

TRIBUNALE DI NUORO

Procedura Fallimentare n. 12/2015 R.F.



Giudice Delegato: Dr.ssa Maria Cristina Lapi

Curatore Fallimentare: Dr.ssa Stefania Mureddu

* * * * *

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

* * * * *

Regione Autonoma della SARDEGNA - Provincia di NUORO

Comune di NUORO - località ZIR Prato Sardo

* * * * *

PREMESSA

Con trasmissione via posta elettronica certificata (PEC) del 05 febbraio 2016 il Curatore Fallimentare Dr.ssa Stefania Mureddu comunicava l'avvenuta nomina dello scrivente Geometra Sofia Biscu in qualità di Esperto e per la valutazione dei beni immobili e mobili di cui alla procedura fallimentare intitolata.

Avuta preventiva e idonea documentazione ipocatastale per l'individuazione del bene oggetto di valutazione, veniva fissata la visita sopralluogo per il giorno mercoledì 10 febbraio 2016, ovvero in concomitanza con la redazione dell'inventario da parte del Curatore e dell'Ufficio.

Successivamente e nel tempo intercorso dalla data di conferimento dell'incarico e sino a data odierna, l'incarico si è



VIA MONSIGNOR COGONI, 65 08100 NUORO

TEL.: +39 329 323 8339

geom.sofia.biscu@gmail.com - sofia.biscu@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



sviluppato nella ricerca della documentazione amministrativa relativa alla edificazione dell'immobile e, soprattutto, nella definizione delle caratteristiche dell'impianto fotovoltaico in dotazione al fallimento; oltre al reperimento di tutti gli elementi utili a definire il valore dei mezzi (auto e autocarri), sempre in dotazione alla procedura.

Alla stregua di tutto quanto sopra esposto, sentite le parti interessate, reperita la documentazione necessaria, visitati i luoghi ed esperita ogni altra utile ed opportuna indagine anche presso terzi e pubblici uffici, se ne raggualgiano i risultati nella seguente relazione.

I BENI IMMOBILI NEL FALLIMENTO

Secondo quanto indicato dalla curatela e quanto accertato presso i pubblici uffici di competenza, i beni immobili in capo al fallimento vengono così individuati:

- 1) Opificio industriale sito nella Zona Industriale di interesse Regionale (ZIR)

Prato Sardo di Nuoro, tra la via M. Bellisario e la via P. Guiso Pilo, formato da un capannone adibito ad uffici e deposito, tre distinte superfici coperte con soprastante impianto fotovoltaico, due cabine elettriche e area libera per deposito e spazi di manovra.

Il tutto in catasto (NCEU) al foglio 38 particella 260 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5.

- 2) Impianto solare fotovoltaico (Circolare Agenzia delle Entrate n. 46/E/2007 e n. 36/E/2013) esteso a mq 1.900 circa su tettoie di struttura metallica e coperture di fabbricati, di potenza complessiva pari a Kwp 302, con





cabina elettrica dotata di n. 5 inverter, n. 1 trasformatore e quadri vari;

con incentivo del Conto Energia.

I BENI MOBILI NEL FALLIMENTO

Secondo quanto indicato dalla curatela e quanto accertato presso i pubblici uffici di competenza, i beni mobili in capo al fallimento vengono così individuati:

- 1) Autocarro marca IVECO modello 110 con cassone a sponde, anno 2001
- 2) Autocarro marca IVECO modello 35 con cassone a sponde, anno 2007
- 3) Autocarro marca IVECO modello 35 con cassone a sponde, anno 2007
- 4) Autocarro marca IVECO modello MAGIRUS MP 440 con cassone ribaltabile, anno 2002
- 5) Autocarro marca RENAULT modello TRUCKS 54 con cassone a sponde, anno 2005
- 6) Autocarro marca RENAULT modello TRUCKS 54 con cassone a sponde, anno 2005
- 7) Autovettura marca FIAT modello FREEMONT, anno 2012
- 8) Autovettura marca TOYOTA modello AURIS, anno 2010

DESCRIZIONE, CARATTERISTICHE E CONSISTENZA

DELL'OPIFICIO INDUSTRIALE

L'immobile si trova nella zona industriale di interesse regionale (ZIR) di Parto Sardo nel territorio del Comune di Nuoro (NU), identificato nel lotto n. 94 e posto ad angolo tra la via M. Bellisario e la via P. Guiso Pilo.

