Internazionale per la realizzazione della nuova sede della Regione Campania nell'ambito del programma di rigenerazione urbana "Porta Est" della città di Napoli, come validati dal Tavolo Tecnico previsto al successivo art. 3;
- la cooperazione tra le Parti per l'armonizzazione dei contenuti del PUA al fine di contemplare le esigenze tecniche dei proponenti nonché per il finanziamento, la progettazione, realizzazione e gestione delle opere infrastrutturali così come disciplinato dall'Accordo di Programma;
- l'impegno della Regione Campania ad acquistare e di FSSU e RFI a vendere, secondo le condizioni di cui al presente Accordo, il diritto di proprietà o altro diritto reale (es. diritto di superficie) delle aree di FSSU e di RFI destinate alla realizzazione della nuova sede regionale, come individuate nella proposta di PUA da presentarsi ai sensi del successivo art. 3, (di seguito per brevità congiuntamente definite "**Aree FSSU/RFI**");
- la determinazione congiunta delle modalità e condizioni di cessione delle Aree e dei criteri per la determinazione del valore di acquisto delle aree e del corrispettivo del trasferimento;

ART. 3

Obblighi delle Parti

1. Con la sottoscrizione del presente atto le Parti si impegnano a presentare congiuntamente gli elaborati del PUA, finalizzato all'attuazione e alla realizzazione delle opere previste dal progetto vincitore del Concorso Internazionale per la realizzazione della nuova sede della Regione Campania nell'ambito del programma di rigenerazione urbana "Porta Est" della città di Napoli, al Comune di Napoli, entro il 31.10.2025.

A tal fine, le Parti istituiscono, con la sottoscrizione del presente Accordo, un Tavolo Tecnico composto dagli Uffici competenti di ciascuno dei soggetti sottoscrittori e dai progettisti, coordinato dal Direttore Generale dell'Ufficio Speciale Opere Pubbliche e Interventi Strategici della Giunta Regionale della Campania, con il compito di armonizzare i contenuti tecnici del PUA con le progettazioni dei proponenti che insistono sull'area del Masterplan, nonché per la risoluzione delle tematiche di interferenza con l'infrastruttura ferroviarie e le attività oggi presenti legate alla realizzazione del progetto.

Gli esiti del tavolo tecnico, che le parti dovranno necessariamente condividere, saranno riflessi nel PUA che sarà presentato in modalità congiunta.

2. La Regione si impegna altresì a:

porre in essere gli atti necessari e propedeutici per addivenire all'acquisto del relativo diritto reale delle Aree FSSU/RFI nel rispetto dei termini indicati al successivo art. 4, accettando espressamente che le stesse verranno acquistate nello stato di fatto e di diritto in cui verseranno al momento della cessione. Il valore delle aree sarà determinato in base alla verifica di congruità operata da un soggetto terzo indipendente, sulla base della stima allegata (sub. 1) al presente accordo;

3. FSSU e RFI si impegnano altresì a:

- cooperare con la Regione per la predisposizione degli atti necessari al trasferimento del relativo diritto reale delle Aree FSSU e RFI da effettuarsi entro i termini indicati al successivo art.4;
- effettuare a proprie cura e spese o per il tramite di soggetti terzi aventi causa dalla stessa individuati, la progettazione delle opere infrastrutturali di competenza previste dall'AdP;
- coordinare con la Regione la progressiva dismissione e/o delocalizzazione delle attività commerciali e di servizio di trasporto ivi presenti al fine di consentire la tempestiva realizzazione delle opere;

Art. 4

Termini

Le Parti si obbligano reciprocamente a stipulare il contratto preliminare di compravendita entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo all'area oggetto del presente accordo e a sottoscrivere il contratto definitivo di compravendita entro e non oltre 180 (centottanta) giorni dalla sottoscrizione del suddetto preliminare, salvo diverso termine che le Parti potranno concordare per iscritto.

Il trasferimento della proprietà e/o del diritto di superficie delle Aree FSSU/RFI avverrà all'atto della stipula del contratto definitivo. La Regione Campania potrà, peraltro, richiedere alle parti venditrici l'immissione anticipata nel possesso, ove necessario all'avvio dei lavori.

La consegna anticipata delle Aree FSSU/RFI potrà avvenire limitatamente alle porzioni delle stesse che non siano già occupate/detenute da soggetti terzi.

Le Parti concordano che, in caso di mancata approvazione del PUA – fatto salvo quanto previsto al successivo art. 5, in merito all'impegno della Regione Campania di rimborsare i costi sostenuti per la progettazione delle opere infrastrutturali – non si procederà alla cessione delle Aree FSSU/RFI in favore della Regione Campania, la quale rinuncia espressamente a qualsiasi pretesa e/o richiesta di natura economica, per qualsivoglia titolo o ragione, nei confronti delle società proprietarie.

In caso di mancata cessione delle Aree FSSU/RFI, la Regione Campania si impegna a riconsegnare tempestivamente le porzioni di tali aree eventualmente in suo possesso.

ART. 5

Corrispettivi

Le Parti espressamente convengono che il prezzo di cessione del diritto reale delle Aree FSSU/RFI sarà determinato secondo quanto stimato nella perizia allegata al presente Accordo, che tiene conto anche dei costi sostenuti da FSSU per la progettazione di fattibilità tecnico-economica relativa alle opere infrastrutturali di competenza previste dall'AdP stimati per un importo pari ad euro 11.732.112,00 di cui euro 5.866.056,00 a carico della Regione Campania.

Le Parti concordano che in caso di mancata cessione delle Aree FSSU/RFI per motivi non imputabili alle società proprietarie, la Regione Campania procederà a rimborsare il suddetto importo di euro 5.866.056,00 sostenuto da FSSU.

Art.6

Rinvio a norme di diritto vigente

Per quanto non previsto nel presente Accordo si fa rinvio alle Leggi e ai Regolamenti in vigore.

ART. 7

Clausola di Integrità

FSSU gestisce i rapporti e gli affari, riferendosi ai principi contenuti nel Codice Etico del Gruppo FS (“Codice Etico”), nella Policy Anti-Corruption del Gruppo FS (“Policy Anti-Corruption”), nel proprio Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ex d.lgs. n. 231/2001 (“Modello 231”) e negli strumenti di compliance antitrust che costituiscono parte integrante del Programma di Compliance Antitrust del Gruppo FS (“Programma di Compliance Antitrust”).

La Regione dichiara e garantisce di aver preso visione (i) del Codice Etico (ii) della Policy Anti-Corruption; (iii) del Modello 231 e (iv) degli strumenti di compliance antitrust che costituiscono parte integrante del Programma di Compliance Antitrust, e di aver ben compresi i principi, i contenuti e le finalità dei sopra citati documenti, pubblicati sul sito web istituzionale di FSSU e/o di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. e che possono essere scaricati e stampati e di cui la Regione potrà chiedere in ogni momento copia cartacea.

Ciascuna Parte si impegna al rispetto dei principi e delle previsioni contenuti nei documenti di cui ai precedenti paragrafi sia nello svolgimento della propria attività sia nella gestione dei rapporti con terzi. Le Parti prendono atto che le segnalazioni rilevanti ai sensi e per gli effetti del Modello 231 e/o del Codice Etico e/o ai fini anticorruzione, possono essere effettuate tramite i canali e le piattaforme dedicate pubblicate sui rispettivi siti istituzionali ovvero tramite i canali indicati in Convenzione. Con particolare riferimento a FSSU, la Regione prende atto che le segnalazioni di informazioni sulle violazioni, aventi ad oggetto fatti riferibili a persone del Gruppo FS o a terzi che intrattengono rapporti di lavoro, di collaborazione o d'affari con il Gruppo FS, che possono integrare:

- violazioni del Modello 231 e delle procedure che ne costituiscono attuazione e/o della Policy Anti-Corruption e del Modello di Gestione Anti-Corruption, e/o del Codice Etico, e/o in ogni caso idonee ad arrecare danno o pregiudizio, anche solo d'immagine o reputazionale, al Gruppo FS;
- illeciti amministrativi, contabili, civili o penali;
- condotte illecite rilevanti ai sensi del d.lgs. n. 231/2001;
- violazioni del diritto dell'Unione Europea richiamate dal d.lgs. n.24/2023 e s.m.i.;

possono essere effettuate tramite i canali disponibili sul sito web istituzionale di FSSU, ovvero tramite i canali nel presente atto.

Le Parti convengono che la violazione di uno qualsiasi dei principi e delle previsioni contenuti nel Codice Etico e/o nella Policy Anti-Corruption e/o nel Modello 231 e/o nel Programma di Compliance Antitrust, nonché il mancato rispetto degli impegni di cui al presente articolo configurano un'ipotesi di risoluzione di diritto del presente atto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. e fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno.

Art. 8

Domicilio delle Parti e comunicazioni

Il domicilio delle Parti è elettivamente fissato presso le rispettive sedi legali.

Eventuali variazioni della sede legale di una Parte dovranno essere tempestivamente comunicate all'altra Parte agli indirizzi di seguito indicati.

Ove non diversamente previsto nel presente Accordo ogni comunicazione dovrà essere effettuata per iscritto ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

- Per FSSU: segreteria@pec.fssistemiurbani.it
- Per RFI reteferroviariaitaliana@pec.rfi.it
- Eventuali cambiamenti di indirizzo dovranno essere tempestivamente comunicati all'altra Parte mediante PEC e diverranno efficaci dal momento del ricevimento di questa.

Art. 9

Referenti della Parti

Il referente del presente Accordo per FSSU è Giuseppe Savoia, responsabile Direzione Valorizzazione Immobiliare e Rigenerazione Urbana e-mail g.savoia@fssistemiurbani.it

Il referente del presente Accordo per RFI è Christian Colaneri, e-mail c.colaneri@rfi.it

Resta convenuto che ogni variazione riguardante i soggetti sopra individuati, sarà comunicata da ciascuna delle Parti a mezzo di tempestiva comunicazione scritta da effettuarsi con la modalità prevista dall'art. 6.

ART. 10

Foro competente

Per ogni controversia sull'interpretazione, applicazione, risoluzione, decadenza del presente Accordo e connessi e conseguenti rapporti obbligatori ed economici, sarà competente in via esclusiva il Foro di Napoli.

Napoli, li _____

Regione Campania _____

Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. _____

FS Sistemi Urbani S.p.A. _____

FS Sistemi Urbani S.p.A.

Report di valutazione

Determinazione del Valore di Mercato di un'area a destinazione direzionale e commerciale sita in Napoli (NA) – Corso Arnaldo Lucci



Regulated by
RICS



EXECUTIVE SUMMARY	4
Asset overview.....	4
Scopo della valutazione e base di valore	6
Dichiarazione di conformità agli IVS e al Red Book RICS.....	6
Destinazione d'uso prevalente	6
Stato locativo	6
Metodologia valutativa utilizzata e assunzioni speciali.....	6
Data del presente documento.....	6
Data di valutazione	6
Risultato della Valutazione	7
Perimetro di valutazione	9
Localizzazione del compendio	9
Descrizione del compendio	13
Analisi catastale	15
Dati catastali.....	15
Estratto di mappa.....	17
Consistenze	18
Inquadramento Urbanistico	20
Sintesi analisi urbanistica.....	22
Processo valutativo.....	24
Scope of Work e Base di Valore.....	24
Conformità agli Standard Valutativi	24
Definizioni:	26
Assunzioni e limitazioni.....	27

Assunzioni speciali	28
Dichiarazione di coinvolgimento	28
Dati e Materiale Utilizzato.....	29
Metodologia valutativa Utilizzata	31
Il metodo finanziario reddituale	31
Approfondimento Variabili Finanziarie.....	33
Inflazione	33
Discount Rate.....	34
Cap Rate.....	38
Andamento del mercato immobiliare	40
La congiuntura nazionale per gli immobili ad uso direzionale.....	40
La congiuntura nazionale per gli immobili ad uso commerciale	43
Focus su Napoli - Direzionale	46
Focus su Napoli - Commerciale	48
Analisi di mercato	51
Destinazione direzionale.....	51
Destinazione commerciale.....	56
Valutazione.....	60
Risultato della Valutazione	62
Team di Lavoro.....	63
Riservatezza dei dati, limitazioni all'uso e di responsabilità	64
Allegati.....	65

EXECUTIVE SUMMARY

Asset overview

Indirizzo: Corso Arnaldo Lucci, Napoli (NA)

Coordinate geografiche: 40.851637, 14.275381

Proprietà: FS Sistemi Urbani S.p.A. e RFI S.p.A.

Identificazione della proprietà:

Catasto Terreni - Comune di Napoli (NA)				
Proprietà	Foglio	Mappale	Categoria	Superficie Catastale
FSSU	109	305	Ente urbano	14905
FSSU	109	517	Ente urbano	33320
FSSU	109	524	Ente urbano	204
FSSU	109	525	Ente urbano	16
FSSU	109	526	Ente urbano	13
FSSU	109	527	Ente urbano	17
FSSU	109	528	Ente urbano	50
RFI	109	415	Ente urbano	157
RFI	109	416	Ente urbano	1353
RFI	109	445	Ente urbano	4807
RFI	109	307	Ente urbano	2103
RFI	109	308	Ente urbano	2415
RFI	109	401	Ente urbano	18
RFI	109	402	Ente urbano	297
RFI	109	404	Ente urbano	41
RFI	109	405	Ente urbano	62
RFI	109	406	Ente urbano	14
RFI	109	407	Ente urbano	14
RFI	109	408	Ente urbano	2023
RFI	109	409	Ente urbano	225
RFI	109	410	Ente urbano	82
RFI	109	411	Ente urbano	110
RFI	109	412	Ente urbano	265
RFI	109	419	Ente urbano	29
RFI	109	518	Ente urbano	186
RFI	109	520	Ferrovia SP	208547
RFI	109	420	Ente urbano	700

Catasto Fabbricati - Comune di Napoli (NA)					
Proprietà	Sezione	Foglio	Mappale	Sub	Categoria
FSSU	VIC	9	305	4	D08
FSSU	VIC	9	305	15	D08
FSSU	VIC	9	305	16	D08
FSSU	VIC	9	305	18	D07
FSSU	VIC	9	305	19	D08
FSSU	VIC	9	305	20	D08
FSSU	VIC	9	305	21	D08
FSSU	VIC	9	305	22	D08
FSSU	VIC	9	305	23	D08
FSSU	VIC	9	305	24	D08
FSSU	VIC	9	305	25	C02
FSSU	VIC	9	305	26	D08
FSSU	VIC	9	305	27	D08
FSSU	VIC	9	305	28	D08
FSSU	VIC	9	305	29	D08
FSSU	VIC	9	305	30	D07
FSSU	VIC	9	517	2	D08
FSSU	VIC	9	524	-	D08
FSSU	VIC	9	525	-	D08
FSSU	VIC	9	526	-	D08
FSSU	VIC	9	527	-	D08
FSSU	VIC	9	528	-	D08
RFI	VIC	9	416	9	E01
RFI	VIC	9	307	10	E01
RFI	VIC	9	307	5	D05
RFI	VIC	9	308	8	E01
RFI	VIC	9	408	8	E01
RFI	VIC	9	409	8	E01
RFI	VIC	9	410	8	E01
RFI	VIC	9	411	8	E01
RFI	VIC	9	412	8	E01
RFI	VIC	9	419	8	E01
RFI	VIC	9	420	8	D01

Descrizione del bene e del contesto localizzativo: Il perimetro immobiliare oggetto della presente valutazione (di seguito **"Relazione di Stima"**) è composto da un'area costituente ex scalo merci ubicata in Corso Arnaldo Lucci del Comune di Napoli (NA).

Scopo della valutazione e base di valore

La valutazione è stata richiesta da FSSU, tramite accordo quadro n. 110/2024 datato 29/10/2024, per supportare il Committente nelle sue scelte strategiche.

La base di Valore utilizzata è il Valore di Mercato.

Dichiarazione di conformità agli IVS e al Red Book RICS

La Relazione di Stima è stata svolta in conformità agli standard valutativi globali di valutazione RICS che incorporano gli IVS, secondo quanto previsto nel Red Book e in vigore dal 31 Gennaio 2025.

Destinazione d'uso prevalente

L'asset ha una destinazione d'uso direzionale e commerciale.

Stato locativo

Ai fini valutativi, l'asset si considera libero ed immediatamente disponibile.

Metodologia valutativa utilizzata e assunzioni speciali

La metodologia valutativa utilizzata è il Metodo Finanziario Reddituale (DCF).

Data del presente documento

Il presente *report* è stato redatto in data 1/10/2025.

Data di valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del 1/10/2025.

RISULTATO DELLA VALUTAZIONE

Sulla base delle analisi svolte, il più probabile **Valore di Mercato** della piena proprietà dell'asset oggetto di valutazione, arrotondato, è pari a:

€ 41.230.000,00

(Euro quarantunomilioniduecentotrentamila/00)

E' ragionevole ipotizzare che il Valore di Mercato del diritto di superficie perpetuo sia coincidente con il Valore di Mercato della piena proprietà dell'Asset.

Si rimanda al *report* di valutazione e ai relativi allegati per i dettagli.

Report

Perimetro di valutazione

PERIMETRO DI VALUTAZIONE

Localizzazione del compendio

Il complesso immobiliare oggetto di stima è sito nel comune di Napoli, capoluogo della regione Campania, affacciato sul Mar Tirreno. La città si estende tra il Vesuvio e i Campi Flegrei, due importanti aree vulcaniche che influenzano fortemente il territorio e la sua morfologia.

Napoli rappresenta uno dei principali poli economici e culturali del Mezzogiorno italiano. L'economia cittadina è caratterizzata da un tessuto diversificato, in cui convivono commercio, turismo, servizi, attività portuali e un'industria manifatturiera in fase di riconversione. Il settore terziario ha conosciuto una significativa crescita, soprattutto nei servizi avanzati e nel turismo, trainato dalla ricchezza del patrimonio storico, artistico e paesaggistico.

Il centro storico di Napoli, tra i più estesi d'Europa, è stato dichiarato Patrimonio dell'Umanità dall'UNESCO, e rappresenta una delle principali attrazioni per i flussi turistici, insieme al lungomare, al Vesuvio e alle isole del Golfo (Capri, Ischia, Procida).

