

---

# TRIBUNALE DI PERUGIA

- Terza Sezione Civile -

UFFICIO FALLIMENTARE

## CONCORDATO PREVENTIVO N. 16 - 2016

**--- Omissis ---**

Corrente in Bastia Umbra (PG) - -----

**Giudice Delegato Dott. Umberto Rana**

COMMISSARIO GIUDIZIALE: Dott. Ferruccio Bufaloni

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

**VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILI**

**COMPENDIO IMMOBILIARE N. 1**

**(OPIFICIO, CORTE E IMPIANTO FOTOVOLTAICO - IN BASTIA UMBRA - VIA HANOI)**

### TECNICO INCARICATO

***Dott. Agr. Andrea BATTAGLINI***

Via Cesare Balbo, 3 - 06121 Perugia

Tel. 075/33159 - Fax 075/30714

E mail: [battaglini@agronomiassociati.it](mailto:battaglini@agronomiassociati.it)

PEC: [a.battaglini@epap.conafpec.it](mailto:a.battaglini@epap.conafpec.it)

C.F. BTT NDR 64A23 G478K - P. IVA. 00744890542

## PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr. Andrea Battaglini, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 685 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 1.329, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia - Via Cesare Balbo 3, in data 15.11.2016 veniva nominato, dal G. D. Dott. Umberto Rana, Perito Stimatore nella procedura concorsuale indicata in epigrafe, per: *“la stima dei beni mobili strumentali compresi nel ramo di azienda oggetto di affitto e di proposta irrevocabile di acquisto; per la valutazione dei beni mobili strumentali non compresi nel citato ramo di azienda;”* nonché *“per esprimere un giudizio di congruità sui valori indicati”* dal Consulente di Parte *“relativamente agli immobili di proprietà della ricorrente”*.

Accettato l'incarico ed interpellato il Commissario Giudiziale, nonché a seguito di colloquio informale intrattenuto con il G. D., il sottoscritto conveniva, con i suddetti organi della procedura, sulla opportunità di effettuare la stima immobiliare, procedendo alla stesura di autonomi elaborati peritali, che riteneva di articolare come appresso.

## OPERAZIONI PERITALI

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente eseguiva i necessari accessi e sopralluoghi per:

- prendere visione dei beni immobili in estimazione;
- effettuare le necessarie indagini di mercato;
- reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa, in riferimento ai beni e ai soggetti interessati dalla procedura.

In particolare, in data 21.02.2017, mediante accesso al sistema

telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, acquisiva la documentazione catastale completa.

In data 22.02.2017, procedeva al sopralluogo presso i compendi immobiliari siti in Bastia Umbra (PG), Via dell'Artigianato n. 18 e Via Romania, in data 23.02.2017 presso l'opificio di Via Hanoi, con annesso impianto fotovoltaico, provvedendo ad eseguire un'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi ed effettuando, inoltre, numerose riprese fotografiche.

In data 23.02.2017, conferiva incarico a Società specializzata, affinché eseguisse indagine ipocatastale con riepilogo delle consistenze immobiliari ed analisi dei gravami, in riferimento alle unità negoziali di proprietà della Ricorrente, anche ai fini della corretta trascrizione dell'eventuale Decreto di Omologa, con esatta indicazione degli immobili.

Il sottoscritto, ritenuto di aver raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, procedeva alla stesura dello stesso, articolandolo nei seguenti capitoli essenziali.

## **1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di valutazione, afferenti al presente elaborato peritale (Compendio Immobiliare n. 1), risultano catastalmente censiti nel Comune di **BASTIA UMBRA** (Codice: A710) come segue:

### **CATASTO FABBRICATI**

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CATEGORIA</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
7	1418	-	D/1	-	-	-	€ 162,00
7	1456	4	D/1	-	-	-	€ 22.380,00

7	1456	6	D/1	-	-	-	€ 87.300,00
7	1456	7	In corso di costruz.	-	-	-	-
7	1492	-	Area Urbana	-	1.688 m <sup>2</sup>	-	-
7	1493	-	Area Urbana	-	1.219 m <sup>2</sup>	-	-
<b><i>Intestato: --- Omissis --- con Sede in Bastia Umbra - C. F. --- Omissis --- - Proprietà 1/1</i></b>							
<b>CATASTO TERRENI</b>							
<b>FOGLIO</b>	<b>PART.</b>	<b>PORZ.</b>	<b>QUALITA</b>	<b>CLASSE</b>	<b>SUP.</b>	<b>R. D.</b>	<b>R. A.</b>
6	1022	-	RELIT. STRAD.	-	30 m <sup>2</sup>	-	-
6	1084	-	RELIT. STRAD.	-	50 m <sup>2</sup>	-	-
6	1085	-	RELIT. STRAD.	-	18 m <sup>2</sup>	-	-
6	1103	-	RELIT. STRAD.	-	83 m <sup>2</sup>	-	-
6	1120	-	SEM. IRR. ARB.	1	564 m <sup>2</sup>	€ 5,01	€ 3,50
6	1122	-	SEM. IRR. ARB.	1	79 m <sup>2</sup>	€ 0,70	€ 0,49
6	1200	-	SEM. IRR. ARB.	1	1.216 m <sup>2</sup>	€ 10,80	€ 7,54
6	1201	-	SEM. IRR. ARB.	1	33 m <sup>2</sup>	€ 0,29	€ 0,20
6	1203	-	SEM. IRR. ARB.	1	202 m <sup>2</sup>	€ 1,79	€ 1,25
6	1204	-	SEM. IRR. ARB.	1	511 m <sup>2</sup>	€ 4,54	€ 3,17
6	1206	-	SEM. IRR. ARB.	1	112 m <sup>2</sup>	€ 0,99	€ 0,69
6	1209	-	SEM. IRR. ARB.	1	216 m <sup>2</sup>	€ 1,92	€ 1,34
7	1323	-	SEM. IRR. ARB.	1	80 m <sup>2</sup>	€ 0,71	€ 0,50
7	1494	-	SEM. IRR. ARB.	1	123 m <sup>2</sup>	€ 1,09	€ 0,76
7	1495	-	SEM. IRR. ARB.	1	2.415 m <sup>2</sup>	€ 21,45	€ 14,97
<b><i>Intestato: --- Omissis --- con Sede in Bastia Umbra - C. F. --- Omissis --- - Proprietà 1/1</i></b>							
7	1418	-	ENTE URBANO	-	214 m <sup>2</sup>	-	-
7	1456	-	ENTE URBANO	-	23.221 m <sup>2</sup>	-	-

