

Ing. Fabio Bufarini

ANCONA, 15 DICEMBRE 2023

SPETT.LE

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA
SEZIONE FALLIMENTARE

**PROCEDURA FALLIMENTARE
R.F. 2/23**

SOCIETA': [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA [REDACTED]

CURATORI FALLIMENTARI:
AVV. [REDACTED]
DOTT.SSA [REDACTED]
DOTT.SSA [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

RELAZIONE N. 1

BENI IMMOBILI NEL COMUNE DI LORETO

SOMMARIO

PREMESSA	3
LOTTO 1 – ██████████	10
	43
	63
	107
CONCLUSIONI	123
ALLEGATO 1.A – LOTTO 1: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	124
ALLEGATO 1.B – LOTTO 1: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	125
ALLEGATO 1.C – LOTTO 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE	126
ALLEGATO 1.D – LOTTO 1: CONTRATTI DI AFFITTO	127
ALLEGATO 1.E – LOTTO 1: LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO AMIANTO	128
ALLEGATO 1.F – LOTTO 1: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA E CONVENZIONI IMPIANTO FOTOVOLTAICO	129
	130
	131
	132
	133
	134
	135
	136
	137
	138
	139
	140
	141
	142
	143
ALLEGATO 5 – VISURE IPO-CATASTALI ALLA DATA DEL 31 MARZO 2021	144
ALLEGATO 6 – AGGIORNAMENTO VISURE IPO-CATASTALI ALLA DATA DEL 30 NOVEMBRE 2023	145

PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Fabio Bufarini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. [REDACTED] con studio ad Ancona, [REDACTED], nominato C.T.U. nella procedura fallimentare rubricata al Tribunale di Ancona R.F. n. 2/23, veniva incaricato di periziare i beni immobili facenti parte del compendio fallimentare della società [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

Il C.T.U. provvedeva quindi ad effettuare, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona, la ricerca dei beni immobili iscritti al Fallimento R.F. n. 2/23 (cfr.: Trascrizione presso Ufficio Territoriale di Ancona R.P. n. 1311 del 02/02/2023 e Trascrizione presso Ufficio Territoriale di Macerata R.P. n. 1336 del 07/02/2023 in seguito della Sentenza dichiarativa di fallimento Rep. 4 presso Tribunale di Ancona del 19/01/2023) situati nel Comune di Loreto, Porto Potenza e Porto Recanati, che sono risultati i seguenti:

*[Nelle Note sono indicati i riferimenti dei beni oggetto di stima in funzione delle Relazioni di cui si comporrà la totalità della Consulenza Tecnica di Ufficio e di cui la presente costituisce solamente parte relativa ai beni ricadenti nel **Comune di Loreto**].*

- **Comune di Loreto (AN)**, zona industriale G. Brodolini.
Gli immobili si collocano nella porzione est della suddetta zona industriale, subito prossimi all'autostrada A14 e alla Strada Provinciale 77 della Val di Chienti;



Foto – visione satellitare degli immobili nel Comune di Loreto (fonte: [REDACTED])

- **Comune di Potenza Picena (MC), Contrada Marolino.**
 Gli immobili sono prospicienti la Strada Provinciale Helvia Recina, mentre i terreni su cui insiste un ■ casolare colonico ora di civile abitazione confinano a nord con il Fiume Potenza;



Foto – visione satellitare degli immobili nel Comune di Potenza Picena (fonte: ■)

- **Comune di Porto Recanati (MC), via Giacomo Brodolini.**



Foto – visione satellitare dell'immobile nel Comune di Porto Recanati (fonte: ■)

Tenuto conto delle differenti tipologie edilizie, destinazioni d'uso funzionali, definizioni catastali, del grado di usufruibilità ed indipendenza, si è ritenuto poter suddividere il compendio immobiliare fallimentare in differenti lotti nelle seguenti modalità:

RELAZIONE N. 1): Beni immobili nel Comune di Loreto

- **Lotto 1 – ■■■■■■■■**

Stabilimento industriale, con annessi uffici, ubicato in Comune di Loreto (AN), zona industriale G. Brodolini, Strada Provinciale 77 della Val di Chienti, come di seguito catastalmente identificato:

- N.C.E.U., foglio n. 7:
 - part. 234, sub. 14 – piano 1 - cat. D/1 (*opificio*) – R.C. 850,00 €
 - part. 234, sub. 16, graffato part. 479, sub.3 – piano T-1 – cat. D/7 (*fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*) – R.C. 44.676,60 €
 - part. 234, sub. 17 – piano T – cat. C/1 (*negozio*) – R.C. 744,52 €

-

-

€

•

RELAZIONE N. 2): Beni immobili nel Comune di Porto Potenza

-

- **Lotto 6 – Casa colonica e terreni agricoli Potenza Picena (MC)**

■ fabbricato colonico adibito a civile abitazione, ubicato in Comune di Potenza Picena (MC), Contrada Potenza, come di seguito catastalmente identificato:

- **Sub-Lotto A)** al N.C.E.U., foglio n. 13:
 - part. 123, sub. 2 – piano T - cat. C/6 (*autorimesse*), classe 4, consistenza 30 mq – R.C. 38,73 €
 - part. 123, sub. 3 – piano T - cat. C/6 (*autorimesse*), classe 4, consistenza 23 mq – R.C. 29,70 €
 - part. 123, sub. 5 – piano T-1 - cat. A/3 (*abitazioni di tipo economico*), classe 3, consistenza 5,5 vani – R.C. 369,27 €
 - part. 123, sub. 6 – piano T-1-2 - cat. A/3 (*abitazioni di tipo economico*), classe 3, consistenza 10,5 vani – R.C. 704,96 €
- **Sub-Lotto B)** ai TERRENI, foglio n. 13:
 - part. 1, porz. AA – qualità: semin. irriguo; classe: 1, sup. 6.000 mq, R.D. 48,03 €, R.A. 48,03 €
 - part. 1, porz. AB – qualità: incolt. prod.; classe: U, sup. 10.030 mq, R.D. 0,52 €, R.A. 0,52 €

 - part. 6, porz. AA – qualità: semin. irriguo; classe: 1, sup. 6.500 mq, R.D. 52,03 €, R.A. 52,03 €
 - part. 6, porz. AB – qualità: seminativo; classe: 2, sup. 5.080 mq, R.D. 20,99 €, R.A. 31,48 €

 - part. 45 – qualità: semin. irriguo; classe: 1, sup. 8.460 mq, R.D. 65,54 €, R.A. 67,72 €

- part. 52, porz. AA – qualità: semin. irriguo; classe: 1, sup. 1.600 mq, R.D. 12,81 €, R.A. 12,81 €
- part. 52, porz. AB – qualità: seminativo; classe: 2, sup. 2.810 mq, R.D. 11,61 €, R.A. 17,41 €

- part. 53 – qualità: semin. irriguo; classe: 1, sup. 15.570 mq, R.D. 124,64 €, R.A. 124,64 €

- part. 101 – qualità: semin. irriguo; classe: 1, sup. 8.890 mq, R.D. 71,17 €, R.A. 71,17 €

- part. 120 – qualità: semin. irriguo; classe: 1, sup. 40.276 mq, R.D. 322,41 €, R.A. 322,41 €

RELAZIONE N. 3): Beni immobili nel Comune di Porto Recanati

- **Lotto 7 – Ufficio Porto Recanati (MC)**

Appartamento in complesso prevalentemente residenziale con destinazione catastale uffici, ubicato in Comune di Porto Recanati (MC), via G. Brodolini n. 12/E, come di seguito catastalmente identificato:

- N.C.E.U., foglio n. 10:
 - part. 513, sub. 50 – piano 2 - cat. A/10 (*uffici*), classe 1, consistenza 4 vani – R.C. 1.404,76

RELAZIONE N. 4): Vari terreni nel Comune di Porto Recanati

Fanno parte del compendio immobiliare anche ulteriori beni così determinati:

- **Lotto 8 – Terreni Loreto (AN)**

Vari terreni di varia tipologia ed ubicazione nel Comune di Loreto (AN), residui a precedenti attività edificatorie (es.: strade di lottizzazione, aree verdi, ecc...) non aventi alcuna rilevanza ai fini della loro valorizzazione per la procedura fallimentare.

La presente perizia è stata redatta, per quanto di competenza per l'analisi e l'approfondimento dei gravami ipotecari, con la collaborazione dello Studio Notarile Dott.ssa [REDACTED] di Ancona da cui si è ricevuta la documentazione riportata negli allegati 5 e 6.

LOTTO 1 –  

LOTTO 1 – ■■■■■■■■■■

La relazione relativa al presente Lotto si compone dei seguenti paragrafi:

- Descrizione immobile
- Titoli urbanistici abilitativi
- Dati catastali
- Gravami
- Servitù, vincoli, patti speciali
- Stato di occupazione e possesso
- La valutazione del Rischio Amianto
- Destinazione di P.R.G.
- Valutazione del valore commerciale in regime di “libero mercato” del solo complesso immobiliare (escluso impianto fotovoltaico)
- Valutazione del valore commerciale del solo impianto fotovoltaico
- Valutazione del valore commerciale complessivo del Lotto 1 costituito da immobile ■■■■■■■■■■ e impianto fotovoltaico della potenza 463,70 kWp

Descrizione immobile:

Foto – visione satellitare immobile [redacted] nel Comune di Loreto (fonte: [redacted])

Trattasi di immobile di tipologia produttiva ad uso industriale con annessi uffici ubicato in Strada Provinciale n. 77 della Val di Chienti, zona industriale-artigianale Brodolini del Comune di Loreto (AN), identificata urbanisticamente come zona di completamento (miste) DB3.

Lo stabile affaccia per larga parte sulla Strada Provinciale 77 della Val di Chienti e confina per i restanti lati con strade secondarie di lottizzazione all'interno della più vasta zona industriale-artigianale Brodolini.