Tessuto urbano

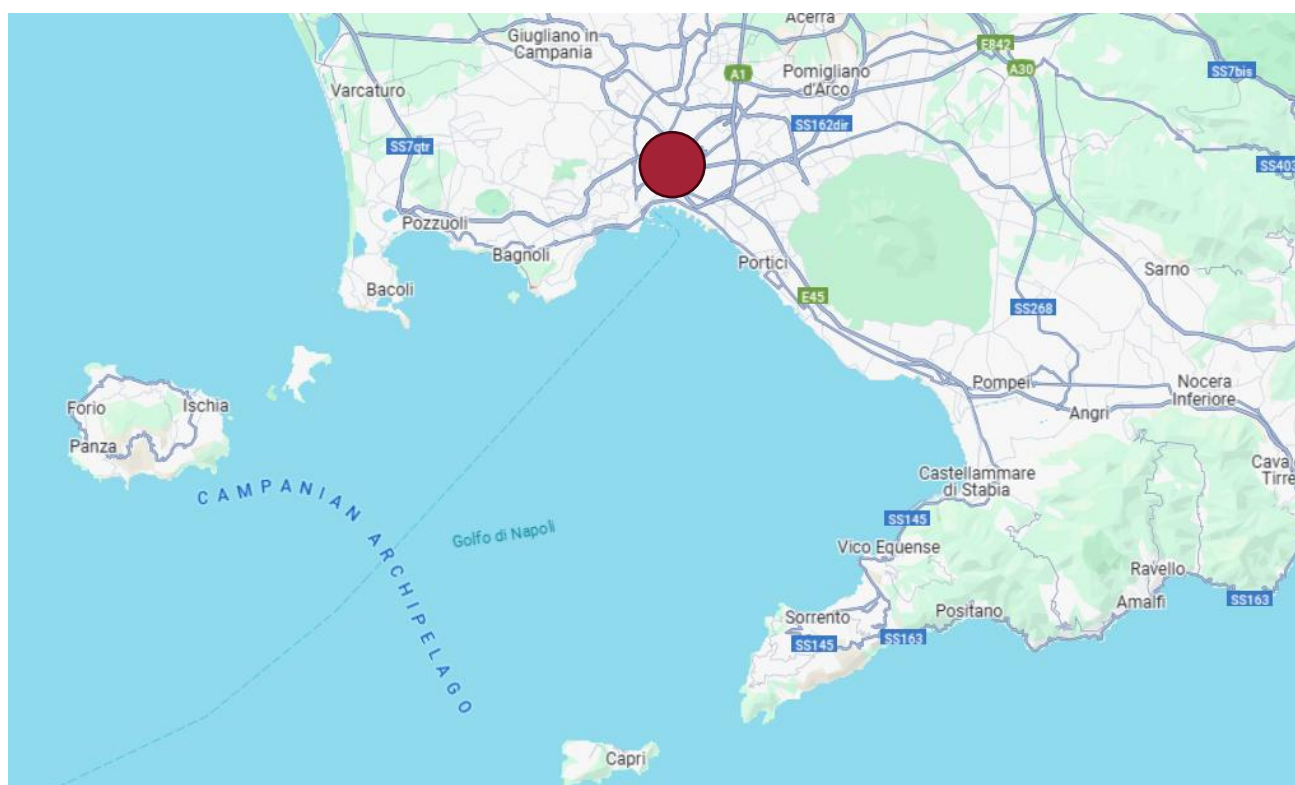
Il compendio si trova nella parte orientale del centro cittadino, nei pressi della Stazione di Napoli Centrale, lungo Corso Arnaldo Lucci, importante arteria urbana che collega la zona ferroviaria con il centro storico e il porto. L'area è strategicamente posizionata in un punto di intersezione tra funzioni residenziali, direzionali e infrastrutturali.

Il tessuto urbano presenta una forte densità edilizia e un'elevata presenza di flussi veicolari e pedonali. Nelle immediate vicinanze si trovano infrastrutture di trasporto pubblico (stazione ferroviaria, metropolitana, terminal bus), strutture alberghiere, attività commerciali e uffici. L'area ha conosciuto negli ultimi anni interventi di riqualificazione urbana e infrastrutturale, con un progressivo miglioramento della qualità dello spazio pubblico e un incremento della domanda immobiliare, sia per usi ricettivi che residenziali a breve termine.

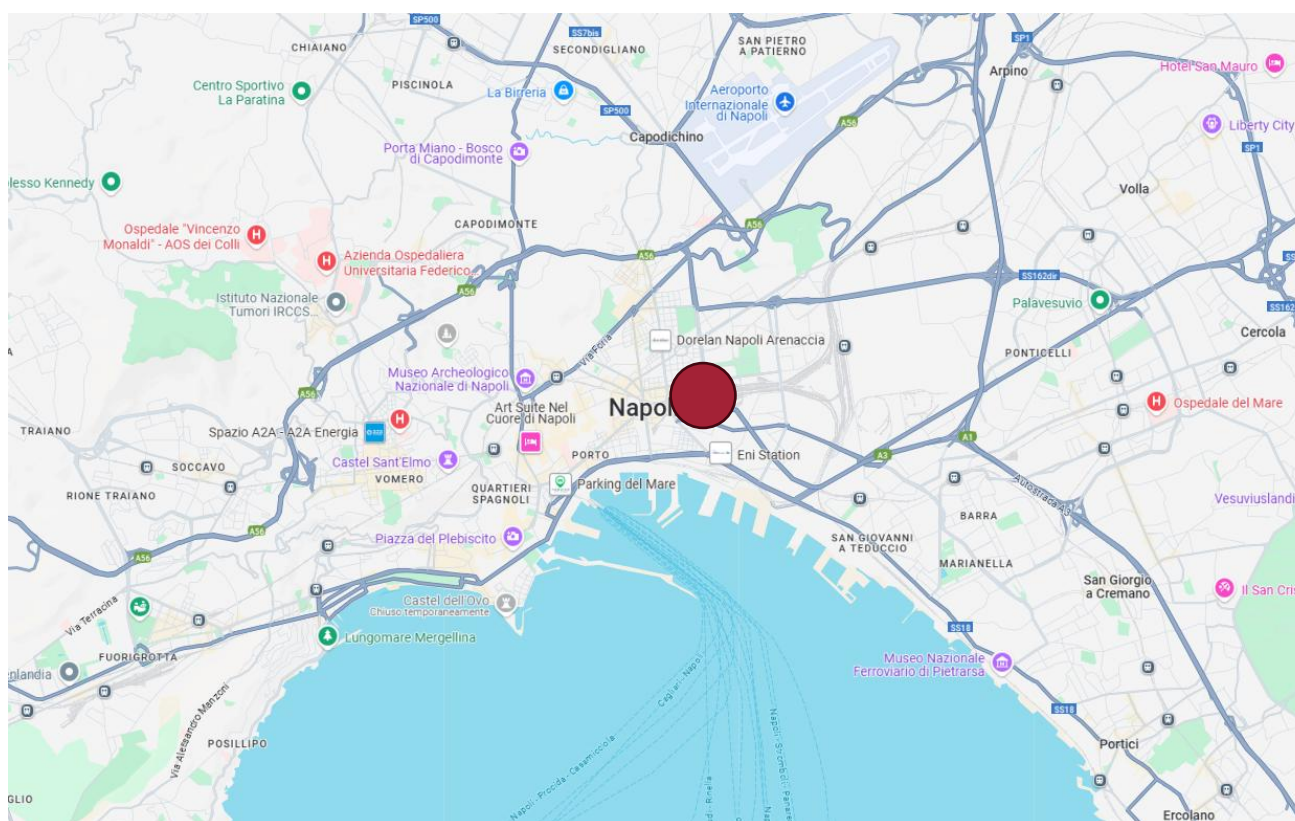
Sistema infrastrutturale

Il complesso immobiliare beneficia della vicinanza alla Stazione di Napoli Centrale, principale nodo ferroviario dell'Italia meridionale, da cui transitano linee ad alta velocità, treni regionali e a lunga percorrenza verso le principali città italiane. La stazione è direttamente connessa alla metropolitana cittadina (Linee 1 e 2) e rappresenta uno snodo strategico per il trasporto urbano ed extraurbano.

Localizzazione a scala provinciale



Localizzazione a scala comunale



Distanze dai principali poli attrattori

Centro Storico di Napoli: circa 1,5 km

Porto di Napoli: circa 2,5 km

Quartieri Spagnoli: circa 1,5 km

Università Federico II: circa 1 km

Aeroporto di Napoli-Capodichino: circa 4 km

Università degli Studi di Napoli: circa 4 km

Caserta: circa 40 km

Salerno: circa 60 km

Avellino: circa 65 km

Benevento: circa 80 km

Identificazione del perimetro oggetto di valutazione



Descrizione del compendio

Il compendio in valutazione è costituito da fabbricati e terreni attualmente adibiti a funzioni ferroviarie di superficie territoriale complessiva pari a 126.773 mq. Nel dettaglio, i beni, di proprietà di FSSU e RFI, hanno destinazione commerciale, direzionale, logistica e parcheggio.

Tale compendio risulta porzione di un'area di riqualificazione ai fini della realizzazione del Nodo Intermodale Complesso di Napoli Garibaldi – Porta Est secondo il progetto della RTI Zaha Hadid Limited – Mauro Smith Architetto – Interprogetti s.r.l.

In particolare, esso costituisce l'ex scalo merci in Corso Lucci che, da progetto, avrà destinazione mista direzionale, commerciale, residenziale, servizi.

La porzione direzionale identificherà il nuovo Head Quarter della Regione Campania di superficie pari a 60.000 mq, distribuita in due torri in posizione centrale rispetto al sub-ambito.

Secondo la documentazione fornita, il design progettuale trae ispirazione dalle vette del Vesuvio; infatti, tali torri saranno sviluppate gradualmente dal fondo seguendo l'andamento della naturale formazione vulcanica. Tale porzione fungerà da ricucitura urbana tra il Centro direzionale a Nord, il centro storico a Ovest e la zona industriale e del mercato a Sud.

Le strategie ambientali e sostenibili del progetto sono relative all'energia operativa, alla gestione d'acqua, al trasporto e alla mobilità, alla resilienza climatica.

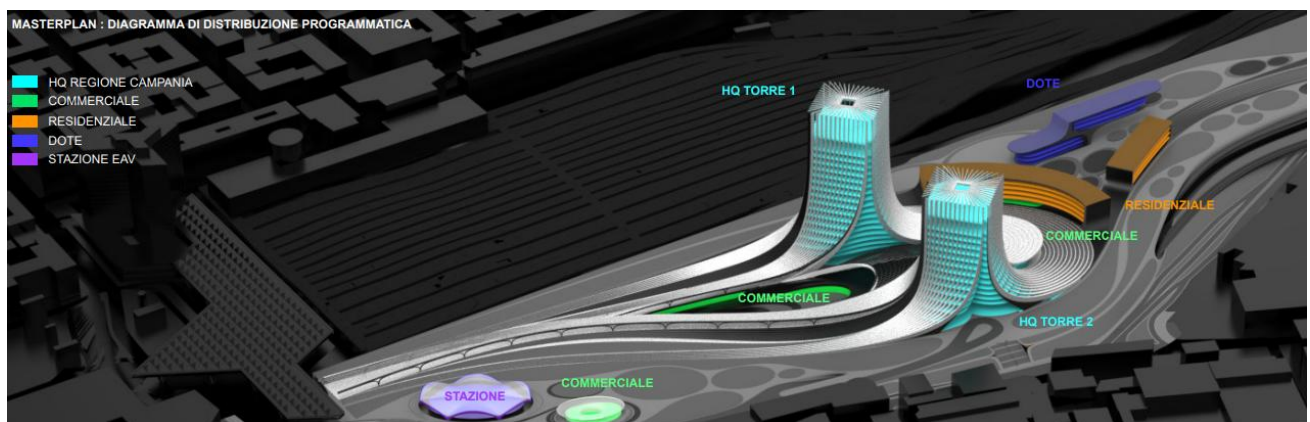
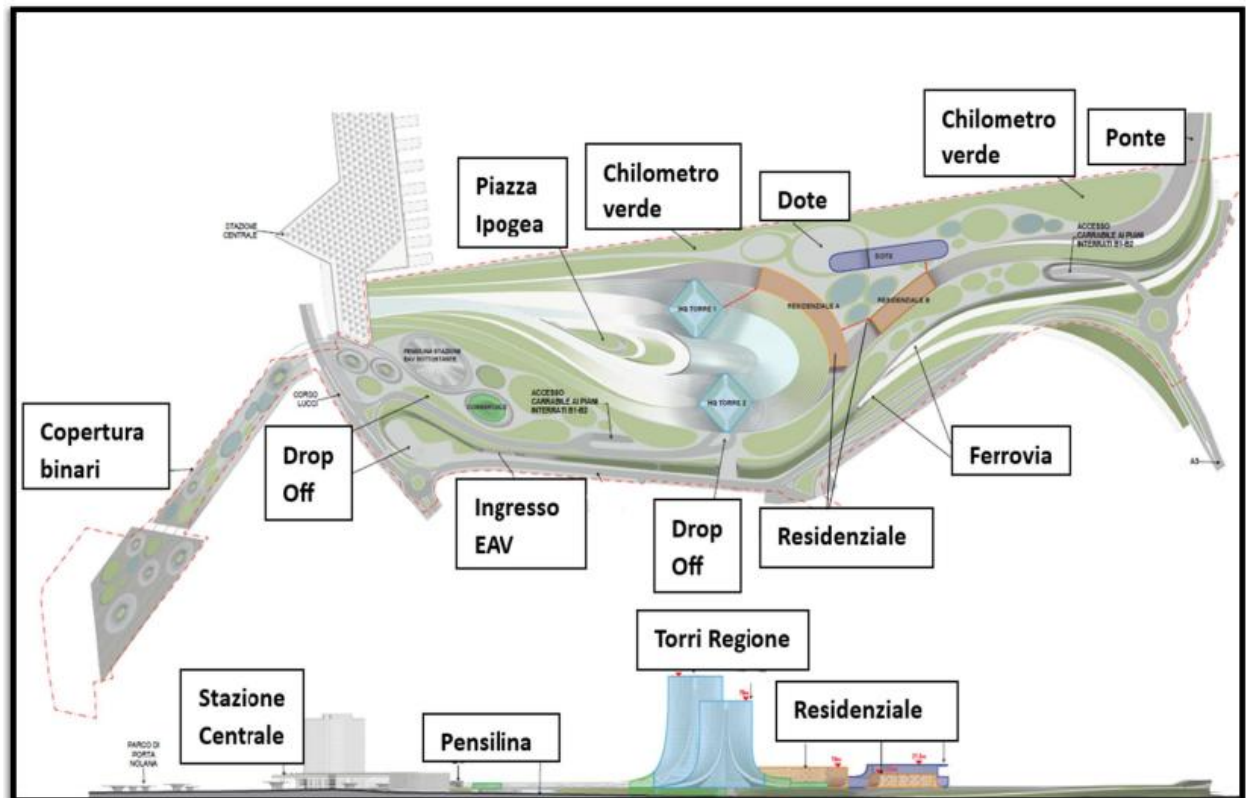
Le torri saranno edificate nelle fasi 2a e 2b della cantierizzazione condivisa e saranno distribuite in diciotto piani fuori terra ed uno interrato, con terrazza panoramica e osservatorio pubblico sulle coperture.

La porzione commerciale pari ad una SLP di 7.997,75 mq risulta, invece, ubicata ai piani terra e seminterrato della Torre 1 e al piano terra del Podio.

Dalla documentazione fornita, si desume che le demolizioni saranno a totale cura e spesa della Regione Campania.

Oggetto della valutazione è la piena proprietà dell'area.

Viene di seguito riportata la distribuzione funzionale delle aree:



ANALISI CATASTALE

Di seguito vengono riportate:

- i. tabella con evidenza dei dati catastali del perimetro oggetti di valutazione;
- ii. l'estratto di mappa.

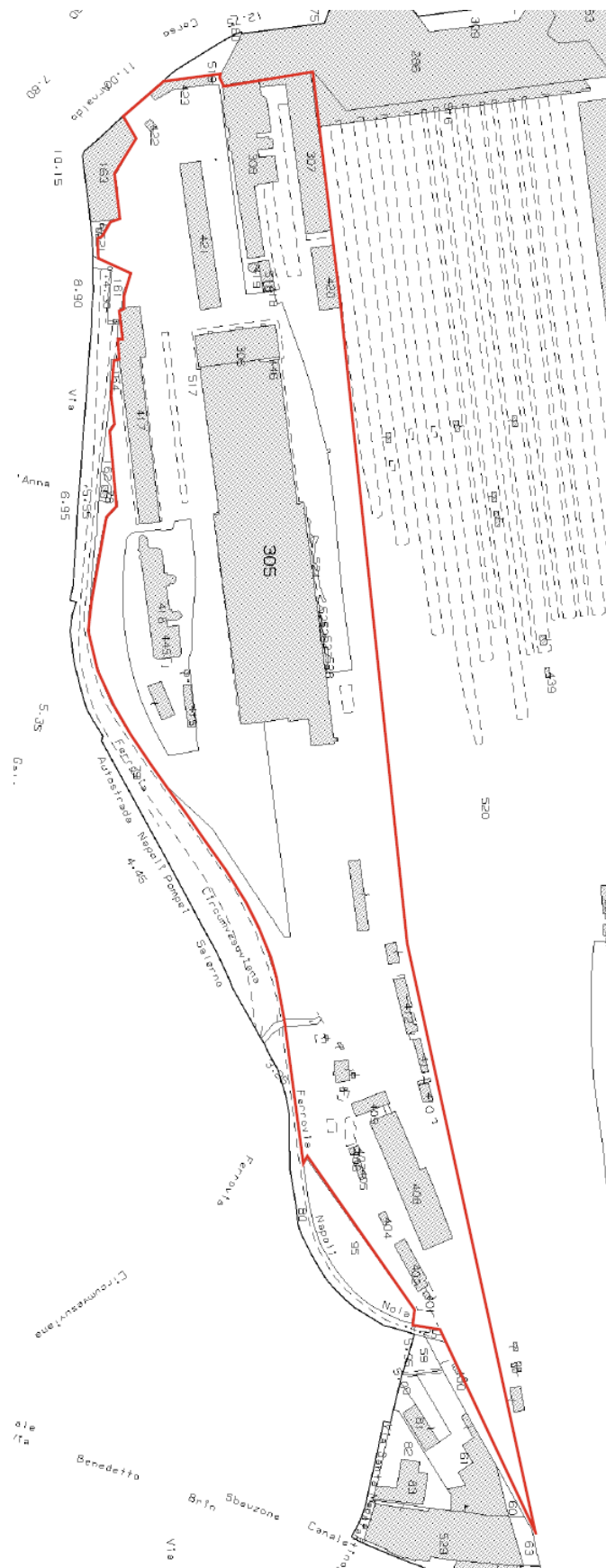
Dati catastali

La tabella seguente riassume il perimetro catastale dell'asset:

