

Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGANO (BG)	Data	18.03.2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina	1 di 96
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione	0

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ASSEVERATO

FERRI S.R.L.
Via Degli Alpini, 37
24059 Urgnano (BG)

INDIVIDUAZIONE, ANALISI DI
CONFORMITA' E DI REGOLARITA' DEL
PATRIMONIO E DETERMINAZIONE
DEL VALORE DI EFFETTIVO
PRESUMIBILE REALIZZO



Ferri Group

PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE IMPIANTI ELETTRICI INDUSTRIALI

Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGNANO (BG)	Data	18.03.2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina	2 di 96
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione	0



Questo Rapporto di Valutazione è stato scritto in Bergamo in data 16 marzo 2015 dal Geom. Enrico Ambrosini, su incarico della Società FERRI S.R.L. con sede in Via Degli Alpini ad Urgnano (BG) ed è sottoposto a diritti di copyright a favore dello Studio Tecnico Geom. Enrico Ambrosini. La riproduzione, anche parziale, per una utilizzazione da parte di terzi o diversa rispetto agli obiettivi per i quali è stato scritto è vietata.

Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGNANO (BG)	Data	18.03.2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina	3 di 96
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione	0

I N D I C E

1.0	GENERALITA' E PREMESSE	Pag. 05
1.1	La natura e i limiti dell'incarico	Pag. 05
1.2	I documenti i dati e le fonti utilizzate	Pag. 06
2.0	I BENI STRUMENTALI	Pag. 07
2.1	L'individuazione la descrizione e la valorizzazione	Pag. 07
2.2	Gli elenchi dei beni	Pag. 07
3.0	LE RIMANENZE DI MAGAZZINO	Pag. 18
3.1	L'individuazione la descrizione e la valorizzazione	Pag. 18
3.2	L'elencazione delle rimanenze di magazzino	Pag. 19
4.0	GLI IMMOBILI	Pag. 33
4.1	La metodologia di individuazione e dell'accertamento della regolarità	Pag. 33
4.2	I criteri e la metodologia di valutazione applicata	Pag. 33
4.3.0	URGNANO (BG) – Via Degli Alpini – Complesso industriale	Pag. 34
4.3.1	<i>L'identificazione e la regolarità catastale</i>	Pag. 34
4.3.2	<i>La regolarità urbanistica e gli atti autorizzativi</i>	Pag. 35
4.3.3	<i>La provenienza</i>	Pag. 36
4.3.4	<i>I gravami e le formalità pregiudizievoli</i>	Pag. 37
4.3.5	<i>La descrizione e la consistenza</i>	Pag. 37
4.3.6	<i>La ricerca del più probabile valore di mercato</i>	Pag. 45
4.4.0	URGNANO (BG) - Via Degli Alpini – L'impianto fotovoltaico	Pag. 45
4.4.1	<i>La regolarità catastale dell'impianto</i>	Pag. 45
4.4.2	<i>La descrizione dell'impianto</i>	Pag. 47
4.4.3	<i>La valorizzazione economica dell'impianto</i>	Pag. 47
4.5.0	URGNANO (BG) – Via Delle Orobie – Magazzino e uffici	Pag. 51
4.5.1	<i>L'identificazione e la regolarità catastale</i>	Pag. 51
4.5.2	<i>La regolarità urbanistica e gli atti autorizzativi</i>	Pag. 51
4.5.3	<i>La provenienza</i>	Pag. 51
4.5.4	<i>I gravami e le formalità pregiudizievoli</i>	Pag. 52
4.5.5	<i>La descrizione e la consistenza</i>	Pag. 53
4.5.6	<i>La ricerca del più probabile valore di mercato</i>	Pag. 59
4.6.0	URGNANO (BG) – Via Delle Orobie – L'impianto fotovoltaico	Pag. 59
4.6.1	<i>La regolarità catastale dell'impianto</i>	Pag. 59
4.6.2	<i>La descrizione dell'impianto</i>	Pag. 59
4.6.3	<i>La valorizzazione economica dell'impianto</i>	Pag. 61
4.7.0	TREVIOLIO – (BG) - Via Dei Platani – Appartamento e box	Pag. 65
4.7.1	<i>L'identificazione e la regolarità catastale</i>	Pag. 65
4.7.2	<i>La regolarità urbanistica e gli atti autorizzativi</i>	Pag. 65
4.7.3	<i>La provenienza</i>	Pag. 65
4.7.4	<i>I gravami e le formalità pregiudizievoli</i>	Pag. 66
4.7.5	<i>La descrizione e la consistenza</i>	Pag. 66
4.7.6	<i>La ricerca del più probabile valore di mercato</i>	Pag. 72

Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGNANO (BG)	Data	18.03.2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina	4 di 96
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione	0