## 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di Opificio Industriale di notevoli dimensioni, con Impianto Fotovoltaico installato sulla copertura e relativi accessori su corpo staccato (Cabina Elettrica/Locale Misure), dotato di area esterna di pertinenza esclusiva; il tutto in Comune di Bastia Umbra (PG), Località Ospedalicchio, Via Hanoi.

Il lotto in esame ricade in area a prevalente destinazione produttiva, prettamente caratterizzata dalla presenza di edifici industriali, commerciali o artigianali e, pertanto, a bassa densità abitativa. La sua collocazione è strategica, in quanto a breve distanza dalla Superstrada (SS75), che scorre a ridosso del confine Nord della proprietà e che risulta facilmente raggiungibile grazie alla capillare rete viaria pubblica e/o di lottizzazione, rendendo agevole anche l'accesso agli ulteriori servizi primari e secondari.

L'opificio (Part. 1456-Sub. 6) è costituito da unico corpo di fabbrica suddiviso in due porzioni (di cui una dotata di carroponte), che si eleva per un piano fuori terra (a tutt'altezza) e risulta solo in piccola parte soppalcato (Part. 1456-Sub. 7); la struttura è in cemento armato precompresso, le tamponature in pannelli di c.a. prefabbricato, la copertura è a "shed", dotata di megapluviali, con sovrastante impianto fotovoltaico a tetto (Sub. 4). Internamente sono presenti box destinati ad uffici, spogliatoi e servizi igienici, completi degli usuali accessori.

Le finiture, sono rappresentate da pavimentazione in cemento industriale con spolvero al quarzo (monocottura nei bagni), pareti e tramezzi tinteggiati (piastrelle ceramiche nei bagni), finestrate in

metallo e vetro, porte carrabili in metallo con inserzione di porta pedonale antipánico, porte pedonali in metallo, apparati sanitari ed accessori ordinari nei bagni.

La dotazione impiantistica, risulta completa e conforme alla normativa vigente, in relazione alla destinazione del fabbricato ed è costituita da impianto elettrico fuori traccia con corpi illuminanti di tipo industriale provvisti di appositi sensori per la regolazione dell'intensità luminosa, riscaldamento e raffrescamento estivo, con inverter a parete (uffici), impianto antincendio, impianto idrico di tipo industriale, scarico in pubblica fognatura.

Sul prospetto Est dell'opificio sono presenti n. 10 banchine di carico/scarico, mentre a Sud del medesimo fabbricato, risulta in corso di realizzazione un pensilina per il ricovero/ricarica dei carrelli elevatori.

In prossimità del confine Sud-Ovest della proprietà, trova collocazione un piccolo manufatto, su corpo staccato, destinato a Centrale Elettrica e Locale Misure FTV (Part. 1418).

A completare la proprietà, la corte scoperta pertinenziale, che si sviluppa perimetralmente all'opificio per complessivi m<sup>2</sup> 32.074 (lordo sedime), perlopiù ricadente nel Foglio catastale n. 7 (m<sup>2</sup> 28.960) ed in minor misura nel Foglio n. 6 (m<sup>2</sup> 3.114); detta area si presenta interamente urbanizzata, pressoché totalmente bitumata e solo in piccola parte con fondo stabilizzato, risulta recintata in parte con muretto sovrastato da ringhiera ed in parte con rete metallica a maglie romboidali ed è dotata di due accessi carrabili provvisti di cancello

scorrevole automatizzato. La notevole estensione dell'area scoperta e la sua conformazione, sono idonee al transito e manovra dei mezzi pesanti.

Le **consistenze** dei fabbricati e delle aree scoperte pertinentziali, in riferimento alla documentazione catastale e/o progettuale, nonché a seguito di riscontro in loco effettuato dallo scrivente, sono risultate le seguenti:

**OPIFICIO, CABINA ELETTRICA/LOCALE MISURE ED AREE PERTINENZIALI**

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. INT.	SUP. EST.	COEFF.	S. C. V.
E/O	LOCALI E/O	LORDA	LORDA	POND.	ARROTONDATA
LIVELLO	DESTINAZIONE	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[n.]	[m <sup>2</sup> ]
P. T.	Opificio/Box Uffici/ Wc	11.810,89	12.024,25	1,00	12.024,30
P. 1°	Soppalco Opificio	369,73	369,73	0,50	184,90
P. T.	C.E. / locale misure FTV	15,82	17,40	1,00	17,40
<b>Subtotale Superfici Coperte</b>		<b>12.196,44</b>	<b>12.411,38</b>	<b>-</b>	<b>12.226,60</b>
P. T.	Aree scoperte Foglio 6	3.114,00	3.114,00	0,02	62,30
P. T.	Aree scoperte Foglio 7	28.960,00	16.918,35	0,02	338,40
<b>Subtotale Aree Coperte/Scoperte</b>		<b>32.074,00</b>	<b>20.032,35</b>	<b>-</b>	<b>400,70</b>
<b>Totale Sup. Convenz. Vendibile</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.627,30</b>

Le **altezze** interne utili, variano da un minimo di m 8,15 (m 4,00 per la porzione soppalcata), ad un massimo di m 10,00.

