

Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*

TRIBUNALE CIVILE DI TORINO
Sezione VI^ Civile Fallimentare

FALLIMENTO

N. Gen. Rep. 340/2016

Giudice Delegato: dr. Bruno CONCA

Curatore: dr. ssa Maria Maccarrone

Studio Tecnico Incaricato:
*perito Pasquale Buonaguro
ing. Leonardo Buonaguro*

**Iscritto Albo Consulenti Tecnici
Tribunale di Torino**

*10125-Torino
Via Berthollet, 30
Tel.: 011658898-3381406080 fax:
01119837032
pasquale.buonaguro@tin.it
P.E.C.
pasquale.buonaguro@pec.eppi.it*



Via Torino 24 Pianezza (TO)

RELAZIONE STIMA BENI IMMOBILI

TRIBUNALE CIVILE DI TORINO
Sezione VI^ Civile Fallimentare

GIUDICE DELEGATO: DOTT. BRUNO CONCA

FALLIMENTO: [REDACTED] n. 346/2016

CURATORE: Dr. ssa Maria Maccarrone

PERITO: Perito Pasquale Buonaguro

Il sottoscritto perito Pasquale Buonaguro residente in Torino alla via Berthollet n. 30, iscritto al Collegio Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati delle province di Alessandria – Asti – Torino con il n. 3.097 ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino è stato nominato, ai sensi del riformato art. 32 della Legge Fallimentare, Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili e dell'impianto fotovoltaico relativi al fallimento [REDACTED] [REDACTED]. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 27 gennaio 2017 presso gli immobili ubicati in Via Torino n. 24 a Pianezza (TO), procedendo poi con sopralluoghi successivi. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi, ricerche di mercato, nonché assumendo tutte le informazioni opportune con la conseguente predisposizione e stesura della presente relazione corredata dalle copie della documentazione d'interesse. Il mandato affidatomi, mi dà l'incarico di determinare il valore dei beni immobili di compendio del fallimento. Per rispondere esaurientemente al quesito proposto, il sottoscritto così ritiene di dividere la presente relazione:

Capitolo primo: METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

Capitolo secondo: DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E IMPIANTO
FOTOVOLTAICO

Capitolo terzo: VALUTAZIONE BENI IMMOBILI



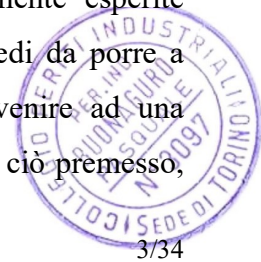
CAPITOLO PRIMO:

Premessa: Metodo e procedimento di stima

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico di valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo.

Gli elementi che intervengono (e che, in quanto tali, verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono:

ubicazione, zona, stato di conservazione dei beni, eventuale divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, loro consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica, situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. In tale ottica e secondo prassi comune di mercato la parte di spazio libero, utilizzata in parte a parcheggio autoveicoli ed in parte a deposito merci, è stato considerato pertinenziale al fabbricato al quale conferisce versatilità e qualificazione; il suo valore è quindi compreso nella stima del fabbricato. Lo scrivente ha acquisito attraverso indagini emerografiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Tutto ciò premesso,



le parti interessate hanno precisato che i beni da stimare sono ubicati nel Comune di Pianezza, *Via Torino n. 24*.

CAPITOLO SECONDO
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

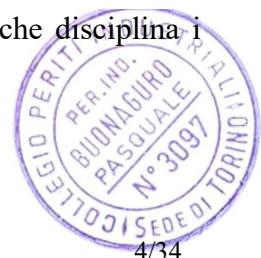
BENI IN PIANEZZA (TO)
VIA TORINO 24

proprietà per la quota di 1/1

Gli enti immobiliari oggetto di stima della presente Relazione interessano un complesso industriale, denominato “Ex Coriasco”, sito in Comune di Pianezza (TO) – con accessi pedonali e carrai dal civico n. 24 – tramediante strada privata e più in particolare:

- al piano terreno (1° f.t.) e al piano soppalcato un immobile a destinazione industriale della superficie complessiva di circa mq 4.525 di area coperta;
Coerenze: Strada Antica di Collegno, proprietà “Utas 2000 S.P.A.” o aventi causa, proprietà “Impresa Costruzioni Rosso geom. Francesco e Figli – S.P.A.” o aventi causa, proprietà “Maspe – S.R.L.” o aventi causa e proprietà “Imato – S.P.A.” o aventi causa;
- al piano terreno (1° f.t.) e al piano primo (2° f.t.) una unità adibita ad alloggio custode, ora locali ufficio;
Coerenze: area esclusiva, zona verde e lotto F;

Sono compresi nella vendita tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell’edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per ulteriori clausole riportate nel Regolamento di Condominio del 15/01/1997 a Rogito Notaio Pesce Mattioli Flavia rep. 35071 e debitamente trascritto presso la competente Conservatoria in data 06/04/1998 ai nn. 11307/8549, che disciplina i rapporti dello stabile ove è posto l’immobile oggetto di procedura.



L'immobile nel suo complesso, risulta edificato a seguito del rilascio di permessi edilizi di Legge e le opere in difformità, ove presenti, risultano oggetto di istanza di condoni (rif. "Irregolarità edilizie").

DATI CATASTALI:

- Foglio 32 particella 26, sub. 14¹ (ex senza subalterno²), catg. D/7, Via Torino 24, piano T, R.C. € 25.652,00;
- Foglio 32 particella 26, sub. 18³ (ex sub. 14, ex senza subalterno²), catg. D/7, Via Torino 24, piano T, R.C. € 5.656,00;
- Foglio 32 particella 26, sub. 30 (ex sub. 17⁴), catg. D/7, Via Torino 24, piano T – 1, R.C. € 20.234,00;
- Foglio 32 particella 26, sub. 31, catg. D/1, Via Torino 24, piano T, R.C. € 46,00;
- Foglio 32 particella 26 (graffata con particella 262, ex senza graffatura), sub. 33⁵ (graffata con sub. 1, ex sub. 29⁵, ex sub. 11⁶), catg. A/10, Via Torino 24, piano T – 1, R.C. € 2.293,07;

Si conferma la conformità tra lo stato attuale dei luoghi e la loro rappresentazione sulla scheda catastale.

ATTO DI PROVENIENZA:

Atto Pubblico a Rogito Notaio Flavia Pesce Mattioli di Torino del 05/10/2005 repertorio 43042/12708, debitamente registrato in data 12/10/2005 e trascritto ai nn. 49645/31419 del 19.10.2005.

a favore: [REDACTED] con sede in Torino per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

¹ Tale unità immobiliare è stata sostituita dai subalterni 18, 30 e 31, ma risulta ancora attualmente intestata alla [REDACTED]

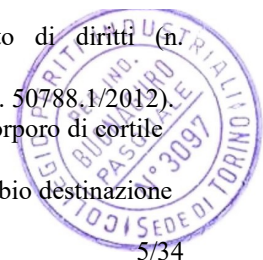
² Variazione del 22/11/1996 in atti dal 22/11/1996: acquisizione parziale della denuncia prot. 14024 del 13/06/1995 (n. G0229/1996).