S E G U E I N D I C E

4.8.0	CURNO – (BG) - Via Curnasco, 1 – Appartamento e due autorimesse	Pag.	73
4.8.1	<i>L'identificazione e la regolarità catastale</i>	<i>Pag.</i>	<i>73</i>
4.8.2	<i>La regolarità urbanistica e gli atti autorizzativi</i>	<i>Pag.</i>	<i>73</i>
4.8.3	<i>La provenienza</i>	<i>Pag.</i>	<i>73</i>
4.8.4	<i>I gravami e le formalità pregiudizievoli</i>	<i>Pag.</i>	<i>74</i>
4.8.5	<i>La descrizione e la consistenza</i>	<i>Pag.</i>	<i>75</i>
4.8.6	<i>La ricerca del più probabile valore di mercato</i>	<i>Pag.</i>	<i>79</i>
4.9.0	BERGAMO – (BG) - Via Tobagi – Appartamento 2 box e 2 cantine	Pag.	79
4.9.1	<i>L'identificazione e la regolarità catastale</i>	<i>Pag.</i>	<i>79</i>
4.9.2	<i>La destinazione urbanistica</i>	<i>Pag.</i>	<i>80</i>
4.9.3	<i>La provenienza</i>	<i>Pag.</i>	<i>80</i>
4.9.4	<i>I gravami e le formalità pregiudizievoli</i>	<i>Pag.</i>	<i>81</i>
4.9.5	<i>La descrizione e la consistenza</i>	<i>Pag.</i>	<i>81</i>
4.9.6	<i>La ricerca del più probabile valore di mercato</i>	<i>Pag.</i>	<i>89</i>
4.10.0	BERGAMO – (BG) - Via XXIV Maggio - Negozio	Pag.	89
4.10.1	<i>L'identificazione e la regolarità catastale</i>	<i>Pag.</i>	<i>89</i>
4.10.2	<i>La regolarità urbanistica e gli atti autorizzativi</i>	<i>Pag.</i>	<i>90</i>
4.10.3	<i>La provenienza</i>	<i>Pag.</i>	<i>90</i>
4.10.4	<i>I gravami e le formalità pregiudizievoli</i>	<i>Pag.</i>	<i>90</i>
4.10.5	<i>La descrizione e la consistenza</i>	<i>Pag.</i>	<i>91</i>
4.10.6	<i>La ricerca del più probabile valore di mercato</i>	<i>Pag.</i>	<i>94</i>
5.0	RIEPILOGO	Pag.	94
5.1	<i>Le conclusioni e la firma del rapporto di valutazione</i>	<i>Pag.</i>	<i>94</i>

IL VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGANO (BG)	Data	18.03.2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina	5 di 96
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione	0

1.0 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

La Direzione della società **FERRI S.R.L.** con sede in Via Degli Alpini, 37 ad Urgnano, in provincia di Bergamo ha deciso di affidarmi l'incarico professionale finalizzato alla indicazione e determinazione del **“Più probabile valore di mercato”** del proprio patrimonio costituito da immobili con due impianti fotovoltaici, oltre ad attrezzature, da intendersi come **“valore di effettivo presumibile realizzo”**, previa l'esatta individuazione e verifica formale dello stato di possesso e di libertà di cessione.

I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente “rapporto di valutazione”, munito di formula di Asseverazione, redatto in modo da risultare non solo utilizzabile ai fini della possibile attestazione, ex art. 160, co. 2 l. fall., ma soprattutto con l'obiettivo di utilità nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le future incombenze legate ad eventuali cessioni.

Ai fini della valutazione dei requisiti di professionalità e d'indipendenza, si attesta che lo scrivente, geom. Enrico Ambrosini con studio in Bergamo, Via Clara Maffei n° 11, è regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo, con il numero d'ordine 3138 e che inoltre appare nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale di Bergamo e che non ha prestato negli ultimi cinque anni attività di lavoro dipendente o autonomo in favore della Società **FERRI S.R.L.** ovvero non ha mai partecipato agli organi di amministrazione e controllo della società interessata. Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente rapporto di valutazione devono essere necessariamente lette ed interpretate alla luce di precisi presupposti e di rigide limitazioni e ciò vale a dire che la valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi capitoli, al lordo degli eventuali residui specifici debiti. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario, soprattutto se riferito al mercato immobiliare.

Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGNANO (BG)	Data	18.03.2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina	6 di 96
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione	0

Tutte le informazioni che costituiscono il supporto quantitativo e qualitativo della valutazione di merito sono state fornite dalla Società **FERRI S.R.L.**, e sebbene la ricerca del “*valore di effettivo presumibile realizzo*” sia da considerarsi, da un punto di vista sostanziale, accurata e completa, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, in quanto rigorosamente legata ai dati ed alle informazioni ricevute e per questo riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. A questo proposito va ribadito che il “*valore di effettivo presumibile realizzo*” attribuito, poiché previsionale, medio ed ordinario, può anche discostarsi dal prezzo che sarà effettivamente negoziato in seguito ad un’eventuale trattativa; dipendente da fattori soggettivi quali l’imprevedibile mutevole situazione del mercato e la diversa capacità negoziale delle parti.

Per ultimo, ma non meno significativo, va detto che la valutazione di merito e le conclusioni, cui sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di perizia e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall’intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta.

1.2 I documenti i dati e le fonti utilizzate

Per l’incarico è stata acquisita, esaminata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza e la documentazione Ipotecaria e Catastale;
- Le autorizzazioni Edilizie, i progetti e i sistemi di governo del Territorio;
- I contratti di Locazione finanziaria;
- Il libro dei cespiti;
- L’elenco di dettaglio delle rimanenze di magazzino;
- La documentazione tecnico amministrativa degli impianti fotovoltaici.

Sono state inoltre assunte tutte le possibili informazioni per il tramite il Sig. Ferri Roberto che mi ha accompagnato e supportato nella verifica, fornendo inoltre notizie valide dal punto di vista della composizione delle voci analizzate. Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché già inserita nel rapporto di valutazione, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti nel mio studio in Bergamo Via Clara Maffei, 11 a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGNANO (BG)	Data	18.03.2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina	51 di 96
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione	0

4.5.0 URGNANO (BG) – Via Delle Orobie – Magazzino e uffici

Capannone industriale in corso di costruzione rilevabile in mappa ma non presente in banca dati dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Bergamo, Catasto Fabbricati, ed edificato sul mappale **8814** ente urbano di are 46.37, come da Tipo Mappale n. 230607 del 28.06.2011 per fusione dei mappali 8019 di are 3.40, 8050 di are 26.07 e 8053 di are 16.90.

4.5.1 L’identificazione e la regolarità catastale

La verifica effettuata ha confermato che i terreni sui quali è stato edificato il fabbricato in valutazione, risultano inseriti in banca dati dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Bergamo, Catasto Fabbricati, in capo alla società **FERRI S.R.L** con sede in Urgnano, codice fiscale n. 02510040161 **per l’intera quota di proprietà e possesso**, e rilevabili al foglio 9 del comune di Urgnano con gli identificativi:

MAPP.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
			Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
8814	Ente urbano	--	00	46	30	--	--
8051	Seminativo . irr. arb.	2	00	01	25	1,00	1,07
8054	Seminativo . irr. arb.	2	00	01	00	0,80	0,85
8070	Seminativo . irr. arb.	2	00	02	30	1,84	1,96

La verifica effettuata, con l’ausilio e sulla base della cartografia ufficiale catastale, non ha evidenziato difformità o incongruenze con lo stato dei luoghi in grado di pregiudicarne l’eventuale vendita fatta eccezione per l’obbligo di redazione delle planimetrie catastali.