Foto – Porzione del fronte su Strada Provinciale 77 della Val di Chienti



Foto – Porzione del fronte su Strada Provinciale 77 della Val di Chienti

Al complesso immobiliare si accede da Nord, dalla Strada Provinciale n. 77, alla zona uffici; da Est ed Ovest, dalla Via Buffolareccia, si accede agli spazi antistanti le aree dello stabilimento per la movimentazione delle merci.

Sul lato Nord è situata la palazzina uffici, che si sviluppa lungo tutto il prospetto affacciante la Strada Provinciale n. 77: gli uffici si sviluppano in parte su un unico livello ed in parte su due livelli. All'interno vi sono aree destinate ad uffici, sala riunioni e servizi.

La restante parte del complesso immobiliare è destinato alla produzione, ed è diviso in vari reparti con la presenza di aree destinate alla lavorazione, verniciatura, magazzinaggi, imballaggi, depositi ed officina meccanica.

Sono presenti tendostrutture plastiche a copertura di spazi dei piazzali.

Il complesso immobiliare, inizialmente edificato alla fine degli anni '60 e poi ampliato in più occasioni nei decenni successivi, si presenta in conseguenza di ciò con strutture portanti di diversa tipologia quali:

- uffici con struttura in elevazione prevalentemente in c.a. gettato in opera e parte in c.a.p., tamponature in laterizio con finitura di intonaco e tinteggiatura. La copertura è di tipo piano, in parte praticabile destinata a terrazzo;
- locali per l'attività produttiva con struttura in elevazione in acciaio, copertura con travi reticolari in acciaio e pannelli sandwich, tamponature anch'esse in pannelli sandwich;
- nella parte centrale del complesso immobiliare insiste una tendostruttura con coperture plastiche, strutture in elevazione in acciaio e tamponature perimetrali in pannelli leggeri tipo sandwich.

La pavimentazione dell'intero stabilimento è in gres porcellanato, sia per le zone adibite ad uffici che per la parte produttiva.

L'edificio presenta altezze interne variabili per la destinazione d'uso che lo caratterizza: infatti, per le aree uffici l'altezza media è di circa 3,00 metri, mentre per le aree produttive si stimano altezze variabili da 4,90 a 7,70 metri.

Il complesso immobiliare è attualmente - in parte – concesso in locazione a terzi che svolgono attività di varia natura come rimessaggio di macchinari e attrezzature per il giardinaggio e altro; le aree uffici appaiono attualmente in parte in disuso.



Foto – Vista interna della zona di verniciatura automatizzata

Lo stato di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare appare buono per quanto riguarda la palazzina uffici; per le restanti parti del complesso, destinate a magazzino, depositi ed altre attività, lo stato di manutenzione appare sufficiente-discreto. Sono presenti larghe aree della copertura da cui appaiono evidenti punti di infiltrazione e, come di seguito esposto, la presenza di coperture in cemento amianto.



Foto – Vista interna dell'area concessa in locazione per attività di giardinaggio

In corrispondenza di larga parte della copertura delle aree destinate a deposito/magazzinaggio è realizzato un impianto fotovoltaico della potenza di 463,7 kW: tale impianto sarà di seguito oggetto di specifico paragrafo per la valutazione del valore commerciale.

Titoli urbanistici abilitativi:

Dalle ricerche effettuate presso il S.U.E. del Comune di Loreto è possibile riferire che lo stabilimento industriale è stato edificato e legittimato urbanisticamente con le seguenti pratiche edilizie (Allegato 1.B):

- Licenza di costruire n. 1864 del 10/06/1967;
- Autorizzazione in sanatoria n. 193/72 prot. n. 3569/72;
- Concessione edilizia n. 20/76 del 27/03/1976 e variante n. 192/77 del 05/12/1977;
- Concessione edilizia n. 166/78 del 06/11/1978;
- Concessione edilizia n. 30/79 del 09/02/1979, modifica e ampliam. C.E. n. 166/78;
- Concessione edilizia n. 82/79 del 12/05/1979;
- Concessione in sanatoria n. 47/47-85 del 27/07/1992 (epoca abuso anno 1981);
- Concessione in sanatoria n. 47/47-85 del 27/07/1992 (epoca abuso anno 1972);
- Concessione in sanatoria n. 47/47-85 del 27/07/1992 (epoca abuso anno 1966);
- Concessione in sanatoria n. 47/47-85 del 27/07/1992 (epoca abuso anno 1970);
- Concessione edilizia n. 106 del 19/06/1986 e variante prot. n. 2059 del 28/05/1990;
- Concessione edilizia n. 73 del 06/04/1994 e varianti Art. 26, lg. 47/85 del 13/03/1995, D.I.A. (DL 400/95) del 13/11/1995, D.I.A. prot. N. 2627 del 18/04/1996, D.I.A. prot. N. 35 del 17/02/1997 e D.I.A. prot. 1484 del 04/03/1999;
- Richiesta di Certificato di Agibilità, prot. 3736 del 12/05/1999 prot. n. 2059 del 28/05/1990;
- Permesso a costruire in sanatoria n. 77 del 24/10/2011;
- C.I.L., pratica n. 106/2017, prot. N. 9383 del 24/02/2017 (rimozione amianto su tettoia);
- Segnalazione Certificata di Agibilità a firma del tecnico del 11/02/2021 (rif. Pratica edilizia S.C.I.A. n. 864/2020, prot. 2026 del 11/09/2020) per frazionamento e cambio uso di porzione dei locali (negozio sub. 17)

Si precisa che in data 24/04/2017 è stata presentata Pratica edilizia n. 104/2017 per la richiesta di Permesso di costruire in sanatoria. Il Permesso di costruire non è stato mai rilasciato.

Per gli immobili del presente Lotto si evidenzia il parere istruttorio rilasciato dal Comune di Loreto:

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ART. 37 D.P.R. 380/2001 E SMI

Nello specifico l'accertamento di conformità riguarda:

STABILIMENTO

- 1) Corpo "A" tavola 2A - 2B- tettoia con struttura in acciaio e copertura in lamiera grecata posta parzialmente a protezione di un impianto refrigerante dell'impianto di verniciatura.

Parere Istruttorio:

A seguito dell'emanazione della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.2474 del 31/01/1973 ove vengono definiti i Volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici, si propone di accogliere la richiesta di "sanatoria non volumetrica" per la sola porzione della tettoia che copre l'impianto in argomento, quanto sopra in considerazione della maggiore superficie coperta in relazione all'ingombro dell'impianto tecnologico e per l'ubicazione della stessa, posta tra due fabbricati esistenti.

Mentre a parere dello scrivente, la porzione di tettoia che non assolve a questa funzione deve essere considerata in termini di superficie e volume edificato con conseguente computo della stessa nel totale della superficie/volumetria realizzata.

L'ampliamento in questione risulta essere ricompreso all'interno nella zona vincolata ai sensi dell'Articolo 41 delle N.T.A. del P.R.G. per il corso d'acqua ivi presente (ex Galasso).

Non viene indicata l'epoca di realizzazione dell'abuso.

STABILIMENTO EX-DECORAL

- 2) Corpo "B" tavola 2A - 2B- tettoia con struttura in acciaio e copertura in lamiera grecata posta a protezione dell'impianto di depurazione delle acque reflue provenienti dall'impianto di verniciatura.

Parere Istruttorio:

Per le motivazioni espresse nel precedente p.to 1, si propone di accogliere la richiesta di "sanatoria non volumetrica" per la porzione della tettoia che copre l'impianto in argomento.

L'ampliamento in questione risulta essere ricompreso all'interno nella zona vincolata ai sensi dell'Articolo 41 delle N.T.A. del P.R.G. per il corso d'acqua ivi presente (ex Galasso).

Non viene indicata l'epoca di realizzazione dell'abuso.

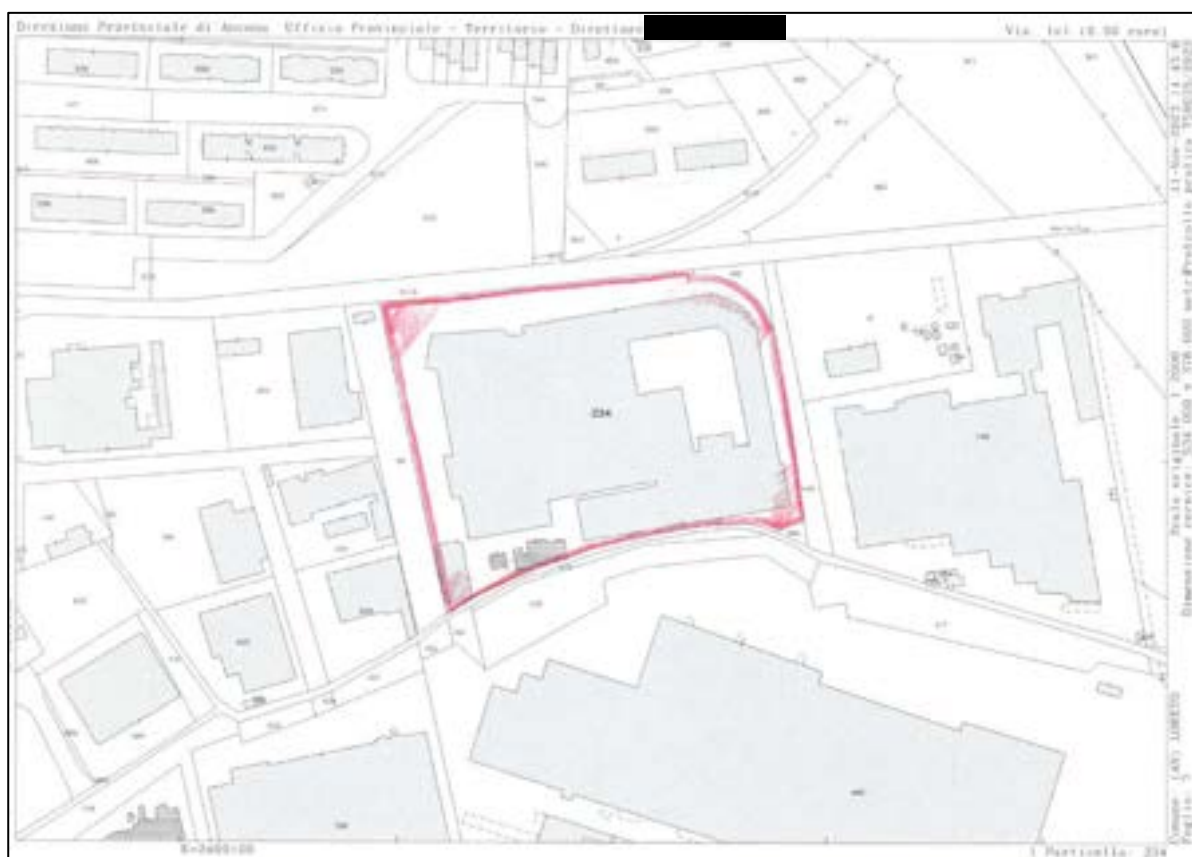
Per quanto è stato possibile accertare nel corso dei numerosi sopralluoghi effettuati all'interno del complesso immobiliare non sussistono difformità dei luoghi rispetto ai progetti approvati, a meno di quanto esposto nel documento istruttorio del Comune di Loreto relativo alla richiesta di Permesso di costruire in sanatoria di cui alla Pratica edilizia n. 104/2017.