³ Frazionamento del 22/11/1996 in atti dal 22/11/1996 per trasferimento di diritti (n. G02229.1/1996).

⁴ Ampliamento del 01/08/2012 protocollo n. TO0406386 in atti dal 01/08/2012 (n. 50788.1/2012).

⁵ Variazione del 10/10/2012 protocollo n. TO0498943 in atti dal 10/10/2012: accorpo di cortile (n. 63342.1/2012).

⁶ Variazione del 29/11/2006 protocollo n. TO0506080 in atti dal 29/11/2006: cambio destinazione d'uso (n. 192523.1/2006).



contro: [REDACTED] con sede in Torino per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili così censiti al Comune di Pianezza (TO) al N.C.E.U.:
foglio 32 particella 26, sub. 14, catg. D/7, Via Torino 24, piano T;
foglio 32, particella 26, sub. 11, catg. A/3, Via Torino 24, piano T – 1;

TRASCRIZIONI CONTRO ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1. Iscrizione nn. 60444/13048 del 24.12.2008

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Pesce Mattioli Flavia del
19.12.2008 rep. 44460/13695

Specie dell'ipoteca o del privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Capitale: € 1.400.000,00

Totale: € 2.520.000,00

Durata: 15 anni

a favore: [REDACTED] con sede in Torino per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED] con sede in Torino per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili così censiti al Comune di Pianezza (TO)

N.C.E.U.:

foglio 32, particella 26, sub. 14, fabbricato in corso di definizione, Via
Torino 24, piano T;

foglio 32, particella 26, sub. 29, catg. A/10, Via Torino 24, piano T;

2. Trascrizione nn. 4317/3027 del 02.02.2017

Atto Giudiziario Tribunale di Torino del 19.12.2016 rep. 370/2016

Specie dell'ipoteca o del privilegio: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza di Fallimento

a favore: [REDACTED] con sede in Torino, per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;



contro: Massa dei creditori del fallimento [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili così censiti al Comune di Pianezza (TO)

N.C.E.U.:

foglio 32, particella 26, sub. 14, catg. D/7, Via Torino 24, piano T;

foglio 32, particella 26, sub. 18, catg. D/7, Via Torino 24, piano T;

foglio 32, particella 26, sub. 30, catg. D/7, Via Torino 24, piano T – 1;

foglio 32, particella 26, sub. 31, catg. D/1, Via Torino 24, piano T;

foglio 32, particella 26 (graffato con particella 262), sub. 18 (graffato con sub. 1), catg. A/10, Via Torino 24, piano T – 1;

3. *Trascrizione nn. 6522/4462 del 17.02.2017*

Atto Giudiziario Tribunale di Torino del 19.12.2016 rep. 370/2016

Specie dell'ipoteca o del privilegio: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza di Fallimento

a favore: Massa dei creditori del fallimento [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED] con sede in Torino, per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili così censiti al Comune di Pianezza (TO)

N.C.E.U.:

foglio 32, particella 26, sub. 14, catg. D/7, Via Torino 24, piano T;

foglio 32, particella 26, sub. 18, catg. D/7, Via Torino 24, piano T;

foglio 32, particella 26, sub. 30, catg. D/7, Via Torino 24, piano T – 1;

foglio 32, particella 26, sub. 31, catg. D/1, Via Torino 24, piano T;

foglio 32, particella 26 (graffato con particella 262), sub. 18 (graffato con sub. 1), catg. A/10, Via Torino 24, piano T – 1;

Tale Rettifica si è resa necessaria in quanto – per mero errore materiale – sono stati invertiti i soggetti a favore e contro nella nota di trascrizione della Sentenza di Fallimento.

STATO DI POSSESSO:

Fallimento: [REDACTED] n. reg. 346/2016



Dalle ricerche eseguite presso la competente Conservatoria dei RR. II., si è accertato quanto segue:

l'immobile, alla data del fallimento risulta di proprietà per la quota di 1/1 della Società [REDACTED] in forza del contratto di conferimento in società:

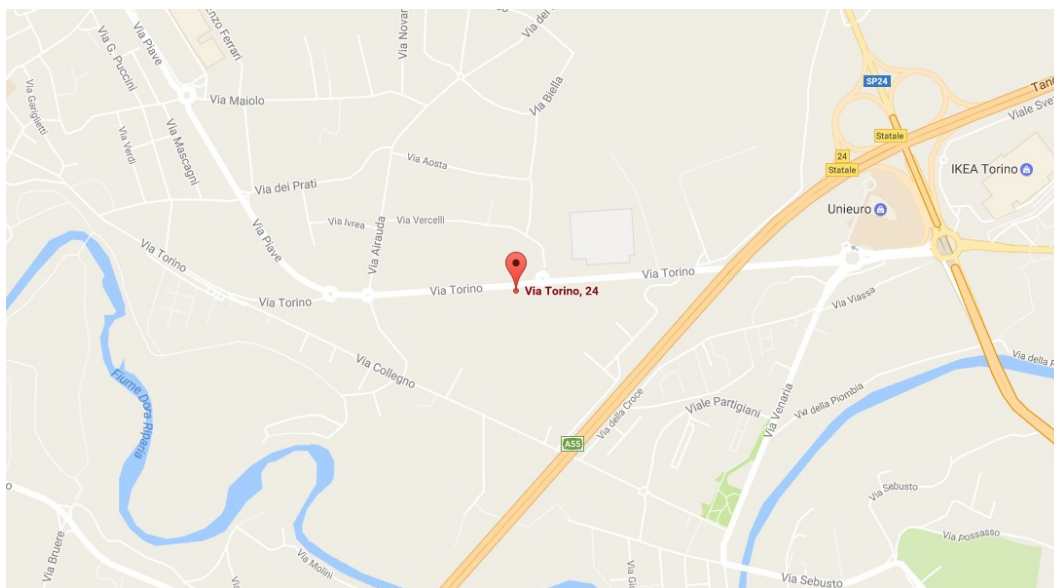
Atto Pubblico a Rogito Notaio Flavia Pesce Mattioli del 05/10/2005 repertorio 43042/12708, trascritto ai nn. 49645/31419 del 19.10.2005.

STATO D'USO:

Le verifiche effettuate dal CTU presso l'Ufficio delle Agenzie delle Entrate e tramite la documentazione fornita dalla Curatela hanno evidenziato che gli immobili oggetto della presente Relazione sono libero da vincoli locativi e sono, pertanto, da ritenersi nello stato di **"liberi"**.

DESCRIZIONE IMMOBILI:

Le unità oggetto di procedura sono ubicate nella zona industriale del Comune di Pianezza, a ovest della Città Metropolitana di Torino sulla sponda sinistra della Dora Riparia e del Rio Fellone. La posizione è all'imbocco della bassa Val si Susa, attraverso la SP 24 del Monginevro.