4.5.2 La regolarità urbanistica e gli atti autorizzativi

Il complesso immobiliare, come oggi rilevabile, risulta edificato in forza e in aderenza alla Dichiarazione di Inizio Attività presentata in data 25.10.2010 al n° 2255 e assentita in data 22 novembre 2010. La verifica urbanistica non ha evidenziato ulteriori capacità edificatorie rispetto a quanto oggi realizzato, che appare conforme alla cartografia di progetto agli atti del Comune.

4.5.3 La provenienza

Le visure effettuate presso l’Agenzia del Territorio di Bergamo, sezione immobiliare, hanno confermato che, alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, i terreni sui quali sorge il fabbricato, come meglio e di fatto in precedenza descritti,

Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGNANO (BG)	Data	18.03.2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCORSUALE	Protocollo	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina	52 di 96
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione	0

risultano inequivocabilmente e certamente in capo alla società **FERRI S.R.L.** con sede in Urgnano, codice fiscale n. 02510040161, per l'intera quota di proprietà e possesso, per averli acquistati con atto di compravendita per scrittura privata autenticata del 29.04.2010 n. 79932/25015 repertorio Notaio Antonio Cavallo di Treviglio, registrato a Treviglio il 3.05.2010 al n. 2155 Serie 1T e trascritto, a Bergamo, in data 5.05.2010 ai n.ri 23553/13416. I beni vengono dichiarati liberi da gravami. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza della convenzione per lottizzazione a scopo edificatorio denominata "P.A.2" stipulata con il Comune di Urgnano in forza di atto del 28.02.2008 n. 49675 repertorio Notaio Nicoletta Morelli di Caravaggio trascritto, a Bergamo, in data 17.03.2008 ai nn. 18472/11231 confermata con atto del 29.04.2009 n. 51160/9686 repertorio Notaio Nicoletta Morelli di Caravaggio registrato a Treviglio il 25.05.2009 al n. 2693 serie 1T e trascritto, a Bergamo, in data 24.09.2009 ai nn. 61818/39453. **Con riferimento a tale convenzione si rileva che i mappali 8051, 8054 e 8070 sono destinati a strade private e parcheggi privati.**

4.5.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Da indagine ipotecaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Bergamo si rileva che dalla provenienza (29.04.2010) sino alla data dell'11.3.2015 (data di aggiornamento della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo) a carico della Società, relativamente ai beni in oggetto, risultano:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 5.05.2010 ai nn. 23554/4400 (atto di mutuo fondiario del 29.04.2010 n. 79933/25016 repertorio Notaio Antonio Cavallo di Treviglio) a favore della [redacted] [redacted] sede in Zanica, Via Aldo Moro n. 2; somma iscritta: Euro 2.040.000,00 somma capitale: Euro 1.200.000,00 scadenza: anni 15 *grava in capo ai mappali 8019, 8050, 8051, 8053 8070 del Catasto Terreni di Urgnano.*
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** trascritto a Bergamo in data 1.12.2010 ai nn. 63419/35678 (scrittura privata autenticata del 22.11.2010 n. 80614/25557 repertorio Notaio Antonio Cavallo di Treviglio) a [redacted] [redacted] per il vincolo di destinazione d'uso per la costruzione di capannone riguardante i mappali come sopra individuati.

Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGANO (BG)	Data	18.03.2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina	53 di 96
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione	0

4.5.5 La descrizione e la consistenza

Si tratta di un più che interessante manufatto industriale di recentissima realizzazione, realizzato con struttura prefabbricata costruita a disegno di dimensioni rilevanti, dotato di blocco ad uffici che si sviluppano su tre piani, ultimati per quanto inerente la costruzione ma ancora da rifinire (mancano i sanitari, l'ultimazione degli impianti elettrici e aeraulici, le porte interne e le tinteggiature). Il manufatto è praticamente nuovo e realizzato utilizzando componenti e manufatti di prim'ordine, in quanto non destinato come bene merce da immettere sul mercato ma per un utilizzo proprio. Di buone dimensioni, ed adeguato all'immobile, lo spazio di manovra e di piazzale a disposizione, oltre ai parcheggi. Gli impianti sono supportati dalle necessarie certificazioni.