Degli abusi non sanabili ne è stato tenuto conto nella valutazione economica del bene.

Dati catastali:

I beni immobili oggetto di valutazione sono catastalmente intestati alla società [REDACTED] con sede in Loreto (AN), p.i.: [REDACTED] per proprietà 1/1 e sono così catastalmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Loreto (AN) con i seguenti identificativi (Allegato 1/C):

- fg. 7, particella 234, sub.14 – cat. D/1 – rendita € 850,00 – piano 1 – impianto fotovoltaico della potenza 463,7 kW;
- fg. 7, particella 234, sub. 16 – cat. D/7 – rendita € 44.676,60 – piano T-1 - opificio;
- fg. 7, particella 479, sub. 3: corte esclusiva del mappale 234 sub. 16;
- fg. 7, particella 234, sub. 17 – cat. C/1 – rendita € 744,52 – piano T - negozio;



Dall'esame della documentazione catastale si dichiara che il complesso immobiliare appare allo stato di fatto conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali reperite presso gli Uffici del N.C.E.U..

Gravami

Sui beni sono iscritte le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- 1) ISCRIZIONE del 1/08/2014 R.P. n. 1766
Ipoteca giudiziale a favore della [REDACTED] con sede in Venezia per € 600.000,00 a garanzia della somma di € 399.244,12, giusto Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 24/06/2014
- 2) TRASCRIZIONE del 1/04/2020 R.P. n. 3691, R.G. n. 5435
Decreto di ammissione a concordato preventivo emesso dal Tribunale di Ancona in data 9 marzo 2020, trascritto il 1 aprile 2020 al n. 3691 r.p. (a favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo della [REDACTED])

Si segnala che i beni immobili cui al presente Lotto n. 1) **non** risultano inseriti nella Nota di Trascrizione della Sentenza di Fallimento di cui a:

- 3) TRASCRIZIONE del 2/02/2023 R.P. n. 1311
Sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Ancona in data 20 gennaio 2023, trascritta il 2 febbraio 2023 al n. 1311 r.p. (a favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo della [REDACTED])

Servitù, vincoli, patti speciali

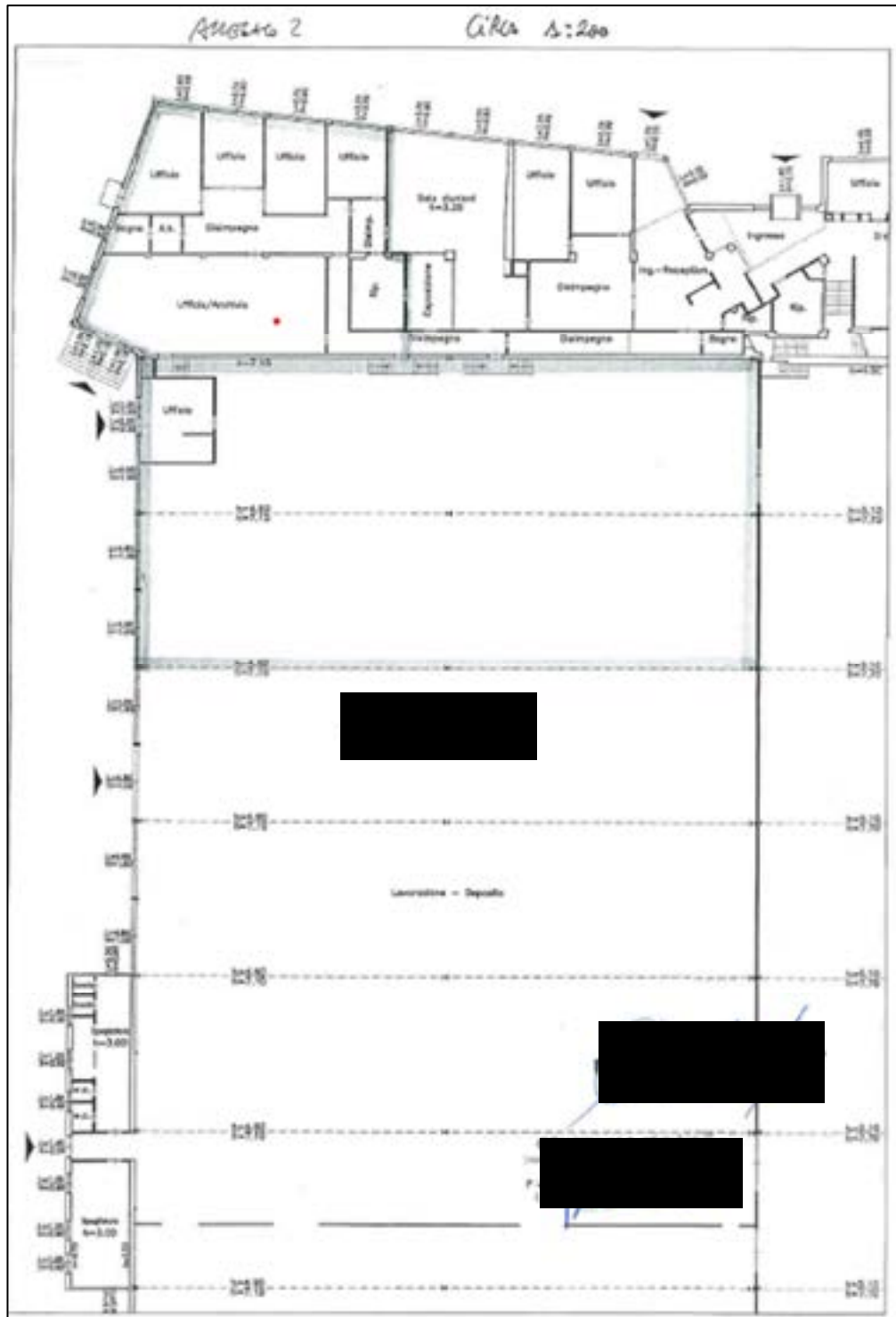
Dall'esame degli atti esistenti non sono emersi, oltre a quelli di cui alla causa fallimentare, vincoli, servitù, patti speciali di sorta.

Stato di occupazione e possesso:

L'immobile nel suo complesso, a meno di limitate parti, è occupato da varie aziende in virtù dei seguenti contratti di affitto (Allegato 1/D):

- Contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo per porzione di immobile avente più ampia superficie distinto al N.C.E.U. di Loreto al foglio 7, part. 234, sub. 15; conduttore: [REDACTED] – Loreto; durata locazione anni 6 con inizio a partire dal 1/12/2018 e fine 30/11/2024; canone annuo di locazione € 18.000,00 (oltre i.v.a.), con aggiornamento nella misura del 75% indice Istat famiglie operai e impiegati a decorrere dal secondo anno locativo.

La porzione dell'immobile oggetto della presente locazione è la seguente:



porzione immobile locato [redacted]

- Contratto di locazione di natura transitoria per l'occupazione precaria ad uso industriale di immobile sottoposto a procedura concorsuale per porzione di circa 3.000 mq di immobile avente più ampia superficie distinto al N.C.E.U. di Loreto al foglio 7, part. 234, sub. 16; conduttore: società [redacted] di [redacted] -