Ubicazione immobili, Via Torino 24 a Pianezza (TO), rispetto al centro città ed alle più importanti vie di comunicazione (Fonte: google maps)

Il livello qualitativo dell'intero complesso degli stabili presenti nella zona è



generalmente discreto. La sosta su strada pubblica può essere effettuata senza il pagamento del parcheggio, anche all'interno dell'area cortilizia di pertinenza del complesso industriale. La dotazione di servizi e delle urbanizzazioni nel quartiere è da considerarsi buona.



Palazzina Uffici



Capannone

Il complesso immobiliare in oggetto è costituito da una palazzina uffici e da un complesso industriale dell'estensione totale di circa mt 62 x 64 (zona materiali ed attrezzature edili + magazzino), oltre a zona deposito, uffici, tettoia, locali tecnici



Studio Tecnico Buonaguro

perito Pasquale Buonaguro

ing. Leonardo Buonaguro

Consulente Tecnico del Giudice

Certificatore Energetico

e cabina Enel. Il tutto è circondato da un'area cortilizia pertinenziale. La palazzina uffici si eleva su due piani fuori terra: al piano terreno, tre locali ufficio, un ripostiglio, un wc e un balcone; al piano 1° (2° f.t.) tre locali ufficio, due wc e un balcone. Il complesso industriale è costituito, al piano terreno, da due zone distinte e separate: magazzino attrezzature edili (1° campata) e magazzino (2°, 3° e 4° campata), oltre a depositi, magazzini, archivio, servizi e locale tecnico; al piano soppalcato è presente una zona archivio; nell'area cortilizia trova spazio una tettoia e un locale Enel. Il capannone è un fabbricato anni '60, dotato di carroponte e copertura a shed, con altezza sotto trave di 6/7 metri (per circa il 70% in pianta) e di 10 metri (per la parte rimanente). Nel tempo, la copertura del fabbricato è stata rimossa (causa presenza di amianto), con successiva installazione di impianto fotovoltaico della potenza di picco di circa 270 kW.



Interno Capannone



Interno Capannone



Interno Capannone



Tettoia

Studio Tecnico Buonaguro

perito Pasquale Buonaguro

ing. Leonardo Buonaguro

Consulente Tecnico del Giudice

Certificatore Energetico

Principali caratteristiche costruttive dei due lotti:

- il cancello di ingresso pedonale e carraio agli immobili è in ferro a due ante con apertura a comando elettronico, apparentemente funzionante;
- il pavimento dei locali nella palazzina uffici è realizzato in piastrelle di ceramica monocottura di discreta fattura e discreto stato di conservazione per tutti i locali al piano terreno e per quelli al piano 1°, ad eccezione delle camere ufficio dove è costituito da parquet di discreta fattura; discreto stato di conservazione;
- il rivestimento dei locali bagno è realizzato in piastrelle di ceramica monocottura di discreta fattura; discreto stato di conservazione;
- i sanitari lavabo, wc, vasca e doccia sono in ceramica di discreta fattura; discreto stato di conservazione;
- gli ingressi al capannone sono realizzati in ferro a due ante di discreta fattura; discreto stato di conservazione;
- il pavimento del capannone è in battuto di cemento di discreta fattura; discreto stato di conservazione;
- l'altezza media dei locali uffici è di circa mt 2,70 per il piano terreno e il piano 1°; quella dei locali costituenti il capannone industriale è variabile tra i 7 e i 10 mt; l'altezza media del piano soppalcato è di circa mt 2,20.



Area Cortilizia circostante il capannone



Ingresso Capannone

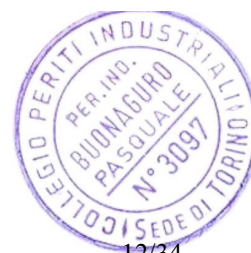
Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: realizzato sotto-traccia apparentemente funzionante;
- impianto idrico: realizzato sotto-traccia apparentemente funzionante;
- impianto acs e riscaldamento: autonomo realizzato sotto-traccia apparentemente funzionante;
- impianto citofonico: n.p.;
- impianto telefonico: n.p.;

Degli impianti suddetti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (*legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991*). L'unità, nel complesso, si presenta in discrete condizioni di stato manutentivo compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia.



Studio Tecnico Buonaguro
perito Pasquale Buonaguro
ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Data: 12/01/2017 - n. T81472 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. TO0406364 del 01/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pianezza

Via Torino

civ. 24

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 32
Particella: 26
Subalterno: 18

Compilata da:
Celano Claudio

Iscritto all'albo:
Geometri

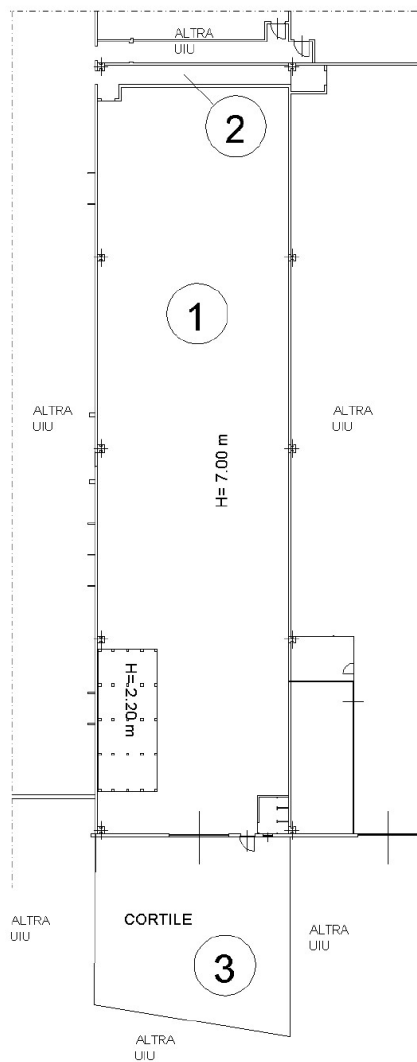
Prov. Torino

N. 6096

Scheda n. 1 Scala 1:500

FG. 32 N.26 SUB. 18

PIANTA PIANO TERRENO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/01/2017 - Comune di PIANEZZA (G559) - < Foglio: 32 - Particella: 26 - Subalterno: 18 >
VIA TORINO n. 24 piano: T.