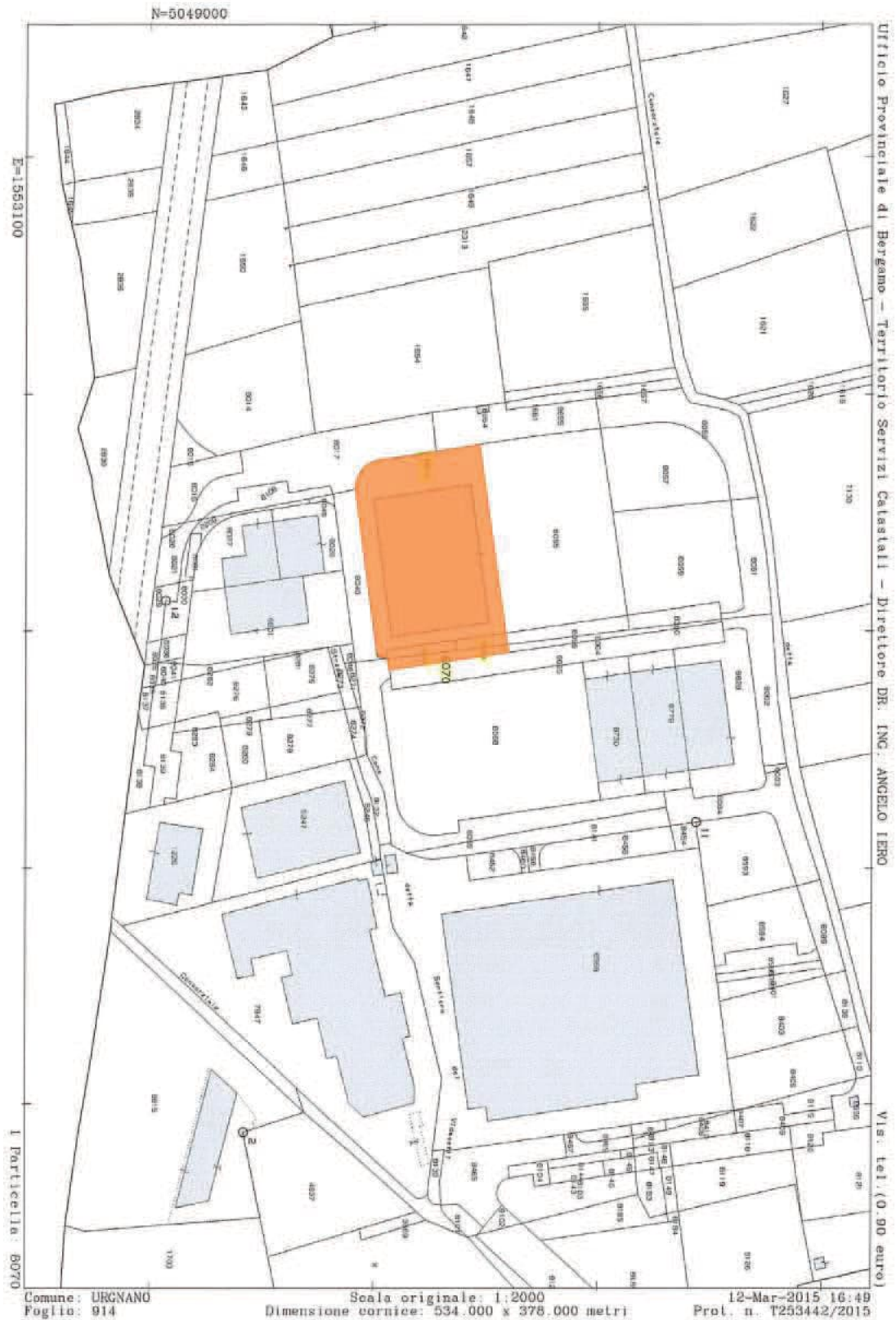
il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di m^2 **3.139,55** calcolata in base ai coefficienti di ponderazione previsti dal **“Sistema Italiano di Misurazione”**.

descrizione	superficie m^2	coefficiente ponderazione	Superficie ragguagliata
Deposito	2.347,70	1.00	2.347,70
Ufficio	751,00	1.00	751,00
Area pertinenziale	2.042,75	0.02	40,85
Totale superficie commerciale ragguagliata			3.139,55

A seguire l'estratto mappa e la cartografia di progetto

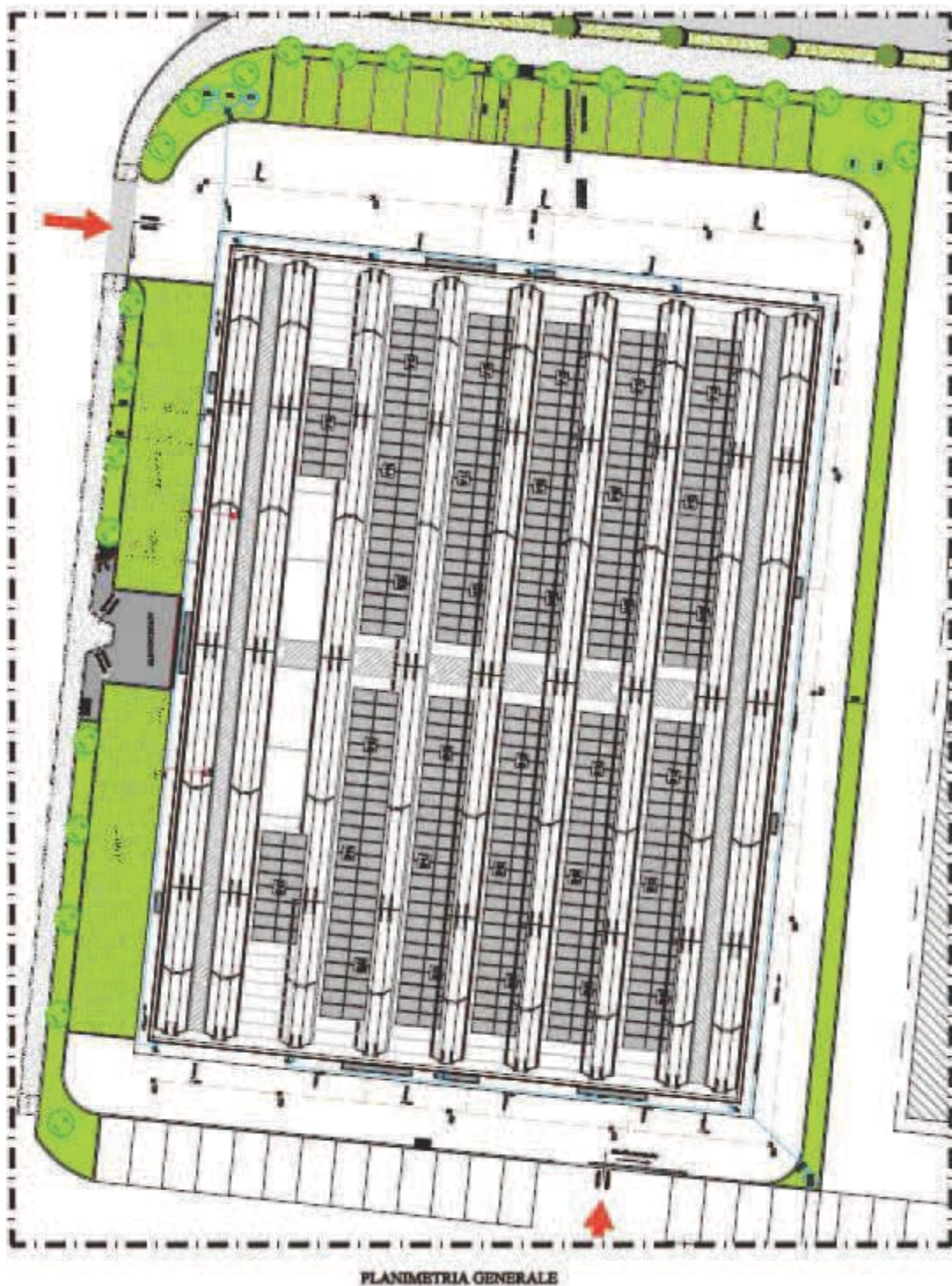
Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGNANO (BG)	Data	18.03.2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina	54 di 96
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione	0