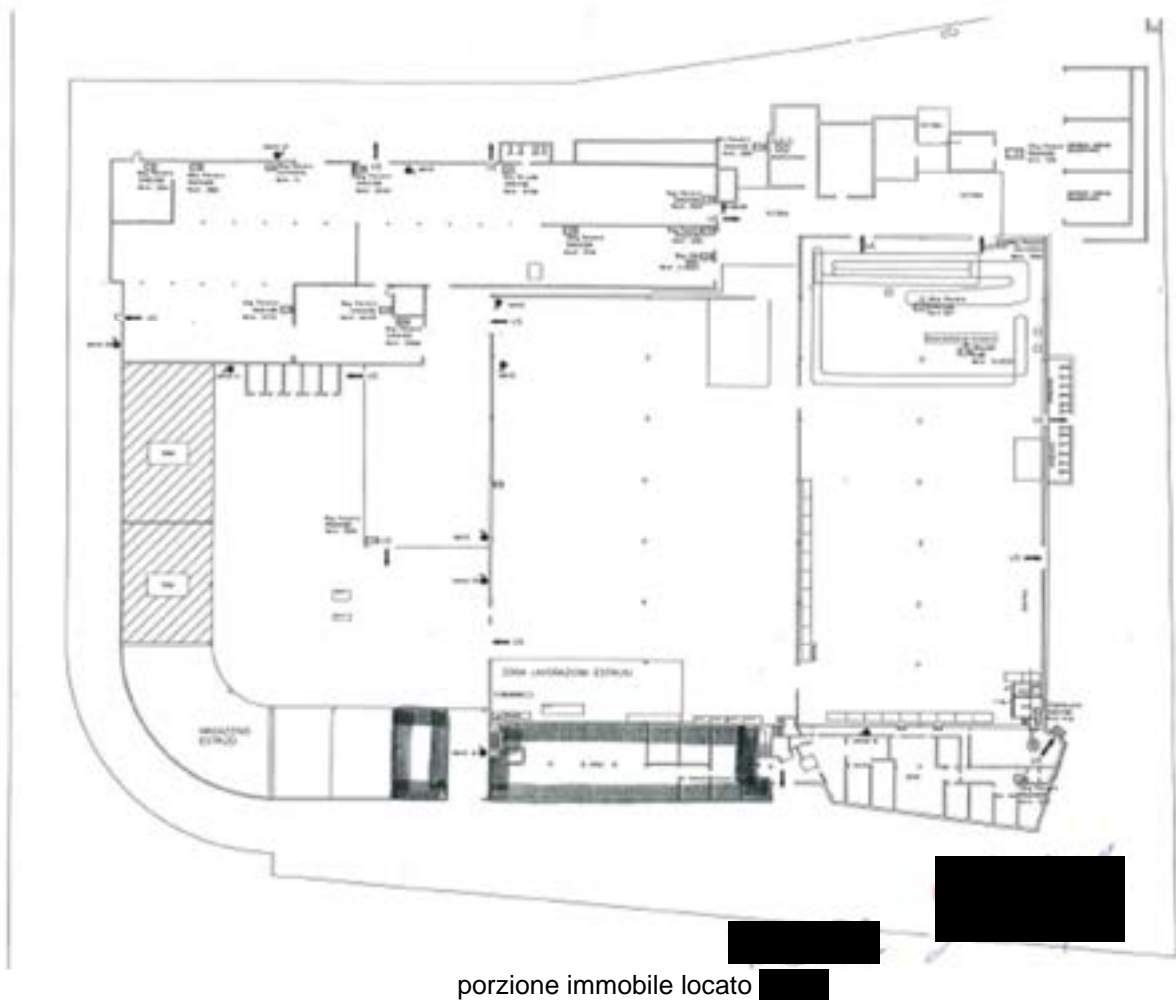
Loreto; la locazione è transitoria, autorizzata con provvedimento del Giudice Delegato e non prevede durata minima e può essere revocata in ogni momento per esigenze afferenti all'attività liquidatoria della Curatela, con trasferimento dell'immobile a terzi; inizio locazione 17/04/2023; canone mensile di locazione € 3.000,00 (oltre i.v.a.);

La porzione dell'immobile oggetto della presente locazione è la seguente:



porzione immobile locato [redacted] di [redacted]

- Contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo per porzione di immobile avente più ampia superficie (550 mq al piano terra rialzato [redacted] esposizione fino alla scala oltre deposito entrando nella corte a sinistra per porzione di ca 135 mq) distinto al N.C.E.U. di Loreto al foglio 7, part. 234, sub. 15; conduttore: ditta [redacted] di [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] – Loreto; durata locazione anni 6 con inizio a partire dal 1/06/2018 e fine 31/05/2024; canone di locazione dal 1/06/2018 fino al 31/12/2021 € 9.000,00/annui e successivamente fino a scadenza € 18.000,00/annui (oltre i.v.a.), con aggiornamento nella misura del 75% indice Istat famiglie operai e impiegati a decorrere dal secondo anno locativo. Il predetto contratto di locazione è stato successivamente oggetto di subentro, alle medesime condizioni e pattuizioni, a favore della società [redacted] con sede in Zona Ind.le [redacted] – Loreto.





porzione immobile locato [REDACTED]

La valutazione del Rischio Amianto:

Nel sito [REDACTED] seppure alcune bonifiche nel tempo effettuate, sono ancora presenti porzioni delle coperture realizzate in cemento amianto per le quali è stata redatta in data 26/10/2020 la "Valutazione dello stato di conservazione, manutenzione e custodia dei materiali contenenti amianto" ai sensi del D.M. Sanità 06/09/1994 a firma del Dott. [REDACTED] della società [REDACTED]

Le risultanze della relazione sono le seguenti (Allegato 1/E).

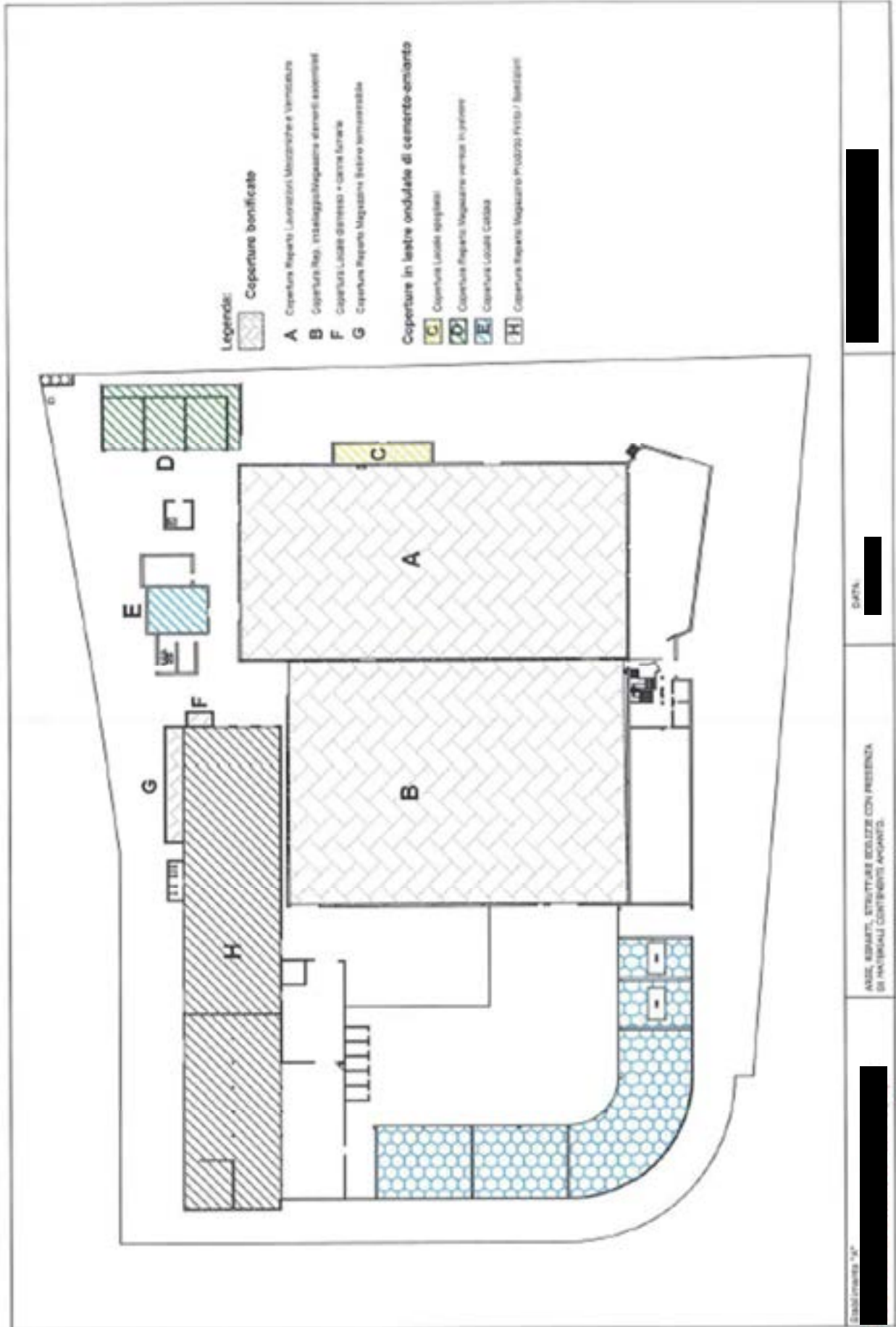
Are interessate da cemento amianto:

Si riporta inoltre estratto immagine (fonti [REDACTED]) con identificazione delle porzioni di seguito elencate.

- Porzione H : Ex Reparto Magazzino P.F / Spedizioni
- Porzione E : Tettoia Locale Caldaia
- Porzione D : Tettoia Ex Locale Magazzino vernice in polvere
- Porzione C : Tettoia Ex Locale Spogliatoi



Foto coperture in materiali contenenti amianto - fonti [REDACTED]



Struttura "A"

ASSE RISCHI, STRUTTURE EDILIZIE CON PRESENZA DI MATERIALI CONTENENTI AMIANTO.