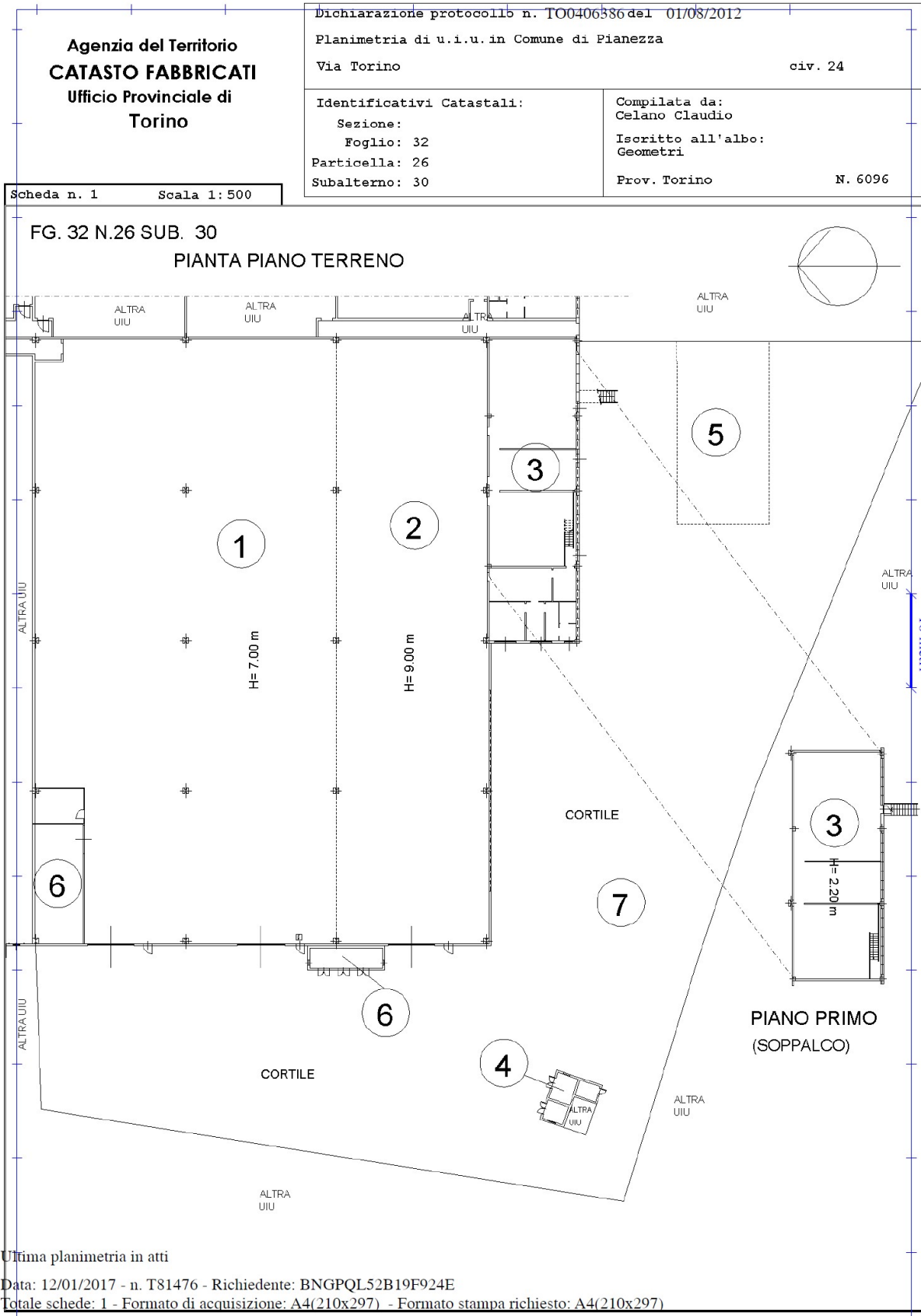
Ultima planimetria in atti

Data: 12/01/2017 - n. T81472 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data: 12/01/2017 - n. T81476 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E



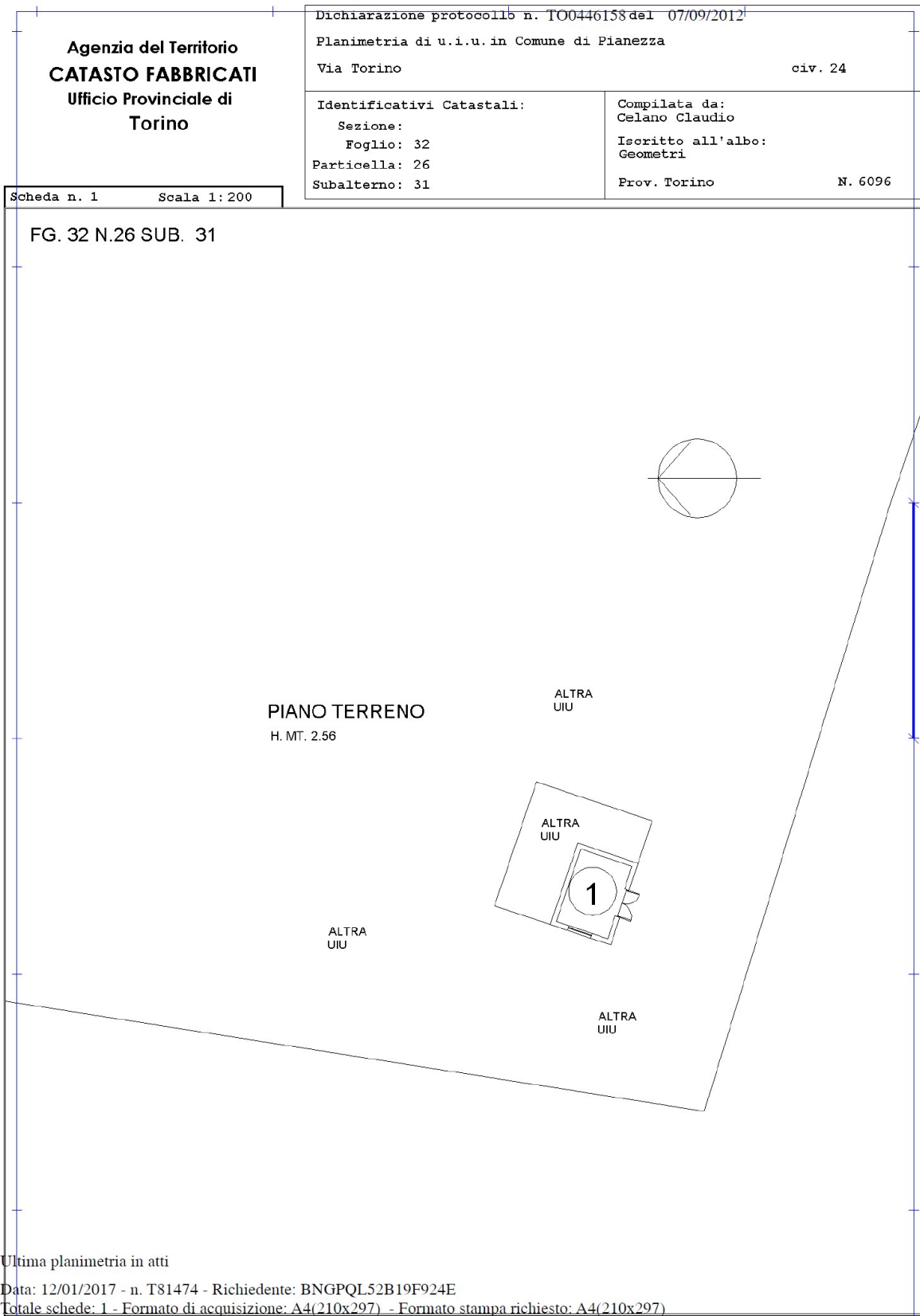
Ultima planimetria in atti

Data: 12/01/2017 - n. T81476 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Studio Tecnico Buonaguro
perito Pasquale Buonaguro
ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Data: 12/01/2017 - n. T81474 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E