L'ESTRATTO DI MAPPA

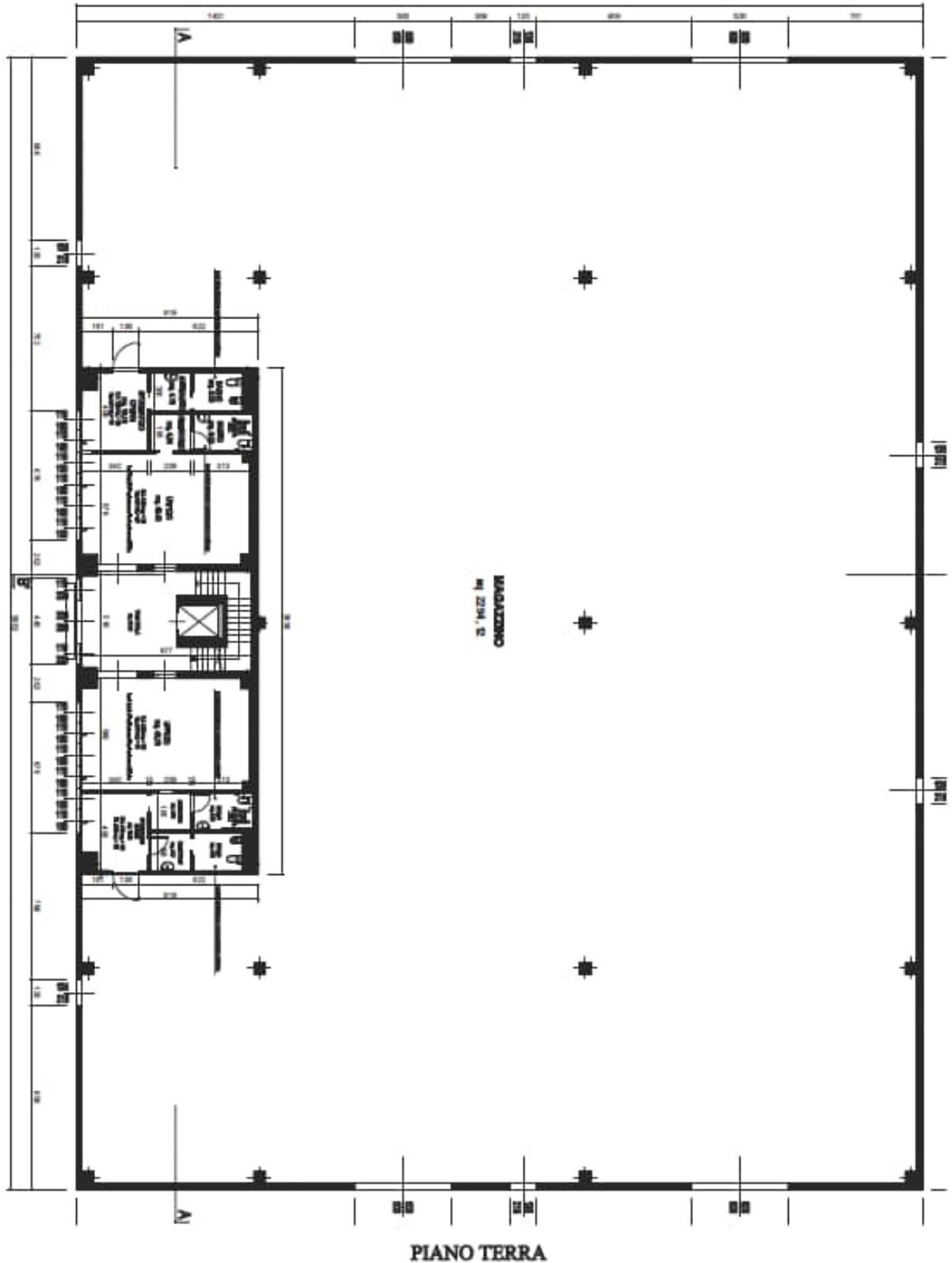


Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGANO (BG)	Data	18.03.2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina	55 di 96
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione	0

