

FALLIMENTO [REDACTED] n. 177/20 del 21.09.2020

PERIZIA ESTIMATIVA DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA
DELL'IMMOBILE SITO IN SANLURI (SARDEGNA),
CATASTALMENTE IDENTIFICO AL FG. 19
PARTICELLA 413, NATURA F4
DELLA DURATA DI 25 ANNI

STUDIO ARCHITETTURA arch. Sergio Ghirardelli [REDACTED]



Indice generale

| | |
|---|---|
| PREMESSA..... | 3 |
| 1. DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA..... | 4 |
| 1.1 ISPEZIONE CATASTALE..... | 4 |
| 1.2 ISPEZIONE IPOTECARIA..... | 4 |
| 1.1 COMMERCIALIZZABILITÀ..... | 5 |
| 2. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA..... | 6 |
| 3. VALUTAZIONI..... | 6 |
| 3.1 DETERMINAZIONE del probabile VALORE di vendita dei DIRITTO SUPERFICIARIO. . | 6 |
| 4. CONCLUSIONI..... | 7 |
| 5. ALLEGATI..... | 7 |



PREMESSA

Lo scrivente dott. arch. Sergio Ghirardelli, nato a [REDACTED] [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia con il [REDACTED] venne incaricato in data 15.06.2021 dall'illustrissimo Giudice Dott. [REDACTED] della stima del valore del diritto di superficie, con validità di 25 anni a decorrere dal 22.10.2015, dell'immobile sito in Sanluri (Sardegna) catastalmente identificato al fg.19 particella 413.

Il mandato conferitomi consta:

- nel descrivere la consistenza della proprietà superficiaria,
- nel predisporre una valutazione tecnica al fine di accertarne il valore di mercato.

In armonia all'incarico affidatomi ho redatto la presente relazione che, per comodità espositiva, ho diviso nei seguenti capitoli:

- 1) Descrizione della consistenza della proprietà superficiaria;
- 2) Scelta del criterio di stima;
- 3) Valutazioni;
- 4) Conclusioni;
- 5) Allegati.



1. DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

1.1 ISPEZIONE CATASTALE

L'ispezione catastale effettuata in data 22.09.2020 per soggetto [REDACTED]

[REDACTED] (vds allegato n.1):

- Unità immobiliari sie nel Comune di Sanluri (codice H974) – Catasto dei Fabbricati

fg. 19 Particella 413 – cat. In attesa di dichiarazione – dati derivanti da : costituzione del 27/12/2017 protocollo n. CA0218953 in atti dal 27/12/2017, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE E CON PROTOCOLLO CA0218948 del 27/12/2017 (N. 218948.1/2017)

INESTAZIONE DEGLI IMMOBILI

- [REDACTED]
Proprietà dell'area 1/1 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] Proprietà superficiaria per 1/1

1.2 ISPEZIONE IPOTECARIA

L'ispezione ipotecaria effettuata in data 22.09.2020 (vds allegato n.2) ha verificato il contenuto dell'atto R. Gen. 736, R. Part. 620 presentato in data 09/01/2018 – Notaio [REDACTED] [REDACTED] Sede Ospitaletto (BS) rep. 97114/18230.

In particolare: << la società [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] il diritto di proprietà superficiale per la durata di 25 anni decorrenti dal 22 ottobre 2015 sull'unità immobiliare in Comune di Sanluri consistente nell'opera di fondazione costituita da un plinto in cemento armato a pianta quadrata per la realizzazione di un impianto per la generazione di energia elettrica da fonte rinnovabile eolica, realizzata al di sopra di terreno già censito al C.T.R. di detto Comune al foglio 19, particella 412>> <<più precisamente con il trascrivendo atto viene trasferito alla società cessionaria il diritto di realizzare e/o installare e mantenere aerogeneratore e le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio (viabilità, piazzole, opere civili ed elettriche accessorie e ogni altra opera civile ed elettrica e/o elettromeccanica necessaria o anche soltanto opportuna alla migliore costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento di un impianto minieolico per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile costituito da un aerogeneratore di potenza fino a 60kw con relative opere accessorie quali fondazione, torre, piazzola, cavidotti, punto di consegna E.N.E.L. e simili di collegamento alla rete elettrica nazionale). Scaduto il termine della sua durata, il diritto di proprietà superficiale si