Studio Tecnico Buonaguro

perito Pasquale Buonaguro

ing. Leonardo Buonaguro

Consulente Tecnico del Giudice

Data: 12/01/2017 - n. T81477 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0498943 del 10/10/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Pianezza Via Torino civ. 24	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 32 Particella: 26 Subalterno: 33	Compilata da: Celano Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Torino N. 6096

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/01/2017 - Comune di PIANEZZA (G559) - < Foglio: 32 - Particella: 26 - Subalterno: 33 >
 VIA TORINO n. 24 piano: 1-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/01/2017 - n. T81477 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



LIMITAZIONI DERIVANTI DAL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Dagli accertamenti eseguiti lo scrivente relaziona quanto segue, in merito al complesso immobiliare industriale:

dall'analisi del Regolamento di Condominio non sono emersi vincoli di particolare rilievo che possano limitare l'utilizzo o la trasferibilità del periziando immobile, ad eccezione dei divieti generali consueti richiamati nel regolamento di Condominio. Il tutto è, altresì, meglio esplicitato nel regolamento condominiale allegato alla presente perizia (**vedasi allegato**).

LICENZE E/O CONCESSIONI EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di Pianezza si è potuto accertare che il complesso immobiliare oggetto di stima è stato costruito in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- licenza edilizia n. 1459 rilasciata in data 15/04/1970 alla Società Corlasco S.A.S., relativa alla costruzione di fabbricato industriale reso successivamente agibile mediante il rilascio di Autorizzazione d'uso in data 15/11/1973;
- concessione edilizia n. 1459 del 12/05/1983 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 766/1459 del 21/10/1983, ambedue alla Società Corlasco S.P.A., relative all'ampliamento del succitato fabbricato industriale;
- concessione edilizia n. 48/4396 del 23.06.1982 e successive varianti n. 39/4656 del 06/09/1993, n. 66/4778 del 05/10/1994, n. 36/4929 del 06/07/1995 e n. 72/4971 del 20/11/1995 rilasciate alla Società Impresa Rosso, relative a intervento di ristrutturazione edilizia ed ampliamento del fabbricato industriale;
- certificato di autorizzazione all'abitabilità n. 4656 del 19/09/1995, relativa all'alloggio del custode;
- istanza di Denuncia di Inizio Attività (DIA), ai sensi degli articoli 22 e 23 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., presentata in data 27/12/2007 – prot. 21400 (pratica n. 1154) relativa a rifacimento della copertura del fabbricato industriale con posizionamento di impianto fotovoltaico;
- istanza di Denuncia di Inizio Attività (DIA), ai sensi degli articoli 22 e 23 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., presentata in data 28/06/2008 – prot. 10733 (pratica n. 1266) relativa alla realizzazione di n. 2 cabine di trasformazione asservite



all'impianto fotovoltaico realizzato in forza alla succitata DIA n. 1154;
rifacimento della copertura del fabbricato industriale con posizionamento di
impianto fotovoltaico;

- segnalazione certificata di Inizio Attività (SCIA), ai sensi dell'art. 19 della Legge 241/90 e s.m.i., per interventi di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., presentate rispettivamente in data 26/09/2011 – prot. 8099 (pratica 1932, dalla Società [REDACTED] relative alla conservazione in sanatoria di opere realizzate in parziale difformità);
- certificato di agibilità prot. n° 11065 del 26/07/2012 relativa al fabbricato industriale.

Dal confronto tra il sopralluogo e la Planimetria Catastale non sono emerse difformità edilizie.

Abitabilità/Agibilità

Per il fabbricato industriale è stata concesso il certificato di agibilità/abitabilità con prot. 11065 in data 26/07/2012. L'alloggio custode (uffici) è dotato di certificato di autorizzazione all'abitabilità.

Certificato energetico immobiliare

L'immobile capannone è provvisto dell'APE rilasciato in data 24/02/2012 con codice ACE 2012 101345 0005, categoria D. Per l'immobile palazzina uffici l'APE è stato rilasciato in data 24/02/2012 con codice ACE 2012 101345 0006, categoria F.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN PIANEZZA (TO)

VIA TORINO 24

proprietà per la quota di 1/1



Ai fini della valutazione è necessario, altresì, determinare il valore dell'impianto fotovoltaico di proprietà della [REDACTED] a tal scopo, sono stati eseguiti sopralluoghi cognitivi finalizzati a verificare la consistenza e lo stato di conservazione delle apparecchiature e si è anche provveduto a predisporre l'adeguata documentazione fotografica.

L'impianto fotovoltaico in essere è stato oggetto di convenzioni stipulate tra il [REDACTED] e la Società fallita, finanziato con mutuo a 15 anni pari ad un importo di € 1.400.000,00 a Rogito Notaio Flavia Pesce Mattioli in data 19/12/2008 rep. 44460/13695 registrato all'Agenzia delle Entrate 1° Ufficio di Torino in data 23/12/2008 al n. 33162. Tali convenzioni sono state utilizzate quale documentazione di riferimento per le tariffe di scambio, che stanno alla base della determinazione del valore commerciale dell'impianto stesso.

Un impianto fotovoltaico installato per lo scambio sul posto, quale quello oggetto della presente Relazioni, ha un duplice vantaggio:

- gli incentivi del Conto Energia che premiano il proprietario dell'impianto, incentivando tutta l'energia elettrica prodotta dall'impianto;
- tutto il risparmio conseguito dall'uso gratuito dell'energia auto-prodotta, ottenendo così il rimborso in bolletta di tutta l'energia scambiata.

Identificazione e ubicazione dell'impianto

L'impianto fotovoltaico in oggetto è posto su un tetto inclinato a shed del capannone industriale di proprietà, sito in Pianezza (TO) in Via Torino 24. Le parti che compongono l'impianto fotovoltaico possono essere riassunte come segue:

- moduli fotovoltaici;
- strutture di sostegno ed ancoraggio;
- cavi, cavidotti;
- quadri in corrente continua;
- gruppo di conversione C.C./C.A.;
- quadro di interfaccia (in corrente alternata);



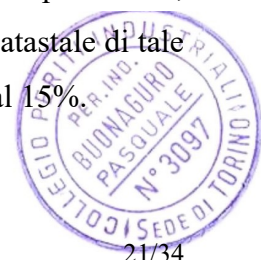
- contatore di energia al punto di consegna;

I moduli fotovoltaici sono in numero adeguato a fornire circa 270 kW di potenza di picco. I cavi, posati in cavidotti, collegano le stringhe dei moduli ai quadri della c. c. I quadri contengono i sezionatori di stringa, il sezionatore generale della C.C. e gli scaricatori di sovratensioni atmosferiche. Il gruppo inverter trasforma la tensione continua proveniente dai moduli fotovoltaici in tensione alternata con configurazione del tipo fase – parallelo in relazione alla tensione fornita dalla rete di distribuzione. Le celle fotovoltaiche sono in silicio policristallino, con inclinazione di 23° rispetto all'orizzonte (modello SEM 220/220 M).