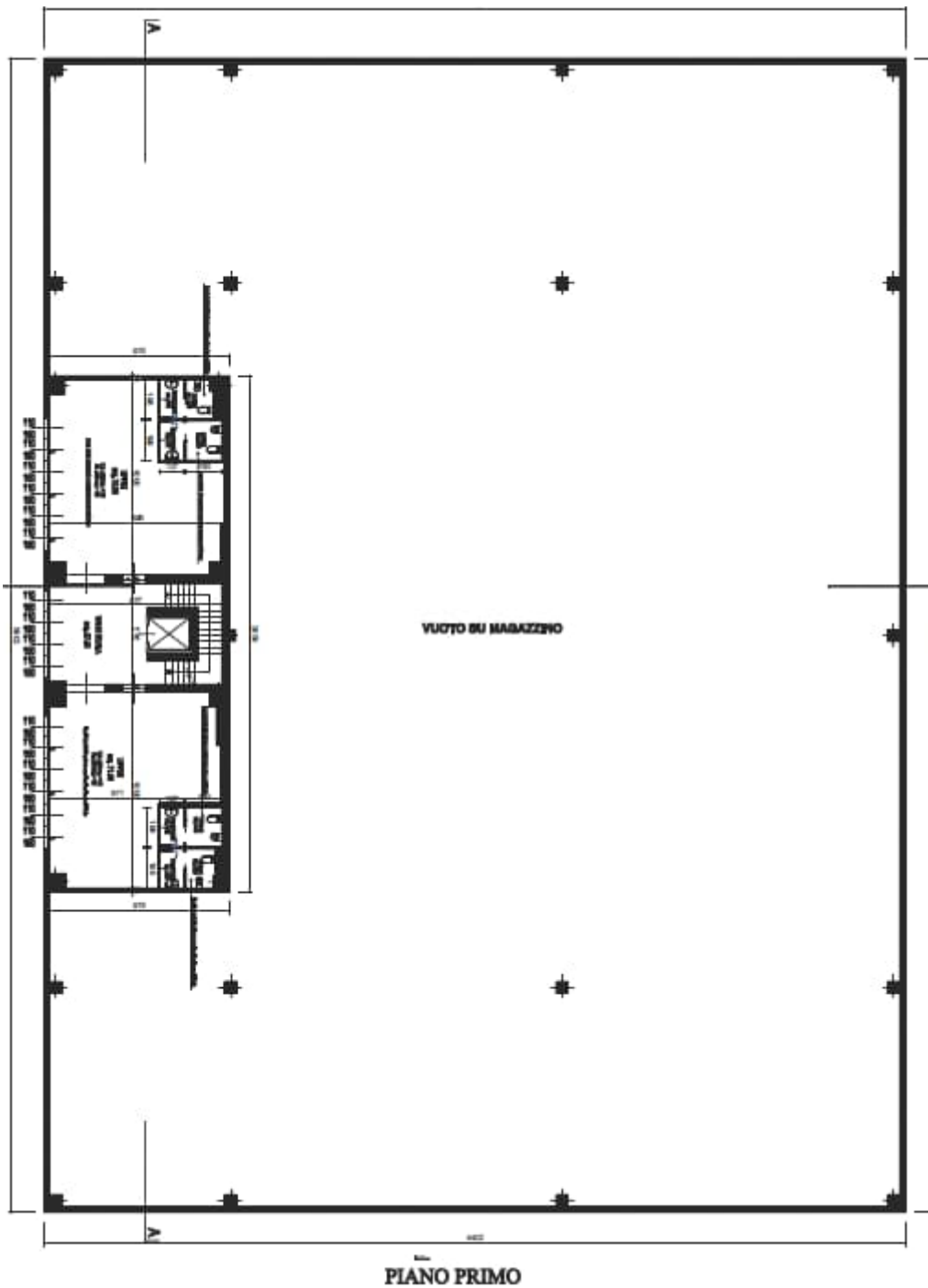
PLANIMETRIA DI PROGETTO



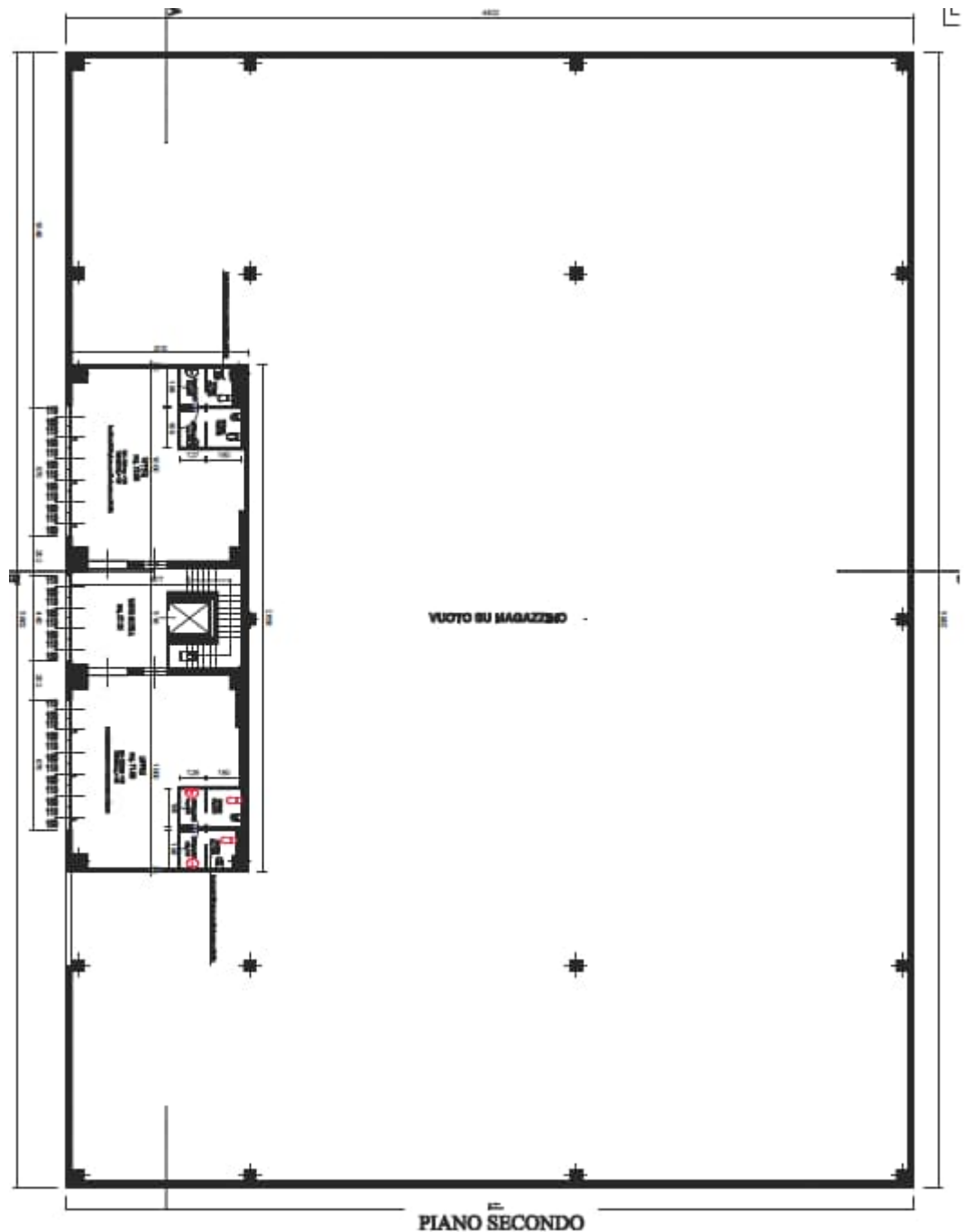
Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGNANO (BG)	Data:	18.03.2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo:	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina:	56 di 96
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione:	0



Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGANO (BG)	Data	18.03.2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina	57 di 96
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione	0



Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGNANO (BG)	Data:	18.03.2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo:	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina:	58 di 96
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione:	0



Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGNANO (BG)	Data	18.03.2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina	59 di 96
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione	0

4.5.6 *La ricerca del più probabile valore di mercato*

In tutta Urgnano sono al momento presenti 5 annunci per capannoni in vendita. Il quadro complessivo, riferito a tutte le categorie d'immobili in vendita ad Urgnano, mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in aumento (+2,90%). Il prezzo medio dei capannoni, al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Urgnano, presenti sulla rete, aggiornato a domenica 8 marzo è di **650,00 €/m²**, ovviamente da rapportare alle reali condizioni dell'immobile.

Nel nostro caso, stante la posizione, la dimensione e le condizioni ambientali, la dotazione degli uffici che costituiscono un vantaggio competitivo in termini di migliore vendibilità, ma soprattutto l'alto livello dei materiali impiegati, ritengo che l'immobile possa essere ben rappresentato oggi con un valore medio di **800,00 €/m²** in modo da calcolare in **€ 2.511.640,00** ($m^2 3.139,55 \times € 800,00$) il più probabile valore di mercato degli immobili.

4.6.0 *URGNANO – Via Delle Orobie (BG) – L'impianto fotovoltaico*

La società Ferri Srl con sede legale in via Alpini, 773 nel Comune di Urgnano (BG), codice fiscale e partita iva 02510040161, risulta essere il Soggetto Responsabile dell'impianto sito in via Delle Orobie, nel Comune di Urgnano (BG) della potenza di 117,76kW e installato sulle coperture del capannone industriale.

4.6.1 *L'identificazione e la regolarità catastale*

La verifica effettuata ha confermato che l'impianto fotovoltaico, al momento, non risulta ancora accatastato, ma autorizzato giusta comunicazione di intervento come manutenzione ordinaria per posa pannelli fotovoltaici, presentata in data 11.05.2010 n° 5574 di protocollo.

4.6.2 *La descrizione dell'impianto*

Dall'analisi della documentazione tecnica fornita dalla Ferri S.r.l. (*documentazione originale di progetto*) l'impianto risulta inquadrabile nelle seguenti caratteristiche:

- Potenza installata: 117,76kW.
- Capannone a shed con orientamento sud e inclinazione circa 20°.
- Tipologia di installazione: sulla copertura a shed, complanari agli shed stessi, parzialmente integrato nella struttura architettonica.

Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGNANO (BG)	Data	18.03.2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCORSUALE	Protocollo	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina	60 di 96
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione	0

I lavori per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico sono stati autorizzati con Comunicazione di Manutenzione Ordinaria del 11-05-2010 protocollata presso il Comune di Urgnano (BG) al n.5574 (Documentazione visionata e presente in Azienda),

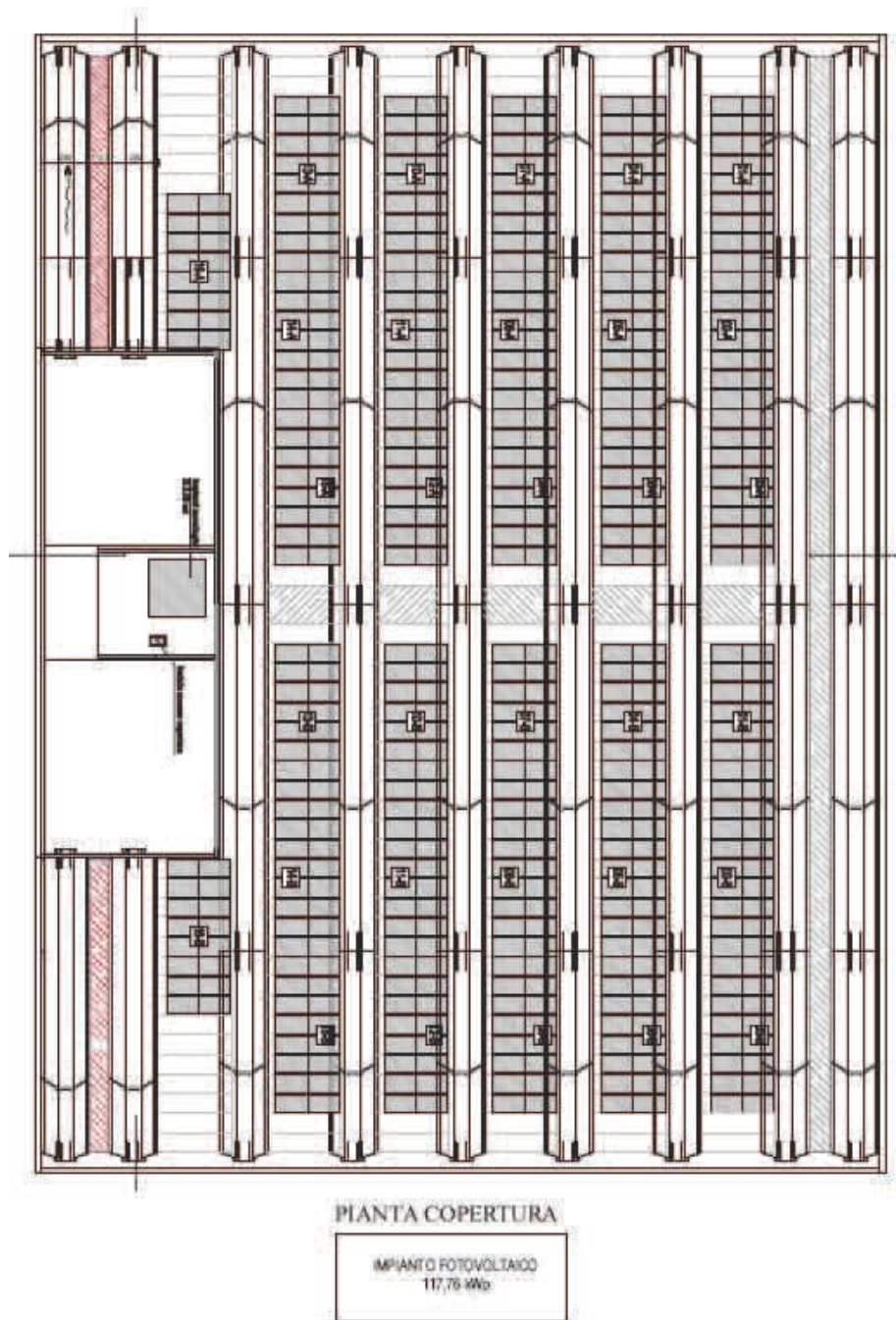
L'impianto è stato connesso alla rete di distribuzione nazionale in Bassa Tensione (BT) a 400V trifase tramite punto di connessione identificato dal codice POD IT001E17915340 alla data del 01-06-2011, come da verbali di connessione alla rete. A fronte di richiesta di riconoscimento della tariffa incentivante prevista dal D.M. del 19-02-2007 presentata dalla Ferri S.r.l., il GSE ha ritenuto idoneo tale impianto al riconoscimento della tariffa incentivante pari a 0,384€/kWh prodotto sulla base della Convenzione n. I01F2615370.