DATA:

[Redacted]

Risultati della valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento amianto:

7. RISULTATI DELLA VALUTAZIONE.

Di seguito si riportano i risultati della valutazione concernente lo stato di conservazione delle coperture in cemento-amianto ai sensi del Decreto del Dirigente della Posizione di funzione prevenzione e promozione della salute nei luoghi di vita e di lavoro n. 20/SPU del 31/07/2018;

VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI ESPOSIZIONE DA COPERTURE IN CEMENTO AMIANTO

STIMA DEL RISCHIO			Azione da intraprendersi	Tempistica per gli interventi
Porzione copertura	Indice di Degrado	Indice di esposizione		
H	SCADENTE	MEDIO	Esecuzione intervento di bonifica	Entro 12 mesi dalla valutazione
E	SCADENTE	MEDIO	Esecuzione intervento di bonifica	Entro 12 mesi dalla valutazione
D	SCADENTE	MEDIO	Esecuzione intervento di bonifica	Entro 12 mesi dalla valutazione
C	SCADENTE	MEDIO	Esecuzione intervento di bonifica	Entro 12 mesi dalla valutazione

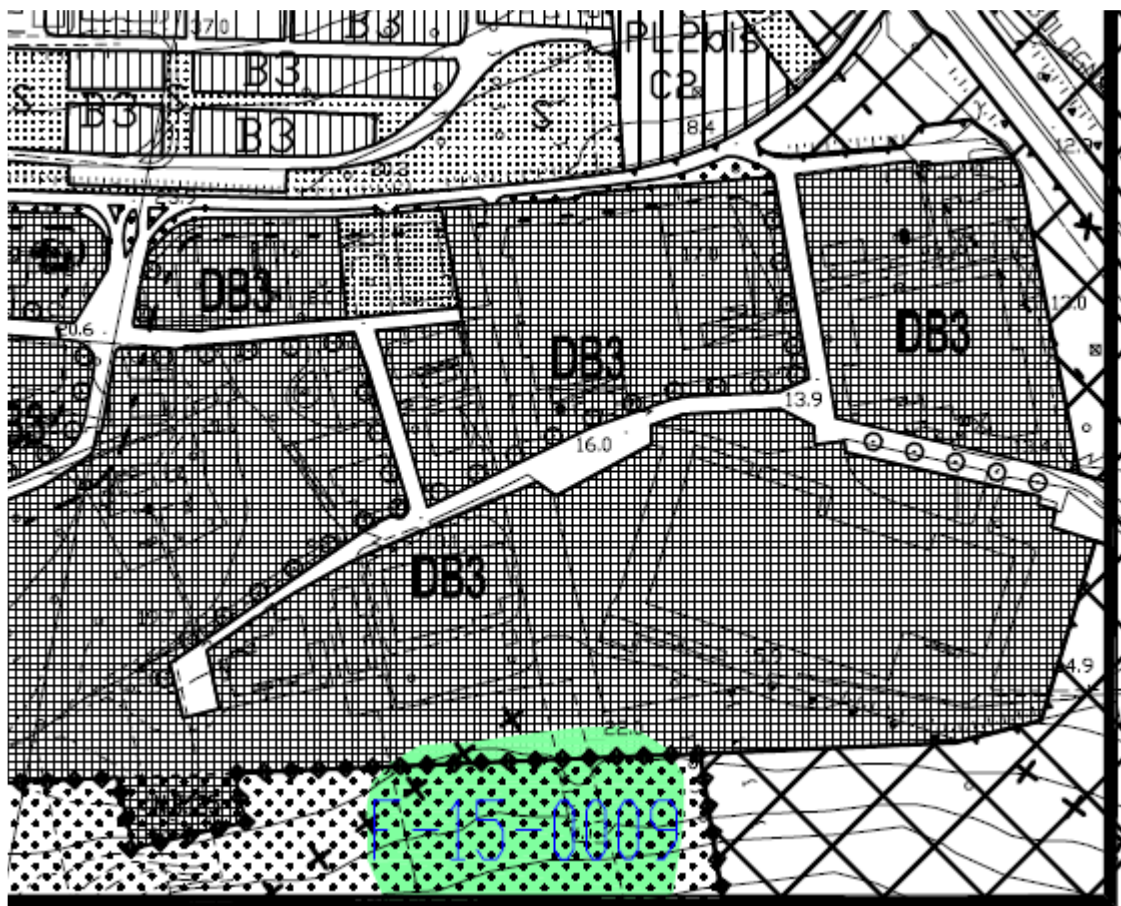
(*): Le tettoie corrispondenti al Reparto Magazzino P.F. /Spedizioni, Locale Caldaia e Locale e Magazzino vernice in polvere presentano rotture/ crepe varie. Si consigliano comunque a prescindere dall'esito della valutazione interventi puntuali di manutenzione e messa in sicurezza delle coperture , al fine di scongiurare ulteriori danni in caso di eventi atmosferici avversi.

Si faccia riferimento all'allegato 1.E per la documentazione fotografica.

Complessivamente le aree dell'edificio occupate da coperture in cemento amianto risultano pari a circa 2.750 mq.

Destinazione di P.R.G.

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Loreto l'immobile è ricompreso in zona omogenea "D – produttiva" ovvero delle zone produttive di completamento (miste) DB.3 sottoposta alle norme di cui l'art. 21 N.T.A. con N.B. 2.



Estratto da P.R.G. Comune di Loreto

Si applicano quindi le seguenti norme dell'art. 21 N.T.A.:

SOTTOZONA DB.3

Le presenti sottozone sono destinate alla conservazione ed all'ampliamento degli impianti produttivi esistenti industriali e artigianali e degli insediamenti commerciali e simili, le cui superfici delle medie strutture di vendita, come definite dal D.Lgs. 31/03/1998 n.114 all'articolo 4) lettera c), sia nel settore alimentare sia nel settore non alimentare, anche se inserite in un complesso commerciale più ampio, non dovranno superare, cadauna, mq. 2500.

Gli interventi si attuano con i seguenti indici:

- a) If - L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare: i 5,0 mc/mq nel caso di demolizioni e ricostruzioni di singoli edifici e di 5,0 mc./mq. nel caso di nuove costruzioni su aree libere.
- b) H - Altezza massima: ml. 10,00 escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie.
- c) Dm - Distanza minima dai confini 5.00 ml. E' consentita la diminuzione di tale distanza per il mantenimento degli allineamenti preesistenti sullo stesso lotto e, comunque, nel rispetto della normativa antisismica. E' inoltre consentita la costruzione a confine in caso di intervento urbanistico preventivo purché sia garantito il rispetto delle distanze dalle strade (DS). Non è ammessa la diminuzione della distanza (DM) dai confini di Zona a destinazione pubblica.

Ove non esista è consentita l'abitazione per il custode ed il proprietario in misura di un alloggio, comprensivo delle pertinenze, di 150 mq. di superficie utile lorda per ogni impianto.

Sia negli interventi diretti che con Piano Particolareggiato preventivo la fabbricabilità edilizia massima dovrà essere rispettata globalmente nell'edificio esistente più l'ampliamento mentre gli altri indici sono da rispettare solo negli ampliamenti.

La concessione edilizia per le opere di ampliamento qualora inerenti ad attività industriali o artigianali, è subordinata all'esecuzione, all'interno del lotto di un impianto di depurazione a norma di legge, con relativa fognatura degli scarichi industriali, relativi sia alla parte esistente che all'ampliamento.

Nei singoli lotti le corti esterne al netto della superficie coperta dei fabbricati dovranno essere permeabili alla infiltrazione delle acque meteoriche per almeno 1/4 della loro superficie.

Nei Piani Attuativi la superficie permeabile dovrà essere pari ad almeno 1/3 della superficie territoriale."

N.B. 126 - I maggiori standard dovuti per insediamenti commerciali dovranno essere individuati all'interno del lotto di proprietà e cedute gratuitamente al Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire. Qualora venisse accertata l'impossibilità di individuare tali spazi all'interno del lotto, questi potranno essere reperiti nelle immediate vicinanze, su aree di proprietà del richiedente.

N.B. 2; N.B.5.; N.B.6.; N.B.7.; N.B.10.

L'individuazione dell'area come zona produttiva di completamento deve intendersi come riconoscimento dell'attività esistente con esclusione di aumenti di volumetria.

Come previsto dal N.B. 2, per il complesso immobiliare in esame si esclude allo stato attuale una possibile capacità fondiaria residua.

Valutazione del valore commerciale in regime di “libero mercato” del solo complesso immobiliare (escluso impianto fotovoltaico):

Il valore venale unitario attribuibile ai beni oggetto della presente Relazione in condizioni di “normale” uso ed appetibilità sul libero mercato è stato determinato secondo Metodo sintetico-comparativo, adottando il criterio del più probabile prezzo di mercato ottenuto per comparazione con immobili consimili, riferito al parametro “mq” di superficie commerciale.

La stima sintetica è basata sulla comparazione che consiste nella determinazione del valore di un bene immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Il criterio si basa sul seguente assunto: «*un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità*».

La stima è stata quindi effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante il confronto diretto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il valore di mercato è stato dedotto tenuto conto dei seguenti aspetti:

- le superfici commerciali vendibili (superfici ragguagliate), dedotte dalle superfici lorde commerciali (valutate sulla base delle planimetrie catastali), sono state valutate sulla base dell'Allegato C al D.P.R. n. 138 del 1998;
- le ricerche di mercato effettuate non hanno consentito di verificare la presenza di offerta nella zona urbanistica di Loreto di beni consimili per tipologia. Si è quindi estesa la ricerca nel Comune di Porto Recanati (limitrofo), tenuto conto della assenza di immobili consimili attualmente offerti in vendita nelle zone di Loreto, dal quale si sono dedotti i seguenti annunci immobiliari:



€ 700.000

Capannone [redacted], Santa Maria in Potenza, Porto Recanati

3160 m² superficie 3 bagni

[redacted] propone in vendita capannone industriale di 2000 mq ubicato in via dell'industria 9 nel Comune di Porto Recanati. L'unità ricade ...

PREMIUM 1/24

MESSAGGIO



€ 1.000.000

Capannone via dell'Industria, Santa Maria in Potenza, Porto Recanati

3.000 mq superficie | 2 bagni

Vendiamo nella zona industriale di Porto Recanati, a pochi km dal centro, un fabbricato di 3000 mq ad uso capannone con destinazione commerciale, artigianal...

MESSAGGIO VISITA

PREMIUM 1/2

Da cui deriva una media del valore unitario di beni consimili attualmente offerti dal mercato pari a circa €/mq 275,00.