Sulla copertura dell'opificio è presente, come detto, un impianto fotovoltaico (Sub. 4) di potenza nominale pari a 746,26 Kwp - allacciato in rete già a far data dal 22.09.2011, di cui si riportano le caratteristiche salienti nella tabella che segue:

	➤ Inverter Centralizzati (escluso trasformatore BT)	n.	3,00
	➤ Potenza complessiva Inverter (330+265+220)	Kw	815,00
	➤ Moduli Fotovoltaici "SUNERG" (1580x808x35)	n.	3.828,00
	➤ Potenza unitaria Moduli FTV	W	195,00
	➤ Potenza nominale Impianto	Kwp	746,26
	➤ Produttività da progetto	Kw / anno /Kwp	1.119,00
	➤ Decadimento produttività - dal 2° anno (2012)	% / anno	0,80
	➤ Data allaccio in rete	mese / anno	09 / 2011
	➤ Conto Energia	n.	4°
	➤ Tariffa incentivante GSE (sino al 31.12.2014)	€ / Kwh	0,2980
	➤ Periodo residuo incentivo GSE (01.06.17 ÷ 30.09.31)	anni / mesi	14 / 4
	➤ Eventuale adozione Spalma Incentivi	SI / NO	SI
	➤ Opzione Spalma Incentivi adottata	n.	"B"
	➤ Tabella di riferimento per calcolo Spalma Incentivi	anni / mesi	16 / 9
	Per quanto non esposto e per dare evidenza della tipologia costruttiva dei fabbricati, delle finiture interne ed esterne, dello stato conservativo degli stessi, nonché della dotazione impiantistica, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
	<b>3. INDAGINI IPO-CATASTALI</b>		
	Dall'esame della relazione ipo-catastale, predisposta da Società specializzata, con <b>repertori di Conservatoria aggiornati al 22.02.2017</b> , in riferimento ai beni immobili di cui al presente elaborato peritale, emerge quanto esposto nei paragrafi che seguono.		
	<b>3.1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ESAME</b>		
	Analisi ipo-catastale effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. di		



Perugia su immobili in Bastia Umbra, Via Hanoi, costituiti da Opificio Industriale con Impianto Fotovoltaico installato sulla copertura del fabbricato, area circostante graffata, cabina elettrica/locale misure su corpo staccato, area circostante graffata, annesse aree urbane pertinentenziali, relitti stradali e terreni agricoli con natura di seminativo irriguo arborato; il tutto censito come segue:

#### **CATASTO FABBRICATI**

- Foglio 7 - Part. 1456 - Sub. 4 - Piano 1 - Categoria D/1 - Rendita € 22.380,00 (*Impianto FTV a tetto*);
- Foglio 7 - Part. 1456 - Sub. 6 - Piano T - Categoria D/1 - Rendita € 87.300,00 (*Opificio Industriale*);
- Foglio 7 - Part. 1456 - Sub. 7 - Piano T - Unità in corso di costruzione (*Soppalco Opificio Industriale*);
- Foglio 7 - Part. 1418 - Piano T - Categoria D/1 - Rendita € 162,00 (*Cabina Elettrica / Locale Misure a servizio dell'Impianto FTV*);
- Foglio 7 - Part. 1492 - Piano T - Area Urbana - m<sup>2</sup> 1.688;
- Foglio 7 - Part. 1493 - Piano T - Area Urbana - m<sup>2</sup> 1.219.

#### **CATASTO TERRENI**

- Foglio 6 - Part. 1022 - Relitto Stradale di m<sup>2</sup> 30;
- Foglio 6 - Part. 1084 - Relitto Stradale di m<sup>2</sup> 50;
- Foglio 6 - Part. 1085 - Relitto Stradale di m<sup>2</sup> 18;
- Foglio 6 - Part. 1103 - Relitto Stradale di m<sup>2</sup> 83;
- Foglio 6 - Part. 1120 - Seminativo Irriguo Arborato di m<sup>2</sup> 564;
- Foglio 6 - Part. 1122 - Seminativo Irriguo Arborato di m<sup>2</sup> 79;
- Foglio 6 - Part. 1200 - Seminativo Irriguo Arborato di m<sup>2</sup> 1.216;

- Foglio 6 - Part. 1201 - Seminativo Irriguo Arborato di m<sup>2</sup> 33;
- Foglio 6 - Part. 1203 - Seminativo Irriguo Arborato di m<sup>2</sup> 202;
- Foglio 6 - Part. 1204 - Seminativo Irriguo Arborato di m<sup>2</sup> 511;
- Foglio 6 - Part. 1206 - Seminativo Irriguo Arborato di m<sup>2</sup> 112;
- Foglio 6 - Part. 1209 - Seminativo Irriguo Arborato di m<sup>2</sup> 216;
- Foglio 7 - Part. 1323 - Seminativo Irriguo Arborato di m<sup>2</sup> 80;
- Foglio 7 - Part. 1418 - Ente Urbano di m<sup>2</sup> 214;
- Foglio 7 - Part. 1456 - Ente Urbano di m<sup>2</sup> 23.221;
- Foglio 7 - Part. 1494 - Seminativo Irriguo Arborato di m<sup>2</sup> 123;
- Foglio 7 - Part. 1495 - Seminativo Irriguo Arborato di m<sup>2</sup> 2.415.