Il ritiro dell'energia immessa in rete è regolamentato dalla Convenzione n.RID025416.

L'impianto, sulla base dei dati di produzione forniti da Ferri S.r.l., risulta ad oggi correttamente funzionante e adeguato alle normative tecniche vigenti



Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGANO (BG)	Data	18.03.2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCORSALE	Protocollo	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina	61 di 96
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione	0



4.6.3 *La valorizzazione economica dell'impianto*

La valorizzazione economica dell'impianto si basa sulla ricostruzione e proiezione dei **ricavi** derivanti da riconoscimento della tariffa incentivante di cui al D.M. 19-02-2007 ed il riconoscimento del valore dell'energia immessa in rete secondo le modalità di regime dedicato, detratti i costi, e ciò in aderenza al famoso postulato che *“ un bene vale in funzione della capacita di produrre un reddito ”*.

Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGNANO (BG)	Data	18.03.2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina	62 di 96
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione	0

Il prezzo dell'energia immessa in Regime Dedicato è stato calcolato sulla media ponderata di quanto riconosciuto durante tutto il 2014. Per il calcolo dell'energia prodotta annualmente dagli impianti ci si è basati sui dati di produzione storici degli anni 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 forniti dalla Ferri Srl stessa. Da questi dati è stato ricostruito l'”anno tipo” come media delle produzioni mensili degli anni storicizzati. Questa scelta riteniamo sia più corretta e realistica rispetto a qualsiasi simulazione con software di analisi specifici. Sono inoltre state considerate anche altre ipotesi, quali il decadimento annuo delle prestazioni energetiche pari allo 0,8% e l'aumento annuo del prezzo dell'energia pari al 2%. Sono stati inoltre ricostruiti i dati dei **COSTI** derivanti sia dalle informazioni ricevute dalla Ferri S.r.l. (solo nel merito delle Assicurazioni in essere) sia ipotizzando gli altri costi con riferimento al mercato attuale, quali: Ammortamento Impianto; Canone annuo di O&M relativi alla Gestione e Manutenzione Ordinaria Preventiva; Costi di Manutenzione Straordinaria Correttiva; Canone annuo di Assicurazione; Costo annuo IMU, Altri costi vari di gestione. Per differenza tra **RICAVI** e **COSTI** si è calcolato l'**IMPONIBILE** tenendo conto della non deducibilità del costo relativo all'IMU. Dall'Imponibile si è detratto inoltre un valore ipotetico di imposte pari al 31,4% (Ires 27,50% e Irap 3,90%), calcolando l'**Utile al Netto delle Imposte**. Tale ipotesi si configura nel caso in cui gli impianti vengano acquisiti da una società di capitali. Oltre all'Utile Netto è stato calcolato anche il valore del **Flusso di Cassa** annuo quale reale valore di disponibilità finanziaria che tiene conto dell'ammortamento.

Il valore del Flusso di cassa è stato ricostruito fino al 2031, anno di estinzione del Riconoscimento delle Tariffe Incentivanti e quindi attualizzato con un tasso del 12,1%. Tale tasso di attualizzazione è stato calcolato come rendimento lordo del 2,10% riferito all'asta BTP a 15 anni del 12/13 febbraio 2015 , a cui si è aggiunto un ulteriore 10% come indice di rischio dell'operazione finanziaria.

Facendo i conti sono arrivato a stabilire in € **220.000,00** il più probabile valore commerciale di mercato dell'impianto, come da foglio di calcolo a seguire.

L'analisi ha evidenziato come la **produzione dell'impianto risulti bassa rispetto se confrontata con i** dati storici di produzione di impianti simili. Potrebbe risultare utile effettuare una verifica tecnica per individuare le possibili cause.

E' evidente che un aumento di produttività causerebbe anche un aumento del valore.

Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGNANO (BG)	Data	18.03.2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina	63 di 96
Riferimento	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione	0

Foglio di calcolo

Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGNANO (BG)	Data	18.03.2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina	64 di 96
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione	0

Foglio di calcolo

