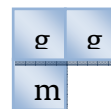


Relazione Tecnica di Stima

Fallimento società "Omissis" n° 17/2017

Sommario

1 - Premessa	3
2 - Ispezione dei Beni	3
3 - Visure Ipotecarie	5
4 - Individuazione Geografica degli immobili	7
5 - Impianto Fotovoltaico	36
6 - Valutazione degli immobili	38
6.1 - Premessa	38
6.2 - Definizioni consistenze degli Edifici da stimare	41
6.3 - Mercato immobiliare nell'area geografica oggetto di studio	42
6.4 - Determinazione del valore degli Edifici	44
6.5 - Valutazione dei Terreni	47
6.6 - Valutazione Impianto Fotovoltaico	50
7 - Conclusioni	54
8 - Indice allegati	55



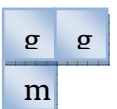
Giacomo Giuseppe Masciocco

architetto

2018

Via Cesare Carelli n° 28/A – 71121 Foggia – Tel +39 0881/665996 cell: +39 328 2344094 PAG. 2

e.mail : arch.gg.masciocco@gmail.com P.iva 04675480489 C.F. MSC GMG 65S17 D643U



2018

1 - Premessa

Con incarico del 03/10/2017 il Giudice delegato dott. Francesco MURGO affidava l'incarico al sottoscritto Arch. Giacomo Giuseppe Masciocco di stimare i beni immobili afferenti la società OMISSIS

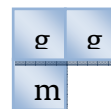
L'incarico affidatomi consiste nella stima dei beni immobili, nella verifica dei loro titoli autorizzativi e nella verifica della documentazione necessaria per la vendita.

Oltre al mero sopralluogo dei beni e verifica della documentazione conferitami si è proceduto ad una ricerca di tipo catastale, sia per la ricerca dei beni da stimare di proprietà della OMISSIS che per verificare la presenza di ipoteche sui beni Immobili.

Si riporta quanto è emerso:

- Visura catastale per soggetto a nome della Omissis del 01/12/2017 da cui si evince che la Omissiscodice fiscale/p.iva n.omissis è proprietaria di n. 8 Immobili;
- Ispezione Ipotecaria n. T387520 del 29/11/2017 riferita al codice fiscale/p.iva n.omissis4 afferente la Omissis da cui si evincono:
 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/07/2007 - Registro Particolare 4195 Registro Generale 5920 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 61526/27405 del 09/06/2007 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Immobili siti in BICCARI(FG);
 - TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2016 - Registro Particolare 2709 Registro Generale 3388 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 300/2016 del 19/02/2016 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO immobili siti in BICCARI(FG);
 - TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 3056 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 17/2017 del 27/02/2017 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in BICCARI(FG).

2 - Ispezione dei Beni



2018

Da un'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Catasto i beni di proprietà della ditta Omissis, p.iva/C.F. omissis sono:

Tipo richiesta: **Attualità**
 Denominazione: **MEDUSA RESTAURI S. R. L.** Sede: **BICCARI (FG)**
 Codice Fiscale: **03536950714**
 Immobili individuati: **8**

Elenco immobili per diritti e quote												
	Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	F	Proprieta' per 1/1	BICCARI (FG) VIA ENZO FERRARI, SNC Piano T	22	656	1	cat. D/1			Euro: 4,520,00		
○	F	Proprieta' per 1/1	BICCARI (FG) VIA ENZO FERRARI, SNC Piano T-1	22	656	2	cat. A/3	2	8,5 vani	Euro:548,74		
○	T	Proprieta' per 1/1	BICCARI (FG)	44	1089		SEMINATIVO	2	1 are 83 ca	R.D.Euro:0,90 R.A. Euro: 0,52	11413	
○	T	Proprieta' per 1/1	BICCARI (FG)	44	1090		SEMINATIVO	2	26 ca	R.D.Euro:0,13 R.A. Euro: 0,07	11413	
○	T	Proprieta' per 1/1	BICCARI (FG)	44	1093		SEMINATIVO	2	6 are 13 ca	R.D.Euro:3,01 R.A. Euro: 1,74	11413	
○	T	Proprieta' per 1/1	BICCARI (FG)	44	1094		SEMINATIVO	2	42 ca	R.D.Euro:0,21 R.A. Euro: 0,12	11413	
○	T	Proprieta' per 1/1	BICCARI (FG)	44	1095		ORTO	U	16 ca	R.D.Euro:0,18 R.A. Euro: 0,10	7243	
○	T	Proprieta' per 1/1	BICCARI (FG)	44	1096		ORTO	U	8 ca	R.D.Euro:0,09 R.A. Euro: 0,05	7243	

Figura 1 Elenco immobili Omissis

I beni oggetti di stima si trovano tutti in agro di Biccari, si allegano visure le catastali storiche di ogni immobile.

Dal fascicolo consegnato allo scrivente dall' omissis è stato possibile esaminare la documentazione inerente l'iter autorizzativo degli immobili e di seguito riportati:

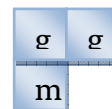
- Concessione in sanatoria n.2048/2003 rilasciata il 6/03/2003 dal Comune di Biccari per la costruzione di un capannone artigianale eseguito in difformità da quello con quello consentito con C.E. n. 1953/1998 sia in dimensioni che in diversa tipologia dei materiali, in zona P.I.P. lotto n.22 alla contrada Sterparo Mascia catastalmente individuata al Foglio n.22 p.lle n.423-427-359-294-404-406 del Comune di Biccari, con relativi elaborati tecnici vidimati dal Comune;
- Permesso di costruire n. 2067/2004 rilasciato il 15/03/2004 dal Comune di Biccari per la "costruzione dell'abitazione custode ed uffici e completamento capannone industriale" da realizzare in contrada Sterparo Mascia, zona P.I.P. lotto n.22 del comune di Biccari, catastalmente

identificati al Foglio n.22 p.lle n.423-427-359-294-404-406 del Comune di Biccari;

- Attestazione di avvenuto deposito, n.1/04 del 19/01/2004, all'ufficio del Genio Civile di Foggia del progetto riguardante lavori di Costruzione di un capannone industriale e abitazione custode collegata alla pratica n.38/98 in zona P.I.P lotto n.22 del comune di Biccari;
- Richiesta rilascio del certificato di agibilità depositata al Comune di Biccari il 30/05/2005 completa di documentazione ad esclusione dell'accatastamento e del collaudo statico;
- Integrazioni alla richiesta di agibilità delle Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici con protocollo del 30/11/2005;
- Relazione a strutture ultimate a firma dell'Arch. omissis relativa ai lavori di costruzione di un capannone industriale in C.A.V. e palazzina uffici e abitazione custode – P.I.P. lotto n.22 – comune di Biccari. Riferimento pratica n.38 del registro delle opere di edilizia privata del comune di Biccari, depositata il 07/08/1998 e pratica n.1 del 23/01/2004;
- Permesso di costruire in sanatoria n.2141 del 19/05/2009 per la costruzione di un vano tecnico e telaio per copertura temporanea, realizzazione di una struttura in travi di ferro lungo il lato del capannone, opere interne e modifiche dei prospetti;
- Comunicazione di Inizio Lavori protocollata al comune di Biccari il 21/11/2011 per l'installazione di un impianto fotovoltaico su tetto, per cessione parziale dell'energia prodotta con potenza inferiore ai 200KWp.

Dai vari documenti a firma dell'Omissis si evince la cronistoria autorizzativa che ha portato alla realizzazione del capannone e del fabbricato in aderenza, cominciati in data 12/08/1998 e conclusosi con il Verbale di ultimazione dei lavori in data 28/11/2005. Da visura storica rilasciata dall' Ufficio catastali, la p.lla 656 del Foglio n.22 del Comune di Biccari su cui insistono i fabbricati, derivano dalla fusione delle particelle n.423, 427, 359, 294, 404, 406 sulle quali fu rilasciata la Concessione Edilizia n.1953/1998 in cui si richiedeva la realizzazione del Capannone in zona P.I.P alla quale seguirono la Concessione in sanatoria prima e i permessi a costruire poi.

3 - Visure Ipotecarie



2018

Dai dati presenti presso l'Agenzia del Territorio, sui beni facenti capo alla Omissis oggetto di stima risultano essere gravanti dai seguenti pesi:

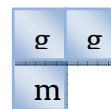
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/07/2007 - Registro Particolare 4195 Registro Generale 5920 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 61526/27405 del 09/06/2007 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Immobili siti in BICCARI(FG);

Dalla sopracitata trascrizione risulta un conferimento in società di tutti i beni oggetti di stima alla Omissis gravati però da Ipotecche volontarie iscritte da parte del sig. Omissis, C.F. omissis

- ISCRIZIONE A FAVORE BANCA POPOLARE DI MILANO del 02/04/2003 - Registro Particolare 323 Registro Generale 3200 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 54636 del 02/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA pari a EURO 330.000,00 (trecentotrentamila700) su immobili siti in BICCARI (FG) contrada Sterparo Mascia (capannone + piazzale);
- ISCRIZIONE A FAVORE BANCA POPOLARE DI MILANO del 13/06/2005 - Registro Particolare 777 Registro Generale 4964 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 58338 del 10/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA pari a EURO 190.000,00 (centonovantamila/00) su immobili siti in BICCARI (FG) contrada Sterparo Mascia (capannone + piazzale);
- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2016 - Registro Particolare 2709 Registro Generale 3388 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 300/2016 del 19/02/2016 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO Immobili siti in BICCARI(FG);

Dalla sopracitata Trascrizione risulta che tutti i beni oggetto di stima rientrano a mezzo di atto giudiziario emesso dal tribunale di Foggia quale decreto di ammissione concordato preventivo a Favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA OMISSIS che si sono costituiti Contro la OMISSIS

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 3056 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 17/2017 del 27/02/2017



2018

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in BICCARI(FG).