### **3.2. ATTUALE PROPRIETÀ E PROVENIENZA (ULTIMO ATTO UTILE)**

Diritti di piena ed esclusiva proprietà in capo a:

➤ --- OMISSIS --- - BASTIA UMBRA - (C. F. --- Omissis ---) - PER 1/1;a

questa pervenuti in forza dei seguenti atti:

- Permuta a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci del 18.02.2008 - Rep. 236.974, trascritto a Perugia il 20.03.2008 al n. 4.978 di formalità;
- Rinunzia di Servitù di Passo Pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci del 27.08.2008 - Rep. 238.989, trascritto a Perugia il 12.09.2008 al n. 15.298 di formalità;
- Compravendita a rogito Dott. Roberto Dante Cogliandro del 27.05.2013 - Rep. 4.344, trascritto a Perugia il 06.06.2013 al n. 9.402 di formalità.

### **3.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

A carico dei nominativi suindicati e sugli immobili in oggetto, **risultano accesi i seguenti gravami:**

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. **6174** R.P. del **22.10.2010**: Ipoteca Volontaria di € 4.600.000,00 (Capitale € 2.300.000,00) a **favore** di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (per mutuo condizionato in 20 anni) **contro** --- Omissis --- S.r.l. (debitore ipotecario) e --- Omissis --- (terzo datore), gravante, tra maggior consistenza, le Particelle **1019-1022-1023** del Foglio **6** e le Particelle **1093-1322-1325** del Foglio **7**; titolo, atto Dott. Paolo Maria Pettinacci del 07.10.2010 - Rep. 247205/49340;

- N. **7314** R.P. del **16.12.2010**: Ipoteca Volontaria di € 4.600.000,00 (Capitale € 2.300.000,00) a **favore** di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (per finanziamento durata 18 anni) **contro** --- Omissis --- S.r.l. (debitore ipotecario) e --- Omissis --- (terzo datore), gravante, tra maggior consistenza, le Particelle **1019-1022-1023** del Foglio **6** e le Particelle **1093-1322-1325** del Foglio **7**; titolo, atto Dott. Paolo Maria Pettinacci del 25.11.2010 - Rep. 247678/49651;

- N. **1667** R.P. del **06.06.2013**: Ipoteca Volontaria di € 500.000,00 (Capitale € 250.000,00) a **favore** di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (per finanziamento durata 15 anni) **contro** --- Omissis ---, gravante, tra maggior consistenza, le Particelle **1022-1081-1082-1084-1085-1096-1103-1105-1107-1109** del Foglio **6** e le Particelle **1323-1418-1456-1457** del Foglio **7**; titolo, atto Dott. Roberto Dante Cogliandro del 27.05.2013 - Rep. 4345/2689.

#### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E/O VICOLI

- N. **18405** R.P. del **30.10.2008**: Convenzione a **favore** del Comune di Bastia Umbra **contro** --- Omissis ---, gravante le Particelle **1019-**

- 1022-1023 del Foglio 6 e le Particelle 1093-1322-1325 del Foglio 7; titolo, atto Dott. Paolo Maria Pettinacci del 30.09.2008 - Rep. 239296/44860;
- N. 19219 R.P. del 11.11.2008: Vincolo a **favore** del Comune di Bastia Umbra **contro** --- Omissis ---, gravante le Particelle 1019-1022-1023 del Foglio 6 e le Particelle 1093-1322-1325 del Foglio 7; titolo, atto Dott. Paolo Maria Pettinacci del 13.10.2008 - Rep. 239495/44979;
- N. 17527 R.P. del 12.10.2011: Servitù di passaggio pedonale e carrabile a **favore** di Enel Distribuzione S.p.A. **contro** --- Omissis ---, gravante le Particelle 1082-1085 del Foglio 6 e la Particella 1418 del Foglio 7; titolo, atto Dott. Filippo Brufani del 29.09.2011 - Rep. 22595/13512;
- N. 17528 R.P. del 12.10.2011: Servitù inamovibile di elettrodotto a **favore** di Enel Distribuzione S.p.A. **contro** --- Omissis ---, gravante le Particelle 1417-1418 del Foglio 7; titolo, atto Dott. Filippo Brufani del 29.09.2011 - Rep. 22595/13512;
- N. 17529 R.P. del 12.10.2011: Servitù inamovibile di cabina a **favore** di Enel Distribuzione S.p.A. **contro** --- Omissis ---, gravante le Particelle 1418 (Ente Urbano) e 1418 (Categ. D/1) del Foglio 7; titolo, atto Dott. Filippo Brufani del 29.09.2011 - Rep. 22595/13512;
- N. 8238 R.P. del 15.05.2013: Convenzione a **favore** del Comune di Bastia Umbra **contro** --- Omissis ---, gravante le Particelle 1022-1081-1082-1084-1085-1096-1418-1456 del Foglio 6; titolo, atto Dott. Paolo Maria Pettinacci del 10.04.2013 - Rep. 25556/54451;
- N. 18445 R.P. del 26.11.2013: Servitù di passaggio e di

canalizzazione a **favore** di --- Omissis --- e --- Omissis --- **contro** ---

Omissis ---; titolo, atto Dott. Roberto Dante Cogliandro del 31.10.2013 - Rep. 4643/2896;

- N. **6737** R.P. del **06.05.2014**: Servitù di passaggio e di canalizzazione (*formalità ad integrazione della precedente n. 18445 R.P. del 26.11.2013*)

a **favore** di --- Omissis --- e --- Omissis --- **contro** --- Omissis ---; titolo, atto Dott. Roberto Dante Cogliandro del 10.04.2014 - Rep. 5039/3168;

- N. **5502** R.P. del **03.04.2015**: Convenzione a **favore** del Comune di Bastia Umbra **contro** --- Omissis ---, gravante le Particelle **1022-1081-1082-1084-1085-1103-1105-1119-1120-1121-1122** del Foglio **6** e le Particelle **1323-1418 (anche al C.F.)-1456 (anche al C.F. come Sub. 2-3-4)-1457** del Foglio **7**; titolo, atto Dott. Paolo Maria Pettinacci del 23.03.2015 - Rep. 260463/57434;

- N. **18322** R.P. del **04.11.2016**: Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a **favore** della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo --- Omissis --- **contro** --- Omissis ---, gravante, tra maggior consistenza, l'intero compendio immobiliare in esame, fatta eccezione per gli Enti Urbani (**Partt. 1418 e 1546 - Fg. 7**); titolo, atto Giudiziario del Tribunale di Perugia del 10.10.2016 - Rep. 16.