Catasto Terreni - Comune di Napoli (NA)				
Proprietà	Foglio	Mappale	Categoria	Superficie Catastale
FSSU	109	305	Ente urbano	14905
FSSU	109	517	Ente urbano	33320
FSSU	109	524	Ente urbano	204
FSSU	109	525	Ente urbano	16
FSSU	109	526	Ente urbano	13
FSSU	109	527	Ente urbano	17
FSSU	109	528	Ente urbano	50
RFI	109	415	Ente urbano	157
RFI	109	416	Ente urbano	1353
RFI	109	445	Ente urbano	4807
RFI	109	307	Ente urbano	2103
RFI	109	308	Ente urbano	2415
RFI	109	401	Ente urbano	18
RFI	109	402	Ente urbano	297
RFI	109	404	Ente urbano	41
RFI	109	405	Ente urbano	62
RFI	109	406	Ente urbano	14
RFI	109	407	Ente urbano	14
RFI	109	408	Ente urbano	2023
RFI	109	409	Ente urbano	225
RFI	109	410	Ente urbano	82
RFI	109	411	Ente urbano	110
RFI	109	412	Ente urbano	265
RFI	109	419	Ente urbano	29
RFI	109	518	Ente urbano	186
RFI	109	520	Ferrovia SP	208547
RFI	109	420	Ente urbano	700

Catasto Fabbricati - Comune di Napoli (NA)

Proprietà	Sezione	Foglio	Mappale	Sub	Categoria
FSSU	VIC	9	305	4	D08
FSSU	VIC	9	305	15	D08
FSSU	VIC	9	305	16	D08
FSSU	VIC	9	305	18	D07
FSSU	VIC	9	305	19	D08
FSSU	VIC	9	305	20	D08
FSSU	VIC	9	305	21	D08
FSSU	VIC	9	305	22	D08
FSSU	VIC	9	305	23	D08
FSSU	VIC	9	305	24	D08
FSSU	VIC	9	305	25	C02
FSSU	VIC	9	305	26	D08
FSSU	VIC	9	305	27	D08
FSSU	VIC	9	305	28	D08
FSSU	VIC	9	305	29	D08
FSSU	VIC	9	305	30	D07
FSSU	VIC	9	517	2	D08
FSSU	VIC	9	524	-	D08
FSSU	VIC	9	525	-	D08
FSSU	VIC	9	526	-	D08
FSSU	VIC	9	527	-	D08
FSSU	VIC	9	528	-	D08
RFI	VIC	9	416	9	E01
RFI	VIC	9	307	10	E01
RFI	VIC	9	307	5	D05
RFI	VIC	9	308	8	E01
RFI	VIC	9	408	8	E01
RFI	VIC	9	409	8	E01
RFI	VIC	9	410	8	E01
RFI	VIC	9	411	8	E01
RFI	VIC	9	412	8	E01
RFI	VIC	9	419	8	E01
RFI	VIC	9	420	8	D01



CONSISTENZE

La tabella seguente riassume le consistenze del perimetro di valutazione allo *stato as is*:

Proprietà	Descrizione	Tipologia	Superficie Catastale (mq)
FSSU	Fabbricati	Locali commerciali - uffici - deposito - logistica	23.516
	Sedime Fabbricati		20.107
FSSU	Terreni	Parcheggio a pagamento (Metropark) e a disposizione del personale	33.620
TOTALE FSSU			Fabbricati Aree 23.516 53.727
RFI	Fabbricati	Palazzina tecnologica e uffici DINV RFI - Pensilina	5.996
	Sedime Fabbricati		1.510
	Parcheggio e aree pertinenziali		4.807
RFI	Fabbricati	Uffici, mensa, locali tecnici, spogliatoi	15.944
	Sedime Fabbricati		58.145
	Parcheggio ed aree pertinenziali		8.584
TOTALE RFI			Fabbricati Aree 21.940 73.046

FSSU	SLP esistente	23.516
	Superficie Territoriale (Aree + Sedime Fabbricati)	53.727
RFI	SLP esistente	21.940
	Superficie Territoriale (Aree + Sedime Fabbricati)	73.046
TOTALE	SLP esistente	45.456
	Superficie Territoriale	126.773

In virtù della natura dell'asset in stima, si riportano di seguito le consistenze di progetto dell'intero sviluppo allo *stato to be*:

SUPERFICI DA PROGETTO			
	MQ	% sul totale	SLP (SFx1,13)
SUPERFICIE FONDIARIA	71.767,26	47,70%	81.097,00
SERVIZI PUBBLICI	66.627,74	52,30%	
SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE	143.400,00	100,00%	
Fondiarie HQ + Commercio (UMI 1)	60.175,00		
Fondiarie Residenze + Commercio (UMI 3)	11.592,26		
DOTE	5.005,00		
UMI 1 - Servizi	60.175,00	90,32%	
UMI 3 - Servizi	6.452,74	9,68%	

SLP UMI 1 (HQ + commercio)	67.997,75
SLP UMI 3 (Residenze + commercio)	13.099,25

Si specifica che la presente valutazione riguarda la quota relativa al nuovo Headquarter della Regione Campania e la relativa porzione commerciale.

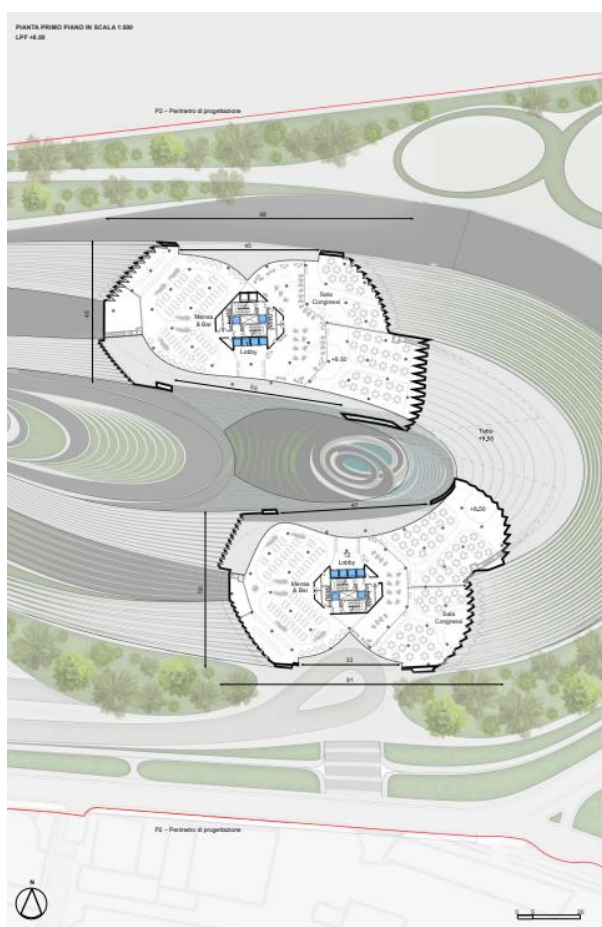
SUPERFICI DI PROGETTO UMI1	
	MQ
SLP UMI 1 (HQ + commercio)	67.997,75
Destinazione direzionale	60.000,00
Destinazione commerciale	7.997,75

Nel dettaglio, si condividono di seguito le superfici fondiaria e territoriale relative all'UMI1.

SUPERFICI	
	MQ
Superficie Fondiaria	60.175,00
Superficie Territoriale	120.350,00

Le consistenze sono state fornite dal Committente e non ulteriormente verificate da Patrigest.

Si riporta di seguito uno stralcio del piano primo da progetto Masterplan.

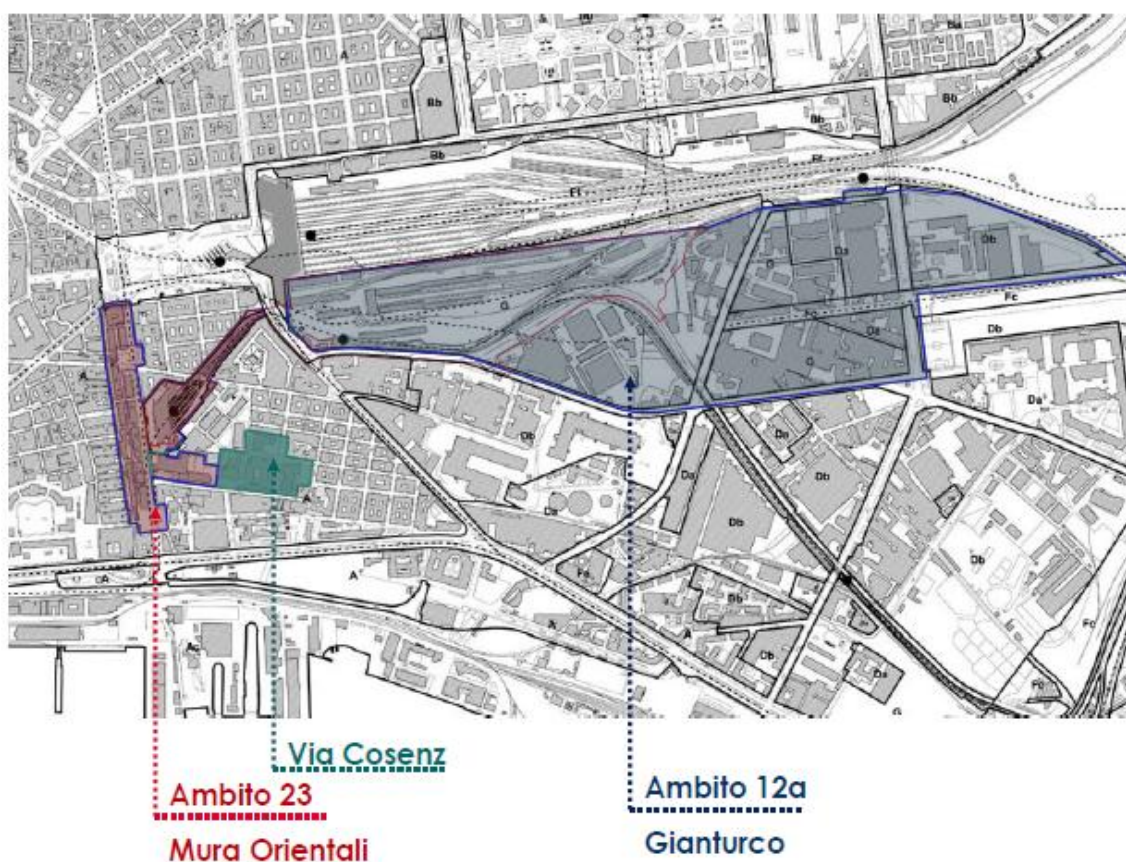


INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Napoli è governato dal Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.323 in data 11/06/2004. L'asset oggetto di valutazione risulta compreso all'interno della zona:

- "Ambito n.12-Gianturco", precisamente nel sub-ambito 12a - Gianturco FS.

Si riportano di seguito alcuni stralci della Scheda Norma del nuovo Ambito di Trasformazione del 6 aprile 2023.



Assetto proprietario delle aree di intervento



 FS	 FS Sistemi Urbani
 Regione/Eav	 Viabilità esistente
 Rete ferroviaria italiana	 Altre proprietà-privati

In data 28/11/2022 il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n°66 la delibera della Giunta Comunale n.452 del 17/11/2022 che definisce gli indirizzi per la modifica della vigente disciplina urbanistica delle aree interessate dall'Accordo di Programma per la realizzazione del «Nodo intermodale Complesso di Napoli Garibaldi – Porta Est». I dati sotto riportati tengono in considerazione le risultanze del parere sopra citato.

Parametri urbanistici

AMBITO DI VALORIZZAZIONE	
Superficie territoriale AdV	183.590 mq (quantità stimata)
Ambito di Rigenerazione Urbana - Generatore di diritti di superficie	143.400 mq di cui: 126.800 mq Gruppo FS 16.600 mq EAV
Indice di utilizzazione fondiaria	1,13 mq/mq
Parametri quantitativi	SLP 81.097 mq
Funzioni ammesse	Insedimenti per la produzione di beni e servizi: 85% Edilizia Residenziale Sociale, edilizia residenziale e attività di servizio: 15%
Categorie di intervento	MO, MS, RC, RE, NE da approvare con PUA, RU
Modalità di attuazione	1) L'intervento sarà sviluppato mediante un PUA relativo sia all'intervento urbanistico che infrastrutturale, che definisca le fasi, gli stralci funzionali e i sub comprensori di attuazione. Al fine di dare impulso all'attuazione dell'intervento: - il PUA (integrale o riferito ai singoli sub comprensori di attuazione) potrà avere anche valore di Permesso di Costruire; - gli interventi infrastrutturali da realizzarsi secondo le fasi attuative definite nel PUA complessivo, potranno essere realizzati mediante intervento diretto. 2) Gli interventi infrastrutturali, da sviluppare secondo le fasi attuative definite nel PUA complessivo, potranno essere realizzati mediante intervento diretto.
Dotazioni Territoriali	1) Per le opere a scomputo e compensative si potranno includere interventi finalizzati al recupero di attrezzature comunali - restauro della stazione Bayard ed eventuale acquisizione delle aree di Via Cosenz 2) Possibilità di reperire standard da infrastrutture esterne all'ambito;
Indicazioni progettuali	1) E' consentito il riuso temporaneo delle aree e degli edifici dismessi ai sensi della normativa vigente. 2) All'interno dell'ambito sono in corso di realizzazione e saranno realizzati, a cura del Gruppo FS impianti e fabbricati tecnici funzionali all'esercizio ferroviario. Sarà necessario un coordinamento tecnico progettuale con RFI riguardo la progettazione. Le nuove volumetrie degli interventi in ambito ferroviario, strumentali all'esercizio, non contribuiscono a sviluppare SLP

Sintesi analisi urbanistica

Usi ammessi: uso direzionale, commerciale, residenziale, attrezzature pubbliche, viabilità.

Criticità: PUA in corso di definizione.

Interventi ammessi: sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, conservazione e recupero, riqualificazione.

Processo valutativo

PROCESSO VALUTATIVO

Scope of Work e Base di Valore

Patrigest S.p.A. (di seguito "**Patrigest**"), società del Gruppo Gabetti Property Solutions S.p.A., regolata da RICS e specializzata in studi di fattibilità e valutazioni di portafogli immobiliari, ha ricevuto l'incarico (tramite accordo quadro n. 110/2024 datato 29/10/2024, di seguito "**Incarico**") da FSSU di determinare il più probabile Valore di Mercato del compendio sito in Corso Arnaldo Lucci nel Comune di Napoli (di seguito, "**Asset**"). Lo scopo della valutazione è supportare il Committente nelle sue decisioni strategiche. La Base di Valore utilizzata è il Valore di Mercato.

Si riporta di seguito la definizione secondo il RedBook, della base di valore utilizzata:

"L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".

Per Valutazione si intende:

"una opinione sul valore di un'attività o di una passività, secondo una base (di valore) dichiarata, ad una specifica data. Se fornite in forma scritta, tutte le consulenze valutative fornite dai membri RICS sono soggette almeno ad alcuni dei requisiti del Red Book Global Standards – non ci sono deroghe (PS 1 paragrafo 1.1). Salvo che le limitazioni siano concordate nei termini dell'incarico, la valutazione sarà redatta a seguito di un sopralluogo ed ogni ulteriore approfondimento e indagine che siano appropriati, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione".

Conformità agli Standard Valutativi

Le metodologie valutative, i *format* adottati ed il processo operativo, sono conformi a quanto disposto:

- dalla prassi internazionale IVS (International Valuation Standards);
- dal Red Book del Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

La valutazione è stata elaborata per conto di Patrigest da Edoardo Rovida, Head of Valuation & Advisory e Giovanni Maria Gaiti, Senior Analyst. Si precisa che i valutatori citati:

- dispongono delle qualifiche e accademiche e professionali ovvero delle competenze necessarie allo svolgimento dell'incarico di valutazione;

- hanno un'adeguata e aggiornata conoscenza del mercato specifico a livello locale e nazionale e internazionale per svolgere l'incarico di valutazione
- sono in grado di fornire una valutazione obiettiva, competente e imparziale
- hanno agito in conformità alle normative nazionali e internazionali che regolano l'esercizio della professione di valutatore;
- hanno agito in conformità ai requisiti della Valuer Registration Scheme (VRS)
- ove membri RICS, appartengono ad organismi professionali che si impegnano a rispettare standard etici.

La responsabilità e la supervisione delle valutazioni contenute in questo *report* è affidata all'Ing. Nadia Crisafulli MRICS RV, Direttore Generale che ha agito assicurandosi il rispetto e la conformità con gli standard RICS. Patrigest, in relazione all'attività svolta e descritta in questo *report*, dichiara:

- di essere una società regolamentata da RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Ciò implica l'accettazione del rispetto delle Regole di condotta RICS e tutti gli altri requisiti obbligatori applicabili alla pratica professionale di RICS, reperibili sul sito www.rics.org. In qualità di azienda regolamentata da RICS, si impegna a collaborare con RICS per garantire la conformità ai suoi standard. Il Principale Responsabile RICS nominato dall'azienda è Nadia Crisafulli, MRICS VR – Direttore Generale;
- che non esistono cause di incompatibilità ai sensi della vigente normativa.
- che la valutazione è stata svolta dai valutatori sopra individuati, i quali sono in grado di fornire una valutazione obiettiva e imparziale, e dispongono inoltre delle competenze necessarie e di una adeguata e aggiornata conoscenza del mercato specifico a livello locale e nazionale;
- che sulla base delle verifiche eseguite secondo le procedure di verifica adottate da Patrigest, non vi sono conflitti di interesse tra Patrigest e il Committente, né tra i valutatori coinvolti e sopra elencati e il Committente;
- che in quanto regolata da RICS, adotta una procedura di reclamo (*handling complains procedure* – HCP) in linea con le regole di condotta RICS e disponibile al Committente, su richiesta;
- che la conformità della valutazione agli Standard Globali di Valutazione RICS potrà essere soggetta a controllo, ai sensi del codice deontologico e delle procedure disciplinari RICS;
- che è in possesso di adeguate coperture assicurative come riportato nell'incarico;
- che è in possesso della certificazione di qualità per i servizi di Valutazione, analisi ed Advisory nel settore immobiliare "UNI EN ISO 9001:2015" rilasciata da DNV (Det Norske Veritas).

Definizioni

Valutazione: Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, la valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione.

Sostenibilità Per sostenibilità, ai fini degli standard RICS, si intende il fatto di prendere in considerazione aspetti quali (a titolo esemplificativo) l'ambiente e il cambiamento climatico, la salute, il benessere e la responsabilità d'azienda, che abbiano o che possano avere un impatto sulla valutazione di un bene. In termini generali, si tratta dell'intenzione di operare senza uno sfruttamento eccessivo di risorse o senza produrre effetti dannosi.

Immobile Terreno e qualsiasi elemento che faccia parte di esso in modo naturale (ad es. alberi, minerali) ed elementi che siano stati realizzati sul terreno (ad es. edifici, migliorie) e tutte le pertinenze fisse degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra. (Si rammenta che qualsiasi diritto di proprietà, controllo, uso od occupazione di terreni ed edifici è definito immobile in conformità all'IVS 400, paragrafo 20.2.)

Beni mobili Per beni mobili si intendono quelle attività (o passività) che non sono permanentemente fissate a terreni o fabbricati: $\int$ ivi compresi, in via non esclusiva, arti decorative e belle arti, oggetti di antiquariato, quadri, gioielli e pietre preziose, pezzi da collezione, mobili e arredi e altri contenuti di carattere generale $\int$ sono esclusi: impianti fissi e accessori per l'attività commerciale, impianti e macchinari, aziende o interessi economici, e beni immateriali.