Dalla sopracitata Trascrizione risulta che tutti i beni oggetto di stima rientrano a mezzo di atto giudiziario emesso dal tribunale di Foggia quale sentenza dichiarazione di fallimento a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA OMISSIS che si sono costituiti Contro la OMISSIS

In definitiva, da quanto verificato, sono gravati da ipoteca i seguenti beni immobili della OMISSIS:

FABBRICATI						
COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CLASSAMENTO	CONSISTENZA	RENDITA
Biccari	22	656	1	D/1	-	€ 4.520,00
Biccari	22	656	2	A/3	8,5vani	€ 548,74

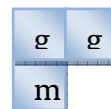
Mentre i seguenti beni non risultano gravati da alcuna Ipoteca:

TERRENI						
COMUNE	FOGLIO	P.LLA	CLASSAMENTO	CONSISTENZA	R.D.	R.A.
Biccari	44	1089	seminativo	183 mq	€ 0,90	€ 0,52
Biccari	44	1090	seminativo	26 mq	€ 0,13	€ 0,07
Biccari	44	1093	seminativo	613 mq	€ 3,01	€ 1,74
Biccari	44	1094	seminativo	42 mq	€ 0,21	€ 0,12
Biccari	44	1095	orto	16 mq	€ 0,18	€ 0,10
Biccari	44	1096	orto	8 mq	€ 0,09	€ 0,05
TOTALE LOTTO PARTICELLE (MQ)				888		

4 - Individuazione Geografica degli immobili

Con sopralluogo esperito in data 14/11/2017 lo scrivente ha visionato sia i fabbricati che i terreni oggetti di stima di proprietà della Omissis.

I fabbricati si trovano nella zona P.I.P. del comune di Biccari tra via Enzo Ferrari e via Mattei, in località contrada Sterparo Mascia, raggiungibile dalla Strada Provinciale. n.132.



2018

I due immobili distano - circa 2 Km in linea d'aria dal centro del comune di Biccari, in un'area dedicata agli insediamenti produttivi e facilmente raggiungibile dalla viabilità esistente; si riportano estratti di fotografie aeree - fonte Google Earth.

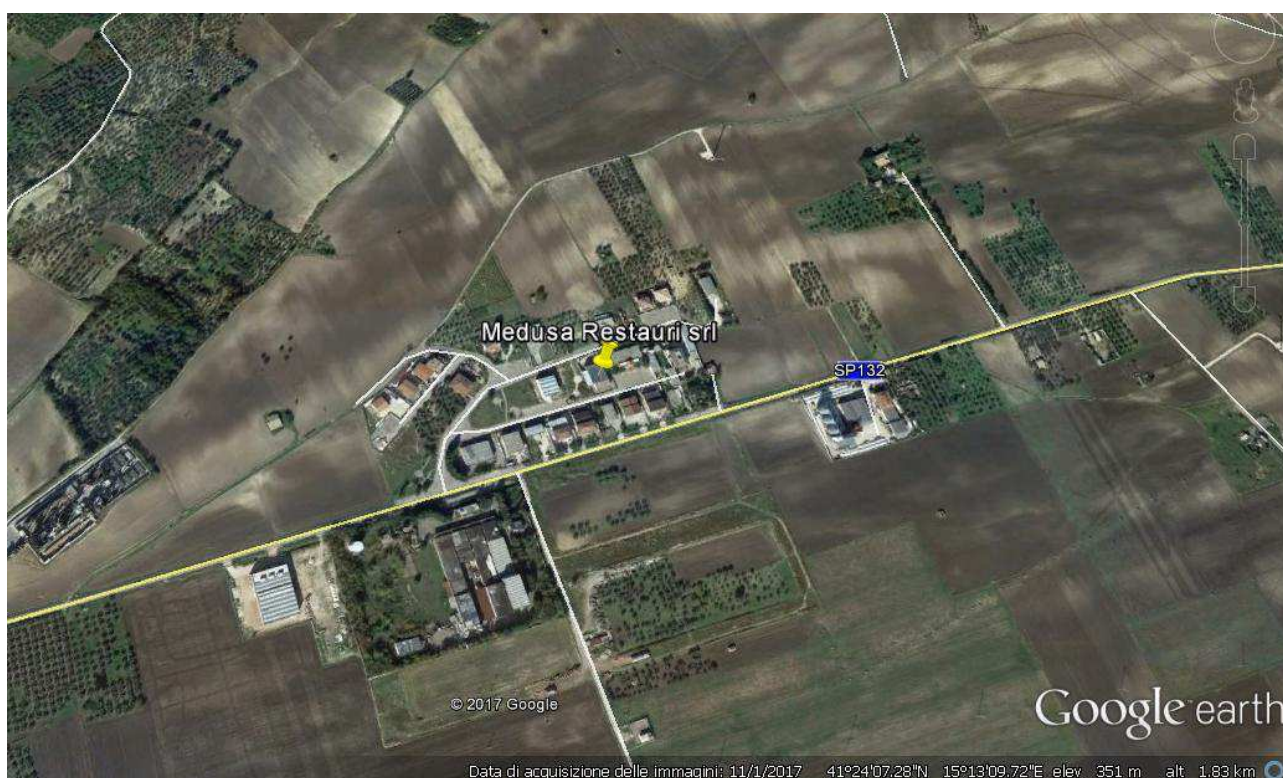


Figura 2 estratto Foto aerea zona P.I.P. Comune di Biccari

2018

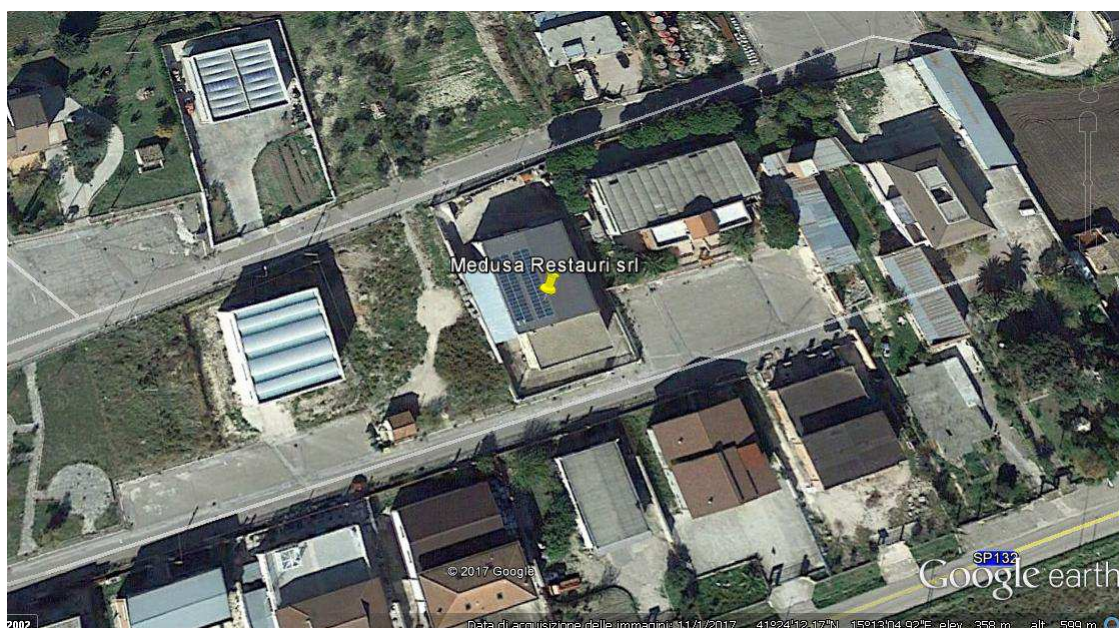


Figura 3 - Estratto Foto Aerea Immobili della Omissis nella zona P.I.P.

Lo scrivente ha verificato lo stato degli immobili oggetto di stima che da una prima ispezione risultano urbanisticamente conformi ai titoli autorizzativi rilasciati.

Durante i sopralluoghi si sono riscontrate alcune difformità catastali riguardanti in particolar modo la tettoia di circa 130m², posta sul lato OVEST del Capannone in aderenza al fabbricato e alla recinzione che delimita la proprietà e un altro volume in prossimità del confine Nord in aderenza al muro di contenimento di via Ferrari di dimensioni in pianta di circa mt.3,00 per mt.3.70 ed altezza di circa 2 metri, realizzato con tufi a faccia-vista e con copertura in lamiera grecata.

Dagli elaborati planimetrici depositati presso l'Agencia del Territorio - ufficio catasto -, i sopraccitati manufatti non risultano inseriti in mappa. Dalla documentazione reperita, risulta che i manufatti in questione sono stati autorizzati con il permesso di costruire in sanatoria n.2141 del 19/05/2009. Negli elaborati tecnici allegati al permesso di costruire in sanatoria si evince che la tettoia non doveva essere coperta con elementi fissi ma con elementi temporanei in particolare con telo di plastica.

Attualmente la tettoia è in struttura metallica con copertura in lamiera grecata, mentre l'altro volume è in muratura con copertura in lamiera.

2018

La particella su cui insistono i fabbricati si presenta con forma pressoché rettangolare, confinante sui lati più lunghi con altri due proprietà private mentre gli altri due lati confinano con due strade comunali di accesso alla zona P.I.P., più precisamente con via Mattei e con via Ferrari.

Tutto il lotto è delimitato da una recinzione costituita da una base in calcestruzzo armato con sovrastante struttura metallica tipo “Orsogrill”, presenti due punti di accesso uno su ogni strada comunale confinante.

L’accesso su via Ferrari non è utilizzabile come passaggio, causa della mancanza di un raccordo piano altimetrico tra il piano stradale e il piano della pavimentazione del lotto. Molto probabilmente l’ingresso veniva utilizzato come scarico di materiale inerte direttamente dalla strada comunale; la presenza di un setto di contenimento avvalorava l’ipotesi di utilizzo fatto.

Tutti gli accessi sono dotati di cancelli scorrevoli elettrici in Orsogrill. L’area del lotto non edificata risulta essere pavimentata con massetto in calcestruzzo.