#### **4. POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili (fabbricati e terreni) afferenti al presente compendio immobiliare, risultano ricompresi nel "**contratto di locazione di immobile ad uso commerciale**", registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 26.06.2015 al n. 6840 - Serie 3T, corrente tra

“--- Omissis ---” (locatrice) e “--- Omissis ---” (conduttrice). Il contratto è valevole per la **durata di anni sei**, a decorrere dal **01.06.2015** sino al **31.05.2021** (rinnovabile per pari durata); il **canone annuo** convenuto tra le parti è pari ad **Euro 462.000,00** oltre IVA (€/mese 38.500,00 oltre IVA), con previsto adeguamento ISTAT a decorrere dal quinto anno.

Per l'effetto, gli immobili, allo stato, non risultano nell'immediata disponibilità della Società ricorrente “--- Omissis ---”.

## **5. INDAGINI AMMINISTRATIVE**

In riferimento al compendio immobiliare oggetto di stima, sono stati forniti e/o reperiti dallo scrivente, gli atti amministrativi appresso riportati.

### **5.1. PRATICA EDILIZIA**

Il fabbricato in esame, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 214 del 04.11.2008 avente ad oggetto il *“progetto di rilocalizzazione e ampliamento di impianto produttivo in Località Ospedalicchio in variante al P.R.G. (D.P.R. n. 447/98 - Art. 5) - approvato con D.C.C. n. 59 del 17.07.2008”*;
- Permesso di Costruire n. 116 del 18.08.2011 avente ad oggetto la *“variante al P.d.C. n. 214 del 04.11.2008 - Struttura Unica per le Attività Produttive - progetto di rilocalizzazione e ampliamento di impianto produttivo in Località Ospedalicchio in variante al P.R.G. (D.P.R. n. 447/98 - Art. 5) - approvato con D.C.C. n. 59 del 17.07.2008 e realizzazione impianto fotovoltaico”*;

- Delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 19.09.2011, avente ad oggetto la *“dilazione dei termini convenzionali per completare le opere di urbanizzazione”*;
- Attestazione di idoneità del titolo abilitativo, Prot. n. 25123 del 07.10.2011;
- Atto di diffida per inottemperanza degli obblighi, Prot. n. 25309 del 11.10.2011;
- Permesso di Costruire n. 83 del 06.11.2012 avente ad oggetto la *“variante al P.d.C. n. 214/2008 e al P.d.C. n. 116/2011 ”*;

## 5.2. AGIBILITÀ

Per il fabbricato in esame, risulta essere stata rilasciata la seguente certificazione:

- Autorizzazione di Agibilità Prot. n. 72 del 17.10.2014, relativa ad una porzione di un opificio industriale e relativi vani accessori, ubicato in Bastia Umbra (PG), Frazione Ospedalicchio, Via Hanoi, Civico 3.

## 5.3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 13/2017 rilasciato dal Comune di Bastia Umbra in data 07.03.2017, le destinazioni delle aree afferenti al compendio immobiliare in esame, risultano le seguenti:

- Quanto alle Particelle n. 1103, n. 1120/parte, n. 1200/parte, n. 1201, n. 1203/parte e n. 1204 del Foglio n. 6:

**“Zona per insediamenti produttivi destinata all'eventuale insediamento dell'attività agro-alimentare della Società ---**

**Omissis ---**

**S.p.A. - D1P"** (Art. 23 N.T.A. del P.R.G.).

➤ Quanto alle Particelle n. 1022, n. 1084, n. 1085, n. 1120/parte, n. 1200/parte, n. 1203/parte, n. 1206 e n. 1209 del Foglio n. 6:

**"Viabilità e zone di rispetto stradale"** (Art. 43 N.T.A. del P.R.G.).

➤ Quanto alle Particelle n. 1323/parte e n. 1495/parte del Foglio n. 7:

**"Zona per insediamenti produttivi destinata all'eventuale insediamento dell'attività agro-alimentare della Società ---**

**Omissis ---**

**S.p.A. - D1P"** (Art. 23 N.T.A. del P.R.G.).

➤ Quanto alle Particelle n. 1456/parte e n. 1493 del Foglio n. 7:

**"SUAP --- Omissis --- - D3T"** (Art. 25 N.T.A. del P.R.G.).

➤ Quanto alle Particelle n. 1418/parte e n. 1456/parte del Foglio n. 7:

**"Viabilità e zone di rispetto stradale"** (Art. 43 N.T.A. del P.R.G.).

➤ Quanto alle Particelle n. 1418/parte, n. 1456/parte, n. 1492 e n. 1494 del Foglio n. 7:

**"Viabilità e zone di rispetto stradale"** (Art. 43 N.T.A. del P.R.G.).

L'area in esame risulta assoggettata ai seguenti **vincoli**:

- **Vulnerabilità degli acquiferi** (Rif. Art. 107 della L.R. 1/2015 criteri per la tutela e l'uso del territorio regionale soggetto ad inquinamento e per il risanamento dei corpi idrici e loro utilizzo, carta n. 45 allegata alla L.R. 27/2000);

- **Mappatura degli ostacoli al volo** (normato dal Codice della Navigazione Aerea);

- **Zona di tutela del piano di rischio dell'Aeroporto Internazionale dell'Umbria, S. Egidio Perugia** (approvato con D.C.C. n. 54 del 04.09.2014, D.Lgs. 96/05 - Art. 707);



- **Vincolo paesaggistico aree di notevole interesse pubblico** (Rif. Allegato "B" N.T.A. del P.R.G. - Art. 136 comma 1 lett. d, D.Lgs. 42/04).