Assunzione Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una valutazione che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un'assunzione è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità.

Assunzione speciale Un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di **valutazione.**

Base di valore La dichiarazione delle assunzioni fondamentali alla base della valutazione.

Assunzioni e limitazioni

- L'Asset è stato considerato nell'attuale situazione locativa comunicata dalla proprietà e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
- Non sono state condotte verifiche sulla corrispondenza delle planimetrie con lo stato dei luoghi e pertanto si è assunto nella valutazione che tale corrispondenza fosse soddisfatta.
- Non sono state condotte verifiche circa i titoli di proprietà e la rispondenza dell'Asset alle vigenti normative amministrative, di sicurezza, d'igiene e ambientali e si è data per certa la presenza di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative.
- Non sono state ricercate e verificate da Patrigest eventuali problematiche ambientali e pertanto nella valutazione si è assunto che il perimetro oggetto di valutazione non sia contraddistinto da criticità in tal senso.
- I dati e le informazioni riportate all'interno dell'inquadramento urbanistico contenuto nel presente documento sono stati ottenuti consultando gli strumenti urbanistici resi disponibili al pubblico nei portali web dei rispettivi Comuni di afferenza.
- Si specifica comunque che solo un Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune e in corso di validità, può fornire, in modo sostanziale e formale, le prescrizioni urbanistiche relative al bene oggetto di valutazione. Per la valutazione si è quindi assunta la destinazione urbanistica individuata consultando i documenti disponibili, come meglio precisati nei capitoli successivi.
- Per il computo del valore dell'Asset, in relazione alle specifiche attività funzionali in essi esercitate o esercitabili, il criterio di prudenza ha indotto Patrigest a considerare una superficie "virtuale-commerciale".
- In assenza di dati progettuali definiti e approvati dagli enti preposti, la presente analisi fa riferimento al potenziale diritto edificatorio individuato sulla base delle informazioni comunicate dalla Committenza.
- Si precisa che Patrigest non ha eseguito alcuna verifica riguardo le superfici legittimamente assentite alla data di valutazione, né ha effettuato alcun rilievo *in situ* per verificarne la corretta determinazione. Per tale motivo la quantificazione della superficie lorda urbanistica, ovvero il potenziale diritto edificatorio contenuti nel presente documento sono da considerarsi una stima.
- Ne segue che le indicazioni relative ai diritti edificatori riportate nel presente studio, non possono in alcun modo sostituirsi agli output di un progetto tecnico redatto attraverso il confronto con tecnici comunali preposti. Si precisa infine che, il computo della superficie lorda urbanistica o del potenziale diritto edificatorio stimati nel presente documento, non tiene in considerazione eventuali limiti derivati dal rispetto

di parametri relativi a distanze, norme igienico-sanitarie, indicazioni morfologiche e ogni altro tipo di prescrizione normativa il cui soddisfacimento non può prescindere da una progettazione architettonica di dettaglio che esula dall'incarico affidato a Patrigest. Tali indicazioni risultano fornite dalla Committenza.

- I costi relativi alla trasformazione dell'Asset sono stati forniti dal Committente.
- Si specifica che nella valutazione non sono stati considerati i costi relativi al Progetto preliminare (PFTE) e agli studi correlati del nuovo hub passeggeri multimodale Garibaldi-East Gate di Napoli in quanto sono a carico del Gruppo FS.
- Il modello valutativo non tiene conto delle quote relative all'IMU e all'assicurazione nei periodi relativi alla cantierizzazione del compendio in stima.
- Il modello valutativo non tiene conto dell'IVA e dell'imposizione fiscale, né dei costi di transazione legati ad eventuali imposte.
- In alcun modo il presente report può essere considerato una ESG Due Diligence o una ESG Risk Assessment.

Assunzioni speciali

Nessuna.

Dichiarazione di coinvolgimento

I valutatori citati hanno già valutato per FSSU, in qualità di valutatori Patrigest, diversi asset, secondo l'Accordo Quadro vigente.

Dati e Materiale Utilizzato

La presente valutazione del perimetro immobiliare si fonda su:

1. Dati e documenti relativi al perimetro immobiliare forniti dal Committente:

- a) *Inquadramento catastale e consistenze;*
- b) *Relazione istruttoria;*
- c) *Costi di realizzazione (hard e soft costs);*
- d) *Note preliminari della Regione Campania;*
- e) *Elaborato grafico Ambito su base catastale del 06/04/2023;*
- f) *Masterplan;*
- g) *scambio di email.*

2. Dati e documenti recuperati dal valutatore:

- a) *Stralcio piano regolatore da sito istituzionale;*
- b) *Report ufficio studi Gabetti;*
- c) *Dati di mercato da data provider;*
- d) *Informazioni pubbliche su aspetti importanti, ecc.*

3. Analisi del mercato immobiliare di zona relativo all'oggetto della valutazione (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, canoni di locazione, tassi d'assorbimento del prodotto, qualità dei conduttori/investitori locali).

4. Dati elaborati ed organizzati in modo sistematico, processati con il metodo di stima ritenuto più idoneo per l'elaborazione del più probabile Valore di Mercato dell'asset.

5. Considerazioni riguardo l'impatto dei fattori ESG sul valore dell'asset

6. Sopralluogo dell'asset eseguito in modalità drive-by in data 05/09/2025.

Valutazione

METODOLOGIA VALUTATIVA UTILIZZATA

Di seguito viene descritta la metodologia utilizzata per la valutazione.

Il metodo finanziario reddituale

Questo criterio estimativo, basato sui flussi di cassa netti generabili entro un periodo di tempo, è risultato essere il più idoneo al fine di rappresentare adeguatamente il valore reale dei cespiti in esame, suscettibili di essere acquisiti sia come beni immobili per utilizzo diretto (uso strumentale) sia ai fini d'investimento, poiché fonte di reddito perdurante da canoni di locazione.

L'assunto alla base dell'approccio reddituale consiste nel fatto che un acquirente razionale non è disposto a pagare per l'acquisto del bene un costo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre in futuro.

Il valore del cespite, quindi, è funzione dei benefici economici che verranno da questo generati.

Per l'elaborazione della valutazione è stato considerato un canone di locazione unitario di mercato (**ERV**).

Per l'elaborazione del **Market Value** si sono indicizzati i canoni attualmente percepiti per le porzioni locate e quelli di mercato per le porzioni sfitte considerando uno scenario temporale compreso tra i 10 e i 15 periodi a seconda della destinazione d'uso dell'immobile e della situazione dei contratti di locazione in essere.

Nel modello si è quindi ipotizzata la vendita dell'immobile all'ultimo periodo con un valore ottenuto per capitalizzazione del reddito operativo relativo a quel periodo ad un tasso di capitalizzazione (**Cap Rate**) d'uscita, adeguato per ogni singolo immobile.

Tale valore di dismissione viene a sommarsi al reddito ricavato al quindicesimo periodo, per poi essere scontato al momento iniziale con un opportuno tasso di attualizzazione (**Discount Rate**) adeguato per ogni singolo immobile.

Per la determinazione del MV di seguito elenchiamo i principali *drivers* della valutazione:

I costi

A gravare sul reddito della proprietà insistono dei costi, alcuni dei quali sono costanti lungo tutta la durata del dcf, altri sono presenti solo in alcuni anni:

- Riserva per spese e manutenzione straordinaria: calcolata sul reddito lordo per ogni anno;
- Gestione amministrativa: calcolata sul reddito lordo per ogni anno;
- I.M.U. sulla proprietà: stimato da Patrigest;
- Assicurazione: stimata da Patrigest;
- Spese di commercializzazione locazione: calcolate sul reddito lordo del primo anno;
- Capex: fornite dalla Committente per la porzione relativa ai costi di costruzione e stimata da Patrigest per la parte di costi urbanistici;
- Il modello non considera l'Iva e l'imposizione fiscale.

All'ultimo periodo, cioè quando si ipotizza la cessione di ogni singolo immobile, si considerano anche le spese relative alla commercializzazione del cespite, che possono essere stimate nella misura del 0,75% del valore di realizzo.

I ricavi

I ricavi sono costituiti dalla locazione delle superfici di ogni immobile.

Per l'asset, attualmente sfitto, è stato considerato un canone di locazione di mercato.

L'andamento dei flussi di cassa adotta le seguenti puntualizzazioni:

- Continuità di percepimento dei canoni relativi agli spazi in locazione, con andamento allineato al recupero dell'inflazione;
- Tutti i flussi sono stati imputati al momento del loro generarsi;
- I canoni di mercato sono aumentati del 100% dell'aumento dell'indice dei prezzi al consumo sino al momento in cui non vengono applicati su una nuova locazione, dopo di che cresceranno nuovamente del 75% dell'indice ISTAT.

I tassi

Il livello dei tassi è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari).

Nello sviluppo dei calcoli si ipotizza:

- **tasso di attualizzazione o di sconto (wacc)**
- **tasso di capitalizzazione del reddito al momento del disinvestimento finale (exit cap rate)**

Quantificati, quindi, i redditi operativi annuali, dati dalle differenze tra il totale dei ricavi e il totale dei costi di ogni periodo, si è proceduto a calcolare, con il tasso di sconto assunto, i

valori attualizzati all'inizio del primo periodo. La somma dei ricavi scontati all'attualità relativi a tutti i periodi dello scenario corrisponde al *Market Value* di ogni singolo immobile del portafoglio.

Nota Metodologica

Nel metodo finanziario-reddituale, se l'immobile risulta sfitto e si ipotizza la locazione a mercato, ove opportuno bisogna prevedere:

- STEP UP: incentivi per la locazione dello spazio ad un unico conduttore (monotenant);
- TAKE UP: assorbimento di varie unità a molteplici conduttori (pluritenant).

APPROFONDIMENTO VARIABILI FINANZIARIE

INFLAZIONE

Il Tasso di Inflazione interviene nella valutazione per l'indicizzazione dei canoni contrattuali e nel calcolo del *Cap Rate*.

Per quanto riguarda l'indicizzazione dei canoni, il dato applicato per il primo periodo di valutazione è l'ultimo dato ufficiale disponibile come variazione anno su anno del tasso di inflazione:

- Tasso utilizzato 1° periodo → Inflazione: 1,12%
(media mobile delle ultime 12 rilevazioni delle variazioni percentuali rispetto allo stesso mese dell'anno precedente dell'indice ISTAT - FOI - Indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati generale al netto dei tabacchi).

Il dato applicato per l'indicizzazione dei canoni dal terzo periodo di valutazione in poi, è invece il tasso di variazione medio degli ultimi dieci anni:

- Tasso utilizzato a Regime → Inflazione: 2,00%
(Bollettino economico BCE –Inflazione prospettica).

Infine, per il secondo periodo di valutazione il dato applicato è la media aritmetica tra il *Tasso 1° Periodo* e il *Tasso a Regime*.

- Tasso utilizzato 2° Periodo → Inflazione: 1,56%

In particolare, l'applicazione dei suddetti indici interviene secondo i seguenti parametri:

- A fini prudenziali, i canoni contrattuali vengono aumentati annualmente del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo;
- I canoni di mercato sono aumentati del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo sino al momento in cui non vengono applicati su una nuova locazione, dopo di che cresceranno nuovamente del 75% dell'indice ISTAT.

Il dato applicato nel calcolo del *Cap Rate* verrà illustrato in seguito nel capitolo dedicato.

DISCOUNT RATE

Il tasso assunto per l'attualizzazione dei flussi di cassa attesi è rappresentato dal *Weighted average cost of capital (WACC)*, ovvero dal costo medio del capitale ponderato per il peso specifico delle due componenti di copertura finanziaria del capitale investito: capitale di credito (mezzi di terzi) e capitale azionario (mezzi propri). La formula standard per il WACC è:

$$WACC = Kd (D/D+E) + Ke (E/D+E)$$

dove:

$E = Equity$

$D = Debt$

$E + D = Capitale\ investito.$

$Kd = Costo\ del\ Debito$

$Ke = Costo\ dell'Equity$

Risk Free

Per la determinazione del *Risk Free* è stata calcolata la media dei rendimenti lordi giornalieri dei BTP degli ultimi 12 mesi (Fonte: Bloomberg). Nella tabella sotto, vengono riportati i rendimenti medi dei BTP a 5¹, 10², 15³ e 20⁴ anni e di conseguenza i rendimenti medi a 12 e 18 anni.

¹ Italy Govt Bonds 5 Year Gross Yield - GBTPGR5:IND

² Italy Govt Bonds 10 Year Gross Yield - GTPGR10:IND

³ Italy Govt Bonds 15 Year Gross Yield - GBTPGR15:IND

⁴ Italy Govt Bonds 20 Year Gross Yield - GBTPGR20:IND

La media degli ultimi mesi disponibili alla data di valutazione (Dicembre 2023 – Maggio 2025), fornisce i seguenti valori:

BTP 30/06/2025		
Ultimi 365 gg apertura borsa	Dati	Totale %
Dic 23 - Mag 25	Media 5 anni	3,09
	Media 10 anni	3,70
	Media 15 anni	4,04
	Media 20 anni	4,17
	Media 30 anni	4,33
	Media 12 anni	3,87
	Media 18 anni	4,11
	Media 25 anni	4,25

Risk Premium

La determinazione del *Risk Premium*, che misura il rischio specifico dell'immobile oggetto di valutazione, avviene attraverso l'approccio *Build up*, combinando le singole voci di rischio sistematico attribuibili ad un immobile (Location, Stato Locativo e Caratteristiche del Cespito). In particolare, il rischio specifico viene elaborato in funzione di 3 variabili principali (Rischi di I° livello), che emergono dalla combinazione di una serie di "n" variabili secondarie (Rischi di II° livello).

Per completezza, si riporta di seguito l'elenco delle variabili di primo e secondo livello considerate nel processo analitico di costruzione del *Risk Premium*:

- **Location (I° Livello)**
 - *City Size (II° Livello);*
 - *Posizione: centro, semicentro, periferia, hinterland (II° Livello);*
 - *Qualità dei servizi di zona (II° Livello);*
 - *Accessibilità (II° Livello);*
- **Stato Locativo (I° Livello):**
 - *Livello di Occupancy (II° Livello);*
 - *Vacancy di riferimento del mercato (II° Livello);*
 - *Passing Rent vs Erv (II° Livello);*
 - *Scadenze Contrattuali (II° Livello);*
- **Caratteristiche Intrinseche dell'Immobile (I° Livello):**
 - *Stato Di Manutenzione (II° Livello);*

- *Fungibilità (II° Livello);*
- *Destinazione d'uso (II° Livello);*
- *Classe Dimensionale (II° Livello);*

La costruzione del *Risk Premium* nel *Metodo della Trasformazione* segue invece il seguente schema:

- **Location (I° Livello)**
 - *City Size (II° Livello);*
 - *Posizione: centro, semicentro, periferia, hinterland (II° Livello);*
 - *Qualità dei servizi di zona (II° Livello);*
 - *Collegamenti(II° Livello);*
- **Mercato (I° Livello)**
 - *IPM – Vacancy di riferimento (II° Livello);*
 - *Rischio Urbanistico (II° Livello);*
 - *Trend di Zona (II° Livello);*
 - *Lotti o unico sviluppo(II° Livello);*
 - *Rating sviluppatore (II° Livello);*
- **Area Sviluppo (I° Livello)**
 - *SLP totale (II° Livello);*
 - *Contesto ambientale urbano (II° Livello);*
 - *Fungibilità (II° Livello);*
 - *Efficienza (II° Livello);*

Di seguito vengono evidenziati i fattori che determinano le caratteristiche del rischio legato principalmente a:

- **Urbanistica**
- **Mercato**
 - *Prezzo;*
 - *Assorbimento*

EURIRS

Come per la determinazione del *Risk Free*, anche per l'IRS è stato considerato il valore medio dei tassi giornalieri degli ultimi dodici mesi a 5, 10, 15 e 20 anni e di conseguenza i valori medi a 12 e 18 anni.

La media degli ultimi mesi (Dicembre 2023 – Maggio 2025), fornisce i seguenti valori:

EURIRS 30/06/2025		
Ultimi 365 gg apertura borsa	Dati	Totale %
Dic 23 - Mag 25	Media 5 anni	2,51
	Media 10 anni	2,57
	Media 15 anni	2,62
	Media 20 anni	2,57
	Media 30 anni	2,38
	Media 12 anni	2,60
	Media 18 anni	2,60
	Media 25 anni	2,47

SPREAD

Per la determinazione dello Spread, considerata l'impossibilità di reperire dati puntuali dai data provider economico-finanziari, oltre alle dovute considerazioni sulle condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari), la scelta del tasso è riconducibile al fatto che il costo del capitale di debito debba essere, per assunto valutativo, superiore al *Risk Free*.

CAP RATE

Il Gross Cap Rate rappresenta la relazione tra il Margine Operativo Lordo (MOL) annuale generato da un immobile e il valore dell'immobile stesso. La scarsità di transazioni e trasparenza sulle operazioni immobiliari del mercato italiano, hanno indotto Patrigest a sviluppare un approccio analitico per la determinazione del tasso di capitalizzazione, piuttosto che stimare questo dato con il metodo comparativo.

La metodologia alla base di tale approccio è allineata al processo decisionale di un investitore ordinario e tiene conto del fatto che il tasso di capitalizzazione esprime il livello di rischio/rendimento legato all'immobile oggetto di valutazione al momento del disinvestimento finale.

In particolare, la scelta del saggio è stata determinata attraverso un processo qualitativo definibile come *"Build up approach"*, combinando il tasso di rendimento reale nel lungo periodo delle attività prive di rischio (*Risk Free_Exit*) con il rischio specifico previsionale al momento del disinvestimento finale (*Adjusted Risk Premium*).

Risk Free_Exit

Il tasso Risk Free utilizzato nella costruzione del Cap Rate è quello a scadenza più lunga tra quelli disponibili (per la metodologia di stima si rimanda a quanto sopra):

- Tasso utilizzato → Risk Free: 4,33% (rendimento medio a 30 anni);

Inflazione_Exit

Il dato applicato nella costruzione del Cap rate è il tasso di variazione medio ultimi dieci anni_(rappresentativo del lungo periodo):

- Tasso utilizzato → Inflazione_Exit: 2,00%;

(Bollettino economico BCE –Inflazione prospettica).