Si riporta estratto da Google Earth.

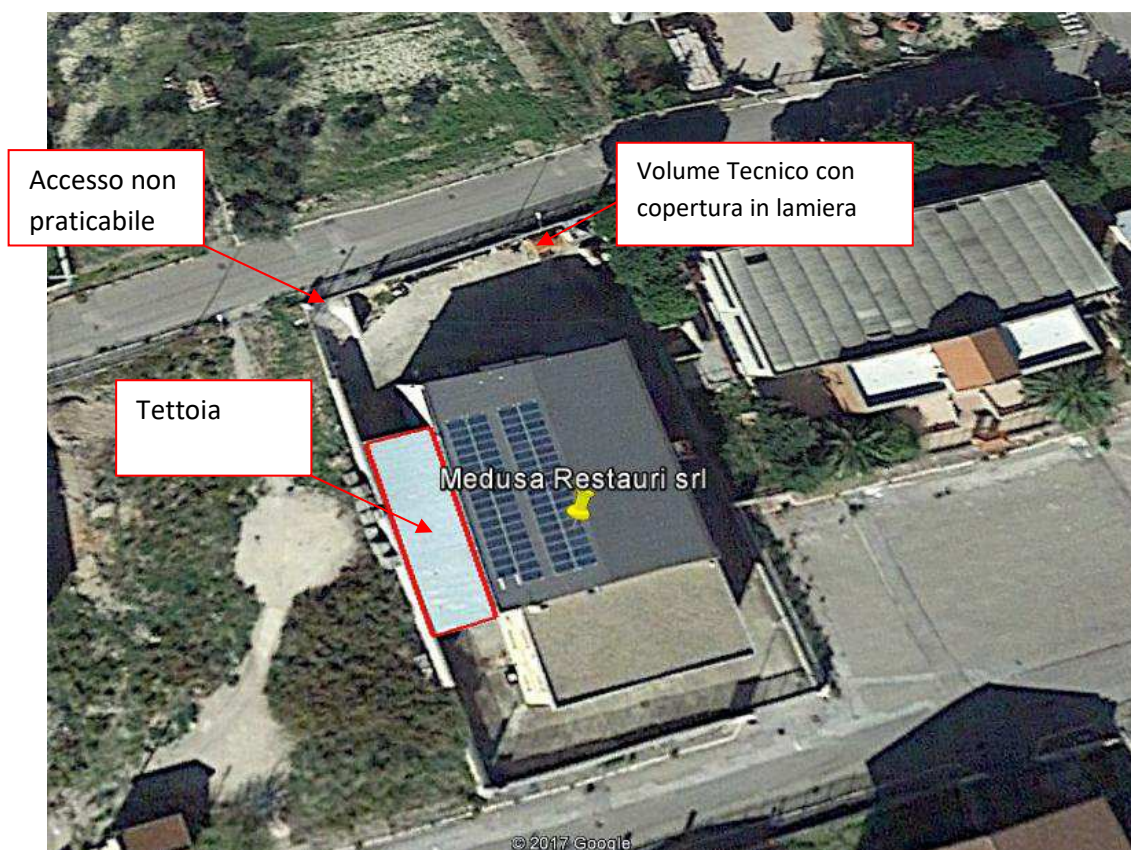


Figura 4 – Edificio della Omissis



Figura 5 – ingresso non praticabile



Figura 6 - Volume lato nord



Figura 7 - Tettoia

2018

Immobilabile n.1 – Opificio, sito nel Comune di Biccari alla contrada Sterparo Mascia in via Enzo Ferrari snc, piano terra, catastalmente individuato al Foglio n.22 p.lla n.656 sub. 1 del catasto Fabbricati , categoria D/1 , rendita di Euro 4.250,00.

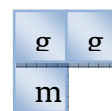
L'immobile è stato realizzato in cemento armato vibrato e tompagni esterni, posizionato quasi centralmente alla particella catastale 656, quest'ultima è passata dal catasto Terreni a quello Fabbricati a seguito della realizzazione delle strutture e al successivo accatastamento come si evince dalla documentazione fornita e confermato dalle ispezioni catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrate ufficio Catasto di Foggia.

Con richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Biccari, lo scrivente è stato edotto sulla presenza di una difformità nella delimitazione del lotto 22, attualmente p.lla n.656 del Foglio n.22, di proprietà della Omissis.

Come si evince dal “verbale di concordamento allineamenti – confini tra i lotti n.35,36 e 37”, di cui si allega copia, dai rilievi topografici eseguiti in loco, si conferma la rotazione della recinzione del lotto 22 (della Omissis attualmente identificato con la p.lla n.656 del foglio n.22) con occupazione della superficie catastale e reale dei lotti confinanti n.36 e n.37.

Sempre nello stesso verbale si evince anche che restano a carico del Comune di Biccari le spese attinenti agli atti di rettifica dei lotti 36 e 37, le cui somme “ potranno” essere recuperate dalla compensazione – perequazione di maggiori superfici acquisite dai lotti confinanti (lotto n.22 in catasto censito al foglio 22 p.lla 656) e che, accertata la rotazione del confine sud del lotto 22 (materializzato da recinzione esistente) a danno dei lotti n.36 e n.37, il Comune stesso si impegna ad apportare le dovute rettifiche e correzioni catastali – amministrative.

Considerando che la rotazione della recinzione ha comportato un aumento del lotto di circa 91m² e che il Comune di Biccari potrà rivalersi sulla proprietà della particella n.656 oggetto di stima, nella stima del valore non si terrà conto della superficie in più dovuta alla rotazione della recinzione.



2018



Figura 8 - Capannone



Figura 9 – uffici e abitazione custode

2018

L'area su cui insistono gli immobili è delimitata da recinzione mista in cemento armato con sovrastanti pannelli in ferro tipo "Orsogrill".



Figura 10 - recinzione

L'area scoperta di pertinenza degli immobili di circa 1100m² e risulta completamente pavimentata con un massetto in conglomerato cementizio.

2018



Figura 11 - Area esterna capannone



Figura 12 - Area esterna capannone

2018

Il capannone si presenta con strutture portanti realizzate in calcestruzzo armato vibrato e le compagnature sono in tufo a faccia a vista sia nella parte interna che esterna.

L'altezza interna del capannone è di 7 metri e risulta pavimentato con un massetto industriale in conglomerato cementizio. L'impianto elettrico è di tipo a vista ed è completo di corpi illuminanti posti in corrispondenza dell'intradosso delle travi strutturali.

La copertura è costituita da tegoli prefabbricati in cemento armato vibrato su cui è posato lo strato impermeabilizzante.

Il tetto si presenta a doppia falda con debole pendenza nell'ordine del 5%.

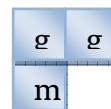
Sulla falda Ovest è installato l'impianto fotovoltaico complanare alla falda di potenza di picco di 19,88 KWp.

L'accesso al capannone è possibile attraverso due portoni posti sul lato fronte via Enzo Ferrari, di tipo metallico a più ante che garantiscono l'ingresso anche dei mezzi pesanti.

Il Capannone è dotato di finestre lungo i lati non in aderenza con l'altra palazzina. Poste tra la compagnatura e la copertura sono realizzate in alluminio anodizzato preverniciato completo di vetri.

All'interno del capannone è presente un vano adibito ad ufficio con annesso spogliatoio e servizi igienici. Le finiture di questi ambienti sono di tipo civile con pavimento in conglomerato cementizio. Anche in questi ambienti l'impianto elettrico è di tipo esterno in tubazioni. I bagni si presentano con rivestimenti in ceramica, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, dotato di impianto idrico-sanitario sottopavimento e servizi igienici in ceramica. Gli infissi sono in PVC.

Il solaio del vano sopra descritto si presenta calpestabile ed è possibile accedervi sopra attraverso una scala in ferro, dotata di ringhiera di protezione, presumibilmente utilizzato come deposito materiale.



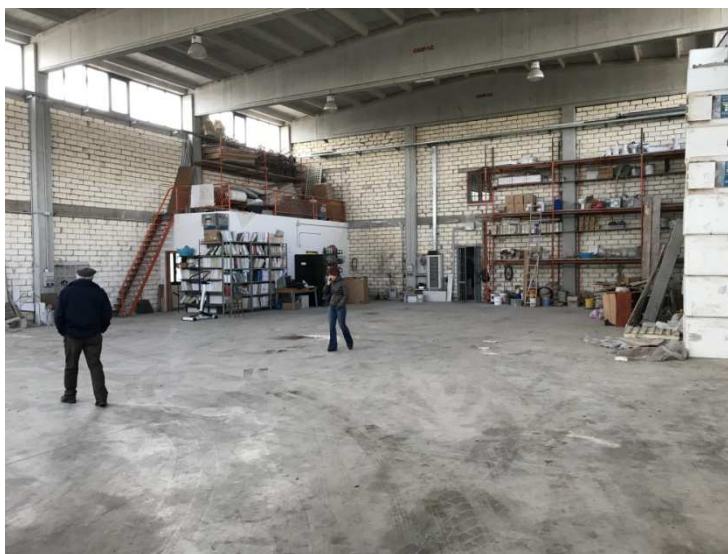


Figura 13 - interno capannone

In adiacenza al capannone è collegato un edificio sviluppato su due livelli di cui il piano terra risulta direttamente collegato al capannone con porta di accesso e il secondo piano adibito a civile abitazione, accatastato con subalterno diverso da quello del capannone.