Tenuto conto della possibile incidenza di sconti in fase di trattativa pari al 10%, si ricava un prezzo finale di compravendita pari a €/mq 250,00.

- si sono presi a riferimento i valori relativi al mercato immobiliare editi dal sito Borsino Immobiliare, punto di riferimento del settore, per il Comune di Loreto, zona industriale Brodolini il quale prevede per un uso “produttivo” un valore indicativo tra un minimo di 163,00 €/mq ed un massimo di 380,00 €/mq.



Capannoni produttivi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 163	Euro 272	Euro 380	Valuta questo immobile

* Costruzione adatta ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.

- l'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate prevede per un uso “produttivo” nella zona industriale Brodolini – in una normalità dello stato di conservazione - un valore indicativo tra un minimo di 310,00 €/mq ed un massimo di 435,00 €/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**Provincia:** ANCONA**Comune:** LORETO**Fascia/zona:** Periferica/ADIACENZE CENTRO STORICO, FRAZIONI COSTA BIANCA E VILL
A COSTANTINA**Codice zona:** D2**Microzona:** 0**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	310	435	L	1,8	2,5	N
Laboratori	Normale	495	750	L	2,5	3,6	N

da cui si è attribuito, sentite anche primarie agenzie immobiliari locali ed operatori del settore, un valore venale unitario al bene in esame pari a **€/mq 250,00**.

Per quanto suesposto, sulla base delle consistenze immobiliari e degli interventi necessari alle bonifiche dei luoghi, si deduce il seguente valore commerciale del compendio immobiliare:

1) VALORE

	Sup. Comm.	coeff. ragg.	Sup. ragg.		Valore unitario		Valore
Piano terra							
uffici	1 247 mq	100%	1 247,00 mq	x	250,00 €/mq	=	311 750,00 €
opificio	6 737 mq	100%	6 737,00 mq	x	250,00 €/mq	=	1 684 250,00 €
magazzini/depositi/servizi/cabine	4 664 mq	70%	3 264,80 mq	x	250,00 €/mq	=	816 200,00 €
tettoie	611 mq	20%	122,20 mq	x	250,00 €/mq	=	30 550,00 €
tensostrutture	774	20%	154,80 mq	x	250,00 €/mq	=	38 700,00 €
Piano primo							
uffici	613 mq	100%	613,00 mq	x	250,00 €/mq	=	153 250,00 €

Sommano (A) 3 034 700,00 €

arrotondato ≈ 3 030 000,00 €

2) DETRAZIONI PER:

- Interventi per la bonifica delle coperture in cemento - amianto mediante la rimozione e sostituzione del manto di copertura, comprensive di strutture autoportanti (qualora necessario): sono inoltre incluse le spese tecniche professionali e oneri amministrativi qualora necessari sup. occupata da cemento amianto
2750 mq x 125,00 €/mq = 343 750,00 €
- Rimozioni, demolizioni, smaltimenti opere abusive, oneri tecnici finalizzate all'ottenimento della conformità urbanistica (cfr. richiesta pratica n. 104/2017): si stima 25 000,00 €
- Oneri tecnici e sanzionatori per ottenimento della conformità urbanistica per le parti delle opere sanabili (cfr. richiesta pratica n. 104/2017): si stima 20 000,00 €
- Manutenzione 5% (su A) 151 500,00 €
- Assenza di garanzia per vizi occulti 5% (su A) 151 500,00 €

Sommano detrazioni (stimate): 691 750,00 € (C)

TOTALE VALORE DI STIMA (A - B) = 2 338 250,00 €

arrotondato ≈ 2 330 000,00 €

Il valore commerciale delle aree scoperte, quali piazzali di manovra e depositi merci all'esterno, deve intendersi ricompreso nel valore commerciale attribuito dalla presente perizia in quanto naturale pertinenza della destinazione d'uso dello stabilimento industriale.

Il valore commerciale degli immobili, e delle aree di pertinenza è stato valutato complessivamente pari a:

Lotto 1 = $V_{\text{comm. Fabbricato}}$ = 2.330.000,00 €

La presente valutazione non tiene conto del valore commerciale installato sulla copertura dell'immobile (sub. 14).

Valutazione del valore commerciale del solo impianto fotovoltaico:

La società [REDACTED] è proprietaria di un impianto fotovoltaico “*in copertura*” (FV) della potenza complessiva 463,7 kWp ubicato in copertura dell’edificio [REDACTED]

L’impianto FV è connesso alla rete a partire dal **24/05/2011** ed ha avuto accesso alla forma di incentivazione dell’energia prodotta denominata “*terzo conto energia*” come previsto dal D.M. 6 agosto 2010.

La presente Relazione intende fornire una stima del **valore economico** dell’impianto fotovoltaico alla data odierna.

Si allegano pratiche edilizie e convenzioni (Allegato **1/F**)

Identificazione catastale e legittimità urbanistica:

L’impianto FV è censito al N.C.E.U. del Comune di Loreto nelle seguenti modalità:

- fg. 7, particella 234, sub.14 – cat. D/1 – rendita € 850,00 – piano 1 – impianto fotovoltaico della potenza 463,7 kW.

L’impianto FV è stato realizzato, ed è funzionante e produttivo di reddito, sulla base dei seguenti titoli edilizi, autorizzazioni e concessioni:

- Dichiarazione di attività edilizia libera prot. n. 9528 del 16/07/2010 per intervento “opere di manutenzione straordinaria della copertura del capannone industriale mediante la sostituzione dei pannelli in “eternit” con pannelli tipo “sandwich”;
- Comunicazione di opere di manutenzione ordinaria del 22/12/2010 per “realizzazione di impianto fotovoltaico integrato nella copertura della potenza di 462 kWp”.

Caratteristiche tecniche dell’impianto fotovoltaico:

L’impianto fotovoltaico è del tipo integrato all’edificio ed è realizzato con 216 pannelli in silicio policristallino per una potenza totale pari a 463,7 kWp e potenza lorda media annua pari a 506.360 kWh.

Si compone di n. 18 raggruppate in 4 sottocampi con corrispondenti 4 inverter. Tutti gli altri componenti dell’impianto FV sono stati collocati in un apposito locale tecnico.

L’orientamento dei pannelli è sud-est con un angolo di orientamento di $\gamma=16^\circ$; le coordinate geografiche sono: 43°26’24” N e 13°37’54” E.

L'energia viene valorizzata da una tariffa incentivante stabilita dal D.M. 6 agosto 2010 denominato "terzo conto energia", per un periodo di venti anni continuativi dalla data del 24/05/2011 nella misura di 0,3690 euro/kWh per le 4 sezioni di impianto identificate dal GSE; l'energia prodotta viene altresì ceduta a gestore privato in regime di libero mercato.

L'energia viene valorizzata da una tariffa incentivante stabilita dal D.M. 19 febbraio 2007 denominato "terzo conto energia", per un periodo di venti anni continuativi dalla data del **24/05/2011** nella misura di 0,3690 euro/kWh identificata dal GSE con numero pratica 539042; l'energia prodotta viene altresì ceduta a gestore privato in regime di libero mercato.

Si segnala l'art. 7 della Convenzione GSE secondo cui, nei termini previsti dall'art. 4, comma 5 del D.M. 6 agosto 2010, si dovrà comunicare la cessione dell'impianto ovvero dell'edificio o dell'unità immobiliare su cui è installato per tramite del portale informatico al fine di trasferire la titolarità della suddetta Convenzione e l'erogazione al nuovo Soggetto Responsabile cessionario.

Da un'analisi solo visiva dei componenti e dei quadri si è riscontrato generalmente un discreto stato di conservazione delle apparecchiature, quadri, interruttori, convertitori, a meno della naturale vetustà dell'impianto. Tutte le apparecchiature elettriche degli impianti sono situate all'interno degli immobili di pertinenza.

Metodologia della stima del valore commerciale dell'impianto fotovoltaico:

Nell'elaborazione della valutazione dell'impianto fotovoltaico ci si è attenuti ai principi ed ai criteri di generale accettazione conosciuti come Metodo dei flussi di cassa attualizzati (DCF, dall'acronimo inglese discounted cash flow analysis).

Esso rappresenta una metodologia di stima per la valutazione economico finanziaria di un progetto, un'attività o una politica e che tiene conto del valore temporale della moneta e della dimensione e distribuzione dei flussi monetari di un investimento (██████████, 1973). E' utilizzata per scontare all'attualità flussi di cassa che si manifestano in periodi temporali diversi, in modo tale da determinare se un progetto sia finanziariamente ed economicamente conveniente.

Il risultato dell'analisi DCF determina l'opportunità o meno della realizzazione del progetto espressa attraverso criteri di selezione.

Tale tecnica ha origine nella teoria della finanza ed è stata formalizzata per la prima volta nel 1938 da John Burr Williams. In "The Theory of Investment Value" l'autore definisce il "valore di un investimento" come il valore attuale netto di tutti i suoi futuri dividendi. Questa definizione fornisce una misura del valore intrinseco dell'investimento che è indipendente dal suo valore di mercato.

In particolare, se supponiamo di sapere che alla fine dell'anno si percepirà un reddito pari a P_1 , è possibile calcolare il valore attuale (P_0) di tale reddito, cioè trovare il valore che ha oggi il reddito che sarà percepito in futuro. Se $P_1 = P_0 (1 + i)$, allora il valore attuale P_0 (present value) di P_1 si calcola in questo modo:

$$P_0 = \frac{P_1}{(1 + i)}$$

Analogamente se si percepirà una certa somma P_n tra n anni il suo valore attuale sarà:

$$P_0 = \frac{P_n}{(1 + i)^n}$$

Siamo in grado a questo punto di calcolare il valore attuale P_0 di una serie di redditi che saranno percepiti ciascuno alla fine di ogni periodo (anno), per n periodi:

$$P_0 = \frac{P_1}{(1 + i)} + \frac{P_2}{(1 + i)^2} + \dots + \frac{P_n}{(1 + i)^n} = \sum_{t=1}^n \frac{P_t}{(1 + i)^t}$$

dove P_1, P_2, \dots, P_n sono i redditi attesi alla fine di ciascun anno t e i è il tasso di interesse, o di sconto, appropriato al quale essi devono essere scontati (o attualizzati). I flussi di cassa vengono scontati all'attualità ad un tasso di sconto che prenda in considerazione il rendimento obiettivo dell'investitore, il premio per il rischio ed eventualmente la perdita di valore della moneta causata dall'inflazione.