Adjusted Risk Premium

La determinazione dell'*Adjusted Risk Premium*, che misura il rischio specifico dell'immobile oggetto di valutazione alla data del disinvestimento, avviene attraverso la stessa metodologia utilizzata per la determinazione del *Risk Premium*. La differenza tra le due voci è legata alla necessità di capitalizzare il canone solitamente a mercato dell'ultimo periodo di valutazione. Al fine di normalizzare, nei limiti del possibile, le caratteristiche degli immobili in funzione del canone di mercato, si assume quindi che l'immobile risulti *Full Let* e locato a canoni di mercato, nonché lo stato manutentivo risulti Ottimo/Ristrutturato.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

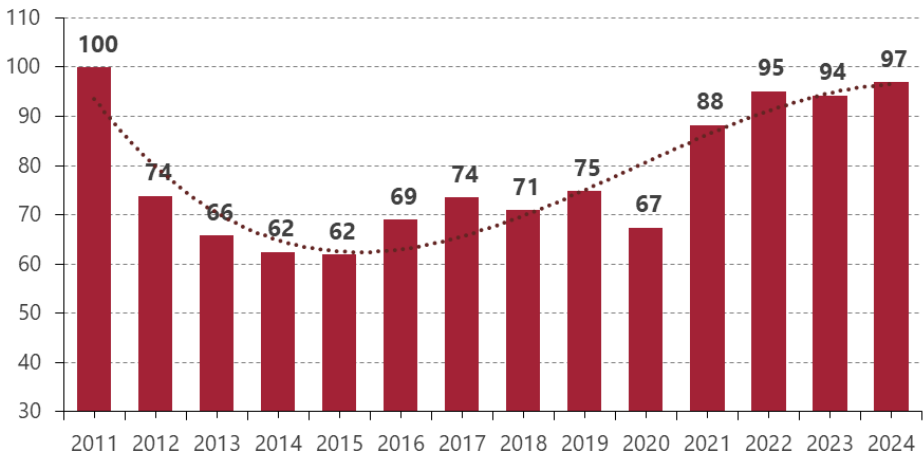
La congiuntura nazionale per gli immobili ad uso direzionale

Nel corso del 2024, il settore terziario (uffici e studi privati) ha registrato a livello nazionale un totale di **13.663** transazioni, **+2,9%** rispetto al 2023. Nel dettaglio, il 57,3% delle transazioni sono state registrate al Nord, il 21,8% al Centro e il 20,9% al Sud.

ANDAMENTO NTN TERZIARIO - UFFICI - ITALIA (2011 - 2024)															
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
NTN	Val. Ass.	14.095	10.407	9.282	8.800	8.728	9.726	10.370	9.997	10.544	9.504	12.438	13.401	13.281	13.663
	Var. %		-26,2%	-10,8%	-5,2%	-0,8%	11,43%	6,6%	-3,6%	5,5%	-9,9%	30,9%	7,7%	-0,9%	2,9%

Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest-Gabetti su dati Agenzia delle Entrate
*Nuova serie NTN residenziale comunicata nelle statistiche trimestrali Q4 2017

ANDAMENTO NTN TERZIARIO - UFFICI - ITALIA (2011 - 2024)
Indice 2011=100



Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest-Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

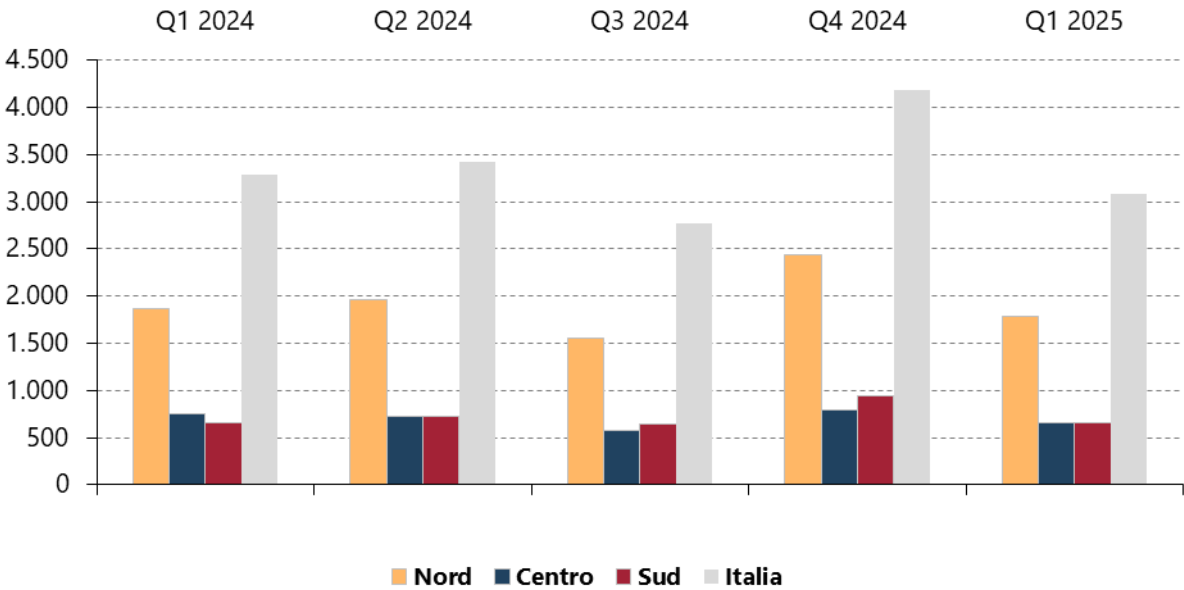
A livello annuale, nel **2024** le performance sono risultate positive al Nord (+1,0%), al Centro (+6,3%) e al Sud (+5,2%).

A livello trimestrale, nel **primo trimestre del 2025** si sono registrate 3.091 transazioni, con una variazione negativa del -5,9% rispetto allo stesso periodo del 2024. Nelle tre macro aree si rilevano le seguenti variazioni: -4,9% al Nord, -13,3% al Centro e -0,4% al Sud.

COMPARTO UFFICI - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2024 - Q1 2025)						COMPARTO UFFICI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE					
Macroarea	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Δ Q1 24/23	Δ Q2 24/23	Δ Q3 24/23	Δ Q4 24/23	Δ Q1 25/24	
Nord	1.871	1.969	1.552	2.442	1.780	5,9%	0,1%	1,5%	-2,1%	-4,9%	
Centro	757	729	577	796	657	34,8%	11,1%	-3,6%	-9,0%	-13,3%	
Sud	657	721	649	943	654	4,0%	1,6%	12,9%	3,9%	-0,4%	
Italia	3.285	3.419	2.777	4.181	3.091	11,0%	2,6%	2,8%	-2,2%	-5,9%	

Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest-Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

COMPARTO UFFICI - NTN TRIMESTRALE
MACRO AREE (Q1 2024 - Q1 2025)



Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest-Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

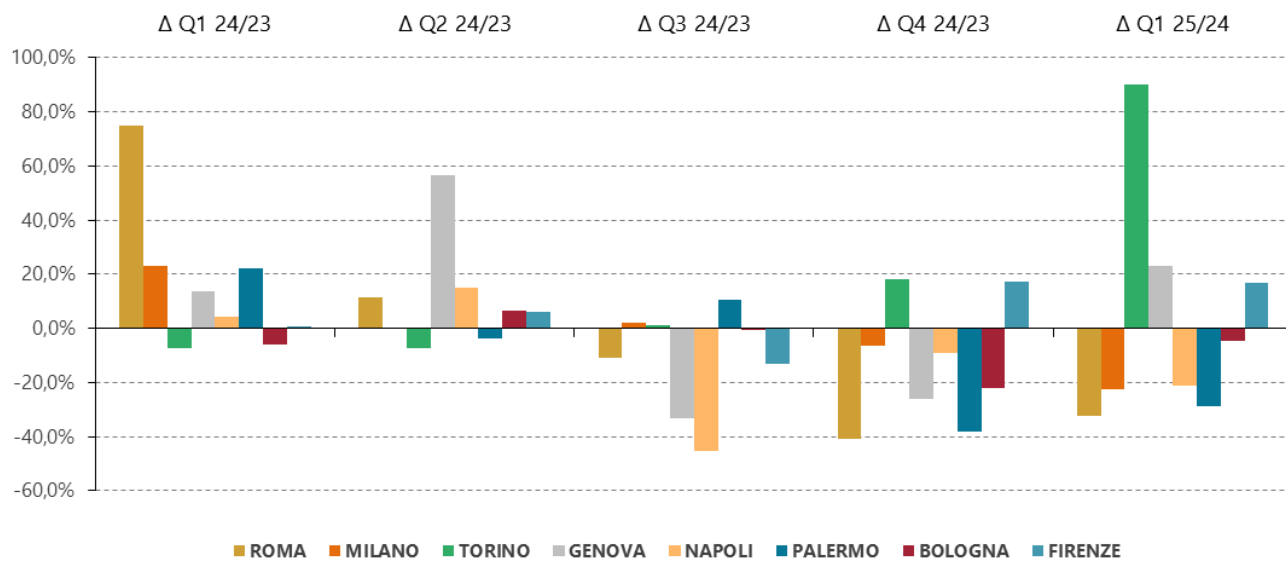
Analizzando le **province** delle otto maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione, in alcuni casi, dell'esiguo numero di compravendite che si registra in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

A livello trimestrale, **nel primo trimestre del 2025** si sono registrate 1.049 transazioni, - 11,7% rispetto allo stesso trimestre del 2024. In particolare, si rileva una crescita nelle province di Firenze (+16,9%), Genova (+23,0%) e Torino (+90,0%), mentre si sono registrati valori negativi nelle province di Bologna (-4,5%), Napoli (-21,2%), Milano (-22,3%), Palermo (-28,6%) e Roma (-32,2%).

COMPARTO TERZIARIO - UFFICI - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2024 - Q1 2025)						COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Δ Q1 24/23	Δ Q2 24/23	Δ Q3 24/23	Δ Q4 24/23	Δ Q1 25/24
ROMA	277	214	167	190	188	74,7%	11,3%	-10,7%	-40,8%	-32,2%
MILANO	438	404	298	517	340	23,1%	0,0%	2,1%	-6,4%	-22,3%
TORINO	85	120	74	144	161	-7,4%	-7,4%	1,0%	18,3%	90,0%
GENOVA	37	48	25	51	46	13,8%	56,4%	-33,4%	-25,9%	23,0%
NAPOLI	109	130	63	134	86	4,5%	15,2%	-45,2%	-9,1%	-21,2%
PALERMO	75	53	46	52	54	22,0%	-4,0%	10,5%	-38,4%	-28,6%
BOLOGNA	95	94	76	94	90	-6,2%	6,5%	-0,1%	-22,2%	-4,5%
FIRENZE	73	79	48	92	85	0,8%	5,9%	-13,1%	17,3%	16,9%
TOTALE	1.187	1.142	796	1.274	1.049	21,6%	5,0%	-9,2%	-14,8%	-11,7%

Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest-Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE



Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest-Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

La congiuntura nazionale per gli immobili ad uso commerciale

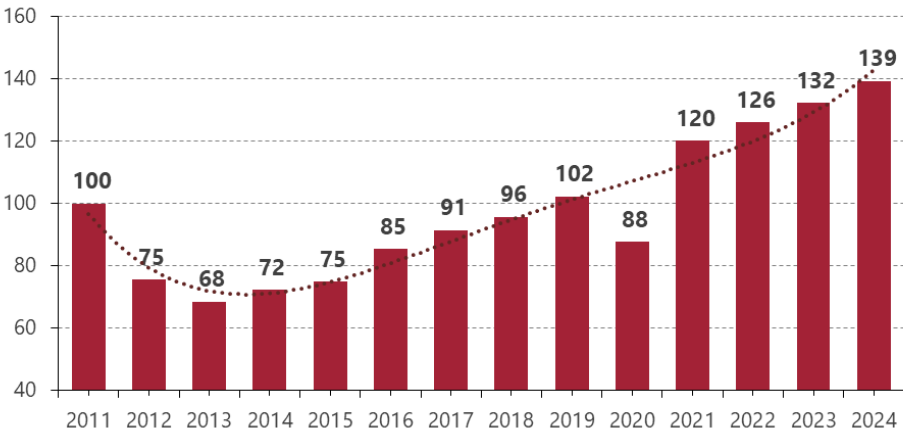
Nel corso del **2024**, il settore commerciale (negozi e laboratori) ha registrato a livello nazionale un totale di **42.963** transazioni, **+5,3%** rispetto al 2023.

Nel dettaglio, il 48,5% del totale delle transazioni sono state registrate al Nord, il 22,7% al Centro e il 28,8% al Sud.

ANDAMENTO NTN NEGOZI E LABORATORI ITALIA (2011 - 2024) *															
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
NTN	Val. Ass.	30.829	23.256	21.108	22.236	23.053	26.299	28.170	29.508	31.534	27.024	37.037	38.863	40.808	42.963
	Var. %		-24,6%	-9,2%	5,3%	3,7%	14,1%	7,1%	4,7%	6,9%	-14,3%	37,0%	4,9%	5,0%	5,3%

Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest-Gabetti su dati Agenzia delle Entrate
*Nuova serie NTN residenziale comunicata nelle statistiche trimestrali Q4 2017

ANDAMENTO NTN NEGOZI E LABORATORI ITALIA (2011 - 2024)
Indice 2011=100



Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest-Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

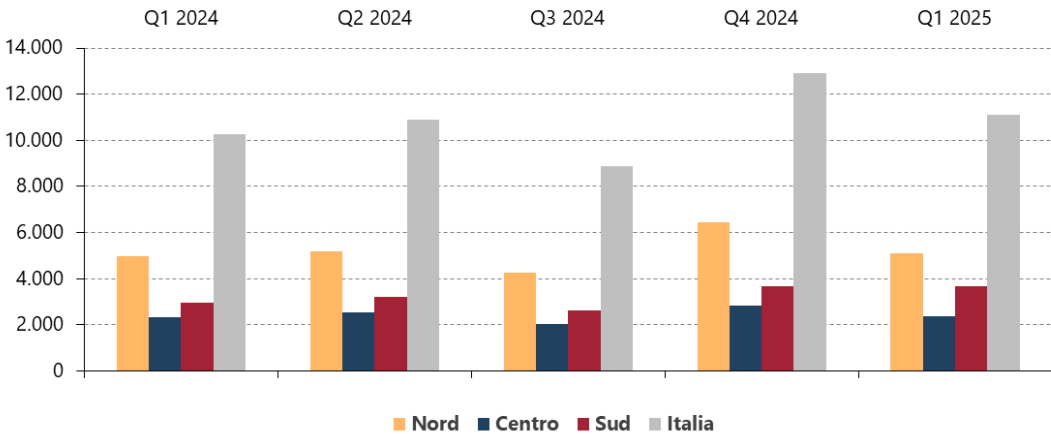
Nel **2024** si registrano dati in aumento in tutte le macroaree rispetto al 2023: **+6,1%** al Nord, **+4,6%** al Centro e **+4,4%** al Sud.

A livello trimestrale, **nel primo trimestre del 2025** si sono registrate **11.109 transazioni**, con una variazione del **+8,1%** rispetto allo stesso periodo del 2024. Nelle tre macroaree si rilevano le seguenti variazioni, tutte positive rispetto allo stesso periodo del 2023: **+2,4%** al Nord, **+0,3%** al Centro e **+24,0%** al Sud.

COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2024 - Q1 2025)						COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE				
Macroarea	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Δ Q1 24/23	Δ Q2 24/23	Δ Q3 24/23	Δ Q4 24/23	Δ Q1 25/24
Nord	4.980	5.198	4.246	6.421	5.098	7,0%	4,8%	7,3%	5,6%	2,4%
Centro	2.336	2.515	2.016	2.846	2.343	7,8%	8,3%	5,5%	-1,3%	0,3%
Sud	2.957	3.190	2.614	3.645	3.667	4,0%	4,0%	6,3%	3,9%	24,0%
Italia	10.273	10.903	8.875	12.912	11.109	6,3%	5,4%	6,6%	3,5%	8,1%

Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest-Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

**COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - NTN TRIMESTRALE
MACRO AREE (Q1 2024 - Q1 2025)**



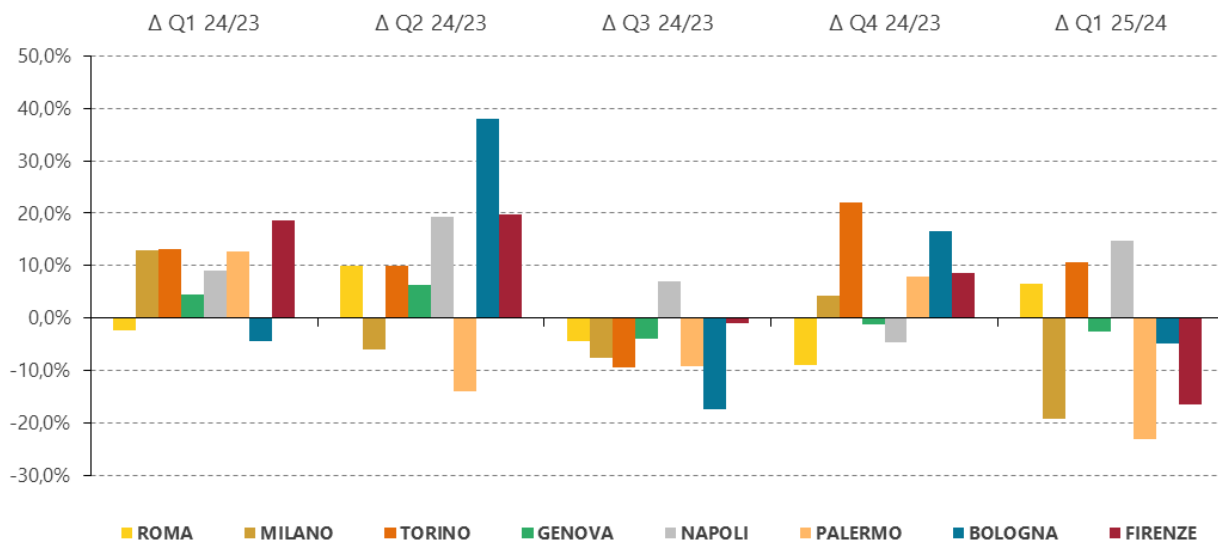
Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest-Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Complessivamente, le **province** delle otto principali città hanno segnato nel **primo trimestre del 2025** un totale di 3.517 transazioni, -4,2% rispetto allo stesso periodo del 2024. Si rilevano variazioni negative in tutte le province, ad eccezione di Roma, che registra un +6,6%, Torino con un +10,6% e Napoli con un +14,8%. In ordine crescente, si segnalano le seguenti variazioni negative: Palermo (-23,1%), Milano (-19,1%), Firenze (-16,5%), Bologna (-4,9%) e Genova (-2,5%).

COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2024 - Q1 2025)						COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Δ Q1 24/23	Δ Q2 24/23	Δ Q3 24/23	Δ Q4 24/23	Δ Q1 25/24
ROMA	761	860	675	937	811	-2,3%	9,9%	-4,3%	-9,0%	6,6%
MILANO	1.141	1.044	802	1.304	923	12,9%	-6,1%	-7,5%	4,3%	-19,1%
TORINO	460	493	377	654	508	13,1%	10,0%	-9,3%	22,0%	10,6%
GENOVA	169	172	143	186	165	4,5%	6,3%	-4,0%	-1,1%	-2,5%
NAPOLI	475	589	403	568	545	9,0%	19,3%	7,0%	-4,5%	14,8%
PALERMO	212	172	149	219	163	12,7%	-13,9%	-9,2%	7,9%	-23,1%
BOLOGNA	193	243	192	235	184	-4,4%	38,0%	-17,4%	16,5%	-4,9%
FIRENZE	261	280	199	306	218	18,7%	19,8%	-1,1%	8,6%	-16,5%
TOTALE	3.672	3.851	2.940	4.409	3.517	7,9%	6,8%	5,4%	2,9%	-4,2%

Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest-Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE



Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest-Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Focus su Napoli - Direzionale

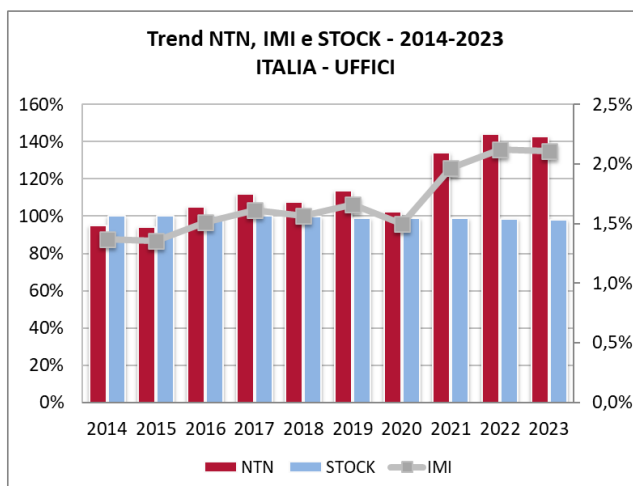
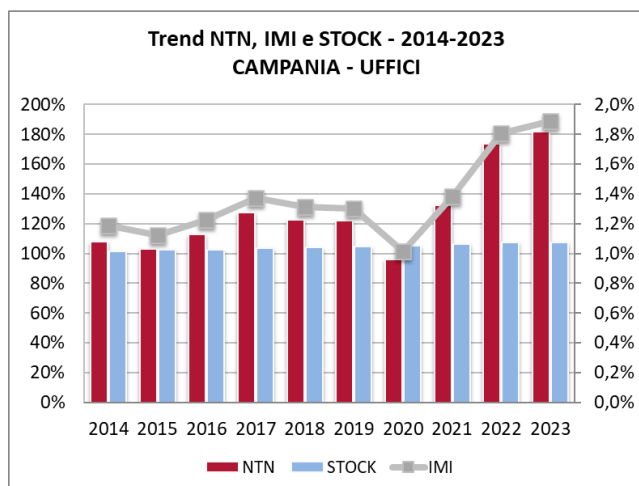
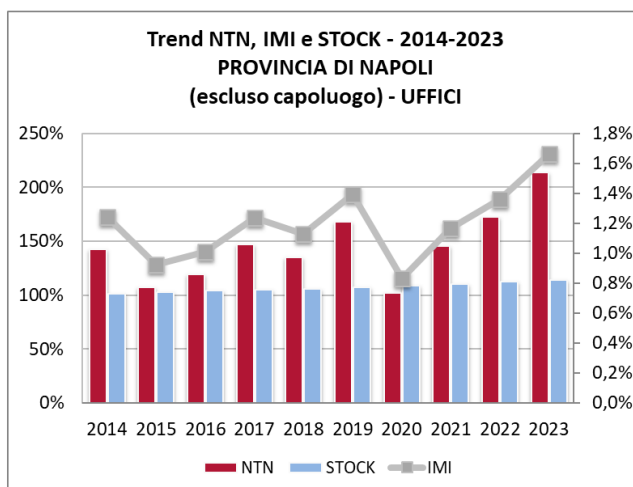
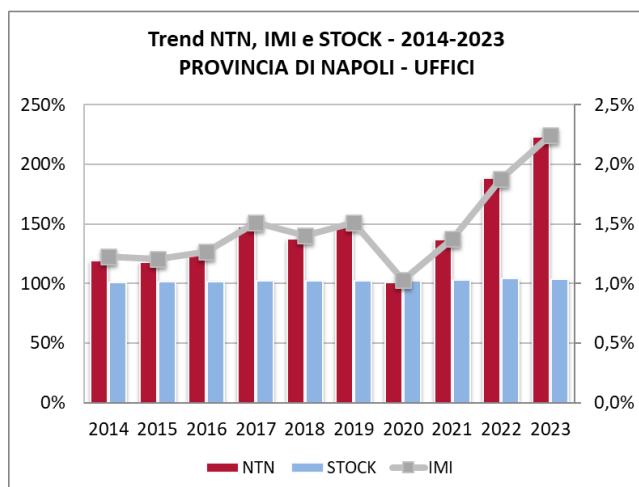
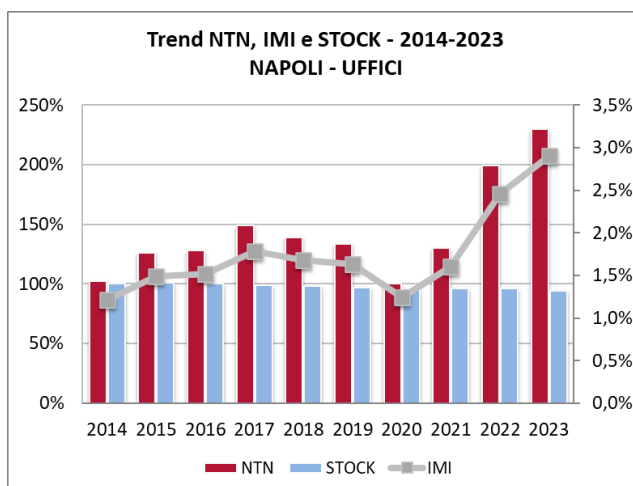
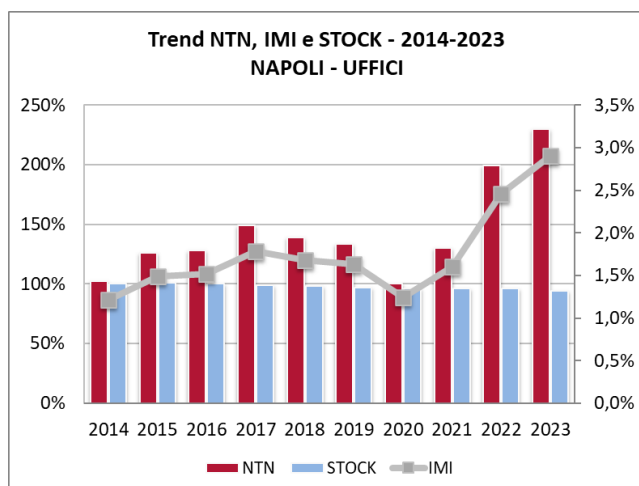
La serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso uffici del Comune di Napoli, nel periodo 2014-2023, presenta una media pari a 180 transazioni, con una fase di netta crescita negli ultimi 9 anni (2023 su 2014: 124,3%).

Nel 2023 la variazione delle transazioni nel comune di Napoli (pari a +15,3%) è stata inferiore alla variazione registrata dai dati provinciali (+18,5%), superiore alla variazione registrata dai dati regionali (+4,7%) e in controtendenza rispetto alla variazione nazionale (-0,9%).

Per quanto riguarda lo Stock, nel 2023 era di circa 9.906 unità (-2,4% rispetto al 2022), 46,6% dello stock dell'intera provincia.

MERCATO UFFICI											STATISTICHE			
Ambito Territoriale	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Media (μ)	Δ '23/'14	Δ '23/'22	
NAPOLI														
NTN	Val. Ass.	128	158	160	187	174	167	126	163	250	288	180	124,3%	15,3%
	Var. %	2,40%	23,0%	1,4%	16,5%	-6,5%	-4,2%	-24,8%	29,9%	53,0%	15,3%			
STOCK	Val. Ass.	10.576	10.607	10.535	10.454	10.361	10.243	10.127	10.167	10.154	9.906	10.313	-6,3%	-2,4%
	Var. %	0,4%	0,3%	-0,7%	-0,8%	-0,9%	-1,1%	-1,1%	0,4%	-0,1%	-2,4%			
IMI	Val. Ass.	1,21%	1,49%	1,52%	1,78%	1,68%	1,63%	1,24%	1,60%	2,46%	2,90%	1,75%	139,4%	18,2%
	Var. %	2,0%	22,7%	2,1%	17,4%	-5,6%	-3,1%	-24,0%	29,3%	53,2%	18,2%			
NAPOLI														
NTN	Val. Ass.	128	158	160	187	174	167	126	163	250	288	180	124,3%	15,3%
	Var. %	2,4%	23,0%	1,4%	16,5%	-6,5%	-4,2%	-24,8%	29,9%	53,0%	15,3%			
STOCK	Val. Ass.	10.576	10.607	10.535	10.454	10.361	10.243	10.127	10.167	10.154	9.906	10.313	-6,3%	-2,4%
	Var. %	0,4%	0,3%	-0,7%	-0,8%	-0,9%	-1,1%	-1,1%	0,4%	-0,1%	-2,4%			
IMI	Val. Ass.	1,21%	1,49%	1,52%	1,78%	1,68%	1,63%	1,24%	1,60%	2,46%	2,90%	1,75%	139,4%	18,2%
	Var. %	2,0%	22,7%	2,1%	17,4%	-5,6%	-3,1%	-24,0%	29,3%	53,2%	18,2%			
PROVINCIA DI NAPOLI														
NTN	Val. Ass.	254	253	265	316	294	316	216	292	402	477	308	87,5%	18,5%
	Var. %	18,9%	-0,6%	5,0%	19,2%	-7,1%	7,6%	-31,6%	35,1%	37,7%	18,5%			
STOCK	Val. Ass.	20.707	20.897	20.934	20.957	20.948	20.939	20.993	21.194	21.383	21.269	21.022	2,7%	-0,5%
	Var. %	0,8%	0,9%	0,2%	0,1%	0,0%	0,0%	0,3%	1,0%	0,9%	-0,5%			
IMI	Val. Ass.	1,23%	1,21%	1,27%	1,51%	1,40%	1,51%	1,03%	1,38%	1,88%	2,24%	1,47%	82,6%	19,2%
	Var. %	17,9%	-1,5%	4,8%	19,1%	-7,1%	7,6%	-31,8%	33,9%	36,5%	19,2%			
PROVINCIA DI NAPOLI (escluso capoluogo)														
NTN	Val. Ass.	126	95	105	130	119	149	90	129	153	189	128	50,1%	23,8%
	Var. %	42,4%	-24,6%	10,9%	23,3%	-8,1%	24,9%	-39,3%	42,5%	18,4%	23,8%			
STOCK	Val. Ass.	10.131	10.290	10.399	10.503	10.587	10.696	10.866	11.027	11.229	11.363	10.709	12,2%	1,2%
	Var. %	1,3%	1,6%	1,1%	1,0%	0,8%	1,0%	1,6%	1,5%	1,8%	1,2%			
IMI	Val. Ass.	1,24%	0,92%	1,01%	1,24%	1,13%	1,39%	0,83%	1,17%	1,36%	1,66%	1,20%	33,8%	22,4%
	Var. %	40,5%	-25,8%	9,7%	22,1%	-8,8%	23,6%	-40,2%	40,4%	16,3%	22,4%			
CAMPANIA														
NTN	Val. Ass.	448	428	469	531	510	507	400	550	722	756	532	68,8%	4,7%
	Var. %	7,8%	-4,5%	9,5%	13,2%	-4,0%	-0,5%	-21,2%	37,6%	31,4%	4,7%			
STOCK	Val. Ass.	37.775	38.191	38.333	38.632	38.842	39.024	39.357	39.758	40.045	40.107	39.006	6,2%	0,2%
	Var. %	1,2%	1,1%	0,4%	0,8%	0,5%	0,5%	0,9%	1,0%	0,7%	0,2%			
IMI	Val. Ass.	1,19%	1,12%	1,22%	1,37%	1,31%	1,30%	1,02%	1,38%	1,80%	1,89%	1,36%	59,0%	4,6%
	Var. %	6,5%	-5,5%	9,1%	12,3%	-4,5%	-0,9%	-21,9%	36,2%	30,5%	4,6%			
ITALIA														
NTN	Val. Ass.	8.800	8.728	9.726	10.370	9.997	10.544	9.504	12.438	13.378	13.263	10.675	50,7%	-0,9%
	Var. %	-5,2%	-0,8%	11,4%	6,6%	-3,6%	5,5%	-9,9%	30,9%	7,6%	-0,9%			
STOCK	Val. Ass.	642.920	644.350	643.629	641.795	638.998	636.027	634.458	633.324	630.893	628.457	637.485	-2,2%	-0,4%
	Var. %	0,2%	0,2%	-0,1%	-0,3%	-0,4%	-0,5%	-0,2%	-0,2%	-0,4%	-0,4%			
IMI	Val. Ass.	1,37%	1,35%	1,51%	1,62%	1,56%	1,66%	1,50%	1,96%	2,12%	2,11%	1,68%	54,2%	-0,5%
	Var. %	-5,4%	-1,0%	11,6%	6,9%	-3,2%	6,0%	-9,6%	31,1%	8,0%	-0,5%			

Elaborazione Patrigest su dati comunali e provinciali dell'Agenzia delle Entrate



Elaborazione Patrigest su dati comunali e provinciali dell'Agenzia delle Entrate

Focus su Napoli - Commerciale

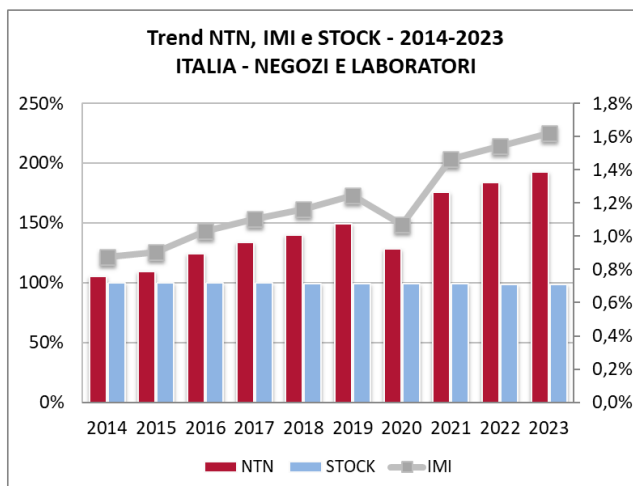
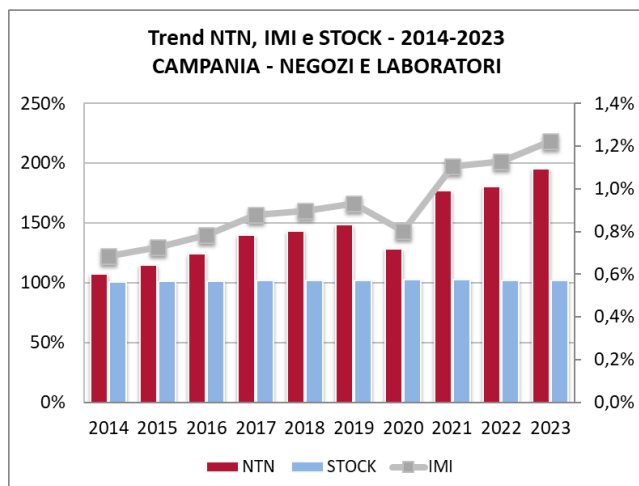
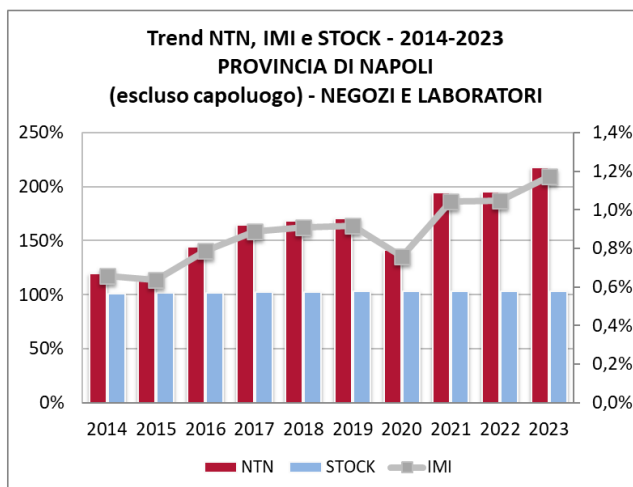
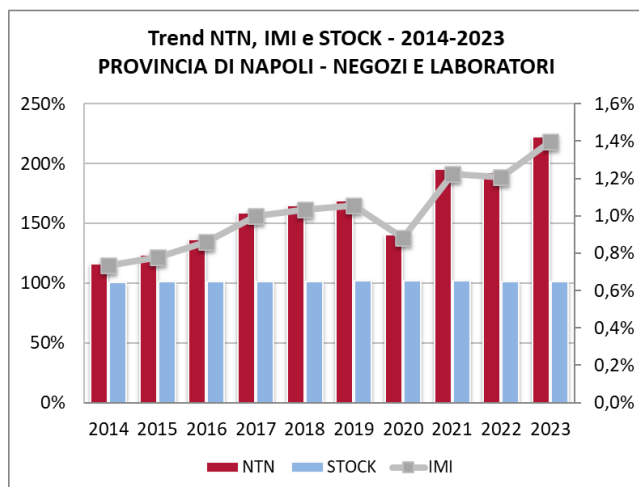
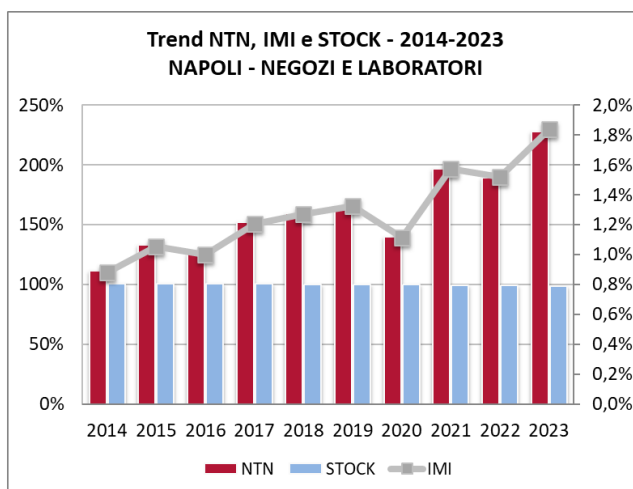
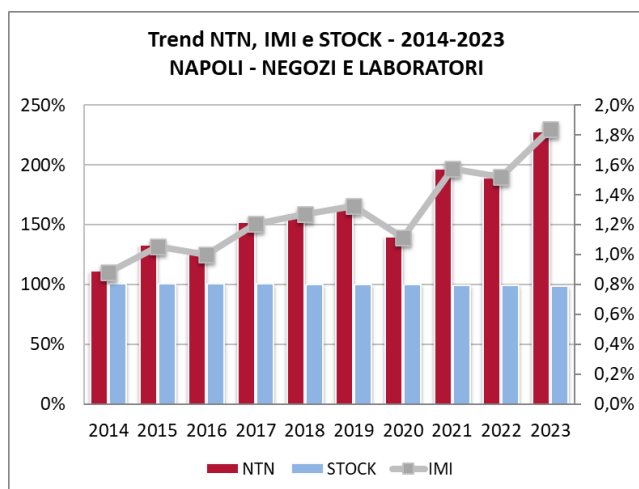
La serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso negozi e laboratori del Comune di Napoli, nel periodo 2014-2023, presenta una media pari a 609 transazioni, con una fase di netta crescita negli ultimi 9 anni (2023 su 2014: 104,2%).