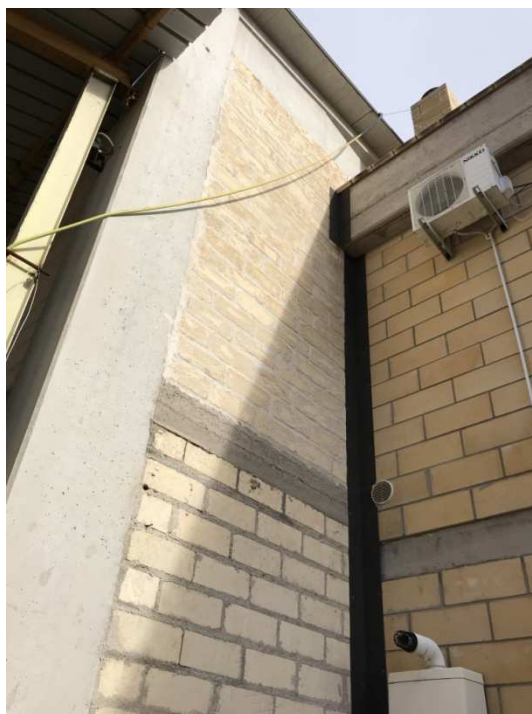


Figura 14 - particolare del giunto sismico delle due strutture

2018

La struttura dell'edificio in aderenza al capannone è costituito da un telaio in cemento armato con solai in latero cemento e tompagnature in muratura.

Le finiture esterne sono costituite da blocchi in calcestruzzo faccia vista di color giallo paglierino e la copertura dell'edificio è di tipo piana.

Il piano terra, anche a livello catastale, fa parte integrante nel subalterno 1 (immobile 1) in ampliamento al capannone adiacente.

I due immobili sono in comunicazione tramite un'apertura che mette in diretta comunicazione il capannone con il vano "Laboratorio" della palazzina. Il piano terra è costituito da tre vani, oltre disimpegno, ripostiglio e bagno.

Le finiture interne sono costituite da intonaco liscio e tinteggiatura. Le tramezzature interne di hanno uno spessore medio di 10 cm.

La pavimentazione è di tipo industriale in cemento colorato.

Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico dotati di doppi vetri.

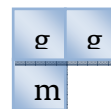
Il piano terra è dotato di tre ingressi indipendenti verso il piazzale esterno. Uno nel vano laboratorio, uno nel vano ufficio e un terzo ingresso introduce direttamente al disimpegno che collega laboratorio, uffici e bagni ma anche ad una scalinata che collega il piano terra con il primo piano adibito ad appartamento per il custode.

Le porte esterne sono tutte a taglio termico e di uguale finitura. Le porte interne di comunicazione tra uffici, disimpegno, laboratori e bagni, sono in laminato di colore bianco.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti ed utenze:

- Impianto idrico allacciato all'Acquedotto pubblico;
- Impianto fognario allacciato alla fogna pubblica;
- Impianto elettrico di tipo industriale nel laboratorio e di tipo civile per gli altri ambienti, con corpi illuminanti di tipo plafoniere e luci di emergenze.
- Impianto citofonico e telefonico;
- Impianto climatizzazione (solo laboratorio);
- Impianto di riscaldamento sia nel laboratorio che negli uffici;
- Impianto di allarme.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti sopra riportati per assenza di corrente elettrica, acqua e gas;



Si riportano planimetrie catastali e le foto eseguite durante le fasi peritali:

PLANIMETRIA GENERALE

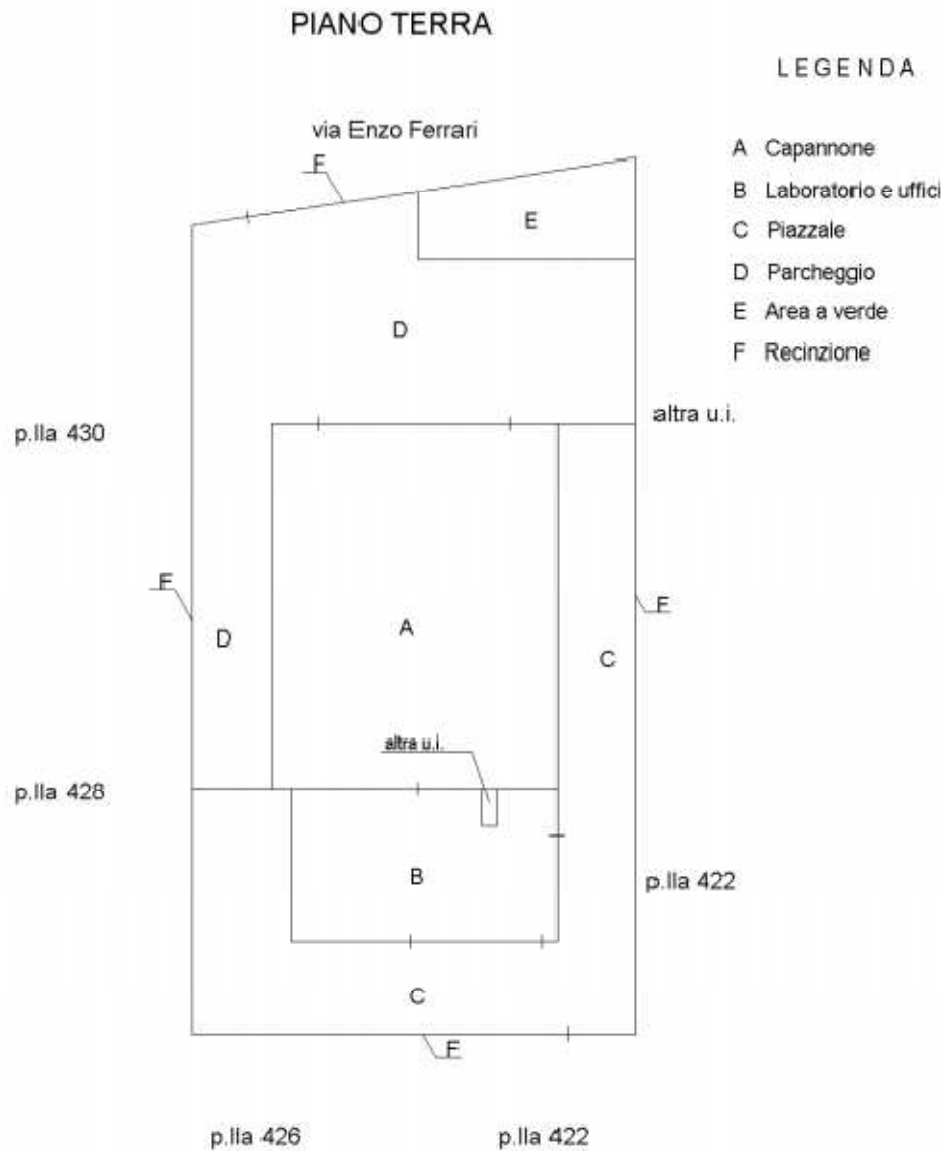


Figura 15 - Elaborato planimetrico

PLANIMETRIA DI RIFERIMENTO : A - B

PIANO TERRA

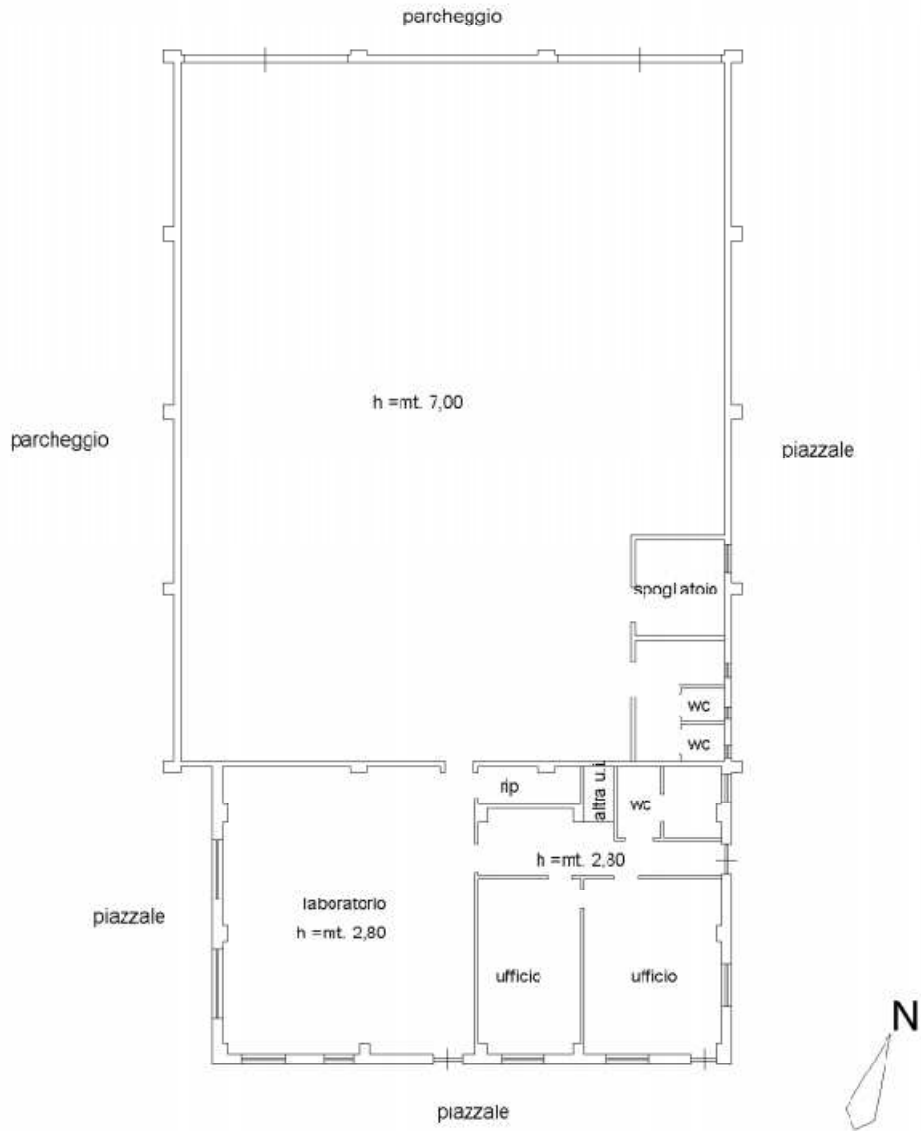


Figura 16 - planimetria piano terra



Figura 17 - Bagni interni al capannone



Figura 18 - Bagni interni al capannone

2018



Figura 19 - Vano Ufficio



Figura 20 - Vano Ufficio



Figura 21 - Bagno area uffici



Figura 22 - Bagno area Uffici

2018

Immobile n.2 – Abitazione di tipo civile, sito nel comune di Biccari, contrada Sterparo Mascia, Via Enzo Ferrari, piano T-1, catastalmente individuata al catasto Fabbricati del Comune di Biccari al Foglio n. 22 p.lla n.656 subalterno n.2, categoria A/3, di consistenza di 8,5 vani e rendita di Euro 548,74. Catastalmente la superficie è di 189 m² perché comprensiva della scala comune che in perizia è stata ripartita al 50% tra sub 1 e sub 2

L'immobile è situato al primo piano della palazzina in aderenza al capannone industriale e sovrastante gli uffici/laboratori posti al piano terra.