La valutazione è stata effettuata analizzando i beni e attribuendone il relativo valore di mercato tenendo conto delle seguenti variabili principali:

- a) la tipologia dell'impianto ed i parametri che influiscono sul valore, in particolare la durata del periodo di incentivazione, la data di allacciamento alla rete, il rendimento annuale specifico, la potenza installata, il prezzo dell'impianto alla costruzione, il valore degli incentivi, il prezzo di vendita dell'energia, la perdita annuale di rendimento, i costi di esercizio, ecc...;
- b) il deprezzamento maturato, derivante dalle condizioni osservate, dall'utilità, dall'uso e dall'obsolescenza dei beni in oggetto;
- c) il valore commerciale di mercato dei beni esaminati tenuto conto oltre che del loro stato d'uso e di degrado, anche dell'appetibilità e commerciabilità degli stessi sul mercato, in relazione soprattutto all'evoluzione tecnologica ed alla specifica costruzione di alcuni beni;
- d) la rispondenza ai requisiti essenziali di sicurezza;
- e) la presenza, ovvero l'assenza di forme di garanzia e di assistenza tecnica;

- f) l'anno di costruzione e messa in servizio dell'impianto fotovoltaico;
- g) la reperibilità dei ricambi, dell'assistenza tecnica;
- h) la presenza della documentazione tecnica pertinente;
- i) i costi di trasporto di posizionamento, di installazione.

Proiezione dei ricavi:

Al fine di calcolare il flusso di cassa è stata utilizzata la produttività **netta** dell'impianto come calcolata in precedenza, considerando il tasso di decadimento al decimo anno di vita.

L'energia prodotta in un anno consente due forme di ricavo, la prima è quella data dall'incentivo, la seconda è quella relativa alla vendita dell'energia in regime di libero mercato.

Per quanto riguarda l'incentivo si è tenuto conto di quanto previsto dalla rimodulazione degli incentivi da parte del GSE secondo quanto sancito dall'articolo 116/2014 entrato in vigore il 21 agosto 2014 anche detto Decreto Spalma Incentivi.

Si è considerato nel flusso di cassa il valore medio del prezzo di vendita dell'anno 2020, aumentato per ogni anno (successivi al 2022) di 1,5%, pari ad un presunto tasso medio di inflazione.

Di seguito si riepilogano i dati utilizzati:

Descrizione	Valori Simulati
Dimensione impianto (kWp)	463,7
Produzione attesa anno 2023 (kWh)	450.407,22
Degrado delle performance	0,90%
Tariffa incentivante "Terzo Conto Energia" (€/kWh)	0,369
Prezzo energia ceduta a "libero mercato" (anno 2023) (€/kWh)	0,104

Proiezione dei Costi

I costi di gestione dell'impianto sono dovuti principalmente alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto stesso, assicurazione All Risk, Imu, ecc.... Qualora per taluni di questi costi non vi siano dati certi, questi sono stati ipotizzati pari a quelli di impianti fotovoltaici aventi caratteristiche costruttive simili a quello in oggetto, ed avente tariffa incentivante comparabile.

Di seguito si riporta la tabella con i valori utilizzati nella simulazione della proiezione dei Costi:

Descrizione	Valori Simulati (€/kWp)	Valori Simulati in Euro
Assicurazione	7	14 403,69 €
Gestione e Manutenzione	12	24 692,04 €
Manutenzione straordinaria	6	12 346,02 €
Affitto / DDS	0	0,00 €
Contabilità e gestione fiscale	4	8 230,68 €
Consumi elettrici funzionamento	0	0,00 €
Pratiche burocratiche	2	4 115,34 €
Costi di smaltimento fine vita	4	8 230,68 €
Costi del GSE	2	4 115,34 €

Per quanto riguarda la tassazione si considerano i seguenti valori:

Descrizione	Valori Stimati
IRES	24,00%
IRAP	4,73%

Proiezione del Conto Economico e dei Flussi di Cassa

Il tasso di attualizzazione è stato determinato considerando i valori medi di mercato di transazioni simili. Tale valore infatti è il valore che normalmente investitori con un grado di rischio medio richiedono ad un investimento di questa tipologia e contiene il costo finanziario del denaro, il premio per il rischio di investimenti nel fotovoltaico ed in particolare su copertura, ed il margine atteso di un investitore. Il tasso di attualizzazione pari al 4,7% risulta essere un valore molto comune in transazioni simili di dimensioni sino ad 1.000kWp¹.

Di seguito si riporta la proiezione economica del business plan creato ad hoc con i valori precedentemente indicati:

¹ Valutato come media di saggio di attualizzazione deducibili da transazioni simili per impianti di dimensione sino a 1.000 kWp e quanto deducibile da pubblicazioni referenziate di settore (come ad esempio pubblicazioni RSE "Ricerca Sistema Energetico", vedasi Allegato A "Valutazioni sui costi e sulla possibile remunerazione degli interventi per consentire la progressiva copertura fabbisogno delle isole minori non interconnesse attraverso energia da fonti rinnovabili, ai fini dell'attuazione del DM 14.02.2017" - Febbraio 2018 – Autori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Ing. Fabio Bufarini

ANNO	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Spalmaincentivi	94,00%	94,00%	94,00%	94,00%	94,00%	94,00%	94,00%	94,00%	94,00%	
PRODUTTIVITA' TEORICA (kWh)	75 785,21	450 407,22	446 578,76	442 782,84	439 019,19	435 287,52	431 587,58	427 919,08	176 784,07	
a dedurre perdite di sistema (5%)	-3 789,26	-22 520,36	-22 328,94	-22 139,14	-21 950,96	-21 764,38	-21 579,38	-21 395,95	-8 839,20	
PRODUTTIVITA' NETTA (kWh)	71 995,95	427 886,86	424 249,82	420 643,70	417 068,23	413 523,15	410 008,20	406 523,13	167 944,87	
RICAVI										
Incentivo	24 972,52 €	148 416,84 €	147 155,29 €	145 904,47 €	144 664,28 €	143 434,64 €	142 215,44 €	141 006,61 €	58 253,36 €	
Ritiro dedicato	7 487,58 €	45 167,74 €	45 455,57 €	45 745,23 €	46 036,75 €	46 330,11 €	46 625,35 €	46 922,47 €	19 675,62 €	
Totale RICAVI (1)	32 460,10 €	193 584,57 €	192 610,86 €	191 649,71 €	190 701,03 €	189 764,75 €	188 840,80 €	187 929,09 €	77 928,98 €	1 445 469,88 €
COSTI										
IMU	500,00 €	3 045,00 €	3 090,68 €	3 137,04 €	3 184,09 €	3 231,85 €	3 280,33 €	3 329,53 €	1 408,12 €	
Assicurazione	2 400,62 €	14 619,75 €	14 839,04 €	15 061,63 €	15 287,55 €	15 516,86 €	15 749,62 €	15 985,86 €	6 760,69 €	
Gestione e Manutenzione	4 115,34 €	25 062,42 €	25 438,36 €	25 819,93 €	26 207,23 €	26 600,34 €	26 999,34 €	27 404,33 €	11 589,75 €	
Manutenzione straordinaria	2 057,67 €	12 531,21 €	12 719,18 €	12 909,97 €	13 103,62 €	13 300,17 €	13 499,67 €	13 702,17 €	5 794,88 €	
Contabilità e gestione fiscale	1 371,78 €	8 354,14 €	8 479,45 €	8 606,64 €	8 735,74 €	8 866,78 €	8 999,78 €	9 134,78 €	3 863,25 €	
Pratiche burocratiche	685,89 €	4 177,07 €	4 239,73 €	4 303,32 €	4 367,87 €	4 433,39 €	4 499,89 €	4 567,39 €	1 931,63 €	
Costi di smaltimento fine vita	1 371,78 €	8 354,14 €	8 479,45 €	8 606,64 €	8 735,74 €	8 866,78 €	8 999,78 €	9 134,78 €	3 863,25 €	
Costi del GSE	1 028,84 €	6 265,61 €	6 359,59 €	6 454,98 €	6 551,81 €	6 650,08 €	6 749,84 €	6 851,08 €	2 897,44 €	
Totale COSTI (2)	13 531,91 €	82 409,33 €	83 645,47 €	84 900,15 €	86 173,66 €	87 466,26 €	88 778,26 €	90 109,93 €	38 108,99 €	
MARGINE OPERATIVO LORDO										
EBITDA = (1) - (2)	18 928,19 €	111 175,24 €	108 965,39 €	106 749,55 €	104 527,37 €	102 298,49 €	100 062,54 €	97 819,16 €	39 819,99 €	
D&A										
Ammortamenti (si stima)										
Altre voci										
Accantonamenti										
Totale D&A	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
REDDITO OPERATIVO (EBIT)	18 928,19 €	111 175,24 €	108 965,39 €	106 749,55 €	104 527,37 €	102 298,49 €	100 062,54 €	97 819,16 €	39 819,99 €	
IMPOSTE SUL REDDITO OPERATIVO										
IRES (24%)	4 542,76 €	26 682,06 €	26 151,69 €	25 619,89 €	25 086,57 €	24 551,64 €	24 015,01 €	23 476,60 €	9 556,80 €	
IRAP (4,73%)	895,30 €	5 258,59 €	5 154,06 €	5 049,25 €	4 944,14 €	4 838,72 €	4 732,96 €	4 626,85 €	1 883,49 €	
Totale IMPOSTE SUL REDDITO	5 438,07 €	31 940,65 €	31 305,76 €	30 669,15 €	30 030,71 €	29 390,36 €	28 747,97 €	28 103,44 €	11 440,28 €	
CASH FLOW primario (CF = EBIT - IMPOSTE + D&A)										
CF annuo	13 490,12 €	79 234,59 €	77 659,63 €	76 080,41 €	74 496,66 €	72 908,14 €	71 314,57 €	69 715,71 €	28 379,70 €	

Ing. Fabio Bufarini

[REDACTED]

Sulla base della documentazione tecnica disponibile, effettuato indagini di mercato, e simulato i flussi di cassa futuri, si stima il valore commerciale dell'impianto fotovoltaico "integrato" sulla copertura dell'edificio [REDACTED] della potenza complessiva 463,70 kWp in complessivi **390.000,00 €** (euro trecentonovantamila,00).