È stata prevista la rimozione della copertura in eternit pre – esistente per assicurare la piena integrazione architettonica, così come previsto dal DM 02/2007 e, quindi, minimizzare l'impatto visivo, è stata inserita una lamiera grecata soprastante ad uno strato coibente di 5 cm in lana di vetro. I pannelli sono stati installati al di sopra; nella parte in ombra degli shed, ovvero sul lato inferiore degli shed stessi, è stata prevista una seconda lamiera perfettamente allineata complanare con i pannelli.

Dati catastali

È in corso di accatastamento dell'impianto, ai sensi dell'art. 1, comma 21, della legge di Stabilità 2016, alla luce delle precisazioni fornite con circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate Direzione Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare, a decorrere dal 1° gennaio 2016, in merito ai chiarimenti interpretativi circa la rendita autonoma per gli “imbullonati” (vedasi allegato). Laddove tali installazioni siano pertinenze di unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, censite al catasto edilizio urbano nelle categorie dei Gruppi D e E, ai sensi dell'art. 1, comma 21, della legge di Stabilità 2016, sussiste l'obbligo di dichiarazione di variazione da parte del soggetto interessato, per la rideterminazione della rendita dell'unità immobiliare di cui risulta pertinenza, allorquando le componenti immobiliari rilevanti ai fini della stima catastale di tale impianto ne incrementano il valore capitale di una percentuale pari al 15%.





Impianto fotovoltaico sul tetto del capannone di proprietà della [REDACTED]

Al fine di garantire la ventilazione, i pannelli stessi sono stati rialzati di circa 10 cm, cosa che consente un miglior rendimento dell'impianto, che è negativamente impattato dall'aumento della temperatura.

Inoltre, l'impianto è stato realizzato il più possibile indipendente dal fabbricato. L'accesso naturale al tetto avviene tramite delle scale in metallo adiacenti al capannone.



Cabina Inverter



Impianto Fotovoltaico



Criteria di valutazione economica

L'analisi economica dell'impianto fotovoltaico, che consente di determinare il valore di mercato dello stesso (ammontare del guadagno attualizzato che si presume atteso nel corso della vita dell'impianto) tiene conto dei seguenti parametri:

- potenziale energetico disponibile;
- produzione annua di energia;
- flussi di cassa annui attraverso la stima delle produzioni e dei parametri economico-finanziari (tasso di attualizzazione, costi di manutenzione, prezzi di vendita dell'energia elettrica);
- valore dell'impianto attraverso la formula di capitalizzazione dei redditi.

Nell'elaborazione della valutazione dell'impianto fotovoltaico ci si è, pertanto, attenuti ai principi ed ai criteri di generale accettazione conosciuti come:

- "metodo del mercato" (comparazione), basato sul confronto con beni simili a quelli in esame, o economicamente equivalenti, oggetto di recenti transazioni sullo stesso mercato. In particolare è stata effettuata una comparazione con un impianto fotovoltaico delle stesse caratteristiche installato recentemente;
- "metodo del costo", basato sul principio di sostituzione, il quale esprime il valore attraverso il costo che si verrebbe a sostenere per ricostruire o rimpiazzare un bene con un altro avente le medesime caratteristiche e utilità economica di quello in esame. Il valore è calcolato applicando al costo di sostituzione a nuovo del bene, correttivi che tengano conto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza tecnica ed economica attribuibili al momento della stima. In questa situazione è stata presa in considerazione la vita residua dell'impianto fotovoltaico ipotizzando una durata di vent'anni.

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

- a) la tipologia dell'impianto ed i parametri che influiscono sul valore, in particolare la durata del periodo di incentivazione, la data di allacciamento alla rete, il rendimento annuale specifico (kWh/kWp), la potenza installata, il prezzo

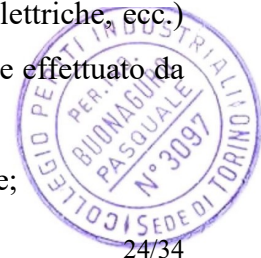


dell'impianto alla costruzione, il valore degli incentivi, la percentuale di energia in autoconsumo, la perdita annuale di rendimento, i costi di esercizio, ecc.

- b) il deprezzamento maturato, derivante dalle condizioni osservate, dall'utilità, dall'uso e dall'obsolescenza dei beni in oggetto;
- c) il valore commerciale di mercato dei beni esaminati tenuto conto oltre che del loro stato d'uso e di degrado, anche dell'appetibilità e commerciabilità degli stessi sul mercato, in relazione soprattutto all'evoluzione tecnologica ed alla specifica costruzione di alcuni beni;
- d) la rispondenza ai requisiti essenziali di sicurezza;
- e) l'assenza di ogni forma di garanzia e di assistenza tecnica data la tipologia fallimentare della vendita;
- f) l'anno di costruzione e messa in servizio dell'impianto fotovoltaico;
- g) la reperibilità dei ricambi, dell'assistenza tecnica;
- h) la presenza della documentazione tecnica pertinente;
- i) i costi di trasporto di posizionamento, di installazione;

Per la valutazione dell'impianto in funzione delle ipotesi di vendita indicate al paragrafo precedente, sono stati presi in esame i relativi adempimenti previsti, tenendo presente che la realizzazione dell'impianto fotovoltaico prevede in generale le seguenti attività:

- 1) Analisi economica dell'investimento, esposizione, consumi, disponibilità della copertura ecc.;
- 2) Progetto esecutivo impianto redatto da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto al relativo ordine di competenza;
- 3) Denuncia di inizio attività: D.I.A. L'inizio dei lavori deve essere subordinato all'autorizzazione del comune di competenza;
- 4) Installazione impianto con relativi componenti e connessioni;
- 5) Collaudo impianto. Verifica presenza della documentazione tecnica pertinente. Verifica corretta posizione delle apparecchiature. Verifica corrispondenza tra l'impianto ed il progetto. Prove funzionali (isolamento, sicurezze elettriche, ecc.) Verifica rendimento impianto. Il collaudo dell'impianto dovrà essere effettuato da un tecnico abilitato;
- 6) Messa in servizio. Domanda di allacciamento alla rete competente;



7) Pratiche con il gestore [REDACTED] per la determinazione della tariffa incentivante. Il gestore riconosce la tariffa ventennale che viene moltiplicata per l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico rilevata dal contatore.

Nella valutazione del valore di mercato dell'impianto si devono considerare, altresì, tutti i costi di esercizio e di manutenzione per far funzionare correttamente l'impianto nel tempo.

Il costo della manutenzione ordinaria non è significativo: infatti, rispetto ad altre tecnologie per la produzione di energia elettrica, i pannelli fotovoltaici sono in grado di produrne senza far ricorso a parti in movimento, quindi con un'usura delle componenti più limitata. Gli interventi necessari sono la pulizia periodica dei moduli e l'eventuale sostituzione della scheda dell'inverter dopo alcuni anni di esercizio (in caso di guasto).