Su di un lotto di complessivi mq 5'000,00, interamente chiuso con rete metallica sostenuta da pali in ferro infissi nel



terreno, e dotato di accessi carrai con cancellata in ferro a due ante, sono edificati 4 fabbricati e due cabine elettriche a servizio di un impianto solare fotovoltaico che trova collocazione sulle coperture di tutti i fabbricati ivi edificati.

In via generale, l'opificio è inserito all'interno di una zona industriale a carattere anche commerciale, formata da ampie vie di comunicazione dotate di marciapiedi e verde pubblico e posta in prossimità della principale via di comunicazione stradale quale è la Strada Statale 131 DCN.

La zona industriale risulta completa in ogni suo elemento costitutivo e collegata al centro città con un servizio di bus navetta.

Nella zona consortile sono presenti, oltre ad un centro commerciale, anche i servizi di banca e ristorazione.

Sul lotto in esame insiste un magazzino, funzionale anche ad uso ufficio, che è il primo fabbricato impiantato, al quale sono seguiti, in concomitanza con l'installazione dell'impianto solare fotovoltaico in precedenza menzionato, altri tre fabbricati e le due cabine elettriche.

In verità questi ultimi, estesi a circa mq 2'700,00, altro non sono che delle tettoie atte ad ospitare l'impianto, con taluni lati chiusi da pannellature prefabbricate in materiale plastico, ancorate alla struttura portante costituita da pilastri e travi in acciaio zincato bullonati su plinti in calcestruzzo.

Il tutto privo di pavimentazioni e da considerarsi, anche al





fine della determinazione di un suo valore proprio, come prossimo ad una area libera o similare, pur rientrando nel computo delle volumetrie insediabili nel lotto e, a tal proposito, si segnala che la volumetria edificabile è stata interamente utilizzata.

Il capannone principale, esteso a circa mq 270,00, è formato da una struttura con muratura portante in blocchi di calcestruzzo precompresso, intonacati e tinteggiati solamente nelle facciate esterne ed al rustico all'interno, con copertura formata da una struttura a travi tralicciate in ferro, sormontate da pannelli di ondulina in materiale plastico.

Il tutto completato da una pavimentazione in battuto di cemento nel vano principale denominato "deposito e lavorazione" e nel piano soppalco adibito a deposito; pavimentazione in piastrelle di gres nei locali, sottostanti al soppalco, adibiti a uffici e servizi igienici.

Il locale deposito e lavorazione ha accesso sia carraio che pedonale ed è dotato di ampie superficie vetrate che ne permettono l'illuminazione naturale.

In detto locale è collocata una scalinata in ferro che conduce al locale soppalco, quest'ultimo allo stato di rustico e con affaccio diretto sul sottostante vano deposito.

Attraverso un apertura in breccia su di una muratura in blocchi di cls, si accede ai locali adibiti ad uso ufficio e archivio amministrativo, composti da tre vani, da un disimpegno di



collegamento e completati da un servizio igienico di bagno e antibagno.

Il tutto completamente finito ed abitabile, dotato di impianto elettrico a canaletta esterna e climatizzato con un impianto di pompa di calore elettrica da 9000 BTU.

L'opificio è completato da un piccolo cortile cementato, ricavato nel distacco tra il fabbricato principale qui descritto ed una delle tettoie che ospitano l'impianto solare fotovoltaico; il resto del lotto è in terra battuta, sia le superfici sottostanti le tettoie, sia gli spazi di manovra che quelli liberi di distacchi tra fabbricati e di contorno agli stessi.

La superficie linda ai fini estimativi è determinata pari a mq 270,00 per il fabbricato principale, mq 1'580,00 per le tettoie/depositi, mq 20,00 e mq 13,00 per le cabine elettrice, residuando così una superficie libera per verde privato, viabilità interna e spazi di manovra, cortili, di mq 3'182,00.