Nel 2023 la variazione delle transazioni nel comune di Napoli (pari a +20,3%) è stata superiore alla variazione registrata dai dati provinciali (+15,4%), superiore alla variazione registrata dai dati regionali (+8,1%) e superiore alla variazione registrata dai dati nazionali (+4,7%).

Per quanto riguarda lo Stock, nel 2023 era di circa 47.053 unità (-0,5% rispetto al 2022), 33,8% dello stock dell'intera provincia.

MERCATO NEGOZI E LABORATORI												STATISTICHE		
Ambito Territoriale		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Media (μ)	Δ '23/'14	Δ '23/'22
NAPOLI														
NTN	Val. Ass.	424	507	480	577	606	632	530	748	720	866	609	104,2%	20,3%
	Var. %	11,60%	19,4%	-5,2%	20,1%	5,1%	4,1%	-16,0%	41,0%	-3,7%	20,3%			
STOCK	Val. Ass.	48.032	48.073	48.015	47.945	47.732	47.670	47.600	47.432	47.276	47.053	47.683	-2,0%	-0,5%
	Var. %	0,6%	0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,4%	-0,1%	-0,1%	-0,4%	-0,3%	-0,5%			
IMI	Val. Ass.	0,88%	1,05%	1,00%	1,20%	1,27%	1,32%	1,11%	1,58%	1,52%	1,84%	1,28%	108,4%	20,9%
	Var. %	11,0%	19,3%	-5,1%	20,3%	5,6%	4,3%	-15,9%	41,5%	-3,4%	20,9%			
NAPOLI														
NTN	Val. Ass.	424	507	480	577	606	632	530	748	720	866	609	104,2%	20,3%
	Var. %	11,6%	19,4%	-5,2%	20,1%	5,1%	4,1%	-16,0%	41,0%	-3,7%	20,3%			
STOCK	Val. Ass.	48.032	48.073	48.015	47.945	47.732	47.670	47.600	47.432	47.276	47.053	47.683	-2,0%	-0,5%
	Var. %	0,6%	0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,4%	-0,1%	-0,1%	-0,4%	-0,3%	-0,5%			
IMI	Val. Ass.	0,88%	1,05%	1,00%	1,20%	1,27%	1,32%	1,11%	1,58%	1,52%	1,84%	1,28%	108,4%	20,9%
	Var. %	11,0%	19,3%	-5,1%	20,3%	5,6%	4,3%	-15,9%	41,5%	-3,4%	20,9%			
PROVINCIA DI NAPOLI														
NTN	Val. Ass.	1.018	1.084	1.198	1.392	1.443	1.479	1.233	1.713	1.688	1.947	1.420	91,4%	15,4%
	Var. %	16,1%	6,5%	10,5%	16,2%	3,7%	2,5%	-16,6%	38,9%	-1,5%	15,4%			
STOCK	Val. Ass.	138.439	139.123	139.336	139.549	139.621	140.023	140.099	139.911	139.652	139.342	139.510	0,7%	-0,2%
	Var. %	0,7%	0,5%	0,2%	0,2%	0,1%	0,3%	0,1%	-0,1%	-0,2%	-0,2%			
IMI	Val. Ass.	0,74%	0,78%	0,86%	1,00%	1,03%	1,06%	0,88%	1,22%	1,21%	1,40%	1,02%	90,1%	15,6%
	Var. %	15,3%	6,0%	10,3%	16,0%	3,6%	2,2%	-16,7%	39,1%	-1,3%	15,6%			
PROVINCIA DI NAPOLI (escluso capoluogo)														
NTN	Val. Ass.	594	578	718	815	837	847	703	965	968	1.082	811	82,2%	11,7%
	Var. %	19,6%	-2,7%	24,2%	13,5%	2,7%	1,2%	-17,1%	37,4%	0,3%	11,7%			
STOCK	Val. Ass.	90.407	91.050	91.321	91.604	91.889	92.353	92.499	92.479	92.376	92.289	91.827	2,1%	-0,1%
	Var. %	0,8%	0,7%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,2%	0,0%	-0,1%	-0,1%			
IMI	Val. Ass.	0,66%	0,63%	0,79%	0,89%	0,91%	0,92%	0,76%	1,04%	1,05%	1,17%	0,88%	78,5%	11,8%
	Var. %	18,6%	-3,4%	23,9%	13,2%	2,3%	0,7%	-17,2%	37,4%	0,4%	11,8%			
CAMPANIA														
NTN	Val. Ass.	1.885	2.019	2.183	2.451	2.513	2.613	2.253	3.105	3.173	3.429	2.562	81,9%	8,1%
	Var. %	7,3%	7,1%	8,1%	12,3%	2,5%	4,0%	-13,8%	37,8%	2,2%	8,1%			
STOCK	Val. Ass.	275.748	278.127	278.938	279.770	280.321	280.894	281.164	281.166	280.836	280.534	279.750	1,7%	-0,1%
	Var. %	0,3%	0,9%	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,1%	0,0%	-0,1%	-0,1%			
IMI	Val. Ass.	0,68%	0,73%	0,78%	0,88%	0,90%	0,93%	0,80%	1,10%	1,13%	1,22%	0,92%	78,8%	8,2%
	Var. %	7,0%	6,2%	7,8%	12,0%	2,3%	3,8%	-13,9%	37,8%	2,3%	8,2%			
ITALIA														
NTN	Val. Ass.	22.236	23.053	26.299	28.170	29.508	31.534	27.024	37.037	38.783	40.625	30.427	82,7%	4,7%
	Var. %	5,3%	3,7%	14,1%	7,1%	4,7%	6,9%	-14,3%	37,0%	4,7%	4,7%			
STOCK	Val. Ass.	2.544.981	2.551.198	2.549.837	2.546.431	2.536.773	2.531.240	2.530.001	2.524.542	2.516.028	2.506.895	2.533.793	-1,5%	-0,4%
	Var. %	-0,2%	0,2%	-0,1%	-0,1%	-0,4%	-0,2%	0,0%	-0,2%	-0,3%	-0,4%			
IMI	Val. Ass.	0,87%	0,90%	1,03%	1,11%	1,16%	1,25%	1,07%	1,47%	1,54%	1,62%	1,20%	85,5%	5,1%
	Var. %	5,6%	3,4%	14,1%	7,3%	5,1%	7,1%	-14,3%	37,3%	5,1%	5,1%			

Elaborazione Patrigest su dati comunali e provinciali dell'Agenzia delle Entrate



Elaborazione Patrigest su dati comunali e provinciali dell'Agenzia delle Entrate

Definizioni:

NTN (Numero di Transazioni Normalizzate): n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che, se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni);

STOCK (di unità immobiliari): n. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale;

IMI (Intensità del Mercato Immobiliare): rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.

ANALISI DI MERCATO

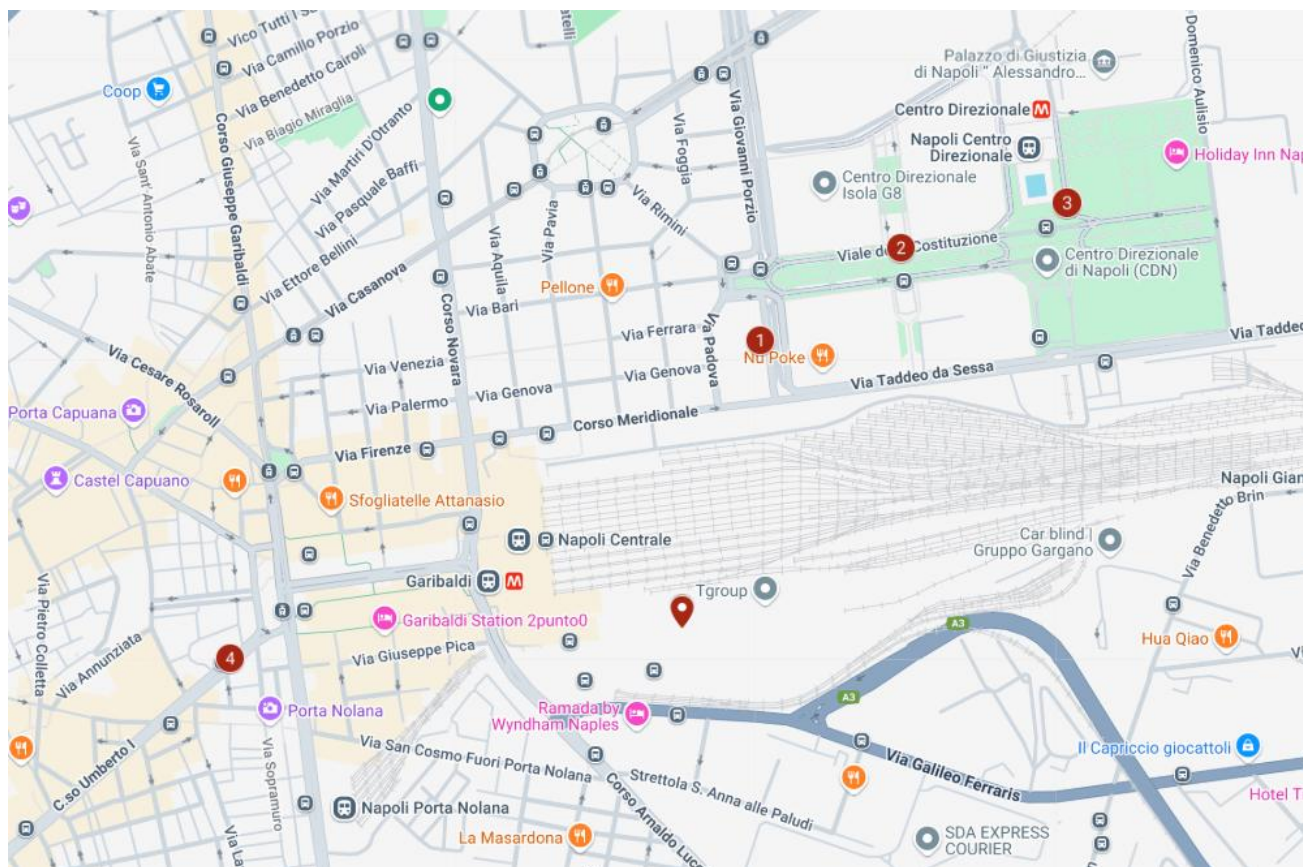
Destinazione direzionale

Per la determinazione del potenziale valore di mercato dell'asset è stato preso in considerazione il mercato immobiliare locale a destinazione *direzionale* in locazione.

La tabella che segue riassume i comparativi individuati per la definizione di detto valore di locazione.

Id.	Indirizzo	Location	Comune	Stato manutentivo	Piano	Tipologia	Sup. Comm.le (mq)	Asking rent (€/a)	Asking Rent (€/mq/a)
1	via Giovanni Porzio	Periferia	Napoli	Ristrutturato	2	Ufficio	200	42.000	210
2	via della Costituzione	Periferia	Napoli	Buono	3	Ufficio	520	90.000	173
3	viale Umberto Terracini	Periferia	Napoli	Da ristrutturare	22	Ufficio	260	60.000	231
4	Corso Umberto I	Periferia	Napoli	Buono	3	Ufficio	204	48.000	235
Media €/mq/a								210	

La mappa seguente rappresenta l'ubicazione geografica dei comparativi individuati:



Le schede seguenti riportano le caratteristiche dei comparables considerati:

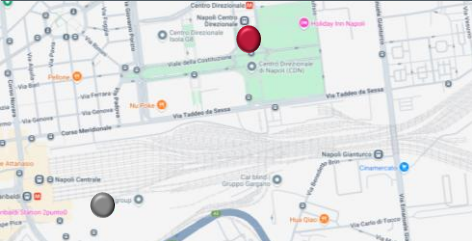
via Giovanni Porzio - Napoli							
Descrizione							
Ufficio arredato con quattro ingressi, reception, due vani, tre sale riunioni, openspace, archivio, vano tecnico, cucinino, triplo servizio. Ristrutturato.							
Localizzazione				Foto			
Id.	Location	Stato manutentivo	Piano	Tipologia	Sup. Comm.le (mq)	Asking rent (€/a)	Asking Rent (€/mq/a)
1	Periferia	Ristrutturato	2	Ufficio	200	42.000	210

via della Costituzione - Napoli							
Descrizione							
Ufficio posto nel Centro Direzionale di Napoli in palazzo con guardiana diurna, servito da quattro ascensori. Esso si compone di open space e vani direzionali, gruppo bagni.							
Localizzazione				Foto			
Id.	Location	Stato manutentivo	Piano	Tipologia	Sup. Comm.le (mq)	Asking rent (€/a)	Asking Rent (€/mq/a)
2	Periferia	Buono	3	Ufficio	520	90.000	173

viale Umberto Terracini - Napoli

Descrizione

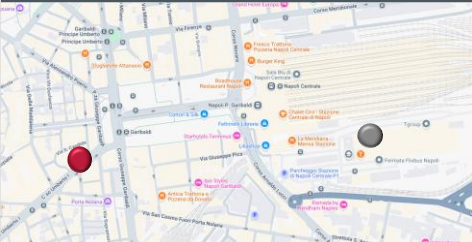
Ufficio da ristrutturare e due posti auto assegnati dotato di impianto di climatizzazione centralizzato.

Localizzazione				Foto			
							
Id.	Location	Stato manutentivo	Piano	Tipologia	Sup. Comm.le (mq)	Asking rent (€/a)	Asking Rent (€/mq/a)
3	Periferia	Da ristrutturare	22	Ufficio	260	60.000	231

Corso Umberto I - Napoli

Descrizione

Ufficio composto da sette locali, due bagni, sei balconi.

Localizzazione				Foto			
							
Id.	Location	Stato manutentivo	Piano	Tipologia	Sup. Comm.le (mq)	Asking rent (€/a)	Asking Rent (€/mq/a)
4	Periferia	Buono	3	Ufficio	204	48.000	235

Il valore unitario desunto da ciascun comparabile è stato opportunamente ponderato per riflettere le caratteristiche peculiari dell'asset. In particolare, la ponderazione è avvenuta sulla scorta dei seguenti cluster di analisi:

- **K Location:** tiene in considerazione il tessuto urbano limitrofo, la sua qualità, la vicinanza con i maggiori servizi e infrastrutture;
- **K Dimensione:** tiene in considerazione la superficie dell'immobile analizzato;
- **K Piano:** tiene in considerazione il piano di ubicazione del complesso analizzato;
- **K Stato manutentivo:** considera lo stato attuale di manutenzione e conservazione generale dell'immobile analizzato;
- **K Tipologia:** considera la tipologia edilizia dell'immobile analizzato;
- **K Sconto in fase di trattativa:** considera, come da consuetudini locali e di contingenza (situazione di mercato attuale), l'eventuale sconto applicabile tra prezzo richiesto e di realizzo.

La tabella seguente riporta la ponderazione del canone di mercato:

STIMA €/MQ/A DIREZIONALE - Corso Arnaldo Lucci - Napoli (NA)										
Id.	Indirizzo	Location	Stato manutentivo	Piano	Tipologia	Sup. Comm.le (mq)	Asking rent (€/a)	Asking Rent (€/mq/a)	K	Valore ponderato (€/mq/a)
1	via Giovanni Porzio	Periferia	Ristrutturato	2	Ufficio	200	42.000	210	24%	260
2	via della Costituzione	Periferia	Buono	3	Ufficio	520	90.000	173	6%	183
3	viale Umberto Terracini	Periferia	Da ristrutturare	22	Ufficio	260	60.000	231	25%	288
4	Corso Umberto I	Periferia	Buono	3	Ufficio	204	48.000	235	10%	260
Rounded (€/mq/a)								210		250

Ai fini della determinazione del **Canone di Mercato medio ponderato**, i comparabili riportati in tabella sono stati oggetto di un'analisi finalizzata ad adeguarne i valori di asking rent in relazione alle peculiarità qualitative e localizzative dell'asset in oggetto. In particolare, la ponderazione è stata condotta tenendo conto dei seguenti elementi distintivi:

- Qualità architettonica e progettuale: l'immobile oggetto di valutazione si configura come un intervento di nuova concezione, caratterizzato da un livello architettonico superiore rispetto al benchmark di mercato, con soluzioni spaziali e distributive particolarmente efficienti;
- Stato manutentivo e grado di finitura: a differenza di alcuni comparabili che presentano condizioni "da ristrutturare" o standard di qualità medio-buona, il progetto si colloca in una fascia prime.
- Localizzazione strategica: la posizione, immediatamente adiacente a un nodo intermodale primario (stazione ferroviaria e rete di trasporto pubblico locale),

garantisce un grado di accessibilità superiore e un bacino di attrattività notevolmente ampliato rispetto ai comparabili situati in altre zone.

- Contesto urbano e dinamiche di mercato: l'asset insiste su un'area oggetto di interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione funzionale, che stanno progressivamente ridisegnando il posizionamento della zona all'interno del mercato immobiliare napoletano. Tali condizioni consentono di ipotizzare un differenziale positivo in termini di assorbimento della domanda e di capacità di tenuta dei valori locativi nel medio periodo.

Il Canone di Mercato medio ponderato per la destinazione direzionale, nello stato di progetto (*to be*) alla data di valutazione, risulta essere pari a **250,00 €/mq/a**.

Il valore unitario così ottenuto è stato inserito all'interno del modello di valutazione allegato.