Da un punto di vista strettamente economico, è bene essere consapevoli che il costo dell'energia elettrica prodotta dagli impianti fotovoltaici non è assolutamente competitivo senza una politica incentivante. Ciò è dovuto all'elevato costo iniziale dell'impianto, mentre i costi di esercizio e manutenzione sono bassi. Nell'investimento iniziale il maggior costo è dovuto ai moduli fotovoltaici, che incidono per oltre il 50% sul totale, l'inverter compreso degli automatismi e protezioni incide per circa il 10-15% e la parte rimanente copre i costi di progettazione e installazione.

Per rendere conveniente un impianto fotovoltaico è, pertanto, indispensabile individuare la soluzione installativa ottimale al fine di percepire il massimo incentivo, ma tenendo anche conto dei costi di installazione dei pannelli in funzione della localizzazione e della struttura disponibile (ad esempio, potrebbe essere più conveniente un'installazione più costosa, ma di tipo integrato, al fine di percepire un incentivo più elevato). L'analisi dell'investimento deve considerare attentamente i seguenti aspetti:

- il costo di installazione per kilowatt, che dipende sostanzialmente dal tipo di struttura, dalla complessità di installazione;
- i costi di manutenzione;
- i costi di esercizio;



- la producibilità di energia in kilowattora/anno, che dipende dalla localizzazione geografica, dall'orientamento dei pannelli e da altri fattori che devono essere attentamente valutati dal progettista;
- la remunerazione dell'energia prodotta per ogni kilowattora, che si ottiene come somma di più fattori:
 - a) la tariffa incentivante alla quale si ha diritto;
 - b) il risparmio dell'energia non prelevata dalla rete, che dipende dal contratto di fornitura (in regime di scambio sul posto tutta l'energia immessa in rete viene "risparmiata" purché sia consumata entro tre anni);
 - c) la vendita dell'energia immessa in rete (solo nel caso di vendita e non per lo scambio sul posto), con una remunerazione che dipende dal tipo di contratto di vendita.

Il rendimento di un impianto fotovoltaico non è costante nel tempo e non è uguale in ogni luogo di installazione.

Le prestazioni cambiano nel tempo e nello spazio secondo il tipo di moduli fotovoltaici scelti e secondo il luogo di installazione che è fondamentale per garantire un buon irraggiamento. Infatti, nel tempo i classici pannelli in silicio cristallino, monocristallino o policristallino, hanno un calo di prestazioni "fisiologico" di circa l'0,8-1% all'anno. Un pannello installato oggi, di conseguenza, tra 20 anni produrrà mediamente il 20% in meno di energia, a parità di altre condizioni: si tratta di un calo fisiologico dovuto alla degradazione del silicio utilizzato per realizzare l'effetto fotovoltaico. Si consideri, pertanto, una riduzione della prestazione d'efficienza dell'ordine dell'1%.

La valutazione dell'impianto viene fatta considerando un arco di vita utile di anni 20, che è il periodo di tempo coperto dagli incentivi (anche se la vita media di un impianto è superiore): pertanto, l'analisi coprirà l'arco di tempo fino al 2028 essendo l'impianto entrato in funzione nel 2008.

Il valore di incentivo è attualmente di 0,434 euro/kWh ed è stato ribassato in seguito al decreto spalma incentivi del 2015 (per impianti fotovoltaici con potenza superiore ai 200 kW) dal valore di 0,462 euro/kWh.

Per l'analisi del valore di stima dell'impianto fotovoltaico, si è partiti dall'ultimo valore registrato nella dichiarazione delle Dogane relativo all'anno 2015, vale a



Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*

dire una produzione di 245.115 kWh⁷, supponendo di detrarre per ogni anno sia le spese di manutenzione, di pulizia, etc. sia l'1% di perdita di efficienza.

La redditività degli impianti è stata valutata anche in relazione ai tempi delle procedure fallimenti, considerando la sola produzione di energia a partire dall'anno 2017.

Il valore iniziale di riferimento che è considerato viene, pertanto, ottenuto come interpolazione di stima da quello del 2015, ipotizzando delle perdite annuali di circa l'1% e le spese di manutenzione, di pulizia, di assicurazione e tecnico-amministrative dell'ordine di €/annui 10.000,00.

Lo scrivente non ha considerato le quote di valore del ritiro dedicato e ha effettuato una stima sulla base delle quote di incentivi per ogni anno, applicando un tasso di sconto del 10% e applicando una successiva percentuale riduttiva come riportato nella seguente tabella:

N° progressivo anno	Anno	incentivo [euro/kWh]	Produzione [kWh]	incentivo annuo [€]	Spese [€]	Netto [€]	i	Flusso attualizzato [€]
9	2017	0,434	240237,21	104262,95	12.000,00	92.263	1,00%	87869,48
10	2018	0,434	237834,84	103220,32	12.000,00	91.220	1,00%	82739,52
11	2019	0,434	235456,49	102188,12	12.000,00	90.188	1,00%	77907,89
12	2020	0,434	233101,93	101166,24	12.000,00	89.166	1,00%	73357,28
13	2021	0,434	230770,91	100154,57	12.000,00	88.155	1,00%	69071,42
14	2022	0,434	228463,20	99153,03	12.000,00	87.153	1,00%	65034,93
15	2023	0,434	226178,57	98161,50	12.000,00	86.161	1,00%	61233,37
16	2024	0,434	223916,78	97179,88	12.000,00	85.180	1,00%	57653,10
17	2025	0,434	221677,61	96208,08	12.000,00	84.208	1,00%	54281,28
18	2026	0,434	219460,84	95246,00	12.000,00	83.246	1,00%	51105,82
19	2027	0,434	217266,23	94293,54	12.000,00	82.294	1,00%	48115,33
20	2028	0,434	215093,57	93350,61	12.000,00	81.351	1,00%	45299,06
TOTALE					936.000,00	773.000,00		

Conclusioni

Si propone, a fronte di quanto ottenuto, un abbattimento forfettario del **25%** imputabile a:

- necessità di immediato realizzo;

⁷ La produzione negli anni precedenti non è stata omogenea, a seguito di una serie di guasti.



- assenza di garanzia per vizi occulti e rimborsi forfettari di eventuali spese dovute insolute nel biennio anteriore alla vendita;
- spese per eventuale spostamento del secondo più piccolo impianto che insiste su parte dell'edificio, del punto di connessione e dell'inverter;
- l'highest value dei beni si ottenga mantenendo unita la proprietà edificio/impianto, questo in quanto l'edificio con annesso l'impianto gode della possibilità di consumare gratuitamente l'energia prodotta dall'impianto, e non è assoggettato ad alcuna servitù di passaggio verso terzi per la sua manutenzione.