Il tutto come da planimetria e fotografie allegate.

Non si rinvengono pertinenze ed accessori, così pure non risultano individuati millesimi condominiali poiché inesistenti.

REGOLARITÀ URBANISTICA

L'opificio industriale, inserito all'interno del perimetro del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Nuoro, all'interno della zona omogenea denominata D.

L'intervento edilizio risulta in regola con le norme edificatorie della suddetta zona.





L'opificio è stato edificato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 13/85 (fascicolo 1039/1) e con Provvedimento Unico n. 11 e n. 4392 del 22.08.2012 e n. 4509 del 20.09.2012.

L'opificio è dotato del Certificato di Agibilità rilasciato in data 04.06.2013 con protocollo n. 23534.

Non si rinvengono opere difformi dai titoli autorizzativi e se ne certifica la regolarità e la rispondenza con quanto rinvenuto sui luoghi.

REGOLARITA' CATASTALE

L'immobile risulta censito in catasto NCEU nel Comune Censuario di Nuoro al foglio 38 particella 260 subalterno 1 (fabbricato principale) di mq 270,00, subalterno 2 (tettoie/depositi) suddiviso in tre fabbricati di mq 200,00, mq 450,00 e mq 930,00, subalterno 3 (cabina di trasformazione) di mq 20,00, subalterno 4 (cabina di consegna) di mq 13,00, subalterno 5 (area libera) di mq 3'182,00; il tutto in categoria D/1.

Analizzata la pratica catastale reperita presso l'Ufficio Provinciale di Nuoro dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, se ne certifica la regolarità e la rispondenza con quanto rinvenuto sui luoghi.

DIVISIBILITA' e DISPONIBILITA' DEL BENE

L'immobile, per caratteristiche dimensionali, di destinazione e di struttura, non è divisibile ed è cedibile solo ed





esclusivamente in un unico lotto.

L'immobile risulta occupato, poiché locato alla ditta VFG Srl, con regolare contratto di locazione registrato presso l'Ufficio del Registro degli atti privati.

Non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

VALUTAZIONE OPIFICIO INDUSTRIALE

Stante la discreta attività del mercato immobiliare nel Comune di Nuoro e per la zona industriale in riferimento, si ritiene congruo applicare il metodo così detto di confronto, applicando alla superficie commerciale del bene il prezzo unitario per metroquadrato rilevato da fonti certe.

Detto importo unitario è stato rilevato pari ad €/mq 470,00 e verrà applicato alla superficie commerciale dell'immobile come in precedenza determinata, decurtandolo di una percentuale pari al 25% circa in considerazione dell'epoca di costruzione del fabbricato (vetustà), delle sue condizioni di conservazione e manutenzione (medio) e in ragione della tipologia edilizia e dell'andamento normale ed attuale del mercato immobiliare rapportato alle contingenze attuali.

Per quanto alle strutture (tettoie/depositi) che ospitano l'impianto solare fotovoltaico, le stesse verranno considerate in una percentuale pari al 30% poiché non possono definirsi dei



veri e propri fabbricati mancando delle pavimentazioni, di talune partizioni esterne e di tutta l'impiantistica e accessoristica per poterle definire ultimate a livello di un capannone.

Per quanto all'area libera, questa verrà presa in considerazione in una percentuale pari al 5% del valore come sopra determinato.

Ai fini della valutazione si è fatto riferimento all'andamento del mercato rilevato dall'analisi di più recenti atti di compravendita, quindi da fonte certa, rapportando gli esiti di tale ricerca di dati mercatali ai rilevamenti effettuati dalla rivista specialistica "Consulente Immobiliare" edita da "IlSole24Ore" e riferiti alle compravendite e valutazioni del periodo "Primavera 2016" di cui al n. 1000 - 15 giugno 2016.