Vi si accede mediante una scalinata interna ubicata nel corridoio del piano terra con accesso dal disimpegno posto al piano terra direttamente collegato con il piazzale esterno.

Dal pianerottolo di sbarco della scala si arriva all'ingresso dell'appartamento. Dall'ingresso un corridoio permette gli accessi a tutti i vari vani di cui è composto l'appartamento.

In particolare l'appartamento è costituito da soggiorno, studio, cucina, due bagni, due camere da letto e due ripostigli, così come meglio individuato nella planimetria catastale di seguito riportata.



Figura 23 - Planimetria Primo Piano

2018

L'immobile ha un buono standard di rifiniture con pavimenti in piastrelle, cotto toscano e parquet con relativi battiscopa a seconda dell'ambiente. Nelle camere da letto e nello studio è presente il parquet mentre negli altri vani sono presenti piastrelle in cotto. Le pareti interne degli ambienti sono intonacate e tinteggiate mentre quelle dei servizi igienici e dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle di ceramica. In generale lo stato dell'immobile si presenta in buono stato con particolari rifiniture date in particolar modo dal camino e dalla parete attrezzata realizzata in opera.



Figura 24 - Angolo Camino

Gli infissi esterni sono a taglio termico dotati di doppi vetri e profilato verniciato. Le porte interne sono in legno massiccio di colore chiaro.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti ed utenze:

- Impianto idrico allacciato all'Acquedotto pubblico;
- Impianto fognario allacciato alla fogna pubblica;
- Impianto elettrico con canalizzazioni sotto traccia e lampade di emergenza;
- Impianto citofonico;
- Impianto telefonico;
- Impianto di riscaldamento e di climatizzazione;
- Impianto di antintrusione con sensori volumetrici.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti sopra riportati per assenza di corrente elettrica, acqua e gas;

Si riportano foto dello stato dei luoghi:



Figura 25 - Scale di accesso



Figura 26 - Disimpegno primo piano



Figura 27 - Camera primo piano



Figura 28 - bagno primo piano



Figura 29 - Camera primo piano

2018



Figura 30 - Camera primo piano



Figura 31 - Cucina primo piano



Figura 32 - Climatizzatore e sensore antifurto primo piano



Figura 33 - bagno primo piano

2018



Figura 34 - Caldaia primo piano

2018

Immobilabile n.3 – Lotto di terreni, siti nella periferia Sud-Est del comune di Biccari, confinanti su un intero fronte con la Strada Provinciale n.129 ed identificati al Catasto Terreno del **Comune di Biccari al Foglio n.44 particelle n. 1089, 1090, 1093, 1094, 1095, 1096**; si riportano fotografie aeree estratte da Google Earth.



Figura 35 - individuazione geografica lotto di terreni

Il lotto di terreni ha un'estensione totale di 888 m² con andamento planoaltimetrico quasi totalmente pianeggiante, con forma regolare riconducibile ad un rettangolo.

Il terreno circonda un edificio esistente, non oggetto della stima, identificato catastalmente al Foglio n.44 particella n. 1061 del catasto Fabbricati del Comune di Biccari.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Biccari si evince che parte del lotto di terreni ricadono nella zona "Bo" del Piano regolatore del Comune di Biccari attualmente vigente.

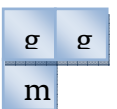
La zona "Bo" detta di completamento ha un indice di fabbricabilità fondiaria di 9 m³/m².

2018

Per tali zone il comune di Biccari prevede la realizzazione di immobili residenziali nei seguenti indici:

- Distacchi tra fabbricati di almeno 16 metri;
- Distacchi minimi dai confini di almeno 8 metri;
- Rapporto h/l pari a 1,00;
- Rapporto di copertura pari a 1,00 m²/m²
- H max. pari a 16 metri;
- Numero piani fuori terra max. pari a 5.

Le restanti particelle ricadono in aree con destinazione diverse, alcune sono destinate alla viabilità o da anni utilizzate a marciapiedi di uso pubblico ed altre in aree tipizzate a verde di rispetto fluviale.



2018

5 - Impianto Fotovoltaico

Sulla falda ovest del capannone è posizionato un impianto fotovoltaico di tipo grid-connected lo si evince anche dalla documentazione progettuale consegnata al sottoscritto e da quella ricevuta dal Gestore dei Servi Elettrici (GSE).

L'impianto fotovoltaico è composto da n.71 moduli fotovoltaici della potenza di 280w cadauno, per una potenza complessiva di 19,88 KWp.

I moduli sono complanari alla falda rivolta ad Ovest e più precisamente con un'esposizione di circa 70° dal Sud. I moduli seguono l'inclinazione della falda di circa 5 gradi e sono installati su supporti in acciaio zincato o inox ancorati alla copertura.

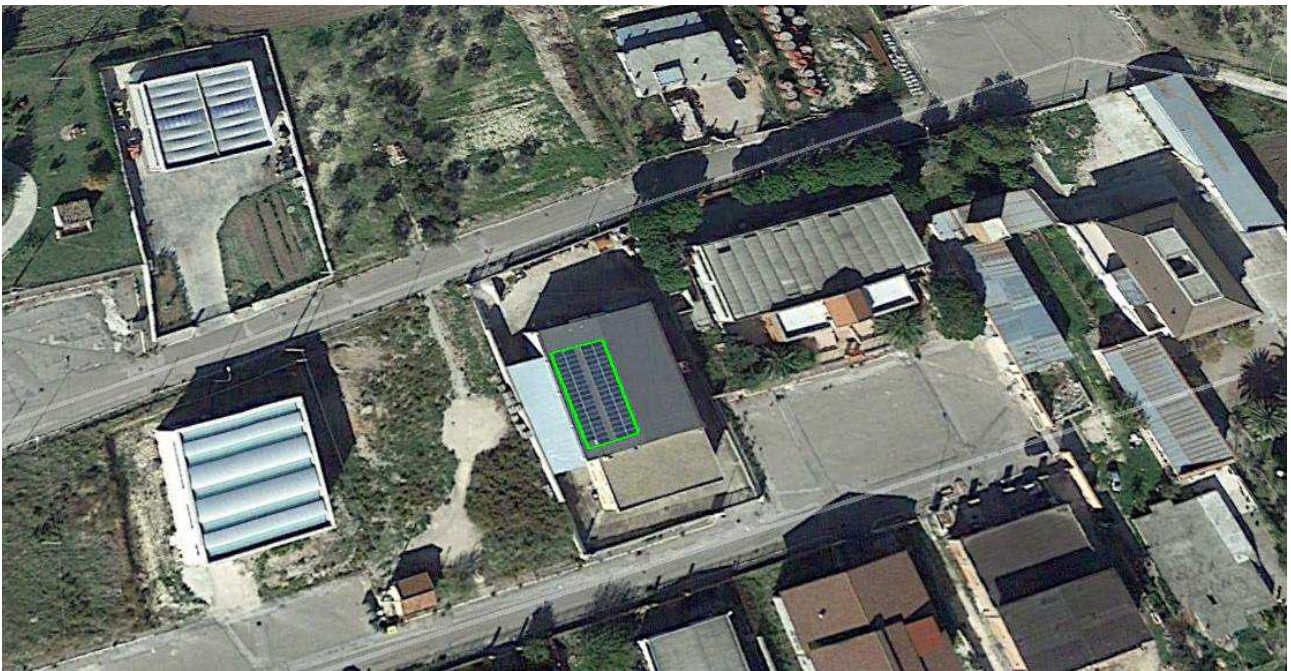


Figura 36 - Vista aerea dell' Impianto Fotovoltaico

L'impianto fotovoltaico è costituito, oltre dai moduli fotovoltaici, da due convertitori di corrente da continua ad alternata della ABB.



Figura 37 – Inverter e quadri elettrici impianto fotovoltaico

Dalla documentazione in possesso l'impianto fotovoltaico oggetto di stima risulta essere titolare di due convenzioni con il GSE:

- Tariffa incentivante con convenzione n. M03H227699007 con tariffa incentivante di 0,356Euro/KWh;
- Ritiro dell'Energia Elettrica RID026625.

Non è stato possibile testare il perfetto funzionamento dell'impianto in quanto attualmente, oltre ad essere assente l'allaccio di fornitura di corrente, l'impianto è in fase di revisione.

6 - Valutazione degli immobili

6.1 - Premessa

Per la stima del valore di un bene economico si devono considerare diversi aspetti economici o meglio, criteri di stima, a seconda del bene e del fine stesso della stima e che possono essere così raggruppati:

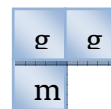
- Valore di mercato;
- Valore di costo;
- Valore di trasformazione;
- Valore complementare;
- Valore di surrogazione o di sostituzione;
- Valore di capitalizzazione.

Il **valore di mercato** rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo.