Le aree con destinazione "**D1P**" zona per insediamenti produttivi destinata all'eventuale insediamento dell'attività agro-alimentare della Società --- Omissis --- S.p.A., a seguito della dismissione della sede attuale posta in prossimità del capoluogo, **in attesa di tale delocalizzazione l'area mantiene la qualifica di zona "E1" agricola di pregio (Art. 29 delle N.T.A.)**.

Si evidenzia che l'intero territorio comunale rientra nell'area con grado di sismicità S=9 ai sensi della Legge n. 64/1974 (Zona sismica 2 ai sensi della D.G.R. 1111/2012) e che valgono le prescrizioni di cui all'Art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

#### **5.4. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE**

A seguito dei sopralluoghi ed accessi effettuati, l'opificio produttivo in oggetto ed i relativi accessori, nella loro consistenza attuale, risultano pienamente conformi, sia alle planimetrie catastali, sia agli elaborati grafici progettuali allegati ai titoli abilitativi.

#### **6. CRITERI ESTIMATIVI ASSUNTI**

In riferimento ai beni oggetto di stima ed allo scopo del presente elaborato peritale, nella valutazione che segue, si procederà secondo l'aspetto economico del **valore di mercato** all'attualità, adottando **procedimenti estimativi** diversificati, in relazione alla tipologia di cespiti da stimare e precisamente:

➤ Quanto ai fabbricati ed alle relative aree pertinenziali, per

individuare il **più probabile valore di mercato**, lo scrivente, sulla scorta della conoscenza del mercato immobiliare della zona in esame, nonché della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati in occasione di recenti transazioni commerciali, aventi ad oggetto immobili simili a quelli sub stima, riteneva opportuno adottare il procedimento **sintetico-comparativo**.

Tale procedimento si articola attraverso le seguenti fasi:

- individuazione della natura, destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;
- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati per beni simili;
- esistenza di un **parametro tecnico di comparazione** tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un **valore medio ordinario unitario**, scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita, realizzati recentemente;
- definizione delle eventuali **aggiunte** e/o **detrazioni**, al **valore medio ordinario unitario**, per ricondurre i beni in estimazione alle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, veniva assunto il metro quadrato (m<sup>2</sup>), riferito alla Superficie Convenzionale Vendibile, che prevede il computo espresso come sommatoria delle seguenti superfici coperte:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

c. 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Quanto ai vani a destinazione particolare, ovvero alle superfici scoperte rilevate, si utilizzavano i seguenti criteri di ponderazione:

- a. 50% al soppalco esistente su parte dell'Opificio (Part. Sub. 7);
- b. 2% all'area scoperta pertinenziale, interamente urbanizzata, stante la sua consistenza ampiamente eccedente rispetto alle superfici coperte.

Nella valutazione che segue, si teneva altresì conto, di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire, in positivo e/o in negativo, sul valore dei beni ed in particolare, **in positivo:**

- della recente edificazione del fabbricato e della completezza della dotazione impiantistica;
- della ubicazione strategica del lotto su cui insiste, posto a ridosso di arteria stradale a percorrenza veloce e, pertanto, agevolmente raggiungibile / accessibile;
- della presenza corte esclusiva, di ampiezza adeguata al transito, alla manovra ed alla sosta dei mezzi pesanti, impegnati nelle operazioni di carico e scarico delle merci;
- dell'ottimo stato conservativo/manutentivo dei fabbricati e delle aree scoperte;

**In negativo:**

- delle notevoli dimensioni dell'opificio, che potrebbero limitarne la fungibilità, vincolandolo ad un uso specifico, pur non potendosi escludere la possibilità di un eventuale futuro frazionamento.

➤ Quanto all’Impianto Fotovoltaico, installato sulla copertura dell’Opificio Industriale, trattandosi di bene complesso a destinazione non ordinaria, non potendo pertanto procedere per comparazione, si riteneva di adottare il criterio **reddituale-finanziario**, mediante il procedimento di **attualizzazione dei flussi di cassa**.

Il criterio reddituale-finanziario si basa sul principio che un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici economici, che il bene immobile sarà in grado di produrre durante la sua vita utile e presuppone l’individuazione di un beneficio economico (reddito o flusso di cassa) e di un fattore di correzione temporale, in funzione del rischio del suddetto beneficio economico (tasso di attualizzazione).

Tale criterio si articola in due differenti metodologie: quella reddituale (capitalizzazione dei redditi) utilizzata per convertire il reddito di un singolo anno in una stima di valore, e quella finanziaria (attualizzazione dei flussi di cassa) utilizzata per attualizzare le entrate attese, per ogni anno di vita utile del bene.

Entrambe le metodologie assumono l’equivalenza tra il valore del bene ed il flusso dei benefici; la distinzione è riconducibile alla tipologia dei redditi, variabili o costanti, e alla durata dei flussi (o vita utile del bene), finita o infinita.

