



PREFATTIBILITÀ TECNICO-URBANISTICA PRELIMINARE · METODO ZES CAPITAL ENGINEERING™

FAC-SIMILE DIMOSTRATIVO

Scheda Sintetica — Proposta di Investimento ZES

Esito di scouting su area produttiva candidata all'insediamento agevolato in ZES Unica del Mezzogiorno.

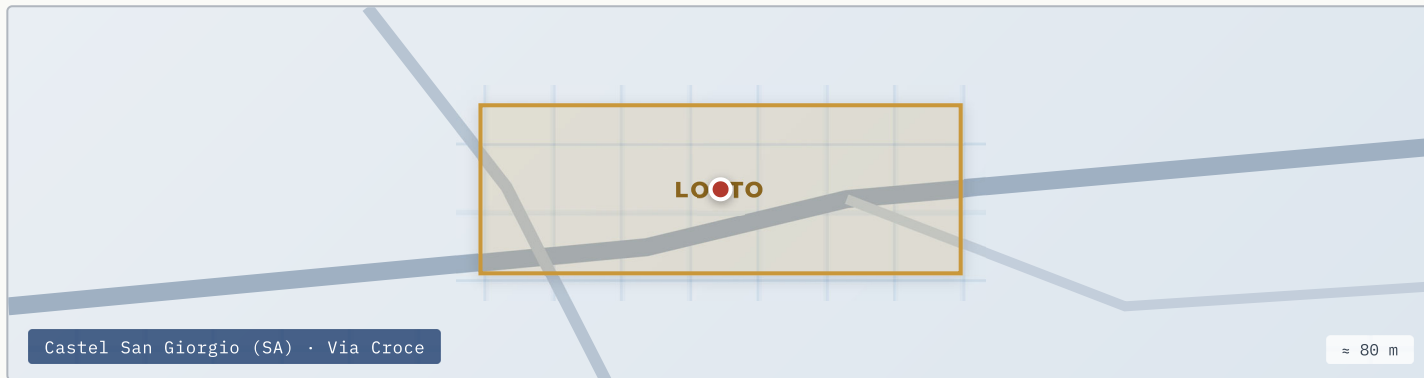
OFFERTA N° 2026 / 002	DATA gg / mm / aaaa	COMMITTENTE Tua Azienda Ragione sociale / Investitore
--------------------------	------------------------	---

01 DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO

COMUNE Castel San Giorgio (SA)	ZONA URBANISTICA E — Agricola (variante via AU-ZES)
INDIRIZZO / LOCALITÀ Via Croce	VINCOLI SOVRAORDINATI PSAI / P.U.T. / Paesaggistico Livello L2
FOGLIO / PARTICELLE omessi – dato riservato	DESTINAZIONE AMMESSA Industriale / Artigianale / Logistica

02 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Geoportale Regionale · WMS Catasto · ortofoto



Stralcio cartografico schematico (fac-simile). In pratica reale: ortofoto georeferenziata con perimetrazione del lotto ed evidenza di accessi, reti e fasce di rispetto.

03 DATI DIMENSIONALI DEL LOTTO

SUPERFICIE LOTTO 4.000 mq Compendio immobiliare complessivo	SUPERFICIE STANDARD 400 mq 10% standard urbanistici	SUP. NETTA EDIFICABILE 2.590 mq Al netto di standard e arretramenti	SUP. DI PROGETTO 1.200 mq ≈ superficie del capannone (Rc 0,50)
--	--	--	---

04 INDICATORI URBANISTICI

RC — RAPPORTO DI COPERTURA 0,50	H MAX — ALTEZZA MASSIMA 8,00 m	PARCHEGGIO 360 mq	AREA VERDE 648 mq
---	--	-----------------------------	-----------------------------



05 SINTESI ECONOMICA & CREDITO D'IMPOSTA ZES

VOCI DI INVESTIMENTO	IMPORTO (€)	CRED. ZES 10%	CRED. ZES 50%
Acquisto suolo edificabile	220.000	22.000	—
Costruzione opificio (struttura + opere accessorie)	1.202.000	—	601.000
Investimento complessivo	1.422.000	22.000	601.000

~ 1.185 €/mq

COSTO AL MQ

di superficie del capannone

~ 520 €/mq

CREDITO MEDIO PMI

22.000 € + 601.000 € = 623.000 €

~ 665 €/mq

COSTO NETTO PMI

al netto del credito d'imposta

Aliquote ZES Unica Mezzogiorno (Reg. UE 651/2014 — GBER): 10% — acquisto suolo · 50% — piccole imprese in territori in deroga (Campania). Aliquote e importi indicativi, da confermare in Nota di Coordinamento Fiscale™.

06 PROSSIMI PASSI OPERATIVI

SOTTOSCRIZIONE NDA BILATERALE 1

Accordo di riservatezza tra le parti per la trasmissione di dati societari, immobiliari e progettuali. Bozza editabile entro 48h dalla manifestazione di interesse.

TRASMISSIONE DOCUMENTI CHECKLIST 2

Invio della documentazione minima (categorie A e B). Lo studio rilascia ricevuta di completezza ed eventuali integrazioni entro 5 giorni lavorativi.

AVVIO RELAZIONE DI PREFATTIBILITÀ 3

Documento tecnico completo (Piramide dei Vincoli™ + Matrice Agevolabilità + Cronoprogramma Autorizzativo™), propedeutico all'Autorizzazione Unica AU-ZES.

07 CHECKLIST DOCUMENTI MINIMI (PER NDA E RELAZIONE)

A. DOCUMENTAZIONE SOCIETARIA

- Visura camerale aggiornata (max 6 mesi)
- Atto costitutivo / Statuto vigente
- Documento d'identità + CF del legale rappresentante
- Codice ATECO dell'attività
- Dichiarazione dimensionale impresa (PMI / Grande)

B. DOCUMENTAZIONE IMMOBILIARE

- Visura catastale dei terreni
- Estratto di mappa catastale
- Atto di provenienza o preliminare / opzione
- Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
- Foto attuali del lotto e del contesto

⚠ AVVERTENZE METODOLOGICHE

Il presente documento è una scheda sintetica preliminare di prefattibilità tecnico-urbanistica e non sostituisce la Relazione di Prefattibilità, il Report di Ammissibilità ZES né l'Autorizzazione Unica (AU-ZES) ex D.L. 124/2023. Le superfici sono parametriche; la conferma definitiva richiede la verifica del PUC vigente e degli strumenti sovraordinati (PSAI, P.U.T., piani paesaggistici). I costi sono parametrici e vanno validati con preventivi reali.