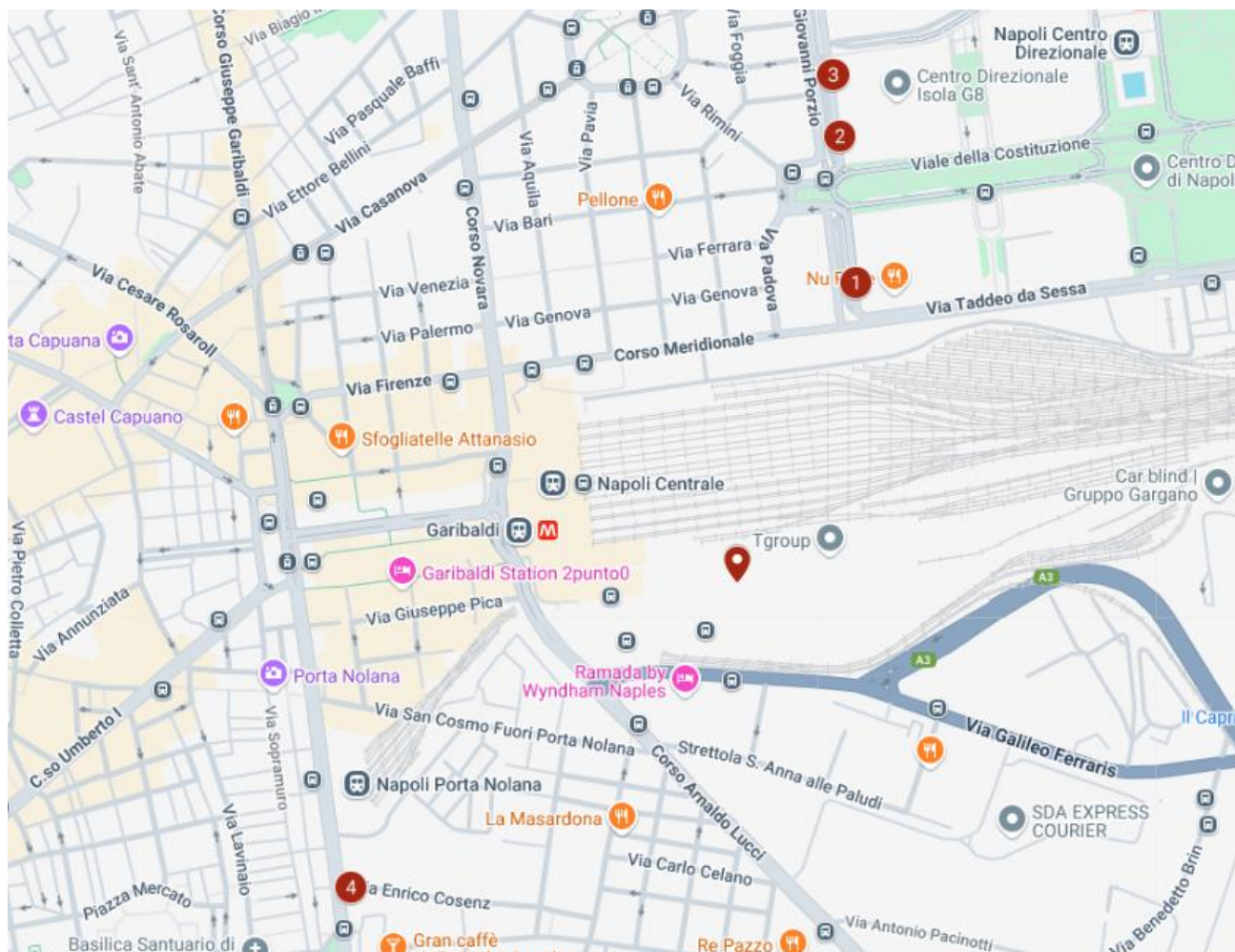
Destinazione commerciale

Per la determinazione del potenziale valore di mercato dell'asset è stato preso in considerazione il mercato immobiliare locale a destinazione *commerciale* in locazione.

La tabella che segue riassume i comparativi individuati per la definizione di detto valore di locazione.

Id.	Indirizzo	Location	Comune	Stato manutentivo	Piano	Tipologia	Sup. Comm.le (mq)	Asking rent (€/a)	Asking Rent (€/mq/a)
1	via Giovanni Porzio	Periferia	Napoli	Buono	T-1	Locale commerciale	120	30.000	250
2	via Giovanni Porzio	Periferia	Napoli	Buono	T-1	Locale commerciale	110	30.000	273
3	via Giovanni Porzio	Periferia	Napoli	Buono	T-1	Locale commerciale	94	17.880	190
4	via Enrico Cosenz	Periferia	Napoli	Buono	T	Locale commerciale	80	24.000	300
Media €/mq/a									250

La mappa seguente rappresenta l'ubicazione geografica dei comparativi individuati:



Le schede seguenti riportano le caratteristiche dei comparables considerati:

via Giovanni Porzio - Napoli							
Descrizione							
Locale commerciale bilivelli composto da doppio ingresso, open space al piano terra e soppalco al piano primo con sala e due vani vetrati.							
Localizzazione				Foto			
Id.	Location	Stato manutentivo	Piano	Tipologia	Sup. Comm.le (mq)	Asking rent (€/a)	Asking Rent (€/mq/a)
1	Periferia	Buono	T-1	Locale commerciale	120	30.000	250

via Giovanni Porzio - Napoli							
Descrizione							
Locale commerciale bilivelli in galleria commerciale con due ingressi e ampie vetrine.							
Localizzazione				Foto			
Id.	Location	Stato manutentivo	Piano	Tipologia	Sup. Comm.le (mq)	Asking rent (€/a)	Asking Rent (€/mq/a)
2	Periferia	Buono	T-1	Locale commerciale	110	30.000	273

via Giovanni Porzio - Napoli

Descrizione

Locale commerciale composto da cinque locali, servizio igienico e doppio ingresso, posto al piano terra e primo e dotato di quattro vetrine su strada.

Localizzazione				Foto			
Id.	Location	Stato manutentivo	Piano	Tipologia	Sup. Comm.le (mq)	Asking rent (€/a)	Asking Rent (€/mq/a)
3	Periferia	Buono	T-1	Locale commerciale	94	17.880	190

via Enrico Cosenz - Napoli

Descrizione

Locale commerciale con doppia vetrina fronte strada composto da un unico locale con servizio igienico e doppio ingresso.

Localizzazione				Foto			
Id.	Location	Stato manutentivo	Piano	Tipologia	Sup. Comm.le (mq)	Asking rent (€/a)	Asking Rent (€/mq/a)
4	Periferia	Buono	T	Locale commerciale	80	24.000	300

Il valore unitario desunto da ciascun comparabile è stato opportunamente ponderato per riflettere le caratteristiche peculiari dell'asset. In particolare, la ponderazione è avvenuta sulla scorta dei seguenti cluster di analisi:

- **K Location:** tiene in considerazione il tessuto urbano limitrofo, la sua qualità, la vicinanza con i maggiori servizi e infrastrutture;
- **K Dimensione:** tiene in considerazione la superficie dell'immobile analizzato;
- **K Piano:** tiene in considerazione il piano di ubicazione del complesso analizzato;
- **K Stato manutentivo:** considera lo stato attuale di manutenzione e conservazione generale dell'immobile analizzato;
- **K Tipologia:** considera la tipologia edilizia dell'immobile analizzato;
- **K Sconto in fase di trattativa:** considera, come da consuetudini locali e di contingenza (situazione di mercato attuale), l'eventuale sconto applicabile tra prezzo richiesto e di realizzo.

La tabella seguente riporta la ponderazione del canone di mercato:

STIMA €/MQ/A COMMERCIALE - Corso Arnaldo Lucci - Napoli (NA)										
Id.	Indirizzo	Location	Stato manutentivo	Piano	Tipologia	Sup. Comm.le (mq)	Asking rent (€/a)	Asking Rent (€/mq/a)	K	Valore ponderato (€/mq/a)
1	via Giovanni Porzio	Periferia	Buono	T-1	Locale commerciale	120	30.000	250	14%	285
2	via Giovanni Porzio	Periferia	Buono	T-1	Locale commerciale	110	30.000	273	19%	324
3	via Giovanni Porzio	Periferia	Buono	T-1	Locale commerciale	94	17.880	190	19%	226
4	via Enrico Cosenz	Periferia	Buono	T	Locale commerciale	80	24.000	300	16%	349
Rounded (€/mq/a)								250		300

La ponderazione dei comparabili commerciali è stata effettuata tenendo conto del posizionamento unico dell'asset, destinato a inserirsi come nuova piazza retail in un contesto di forte trasformazione urbana. La collocazione strategica, in adiacenza alla stazione e in un'area ad alta accessibilità, unitamente alla qualità architettonica del progetto, ha giustificato un rafforzamento dei valori rispetto ai benchmark di mercato.

Il Canone di Mercato medio ponderato per la destinazione commerciale, nello stato di progetto (*to be*) alla data di valutazione, risulta essere pari a **300,00 €/mq/a**.

Il valore unitario così ottenuto è stato inserito all'interno del modello di valutazione allegato.

VALUTAZIONE

Inseguito alle analisi svolte, riportiamo di seguito la tabella valutativa:

Comune di Napoli (NA) - Corso Arnaldo Lucci							
Destinazione	Valore di Mercato	Superficie territoriale	Valore unitario Territoriale	SLP	Valore unitario SLP	wacc	Cap Rate
	€	mq	€/mq	mq	€/mq	%	%
Direz e Comm	41.230.000,00	120.350	342,58	67.998	606,34	8,00%	5,25%

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è parte integrante di un'articolata iniziativa di sviluppo a destinazione pubblica, finalizzata alla realizzazione della sede istituzionale (Headquarter) della Regione Campania con la pertinenziale porzione commerciale.

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'Asset, Patrigest ha ipotizzato un iter urbanistico e progettuale della durata di circa 24 mesi, seguito da una fase esecutiva di cantiere stimata in ulteriori 36 mesi. Alla luce della natura pubblica dell'intervento e della già definita destinazione d'uso, la commercializzazione non rappresenta un elemento di criticità; si assume pertanto un assorbimento locativo pressoché immediato al completamento delle opere, con tasso di vacancy trascurabile.

La valorizzazione dell'immobile è stata condotta mediante il metodo dei flussi di cassa scontati (Discounted Cash Flow), sviluppato su un orizzonte temporale di 12 anni. Tale approccio consente una quantificazione puntuale del valore attuale netto (Net Present Value), attraverso la capitalizzazione dei flussi reddituali futuri generati dal bene, attualizzati al tasso di sconto coerente con il profilo di rischio dell'operazione.

Si specifica che nella valutazione non sono stati considerati i costi relativi al Progetto preliminare (PFTE) e agli studi correlati del nuovo hub passeggeri multimodale Garibaldi-East Gate di Napoli in quanto sono a carico del Gruppo FS.

L'iniziativa si configura come strategicamente solida, grazie alla localizzazione in un ambito urbano in fase di riqualificazione. In tale contesto, i principali driver di rischio risultano contenuti, a fronte dell'importante investimento programmato, rafforzando la sostenibilità economico-finanziaria del progetto.

Risultato della valutazione

RISULTATO DELLA VALUTAZIONE

Sulla base delle analisi svolte, il più probabile **Valore di Mercato** della piena proprietà dell'asset oggetto di valutazione, arrotondato, è pari a:

€ 41.230.000,00

(Euro quarantunomilioniduecentotrentamila/00)

Si rimanda agli allegati per i relativi dettagli.

Team di Lavoro

La presente valutazione è sottoscritta dall'Ing. Nadia Crisafulli, MRICS RV- Direttore Generale in qualità di responsabile tecnico e supervisore della valutazione per conto di Patrigest, nonché da Edoardo Rovida, *Head of Valuation & Advisory* e Giovanni Maria Gaiti, *Senior Analyst*.

NADIA CRISAFULLI, *Direttore Generale*

EDOARDO ROVIDA, *Head of Valuation & Advisory*

GIOVANNI MARIA GAITI, *Senior Analyst*

Riservatezza dei dati, limitazioni all'uso e di responsabilità

Le nostre valutazioni e i nostri studi sono strettamente confidenziali e riservati e redatti ad esclusivo beneficio del Committente. La consegna e/o la visione del presente *report* da parte di terzi non potrà avvenire se non previa autorizzazione scritta di Patrigest fatto salvo il caso in cui la consegna e la visione da parte di terzi sia indispensabile alla realizzazione dello specifico scopo per cui è stato richiesto il *report*.

È in ogni caso inteso che la consegna e/o la visione di copia del *report* da parte di terzi avverrà sotto l'esclusiva responsabilità del Committente, il quale dichiara di essere pienamente edotto, e di accettare, che Patrigest non assume alcuna responsabilità nei confronti di predetti terzi in relazione alla esibizione, alla divulgazione e al contenuto del Report medesimo.

Ricevendo il presente *report* il Committente esonera Patrigest, nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti da ogni e qualsiasi responsabilità, danno, costo, onere o spesa nei quali il Committente possa incorrere e/o debba sopportare e/o causare in relazione alla esibizione e/o divulgazione del *report* a terzi, e si impegna a tenere Patrigest nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti, manlevati e indenni da qualsiasi pregiudizio o danno dovesse in tal senso derivare loro.

I risultati e le analisi elaborate nel presente *report* potranno essere utilizzati esclusivamente per le finalità indicate nell'incarico e secondo le avvertenze e gli scopi contenuti nel presente *report*.

ALLEGATI

- *Scheda asset*
- *DCF*

Cod. Immobile	Comune	Indirizzo	Destinazione	Società	Metodo Valutativo	Periodi
1	NAPOLI	CORSO ARNALDO LUCCI	OFFICE	FSSU SPA	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	12

ASSUMPTIONS

Ricavi Contrattuali

id	Tenants	main use	Superficie		Periodo Contrattuale			Importo		step up	Step up numero periodi step up	Canone attuale	Canone a regime	Indiciz. canone a reg. % inflazione
			Lorda mq	Comm.le mq	start date	I° exp.	II° exp.	Canone a regime	€					
1	REGIONE CAMPANIA	OFFICE	60.000	60.000				-	-	no		-	-	75%
2	TENANT 1	RETAIL	7.998	7.998				-	-	no		-	-	75%
tot.			67.998	67.998										

Ricavi di Mercato

id	Tenants	main use	Superficie		Canoni			Scadenza ipotizzata	Take up - Step up					Indiciz. Passing new % inflazione
			Lorda mq	Comm.le mq	A regime €/mq/a	ERV €/mq/a	Δ %		vacancy mesi	periodo 1	periodo 2	periodo 3	periodo 4	
1	REGIONE CAMPANIA	OFFICE	60.000	60.000	-	250			60	100%				75%
2	TENANT 1	RETAIL	7.998	7.998	-	300			60	50%	70%	90%	100%	75%
tot.			67.998	67.998										

Costi

Costi	Fonte e unità di misura	Importo
Riserva per manutenzione straordinaria	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	2,00%
Gestione amministrativa	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	0,65%
Imposta di registro	Agenzia delle Entrate - Quota del canone annuo (%)	0,50%
Property Tax	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	695.973
Assicurazione	Stima Patrigest (%)	254.992
Costi Urbanistici	Stima Patrigest (€)	18.646.137
Capex	Dati forniti dalla committente (€) (al netto dell'inflazione)	221.619.113
Spese di commercializzazione vendita	Stima Patrigest su valore di vendita (%)	0,75%
Spese di commercializzazione locazione	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	8,00%

Tassi

Tassi	Fonte	%
a Inflazione a regime	Bollettino economico BCE - inflazione prospettica	2,00%
a.1 Inflazione periodo 1	ISTAT – indice FOI esclusi tabacchi, media mobile ultime 12 rilevazioni.	1,12%
a.2 Inflazione periodo 2	Stima Patrigest - Media aritmetica tra Inflaz. a regime (a) e Inflaz. periodo 1 (a.1)	1,56%
a.3 Inflazione Exit cap rate	Bollettino economico BCE - inflazione prospettica	2,00%
b WACC	Tabella A (a lato)	8,00%
c GROSS CAP RATE	Tabella B (a lato)	5,25%
c.1 NET CAP RATE	Ricavo operativo (ultimo periodo) / Ricavi da vendita	4,84%
d Risk Free	Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 15 anni	4,04%
e Risk Free EXIT CAP RATE	Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 30 anni	4,33%
f Risk Premium (Wacc)	Stima Patrigest (build up approach)	5,52%
g Adjusted Risk Premium (Cap Rate)	Stima Patrigest (build up approach)	2,90%
h Spread	Stima Patrigest	3,50%
i IRS	Media tasso giornaliero (ultimi 12 mesi)	2,62%

Valore di Mercato

MV	€	41.230.000
----	---	------------

TABELLA A

Discount Rate - WACC			
MEZZI PROPRI (Equity)		MEZZI DI TERZI (Banche)	
50,00%		50,00%	
RITORNO MEZZI PROPRI (Equity)		RITORNO MEZZI DI TERZI (Banche)	
Risk Free	4,04%	IRS	2,62%
Risk Premium	5,52%	Spread	3,50%
Ke	9,79%	Kd	6,21%
WACC		Tot. Corrente	
		8,00%	

TABELLA B

CAP RATE	
Risk Free	4,33%
Adjusted Risk Premium	2,90%
Inflazione	2,00%
CAP RATE	Tot. Costante
	5,25%

Ricavi da locazione	Sun Comm Le (m)	
----------------------------	-----------------	--

Ricavi da locazione	Sun Comm Le (ml)	
----------------------------	------------------	--

Totale ricavi lordi	17.654.068	18.449.670	19.265.169	19.827.564	20.124.977	20.426.852	20.733.255	136.481.554
---------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	-------------

Costi operativi

Totale Costi Operativi	24.026.525	36.039.787	84.092.837	96.106.101	2.919.393	1.579.902	1.611.645	1.613.339	1.605.921	1.620.950	1.636.232	252.852.631
-------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	--------------------

Reddito operativo	-24.026.525	-36.039.787	-84.092.837	-96.106.101	14.734.675	16.869.769	17.653.524	18.214.225	18.519.056	18.805.902	19.097.022	-116.371.077
-------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--------------

Flussi di cassa netti	-24.026.525	-36.039.787	-84.092.837	-96.106.101	14.734.675	16.869.769	17.653.524	18.214.225	18.519.056	18.805.902	411.054.262	275.586.163
-----------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	-------------	-------------

Flussi di cassa netti	-24.026.525	-36.039.787	-84.092.837	-96.106.101	14.734.675	16.869.769	17.653.524	18.214.225	18.519.056	18.805.902	411.054.262	275.586.163
-----------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	-------------	-------------

Flussi di cassa attualizzati	-20.598.873	-28.609.545	-61.810.746	-65.408.197	9.285.344	9.843.348	9.537.650	9.111.647	8.577.906	8.065.529	163.235.303	41.229.367
------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-------------	------------

Flussi di cassa attualizzati	-20.598.873	-28.609.545	-61.810.746	-65.408.197	9.285.344	9.843.348	9.537.650	9.111.647	8.577.906	8.065.529	163.235.303	41.229.367
------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-------------	------------



PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION

Gabetti



DIREZIONE GENERALE MILANO

Via B. Quaranta, 40 - 20139 Milano
Tel +39 027755.1

ALTRE SEDI

ROMA • TORINO • CUNEO • COMO • GENOVA • PADOVA
BOLOGNA • RAVENNA • FIRENZE • NAPOLI • BARI

www.patrigest.it