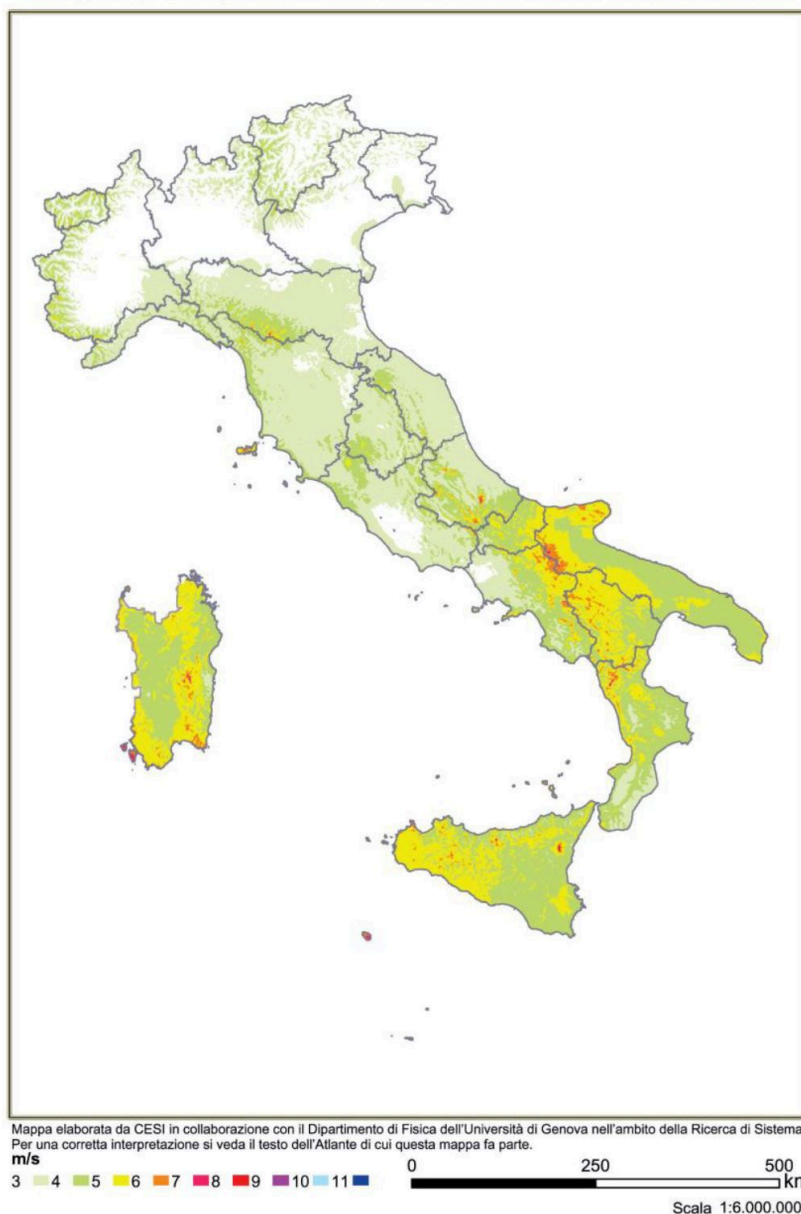
estinguerà ipso iure e il proprietario del suolo diverrà pieno proprietario dell'unità immobiliare di cui sopra e sue eventuali accessioni>>

1.3 COMMERCIALIZZABILITÀ

L'andamento della crescita della produzione elettrica dichiarato dall'ANEV Associazione Nazionale Energia dal Vento nel report 2020 è stato di circa 0,5% annuo dall'anno 2010 all'anno 2020 (*vdvs allegato n.3*); un incremento non trascurabile.

Stante il discreto grado di ventosità nella zona a Nord di Cagliari rilevato da CESI in collaborazione con il dipartimento di Fisica dell'Università di Genova, in assenza di dati puntuali, si può considerare nell'ordinarietà il grado di commerciabilità del diritto oggetto della presente perizia.

Mappa complessiva e quadro d'unione delle tavole di velocità media annua del vento a 25 m s.l.t.



2. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Considerate la difficoltà nell'individuare un mercato di riferimento per il diritto superficiale da stimare si è ritenuto opportuno fare riferimento alle pubblicazioni specialistiche inerenti la costruzione, gestione e redditività di impianti minieolici.

3. VALUTAZIONI

3.1 DETERMINAZIONE del probabile VALORE di vendita dei DIRITTO SUPERFICIAIO

Il GSE Gestione Servizi Energetici nel 2016 (*vds allegato n.4*), nell'ambito del monitoraggio dei costi di generazione degli impianti da fonte rinnovabile nel biennio 2015-2016 ha registrato un costo di realizzazione pari a 3860€/KW ed un'incidenza delle opere civili (opere in cemento armato e accessorie) pari al 14% del totale.

Sulla scorta di tali evidenze statistiche medie si può stimare che:

Costo delle opere civili

(plinto in c.a., recinzioni, piazzole, viabilità, ecc) = $3860\text{€/KW} \times 60\text{K/W} \times 14\% = 32.424\text{€}$

Considerando il costo delle opere civili realizzate pari al 30% del totale stimato in precedenza si ritiene congruo un valore pari a circa 10.000€.

Il sito specialistico "Verde Energia" nella descrizione delle caratteristiche tecnico/economiche degli impianti minieolici individua pari a 1500-3000€/anno, in funzione della ventosità, il costo del diritto di superficie necessario alla realizzazione di questi tipi di impianti pertanto nel caso in specie:

1. Durata del diritto superficiale 25 anni a decorrere dal 22.10.2015,
2. Durata residua 19 anni,
3. Costo del diritto superficiale annuale in via prudenziale stimato in 1500€/anno,
4. Valore complessivo diritto superficiale = $1500\text{€/anno} \times 19 = 28.500\text{€/anno}$

In relazione a quanto sopra esposto il valore complessivo delle opere civili e del diritto superficiale viene stabilito pari a $10.000\text{€} + 28.500\text{€} = 38.500\text{€}$.

[REDACTED]



4. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. ho determinato:

- ho descritto la consistenza della proprietà superficiaria;
- il prezzo di base per la vendita secondo le condizioni del mercato per i medesimi diritti.

Spero di aver risposto in modo esauriente e con sufficiente chiarezza ai quesiti richiesti.

5. ALLEGATI

Allego alla presente:

- *allegato 1 – Visure catastali per soggetto, per immobile, estratto mappa, estratti GEOPOI,*
- *allegato 2 – Ispezioni Ipotecarie,*
- *allegato 3 – Report ANEV 2020 sull'andamento della crescita di produzione di energia eolica in Italia,*
- *allegato 4 – Report GSE “il punto sull'eolico 2016”,*
- *allegato 5 – Estratto sito “Verde energia”.*

Brescia, li 02-07-2021