Il **costo di produzione** in senso estimativo rappresenta la somma delle spese che al momento della stima un imprenditore deve sostenere per realizzare un prodotto, attraverso un determinato processo produttivo riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi e un dato ciclo di produzione. Il concetto di costo è ampio e nel settore edilizio e immobiliare riguarda l'insieme delle risorse che si aggiunge alla risorsa originaria costituita dal suolo o a una risorsa edilizia preesistente.

Il **valore di trasformazione** di un bene suscettibile di una trasformazione è uguale alla differenza tra il prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Il costo di trasformazione si connota come il costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di recupero, di riqualificazione, etc, a seconda della costruzione dell'opera e degli interventi previsti dalla trasformazione. Secondo questo aspetto economico, l'immobile oggetto di stima, funge da fattore di produzione nella operazione di trasformazione.

Il **valore complementare** di una parte di un bene rientrante in un complesso di beni più ampio è la differenza tra il valore di mercato dell'immobile complesso e il valore di mercato del singolo bene. Il valore complementare è un criterio di stima costituito dalla combinazione di due valori di mercati e che tiene conto del valore con e senza gli altri beni dello stesso complesso.



2018

Il **valore di sostituzione** di un bene di un bene A è uguale al prezzo di un bene B o al costo di un bene C se A, B e C sono beni sostituti a certi fini; questo criterio di stima si fonda sul principio che un bene perfetto sostituito di un altro per certi fini, può presentare un eguale valore. In termini concreti, il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un bene una somma maggiore del costo di produzione di un altro ben sostituito che presenta la stessa utilità del bene oggetto di stima, e che inoltre è disposto a variare la somma offerta di un ammontare pari ai costi necessari per portare il bene esistente al livello di utilità richiesta.

Il **valore di capitalizzazione** è dato dalla accumulazione, al momento della stima, dei redditi futuri che il bene è capace di fornire. Si ricorre a tale aspetto economico quando il saggio di capitalizzazione è un dato elementare certo, risultante dalla stessa formulazione del quesito o se è indicato da norme contrattuali o di legge.

Per le stime immobiliari il valore di mercato risulta essere il miglior tipo di stima riferita ad un contesto storico.

Momento di Stima: Attualità a Dicembre 2017.

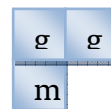
In una stima immobiliare di fondamentale importanza è sondare e vedere come il mercato generale del mercato immobiliare.

Un primo indizio viene dato dall'Osservatorio del mercato immobiliare a cura dell'Agenzia dell'Entrate da cui si evince che nonostante la ripresa dei trimestri precedenti rispetto il 2016 sia il settore residenziale che quello non residenziale hanno subito un rallentamento.

“A livello nazionale, il terzo trimestre 2017 si chiude in positivo e, nonostante il rallentamento dei rialzi, la serie storica dal 2011 del numero di residenze compravendute, Ntn (numero di transazioni normalizzate), mostra un mercato delle abitazioni in recupero quasi ininterrotto dal 2014, con volumi che si attestano sui livelli antecedenti la crisi del 2011. Seppure di poco, la crescita è più accentuata nei comuni non capoluogo (+1,7%) e poco sotto il livello nazionale nei capoluoghi (+1,2%).

A migliorare il risultato realizzato lo scorso trimestre sono solo le isole, dove le transazioni guadagnano il 4,0% tendenziale, in conseguenza della buona performance dei comuni non capoluoghi, che mostrano un balzo del +8,0% (nel secondo trimestre 2017 era +0,9%).

Anche in questo trimestre, l'area del Sud conferma il miglior risultato con il numero di abitazioni scambiate in rialzo del 4,4%, con i comuni minori in rialzo del 5,1% e i capoluoghi del 2,4%. La crescita più bassa si registra, invece, nell'area del Centro (+0,6%) in conseguenza del calo, seppur lieve, dei capoluoghi, che con -0,4% tornano in campo negativo dopo nove trimestri di incrementi consecutivi.



2018

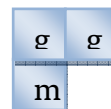
A finire in negativo sono anche i comuni del Nord Est dove la flessione dei comuni minori (-1,3%) e la sostanziale stabilità dei capoluoghi fanno registrare un calo complessivo dello 0,9%.

Infine, nel Nord Ovest le transazioni del settore residenziale sono in aumento dell'1,4%.

In termini di superfici, le 122.378 Ntn residenziali equivalgono a circa 13,1 milioni di m², in crescita del 2,1%, tasso tendenziale che migliora quello osservato per i volumi, in considerazione di abitazioni scambiate nel trimestre di superficie media più elevata. L'analisi nel dettaglio delle compravendite per taglio dimensionale evidenzia, infatti, una maggiore crescita degli scambi di abitazioni con superficie superiore ai 145 m², che spuntano un rialzo del 3,6%.”

Dai dati forniti dall'Agenzia dell'Entrate risulta che sia per il residenziale che per il non residenziale il terzo trimestre 2017 risente di una riduzione del trend di crescita. Le diminuzioni delle compravendite sono più accentuate nel centro Sud Italia soprattutto nei piccoli centri.

Per quanto attiene la determinazione della superficie commerciale complessiva da considerare nella determinazione del valore dell'immobile, si ritiene di potersi attenere ai parametri desunti **“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del Mercato Immobiliare”** allegati al presente elaborato.



2018

6.2 - Definizioni consistenze degli Edifici da stimare**Immobile n.1 – Capannone, uffici e laboratorio:**

Per il complesso “**Immobile n.1**” costituito dal capannone, dal piano terra della palazzina adiacente collegata adibita ad uffici e laboratori e dal resto della particella saranno adottati i seguenti criteri:

Destinazione dei vani	Coefficiente
Superficie Principale	100%
Sup. degli accessori diretti	100%
Aree scoperte	10%

Tipologia	Lunghezza (MT)	Larghezza (MT)	Sup.Lorda (MQ)	Coefficiente	Sup.Comm.Vend. (MQ)
Capannone	24,60	19,40	477,24	100,00%	477,24
Laboratori e Uffici	17,60	10,03	176,53	100,00%	176,53
Area scoperta di pertinenza	56,90	30,00	1707,00	10,00%	170,70
Superficie scoperta di pertinenza			-653,77	10,00%	-65,38
Superficie Commerciale Vendibile Totale (MQ)					759,09

Immobile n.2 – Abitazione:

Per l’“**Immobile n.2**” adibito ad abitazione civile, la superficie vendibile è rappresentata dalla sola superficie lorda in quanto lo stesso non presenta pertinenze accessorie esclusive.

Tipologia	Lunghezza (MT)	Larghezza (MT)	Sup.Lorda (Mq)	Coefficiente	Sup.Comm.Vend. (MQ)
Appartamento	17,60	10,03	176,53	100,00%	176,53
Superficie Commerciale Vendibile Totale (MQ)					176,53

Alle Superfici Commerciali Vendibili sopra determinate dovrà essere corrisposto un valore unitario di mercato, espresso in Euro/m², che tenga conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili da stimare.

2018

6.3 - Mercato immobiliare nell'area geografica oggetto di studio

Gli immobili oggetto di stima sono situati nel comune di Biccari, piccolo comune del sub-appennino Dauno della provincia di Foggia.

Posto ad una Altitudine media sul livello del mare di 450 metri, il comune di Biccari si estende su una superficie di circa 106,65 Km², con una popolazione di circa 2.768 abitanti. L'economia del comune è prevalentemente di Agricolo con una densità abitativa di circa 25.95 abitanti/ Km².

Da indagini in campo si è riscontrato che il mercato immobiliare del comune di Biccari non è molto vivace, dettato soprattutto dalla bassa domanda di acquisto correlata alla vocazione agricola di natura non industriale della zona.

Per un riscontro oggettivo sui valori immobiliari della zona, oltre ad un'indagine in capo, si è preso anche i valori forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, da cui si evincono i valori di mercato per le civili abitazioni che sono:

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: BICCARI

Fascia/zona: Periferica/1^a TRAV.VIA CALCARE,VIA LEOPARDI, VIA E.MATTEI,VIA ENZO FERRARI, VIA S.ROCCO

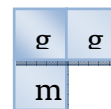
Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

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	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L	1,6	2,4	N
Box	NORMALE	350	500	L	1,6	2,4	N



2018

Che per i capannoni risulta:

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: BICCARI

Fascia/zona: Periferica/1^ TRAV.VIA CALCARE, VIA LEOPARDI, VIA E.MATTEI, VIA ENZO FERRARI, VIA S.ROCCO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

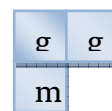
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	250	350	L	1	1,5	N

Considerando lo stato degli immobili, la posizione, la viabilità di accesso e i valori di beni similari nuovi o esistenti, si ritiene che si possono assegnare i seguenti valori economici per metro quadro di immobile:

Tipologia	Euro/mq
Capannone	350,00
Laboratorio e uffici	450,00
Appartamento	550,00



6.4 - Determinazione del valore degli Edifici

Nella determinazione dei valori sopra riportati si è tenuto conto anche del fatto che l'immobile censito al catasto al Foglio n. 22 p.lla n. 656 sub 2 (appartamento) non possiede un accesso proprio ma è fruibile solo attraverso una scala interna con accesso posto nel subalterno 1 (laboratori).

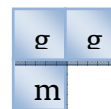
Prima di procedere alla determinazione del valore dei fabbricati si evidenzia che, per gli edifici oggetto di stima, OMISSIS dovranno essere prodotti:

- certificati di Agibilità, non rilasciato per la mancanza di documentazione tra cui il collaudo statico;
- Accatastamento dei manufatti oggetto di permesso di costruire in sanatoria n.2141 del 19/05/2009 rilasciato dal Comune di Biccari;
- eliminazione della copertura fissa della tettoia (onduline metalliche) che risulta in contrasto con quanto autorizzato nel permesso di costruire in sanatoria n.2141 del 19/05/2009 rilasciato dal Comune di Biccari.

I costi per poter ottemperare a quanto sopra possono essere così definiti:

- Onorario per la predisposizione documentazione necessaria al rilascio del certificato di agibilità **Euro 6000,00** iva e cassa previdenziale esclusa;
- Costo per l'eliminazione della copertura fissa della tettoia **Euro 500,00** iva esclusa.
- Costo per le operazioni di accatastamento **Euro 1500,00** iva e cassa escluse.