Si ricava, quindi, per l'impianto fotovoltaico un valore opportunamente arrotondato di € **700.000,00, valore scaturito come sommatoria dei capitali netti annuali.**

D'altra parte, sebbene l'impianto non cessi di funzionare alla scadenza della convenzione col [REDACTED] da questa data in poi l'energia prodotta può essere solo consumata, ma in caso di diversa proprietà viene a mancare il consumatore, quindi si potrebbe indicare la scadenza naturale della convenzione (2028) come data di tale termine.

Come evidenziato dall'ultima tabella, si può affiancare al valore precedente un secondo valore scaturito dalla tecnica dei flussi di cassa attualizzati (*DCF*, dall'acronimo inglese *discounted cash flow analysis*) che rappresenta una metodologia di stima per la valutazione economico-finanziaria di un progetto, un'attività o una politica e che tiene conto del valore temporale della moneta e della dimensione e distribuzione dei flussi monetari di un investimento (Reisman A., 1973). E' utilizzata per scontare all'attualità flussi di cassa che si manifestano in periodi temporali diversi, in modo tale da determinare se un progetto sia finanziariamente ed economicamente conveniente.

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

Tale tecnica ha origine nella teoria della finanza ed è stata formalizzata per la prima volta nel 1938 da John Burr Williams. In "*The Theory of Investment Value*" l'autore definisce il "valore di un investimento" come il valore attuale netto di tutti



Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*

i suoi futuri dividendi. Questa definizione fornisce una misura del valore intrinseco dell'investimento che è indipendente dal suo valore di mercato.

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

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

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

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

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

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

dove P_1, P_2, \dots, P_n sono i redditi attesi alla fine di ciascun anno t e i è il tasso di interesse, o di sconto, appropriato al quale essi devono essere scontati (o attualizzati). I flussi di cassa vengono scontati all'attualità ad un tasso di sconto che prenda in considerazione il rendimento obiettivo dell'investitore, il premio per il rischio ed eventualmente la perdita di valore della moneta causata dall'inflazione. Si ipotizza, in tal caso, un tasso di attualizzazione del 5%.

Il valore ottenuto è, pertanto, di:

€ 700.000,00

(settecentomila/00)



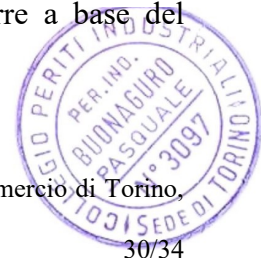
Si è scelto di utilizzare il valore minimo tra i due generati, in ottica prudenziale e di immediato realizzo.

CAPITOLO TERZO

VALUTAZIONE⁸ COMPLESSIVA DEI LOTTI

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevederebbero il dato ipotetico valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi che intervengono (e che in quanto tali verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono: ubicazione, zona, stato di conservazione dei beni, accessibilità all'area, disponibilità di parcheggio, distanza dalle principali vie di comunicazione, eventuale divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, loro consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito attraverso indagini emerografiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari i parametri medi da porre a base del

⁸ Fonte: osservatori del mercato immobiliare, operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio.



calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento.

L'area cortilizia di accesso e sosta al capannone non è stata conteggiata, in quanto pertinenziale e funzionale all'attività di produzione; la tettoia viene valutata a corpo. Agli immobili oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad essi relativi, sulla base delle Superfici Commerciali⁹, si attribuiscono i seguenti valori:

Via Torino 24, Pianezza (TO) – palazzina uffici:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie convenzionale mq</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
<u>- uffici</u>	155,00	100	155,00
<u>- balconi</u>	22,00	35	8,00
TOTALE	177,00		163,00

Valutazione di mercato ufficio: 163,00 mq x 500,00¹⁰ = € **81.500,00**

⁹ Per il calcolo della cosiddetta superficie commerciale si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale dalla norma UNI 10750.2005 "Servizi-Agenzie Immobiliari- Requisiti del servizio" (la prima versione risale al 1998) che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti alle agenzie immobiliari e che così recita " per il calcolo della superficie commerciale [...] bisogna considerare a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici di pertinenza (cantine, posti auto scoperti, e coperti, soffitte, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il calcolo delle superfici scoperte devono essere utilizzati seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati);
- 60% delle verande [...] "Si è fatto altresì riferimento anche all'allegato alla Legge 138/98 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale degli immobili a destinazione ordinaria".

¹⁰ Tale valore tiene conto del fatto che la palazzina uffici è funzionale al capannone e che non avrebbe commerciabilità, se venisse venduta separatamente. Il valore medio di quotazione della zona per gli uffici (970 €/m²) è, pertanto, stato abbassato di circa il 50%.



Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*

Via Torino 24, Pianezza (TO) – complesso industriale:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie convenzionale mq</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
- <u>capannone</u>	4.320,00	100	4.320,00
- <u>soppalco</u>	240,00	15	36,00
- <u>tettoia</u>	200,00	100	200,00
TOTALE	4.760,00		4.556,00

Valutazione di mercato immobile: 4.556 mq x 250,00=€ **1.139.000,00**

VALUTAZIONE TOTALE BENI

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi salvo più esatti confini e dati catastali, delle norme e disposizioni contenute nel Regolamento di Condominio, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti. E, pertanto, con opportuno arrotondamento, il più probabile valore di mercato della palazzina uffici, del complesso industriale e dell'impianto fotovoltaico sopra descritti, in ipotesi di immobili liberi da vincoli locativi, e, quindi, immediatamente disponibile per l'aggiudicatario viene determinato con opportuno arrotondamento in complessivi:

€ 1.920.000,00

(un milione novecento ventimila/00)



PIANO DI VENDITA:

Nel Comune di Pianezza (TO) in Via Torino n. 24 un complesso immobiliare costituito da una palazzina uffici e da un capannone industriale con annesso impianto fotovoltaico posto su copertura shed così distinto:

- al piano terreno (1° f.t.) e al piano soppalcato un immobile a destinazione industriale della superficie complessiva di circa mq 4.556 di area coperta costituito da: magazzino materiali e attrezzature edili, magazzino, deposito, uffici, archivio, servizi, tettoia, locali tecnici, cabina Enel, oltre a area cortilizia esterna;

Coerenze: Strada Antica di Collegno, proprietà “Utas 2000 S.P.A.” o aventi causa, proprietà “Impresa Costruzioni Rosso geom. Francesco e Figli – S.P.A.” o aventi causa, proprietà “Maspe – S.R.L.” o aventi causa e proprietà “Imato – S.P.A.” o aventi causa;

- al piano terreno (1° f.t.) e al piano primo (2° f.t.) una unità adibita ad alloggio custode, ora locali ufficio costituito da: tre locali ufficio, bagno e balcone al piano terreno; tre locali ufficio, 2 bagni e balcone al piano 1°;

Coerenze: area esclusiva, zona verde e lotto F;

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell’incarico ricevuto.

Torino, 12 settembre 2017

IL PERITO ESTIMATORE
(Perito Pasquale Buonaguro)



Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*

ALLEGATI:

Rilievi fotografici

Visure catastali

Planimetrie catastali

Visure ipotecarie

Atti di provenienza

Documentazione Edilizia

Documentazione Impianto Fotovoltaico

Circolare Agenzia delle Entrate