Poiché un impianto fotovoltaico genera flussi variabili entro un periodo di tempo determinato, lo scrivente ha ritenuto di stimare l’impianto mediante il metodo finanziario, riconducibile al Valore

Attualizzato Netto (VAN), applicando la seguente formula:

$$VA = \frac{FC_1}{(1+r)^1} + \frac{FC_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{FC_n}{(1+r)^n} = \sum_{t=1}^n \frac{FC_t}{(1+r)^t}$$

dove:

$FC$  = flusso di cassa;

$R$  = tasso di attualizzazione;

$N$  = ultimo periodo di previsione nel quale è prodotto il flusso.

#### DETERMINAZIONE DEI FLUSSI DI CASSA

Per la definizione puntuale dei flussi di cassa, cioè della liquidità effettivamente prodotta in ogni periodo, si dovranno determinare da un lato i ricavi lordi annuali e dall'altro i costi operativi annuali.

#### 1. RICAVI LORDI

Per la determinazione dei ricavi lordi si sono considerati i seguenti aspetti:

- **producibilità energetica dell'impianto:** lo scrivente ha verificato i kWh di energia elettrica prodotta mensilmente dalla data di allaccio dell'impianto sino al mese di maggio 2017 risultanti dai report del Gestore dei Servizi Energetici (GSE) e li ha messi a confronto con il dato stimato sulla base del rendimento annuale specifico di progetto e l'effettiva potenza installata. Accertato che il dato reale è prossimo al dato stimato, si è scelto di utilizzare quest'ultimo.

- **decadimento della prestazione dei moduli:** a causa del naturale affaticamento dei materiali con i quali vengono costruiti, le prestazioni di un pannello fotovoltaico diminuiscono di circa lo 0,80% su base annua, pertanto il valore della producibilità iniziale è stato corretto annualmente con la percentuale relativa alla degradazione dei moduli.

- **tariffa incentivante del Conto Energia:** il Conto Energia consiste nel riconoscimento da parte del GSE di una tariffa incentivante per ogni kWh elettrico prodotto dall'impianto fotovoltaico; tale tariffa varia in base alla tipologia di impianto e alla data di allaccio alla rete elettrica; nella fattispecie in esame, con impianto allacciato in rete nel mese di settembre 2011, la tariffa incentivante, originariamente riconosciuta dal GSE, è pari a **0,298 €/kWh** (4° conto energia) - successivamente rimodulata a far data dal 01.01.2015, a seguito della adesione da parte della proprietà alla opzione "b" individuata dall'art. 26, comma 3 della Legge 11 agosto 2014, n. 116 (vedi anche le tabelle di cui all'Allegato 1 del D.M. 17/10/2014).

- **prezzo orario zonale dell'energia elettrica:** l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico e immessa in rete viene venduta mediante la stipula di una convenzione di "ritiro dedicato" con il GSE, il quale svolge il ruolo di intermediario commerciale. Il GSE corrisponde al produttore un prezzo per ogni kWh prodotto, pari al prezzo orario zonale di mercato definito dall'AEEG. Si è deciso di assumere un prezzo pari ad €/kWh 0,05 in considerazione dell'andamento decrescente del prezzo orario zonale di mercato degli ultimi anni ed in previsione di una stabilizzazione intorno a questa cifra, considerando anche la possibilità di vendita diretta sul libero mercato.

- **Decreto legge 24/06/2014 n. 91, convertito in Legge 11/08/2014 n. 116:** avendo la Società optato per l'opzione b) del cosiddetto Decreto Spalma-Incentivi, a partire dal 01.01.2015 ha subito una rimodulazione degli incentivi come indicato nelle tabelle allegate al citato decreto

(periodo 01.01.2015 ÷ 30.09.2031 - 16 anni e 9 mesi); lo scrivente ne ha tenuto conto, rideterminando i ricavi da Conto Energia.

I ricavi lordi derivano quindi dalla somma dei ricavi da Conto Energia e dei ricavi derivanti dalla vendita di energia (RID), calcolati come sopra esplicitato.

## **2. COSTI OPERATIVI**

I costi legati al funzionamento di un impianto fotovoltaico sono prevalentemente i seguenti:

- Costi per interventi ENEL: quantificati in €/anno 500,00 - con incremento del 3% annuo, per l'intero periodo (2012 ÷ 2031);
- Manutenzione ordinaria/spot: quantificati in €/anno 20.000,00 - con incremento del 3% annuo, per l'intero periodo (2012 ÷ 2031);
- Manutenzione straordinaria per eventuali interventi di riparazione o sostituzione Inverter: quantificata in € 30.000,00 al 10° anno di vita;
- Assicurazione All Risk: quantificata in €/anno 15.000,00 - con incremento del 3% annuo, per l'intero periodo (2012 ÷ 2031);
- Smaltimento: considerato pari a "zero" ritenendo di poter compensare i proventi derivanti dalla energia prodotta e venduta, dopo la fine dell'incentivo, con i costi di smaltimento;

## **3. TASSE E IMPOSTE**

Da ultimo, sono stati considerati gli oneri fiscali (IRES/IRAP), quantificati in percentuale fissa, applicata ai Benefici Lordi, pari al 27,90% annuo, per l'intero periodo incentivato.

## **PERIODO DI ANALISI**

Per quanto riguarda l'orizzonte temporale da prendere a riferimento,

a fronte di una vita utile dell'impianto fotovoltaico variabile dai 20 ai 25 anni, si è valutato un periodo di venti anni, pari alla durata dell'incentivo derivante dal Conto Energia; relativamente all'ampiezza dei flussi è stato scelto come riferimento l'anno. Quale periodo di riferimento, per l'attualizzazione dei flussi di cassa e la conseguente determinazione del VAN, si è considerato, pertanto, l'intervallo temporale compreso tra il 01.06.2017 (data di stima - approssimata al fine mese) ed il 30.09.2031 (fine della convenzione con il GSE - approssimata al fine mese).