Le somme sopra riportate, ad eccezione dei costi per i certificati di agibilità che dovranno essere ripartite in proporzione tra il Sub. n.1 e il Sub.n.2, saranno attribuiti esclusivamente al Sub.1 essendo stati realizzati strettamente per le attività lavorative connesse all'attività.



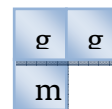
2018

Immobile n.1 – Opificio, sito in Biccari alla contrada Sterparo Mascia in via Enzo Ferrari snc, piano terra, catastalmente individuato al Foglio n.22 p.lla n.656 sub 1 nel catasto Fabbricati del comune di Biccari, categoria D/1 e con rendita di Euro 4.250,00.

Tipologia	Lunghezza (MT)	Larghezza (MT)	Sup.Lorda (Mq)	Coefficiente	Sup.Comm. Vend. (MQ)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore (Euro)
Capannone	24,60	19,40	477,24	100,00%	477,24	350,00	167.034,00
Laboratori e Uffici	17,60	10,03	176,53	100,00%	176,53	450,00	79 438,50
Area scoperta di pertinenza	56,90	30,00	1707,00	10,00%	170,70	200,00	34 140,00
Somma							280.612,50
A) Detrazione per rilascio certificato di Agibilità							- 4 200,00
B) Detrazione per eliminazione copertura fissa Tettoia							- 500,00
C) Detrazione costi accatastamento manufatti condonati							- 1.500,00
Valore immobile 1 al netto delle somme A B e C							274.412,50

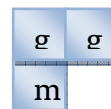
Immobile n.2 – Abitazione di tipo civile, sito nel comune di Biccari, contrada Sterparo Mascia, Via Enzo Ferrari, piano T-1, catastalmente individuata al catasto Fabbricati al Foglio n. 22 p.lla n.656 sub 2, categoria A/3, di consistenza di 8,5 vani e rendita di Euro 548,74. Catastalmente la superficie è di 189 m² perché comprensiva della scala comune che in perizia è stata ripartita al 50% tra sub 1 e sub 2

Tipologia	Lunghezza (MT)	Larghezza (MT)	Sup.Lorda (Mq)	Coefficiente	Sup.Comm. Vend. (MQ)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore (Euro)
Appartamento	17,60	10,03	176,53	100,00%	176,53	550	97 091,50
Somma							97 091,50
A) Detrazione per rilascio certificato di Agibilità							- 1 800,00
Valore immobile 2 al netto della somma A							95.291,50



Riepilogando:

- Valore immobile censito al Foglio n.22 p.lla n.656 sub 1 del comune di Biccari è di Euro **274.412,50;**
- Valore immobile censito al Foglio n.22 p.lla n.656 sub 2 del comune di Biccari è di Euro **95.291,50;**



6.5 - Valutazione dei Terreni

I terreni oggetto di stima sono identificati al Catasto Terreno del **Comune di Biccari al Foglio n.44 particelle n. 1089, 1090, 1093, 1094, 1095, 1096.**

Come si evince dallo stralcio dell'estratto di mappa che segue, il lotto di particelle circonda un edificio identificato dalla particella n.1061, quindi ogni attività edilizia da promuovere sulle particelle oggetto di stima dovrà tener conto, oltre alla mera parte urbanistica e vincolistica, anche dell'immobile esistente.

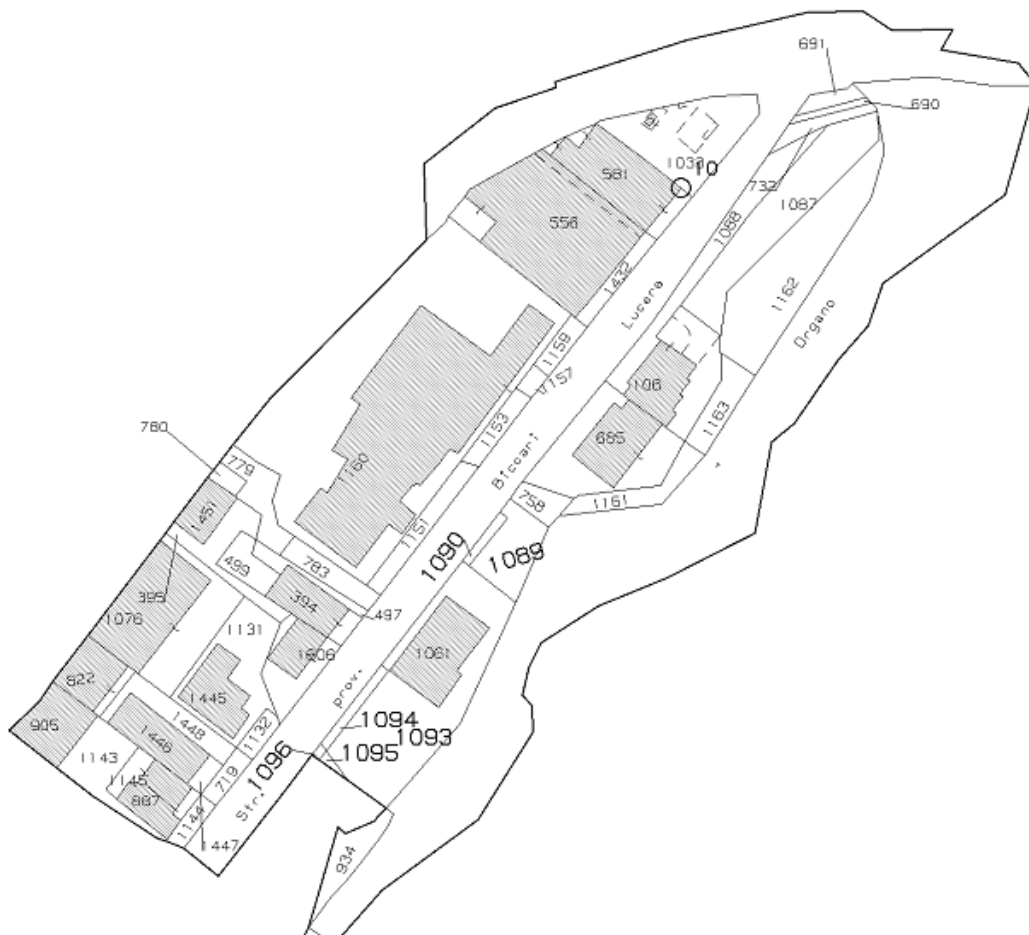


Figura 38 - Stralcio estratto di mappa

2018

Dalla foto in figura n.39 si evince che l'immobile esistente (identificato dalla particella n.1061) è stato realizzato già in previsione futura di poter costruire un altro edificio in aderenza, se non fosse per la presenza del portone di ingresso sul lato che dovrebbe ospitare in aderenza il nuovo stabile.



Figura 39 - Edificio esistente

Le prescrizioni sui distacchi dai confini e dagli altri edifici imposte dal vigente piano regolatore del comune di Biccari, rendono economicamente svantaggioso la realizzazione di un nuovo edificio se non in aderenza all'edificio esistente.

Dal certificato urbanistico rilasciato dal comune di Biccari, risulta che le particelle catastali oggetto di stima anno zonizzazioni urbanistiche differenti:

- Le particelle n.1090, 1096,1094 e parte della n.1093 ricadono in aree destinate alla viabilità pubblica e specificatamente sono utilizzati da anni a marciapiedi di uso pubblico;
- Le particelle n.1089, 1095 e la n.1093 per circa 573 mq, ricadono in zona omogenea “Bo” destinata alla residenza.
- La restante parte della particella n.1093 ricade in area destinata alla viabilità pubblica e parte in area tipizzata a verde di rispetto fluviale.

2018

Zona Omogenea “Bo”: in detta zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento, di ristrutturazione edilizia, interventi sostitutivi di singoli edifici, ampliamenti e sopraelevazioni di edifici preesistenti, costruzioni ex novo, nonché variazioni di destinazioni d'uso degli edifici esistenti. Si riportano le prescrizioni per detta area omogenea:

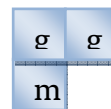
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 9 mc/mq;
- Rapporto di copertura: 1mq/mq;
- H max: 16mt;
- Piani max: 5;
- Distacchi dai minimi dai fabbricati :16 mt;
- Distacchi minimi dai confini: 8 mt;
- Rapporto H/L :1 mt.

Area tipizzata a verde di rispetto fluviale: in detta area non sono consentite nuove costruzioni qualunque possa essere la loro destinazione d'uso; sono consentite solo le opere riconosciute necessarie per la loro conservazione e per la manutenzione ordinaria e straordinaria con esclusione di ogni aumento di superficie coperta e di cubatura.

Alla luce dei dati riportati nel certificato Urbanistico, dei beni oggetto di stima e che la possibilità di costruzione in aderenza è subordinata alla stipula di idonea convezione con il condominio dell'edificio esistente in deroga alla norma sul distacco dagli edifici, il valore del terreno è stimabile in 80,00 Euro/m².

Pertanto il valore del terreno è:

$$\text{Vt: } 888,00 \text{ m}^2 \times 80,00 \text{ Euro/m}^2 = \mathbf{71.040,00\text{Euro.}}$$



6.6 - Valutazione Impianto Fotovoltaico

Allo stato attuale l'impianto fotovoltaico risulta non in esercizio a causa del distacco della corrente elettrica con il distributore di rete per cui non è possibile verificare l'efficienza di tutti gli elementi che costituiscono l'impianto fotovoltaico o la reale produzione di energia elettrica.

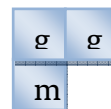
Dalla documentazione in possesso è possibile esclusivamente stimare la produzione mensile che l'impianto dovrebbe avere in normali condizioni di esercizio nei primi anni di vita prima che le celle fotovoltaiche risentano del decadimento naturale della loro efficienza.