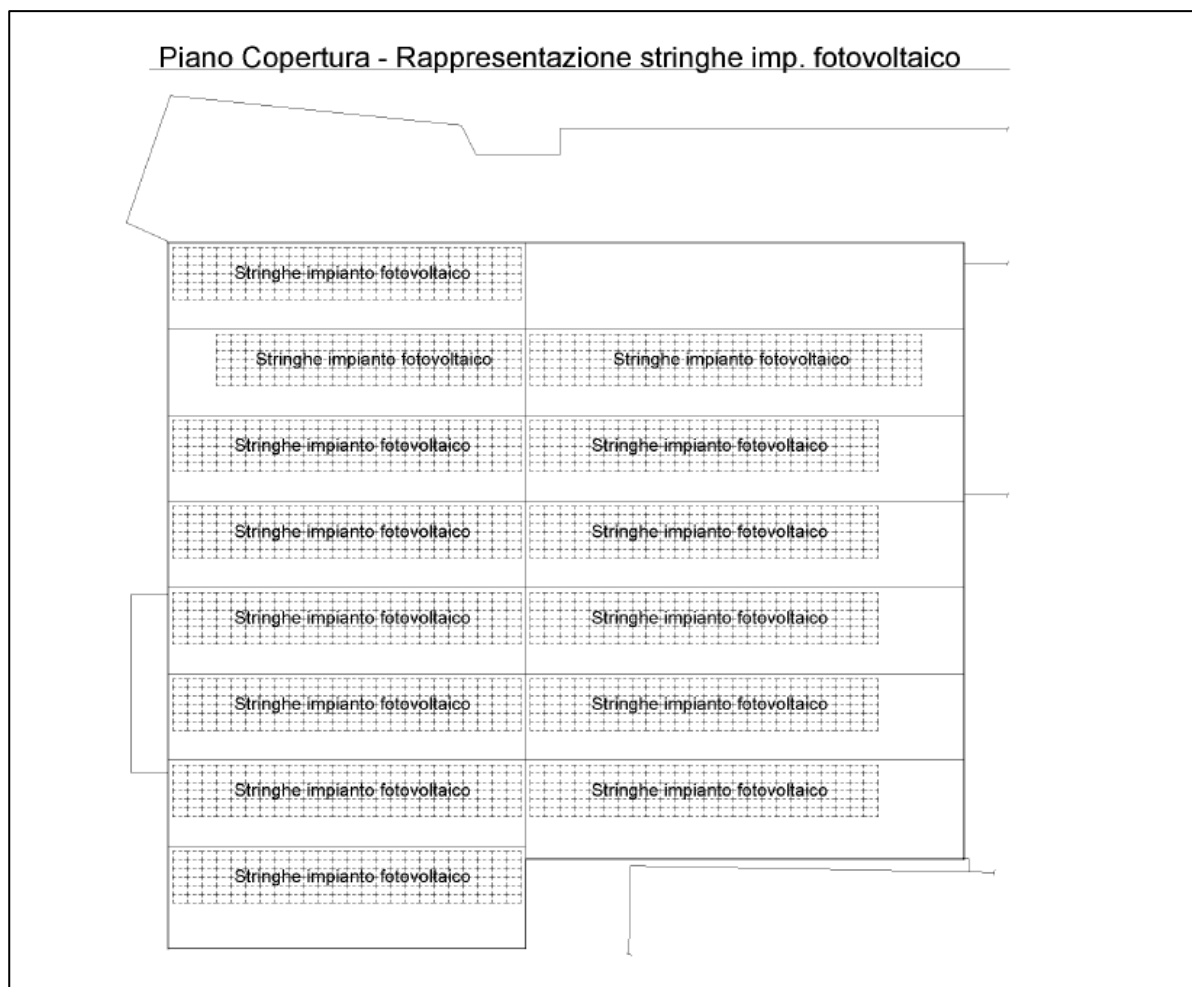
Questo è il valore commerciale dell'impianto fotovoltaico qualora sia venduto unitariamente al complesso immobiliare su cui insiste.

Diversamente, qualora si voglia procedere ad una vendita (concessione di utilizzo) in separata sede dell'impianto fotovoltaico rispetto il complesso immobiliare dovrà – sulla base di apposita convenzione - costituirsi diritto di superficie sulle aree del sedime dell'impianto di cui il foglio 7, particella 234, sub.14, con scadenza fissata alla data del 23/05/2031, ovvero termine di scadenza della tariffa incentivante stabilita dal D.M. 19 febbraio 2007 denominato "terzo conto energia".

Gli oneri di smontaggio dell'impianto a fine ciclo (ovvero alla data del 23/05/2031) dovranno rimanere a carico dell'acquirente (concessionario).

In generale, il diritto di superficie stabilisce la separazione tra la proprietà del terreno e quanto costruito o installato sullo stesso, permettendo la cessione di tale diritto in cambio di un corrispettivo economico. Per caratteristiche, legate anche alla durata nel tempo, l'installazione di un impianto fotovoltaico rientra pienamente tra le strutture edificabili sul sito. Dal punto di vista burocratico, la formula giuridica (contemplata dagli articoli 952 - 956 del Codice Civile) prevede la stesura di un contratto di diritto privato mediante atto notarile, trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Tale diritto di superficie potrà essere valorizzato come un canone di affitto, trattandosi di cessione a tempo determinato (sino alla data del 23/05/2031), che può essere valorizzato – secondo i correnti valori di mercato per beni consimili – in € 1,30/anno per ogni metro quadrato di superficie utilizzata.



La superficie complessiva occupata dai pannelli fotovoltaici ammonta complessivamente a 3.286 mq, da cui si deduce un canone annuo pari a:

Canone annuo diritto di superficie = 1,30 €/anno mq x 3.286 mq = **4.270,00 €**

che dovrà essere corrisposto al proprietario del bene immobiliare.

Valutazione del valore commerciale complessivo del Lotto 1 costituito da immobile ■■■■■■■■ e impianto fotovoltaico della potenza 463,70 kWp:

Sulla base delle stime precedentemente effettuate si deduce che il valore complessivo dei beni di cui al Lotto 1 può essere stimato complessivamente pari a:

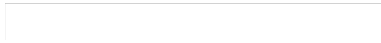
$$\begin{aligned} V_{\text{Lotto 1}} &= V_{\text{Lotto 1 } \blacksquare \blacksquare \blacksquare \blacksquare \blacksquare} + V_{\text{Lotto 1 impianto FV}} = \\ &= 2.330.000,00 \text{ €} + 390.000,00 \text{ €} = 2.720.000,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Questo è il valore commerciale dell'impianto fotovoltaico qualora sia venduto unitamente al complesso immobiliare su cui insiste.

Diversamente, qualora si voglia procedere ad una vendita (concessione di utilizzo) in separata sede dell'impianto fotovoltaico rispetto il complesso immobiliare ■■■■■■■■ dovrà – sulla base di apposita convenzione - costituirsi diritto di superficie sulle aree del sedime dell'impianto di cui il foglio 7, particella 234, sub.14: si rimanda al precedente paragrafo per la valorizzazione del Canone annuo del diritto di superficie che l'acquirente l'impianto FV (o concessionario) dovrà versare alla proprietà dell'immobile.



|



.

CONCLUSIONI

Pertanto, per quanto suesposto, si ritiene che alla data odierna ai singoli Lotti facenti parte del compendio immobiliare del Fallimento ██████████ ubicati in **Comune di Loreto**, tenuto conto dello stato di manutenzione, conservazione, dotazione impiantistica e di tutti quei deprezzamenti dovuti alla presenza di particolari situazioni singolari (es.: presenza di importanti ed invasivi impianti, ecc...), è stato determinato il più probabile valore venale degli immobili nelle condizioni di "normalità" del mercato, ovvero di compravendita tra singoli soggetti privati, nelle seguenti modalità:

RIEPILOGO VALORE COMMERCIALE COMPENDIO IMM.RE

LOTTO 1	██████████ (fabbricato)	2 330 000,00 €
LOTTO 1	██████████ (impianto FV potenza 463,7 kWp)	390 000,00 €
██████████	██████████	██████████
██████████	████████████████████	██████████
██████████	████████████████████	██████████
██████████	██████████	██████████

sommano ██████████

Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione che si compone di 123 pagine dattiloscritte, con accluso separato fascicolo degli allegati indicati che ne fanno parte integrante.

Quanto sopra ad ossequio dell'incarico ricevuto.

In fede.

Prof. Ing. Bufarini Fabio

Docente a contratto presso la Facoltà di Ingegneria dell'Università Politecnica delle Marche del Corso di Laboratorio di Estimo e Valutazioni Immobiliari e del Corso di Safety in Buildings

Ancona, 15 Dicembre 2023

**ALLEGATO 1.A – LOTTO 1: DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA**

LOTTO 1 – [REDACTED]



