#### **DETERMINAZIONE DEL TASSO DI ATTUALIZZAZIONE**

Il tasso di attualizzazione, utilizzato per scontare i flussi di cassa generati dall'impianto oggetto di valutazione, rappresenta il rendimento richiesto dal mercato per un investimento con flussi di cassa aventi il medesimo rischio.

Investire in un impianto fotovoltaico è un progetto che include diversi rischi di natura tecnica e finanziaria:

- quanto ai rischi tecnici, si deve tenere conto che non sono ancora disponibili dati certi circa l'effettiva durata della vita utile degli impianti fotovoltaici, in considerazione del fatto che le prime installazioni risalgono ad epoche recenti e non si hanno informazioni certe relativamente al ventesimo anno;

- quanto ai rischi finanziari, sono essenzialmente riconducibili a quelli determinati dalle oscillazioni del prezzo dell'energia elettrica ed al sopravvenire di modifiche nelle norme legislative o regolamenti, durante la durata del contratto, che potrebbero alterare le condizioni



di equilibrio economico e finanziario; a conferma, si veda la Legge 11.08.2014 n. 116 (Spalma-Incentivi).

Per quanto sopra esposto lo scrivente ha ritenuto di utilizzare un tasso di attualizzazione pari al 8%.

## 7. FORMAZIONE DEI LOTTI

La conformazione strutturale del fabbricato e dei relativi accessori, la distribuzione degli spazi interni, la circostanza che trattasi di Opificio/Magazzino destinato alla logistica per la distribuzione di generi agro-alimentari, dotato di ampia area pertinenziale atta al transito e manovra di mezzi pesanti, nonché alla sosta per le operazioni di carico e scarico, non permettono di rilevare la comoda divisibilità del compendio, senza pregiudicarne l'appetibilità commerciale; per gli esplicitati motivi, lo scrivente ritiene che la vendita debba farsi in **UNICO LOTTO**.

*Nota: quanto sopra non esclude la possibilità di cedere separatamente l'impianto fotovoltaico installato sulla copertura dell'opificio che, pertanto, sarà oggetto di autonoma valutazione.*

## 8. VALUTAZIONE

Il **valore di mercato** dei fabbricati e delle relative aree scoperte pertinentziali, è stato determinato moltiplicando la Superficie Convenzionale Vendibile (**m<sup>2</sup>**) precedentemente calcolata, per il valore unitario (**Euro/m<sup>2</sup>**), come riportato nella tabella che segue:

DESCRIZIONE DELLE PORZIONI	SUP. CONVENZ.	VALORE	VALORE
IMMOBILIARI	VENDIBILE	UNITARIO	TOTALE
-	[m <sup>2</sup> ]	[Euro/ m <sup>2</sup> ]	[Euro]

	Opificio/Box Uffici/ Wc - P. T.	12.024,30	520,00	6.252.636,00
	Soppalco Opificio - P. 1° (Pond. 50%)	184,90	520,00	96.148,00
	C.E. / locale misure FTV - P. T.	17,40	520,00	9.048,00
	<b>Subtotale Superfici Coperte</b>	<b>12.226,60</b>	<b>-</b>	<b>6.357.832,00</b>
	Aree scoperte Foglio 6 (Pond. 2%)	62,30	520,00	32.396,00
	Aree scoperte Foglio 7 (Pond. 2%)	338,40	520,00	175.968,00
	<b>Subtotale Aree Coperte/Scoperte</b>	<b>400,70</b>	<b>-</b>	<b>208.364,00</b>
	<b>VALORE COMPLESSIVO TRA COPERTO E SCOPERTO</b>			<b>6.566.196,00</b>
				<b>VALORE ARROTONDATO 6.566.000,00</b>
	Il <b>valore di mercato</b> dell'Impianto Fotovoltaico, determinato mediante il metodo finanziario di attualizzazione dei flussi di cassa (VAN), già descritto al precedente § 6, è risultato invece pari a :			
	<b>VALORE IMPIANTO FOTOVOLTAICO (Pot. 746,26 kWp)</b>			<b>1.240.497,52</b>
				<b>VALORE ARROTONDATO 1.240.000,00</b>
	<i>Nota: per il dettaglio della valutazione si rimanda al prospetto allegato (All. n. 1)</i>			
	Sommando i valori dei due cespiti, avendo già operato gli opportuni <b>arrotondamenti</b> , avremo, quale <b>più probabile valore di mercato</b> del compendio immobiliare (fabbricati ed impianto), ubicato in Comune di Bastia Umbra (PG) - Località Ospedalicchio - Via Hanoi, come sopra catastalmente identificato e descritto, il complessivo valore di:			
	<b>EURO 7.806.000,00 [EURO: SETTEMILIONITOTOCENTOSEIMILA/00]</b>			
	Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.			
	Perugia, 22 maggio 2017		Il Tecnico	
			Dott. Agr. Andrea Battaglini	

**Documentazione allegata:**

- 1) Prospetto di Valutazione dell’Impianto Fotovoltaico (Pag. n. 1)
- 2) Documentazione fotografica (Pag. n. 6)
- 3) Documentazione catastale (Pag. n. 30)
- 4) Documentazione edilizia ed urbanistica (Pag. n. 28)
- 5) Certificato di Destinazione Urbanistica (Pag. n. 8)
- 6) Atto di permuta - Rep. 236.974 del 18.02.2008 (Pag. n. 10)
- 7) Atto di rinuncia di servitù - Rep. 238.989 del 27.08.2008 (Pag. n. 8)
- 8) Atto di compravendita - Rep. 4.344 del 27.05.2013 (Pag. n. 15)
- 9) Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale (Pag. n. 12)
- 10) Relazione ipo-catastale (Pag. n. 17)