Durante le fasi peritali non è stato possibile procedere ad un'ispezione di ogni singolo elemento che costituisce l'impianto fotovoltaico è comunque attualmente in corso una verifica elettrica e di efficienza dello stesso, per tanto, al fine di stimare la produzione dell'impianto fotovoltaico si è procedendo ad una simulazione di produzione.

Come simulatore ci si è avvalsi del PVGIS (Photovoltaic Geographical Information System) del Joint Research Centre European Commission, un database di dati di irraggiamento solare e dati ausiliari che collegati ad un'interfaccia web permette all'utente di calcolare il rendimento di un sistema fotovoltaico; utile strumento scientifico per stimare la produzione di energia di sistemi fotovoltaici in aree geografiche estese.

In base alla localizzazione geografica del sito che ospita l'impianto fotovoltaico oggetto di stima e definite le specifiche tecniche di quest'ultimo quali potenza di picco, tipologia di modulo utilizzata, angolo di tilt e di azimut, il simulatore fotovoltaico fornisce (al netto delle perdite stimate):

- Ed : Produzione elettrica media giornaliera (kWh);
- Em : Produzione elettrica media mensile (kWh);
- Hd : Media dell'irraggiamento giornaliero al metro quadrato ricevuto dai anelli (kWh);
- Hm : Media dell'irraggiamento al metro quadrato ricevuto dai pannelli (kWh).



2018

Di seguito si riporta il report della produzione simulata riferito sia alle caratteristiche costruttive che della posizione geografica dell'impianto fotovoltaico oggetto della presente relazione:



Sistema informazioni geografiche per il fotovoltaico

European Commission
Joint Research Centre
Ispra, Italy

Rendimento di FV in rete

PVGIS stime di generazione elettricità solare

Luogo: 41°24'14" Nord, 15°13'3" Est, Quota: 360 m.s.l.m.,
Database di radiazione solare usato: PVGIS-classic

Potenza nominale del sistema FV: 19.9 kW (silicio cristallino)
Stime di perdita causata da temperatura e irradianza bassa: 13.3% (usando temperatura esterna locale)
Stima di perdita causata da effetti di riflessione: 3.7%
Altre perdite (cavi, inverter, ecc.): 14.0%
Perdite totali del sistema FV: 28.2%

Sistema fisso: inclinazione=5 gradi, orientamento=-70 gradi				
Mese	Ed	Em	Hd	Hm
Gen	27.00	837	1.79	55.3
Feb	37.80	1060	2.48	69.4
Mar	56.20	1740	3.78	117
Apr	75.70	2270	5.23	157
Mag	85.90	2660	6.08	189
Giu	91.60	2750	6.68	200
Lug	92.40	2870	6.80	211
Ago	82.30	2550	6.07	188
Set	67.00	2010	4.76	143
Ott	49.50	1540	3.40	106
Nov	31.20	936	2.11	63.3
Dic	23.70	733	1.59	49.1
Anno	60.10	1830	4.24	129
Totale per l'anno		22000		1550

Ed: Produzione elettrica media giornaliera dal sistema indicata (kWh)

Em: Produzione elettrica media mensile dal sistema indicata (kWh)

Hd: Media dell'irraggiamento giornaliero al metro quadro ricevuto dai pannelli del sistema (kWh/m2)

Hm: Media dell'irraggiamento al metro quadro ricevuto dai pannelli del sistema (kWh/m2)

PVGIS (c) European Communities, 2001-2012

Reproduction is authorised, provided the source is acknowledged.

<http://re.jrc.ec.europa.eu/pvgis/>

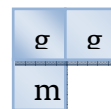
Disclaimer:

The European Commission maintains this website to enhance public access to information about its initiatives and European Union policies in general. However the Commission accepts no responsibility or liability whatsoever with regard to the information on this site.

This information is:

- of a general nature only and is not intended to address the specific circumstances of any particular individual or entity;
- not necessarily comprehensive, complete, accurate or up to date;
- not professional or legal advice (if you need specific advice, you should always consult a suitably qualified professional).

Some data or information on this site may have been created or structured in files or formats that are not error-free and we cannot guarantee that our service will not be interrupted or otherwise affected by such problems. The Commission accepts no responsibility with regard to such problems incurred as a result of using this site or any linked external sites.



2018

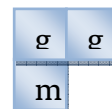
Come si evince dalla documentazione in possesso, l'impianto fotovoltaico è entrato in esercizio il 21/06/2011 ed è beneficiario di una tariffa incentivante con durata ventennale sui KWh prodotti, convenzione n. M03H227699007.

L'impianto fotovoltaico è soggetto ad altri 14 anni di incentivazione che si traducono in termini economici, tenendo presente il decadimento dell'efficienza dei moduli fotovoltaici, in:

Tariffa incentivante		
Anno	Produzione annua con riduzione efficienza moduli (KWh)	Incentivo 0,356 Euro/KWh
2018	21560,00	€ 7 675,36
2019	21340,00	€ 7 597,04
2020	21120,00	€ 7 518,72
2021	20900,00	€ 7 440,40
2022	20680,00	€ 7 362,08
2023	20460,00	€ 7 283,76
2024	20240,00	€ 7 205,44
2025	20020,00	€ 7 127,12
2026	19800,00	€ 7 048,80
2027	19580,00	€ 6 970,48
2028	19360,00	€ 6 892,16
2029	19140,00	€ 6 813,84
2030	18920,00	€ 6 735,52
giu-31	9619,45	€ 3 424,52
Totale		€ 97.095,24

Nel calcolo della produzione annua si è tenuto conto del decadimento di produzione annua che è intrinseco ai moduli fotovoltaici e che l'installatore dell'impianto oggetto di stima garantisce con perdita di efficienza a 25 anni del 80% così come riportato nel contratto di appalto integrato tra la CMC elettromeccanica srl (ditta installatrice dell'impianto fotovoltaico) e la Omisis(committente dell'impianto Fotovoltaico).

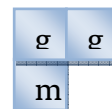
L'impianto fotovoltaico oltre a beneficiare degli incentivi statali, vende l'energia immessa in rete al GSE, convenzione RID026625; non essendo possibile prevedere i prezzi di vendita futuri dell'energia elettrica si ritiene, dall'analisi dei prezzi minimi e dai prezzi di zona orari degli anni passati, assegnare un prezzo di vendita medio in 0,08 Euro/KWh:



Vendita Energia		
Anno	Produzione annua con riduzione efficienza moduli (KWh)	Incentivo 0,08 Euro/KWh
2018	21560,00	€ 1 724,80
2019	21340,00	€ 1 707,20
2020	21120,00	€ 1 689,60
2021	20900,00	€ 1 672,00
2022	20680,00	€ 1 654,40
2023	20460,00	€ 1 636,80
2024	20240,00	€ 1 619,20
2025	20020,00	€ 1 601,60
2026	19800,00	€ 1 584,00
2027	19580,00	€ 1 566,40
2028	19360,00	€ 1 548,80
2029	19140,00	€ 1 531,20
2030	18920,00	€ 1 513,60
giu-31	9619,45	€ 769,56
Totale		€ 21.819,16

In definitiva, per i futuri anni di incentivazione restanti all'impianto fotovoltaico, si prevede, in normali condizioni di esercizio, un ricavo economico dovuto dalla somma del totale ricavabile dalla tariffa incentivante pari a € 97 095,24 e dal totale ricavabile dalla vendita dell'energia paria a € 21.819,16 per un totale di:

$$\text{Incentivi} + \text{Vendita energia} = 97.095,24 + 21.819,16 = \underline{\underline{\text{€ 118.914,40}}}$$



2018

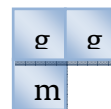
7 – Conclusioni

Si riportano i valori di mercato dei beni oggetti di stima:

- Valore immobile censito al Foglio n.22 p.lla n.656 sub 1 del comune di Biccari è di Euro **274.412,50**; (stima effettuata al 31-12-2017)
- Valore immobile censito al Foglio n.22 p.lla n.656 sub 2 del comune di Biccari è di Euro **95.291,50**; (stima effettuata al 31-12-2017)
- Valore lotto di Particelle Catastali n. 1089,, 1090, 1093, 1094, 1095 e 1096 del Foglio n.44 del Comune di Biccari è di Euro **71.040,00**; (stima effettuata al 31-12-2017)
- Valore dell'impianto Fotovoltaico è di Euro **118.914,40**. (stima effettuata al 31-12-2017)

Al fine di meglio completare la perizia si precisa che **NON è possibile separare gli immobili presenti in zona PIP per una eventuale vendita separata**, in quanto gli stessi sono stati costruiti in virtù di un regolamento edilizio che permette la costruzione a servizio del capannone di una casa custode e di eventuali laboratori.

Potrebbe essere messo all'asta separatamente l'impianto fotovoltaico, a patto che la eventuale acquirente riconosca alla proprietà degli immobili sottostanti un affitto mensile. Questa ipotesi è però sconsigliabile in quanto creerebbe una servitù che di fatto potrebbe ostacolare la vendita del sottostante capannone.



Alla luce di ciò si riportano i valori dei due lotti vendibili separatamente:

Lotto 1 – Edifici Zona PIP: € 488.618,40

Lotto 2 – Terreni Edificabili: € 71.040,00

tanto si doveva per l'incarico affidato

Il Tecnico

Arch. Giacomo Giuseppe Masciocco

8 – Indice allegati

1. Elenco immobili per soggetto giuridico Omissis;
2. Visure storiche catastali per immobile;
3. Estratto di mappa catastali;
4. Ispezioni Ipotecarie;
5. Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
6. Certificazione di Destinazione Urbanistica;
7. Verbale di concordato allineamenti – confini tra i lotti n.35-36 e 37;
8. Convenzione Tariffa incentivante;
9. Vendita di energia dell'impianto fotovoltaico;
10. Contratto di Appalto integrato per la realizzazione dell'impianto Fotovoltaico;
11. Permessi di costruire;