Da qui avremo:

- FABBRICATO PRINCIPALE (SUB. 1)

$$\text{MQ } 270,00 \times \text{€}/\text{MQ } 350,00 = \text{€ } 94'500,00 \text{ in cifra tonda } \text{€ } 100'000,00$$

- TETTOIE/DEPOSITI (SUB. 2)

$$\text{MQ } 1'580,00 \times \text{€}/\text{MQ } 350,00 = \text{€ } 553'000,00$$

$$\text{€ } 553'000,00 \times 30\% = \text{€ } 165'900,00 \text{ in cifra tonda } \text{€ } 170'000,00$$

- AREA LIBERA (SUB. 5)

$$\text{MQ } 3'182,00 \times \text{€}/\text{MQ } 350,00 = \text{€ } 1'113'700,00$$

$$\text{€ } 1'113'700,00 \times 5\% = \text{€ } 55'685,00 \text{ in cifra tonda } \text{€ } 55'000,00$$

- CABINE ELETTRICHE (SUB. 3 e 4)

da intendersi ricomprese nella valutazione dell'impianto solare fotovoltaico



VIA MONSIGNOR COGONI, 65 08100 NUORO

TEL.: +39 329 323 8339

geom.sofia.biscu@gmail.com - sofia.biscu@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il valore complessivo dell'opificio nel suo insieme di fabbricati, depositi ed area libera sarà conseguentemente pari a **€ 325.000,00 (euro trecentoventicinquemila/00)**

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto solare fotovoltaico di proprietà del fallimento è installato sulla copertura di n. 3 tettoie ed in parte su quella del capannone industriale edificato sul lotto di proprietà.

L'impianto solare fotovoltaico è stato dimensionato per una potenza di 302 Kwp, così composto:

- n. 1247 (in origine n. 1260) pannelli fotovoltaici POLICRISTALLINO TRINA SOLAR con potenza paria 240 Wp;
- Struttura di ancoraggio dei pannelli in profilo scatolare di alluminio;
- Accessori di fissaggio e montaggio;
- Locale Cabina (APV system) completo Radius di Gefran come da allegato;
- Linee di collegamento;
- Cabina di consegna a due scomparti, uno di esclusiva pertinenza del Distributore, ed un locale Misure;

Per detto impianto è stato stipulato un contratto con il Gestore dei Servizi Elettrici (GSE) nel quale si riconosce una tariffa incentivante, prevista dal D.M. 05 maggio 2011, nella misura di 0,202 €/Kwh da riconoscere al titolare dello stesso.

Tale convenzione è stata utilizzata quale documentazione di riferimento per la tariffa di scambio che sta alla base della





determinazione del valore commerciale dell'impianto stesso.

Un impianto solare fotovoltaico installato ai fini dello scambio sul posto, come il caso in esame, riveste un duplice vantaggio:

- Gli incentivi del Conto Energia che premiano il proprietario dell'impianto incentivando l'energia prodotta;
- Il risparmio conseguito dall'uso gratuito dell'energia autoprodotta;

Nel caso di che trattasi, il valore attribuito all'impianto tiene conto del solo valore dedotto dell'energia incentivante, non essendo ipotizzabile l'utilizzo dell'energia prodotta da parte di soggetti interessati

Nella valutazione economica si è tenuto conto anche dei parametri che concorrono alla determinazione dei ricavi per la vendita di energia elettrica quali:

- Perdita di efficienza annua stimata nella misura dello 0,9%;
- Oneri di manutenzione su base annua pari all'8%;
- Oneri assicurativi per il 2,5% dei ricavi su base annua;
- Tasso di attualizzazione dell'investimento nella misura del 2,5% su base annua;

A fronte di quanto sopra riportato, la produzione annua di energia dell'impianto oggetto di valutazione, considerando una rendita al 100% della sua capacità, è pari a 390'000,00 KW/h, determinandone una redditività pari a €/anno 78'000,00.

Il valore dell'impianto, inteso quale bene immobile unitamente all'investimento atteso, è esprimibile nella





percentuale pari all'8% della congruità dell'investimento stesso.

Atteso che l'incremento annuo riconosciuto dal GSE è pari a circa € 78.000,00, e considerando che per la tipologia di investimento finanziario in essere è da considerarsi congruo, come sopra già enunciato, qualora esso rappresenti la percentuale dell'8% del valore dell'investimento stesso.

Sulla base di quanto sopra, il valore commerciale dell'impianto solare fotovoltaico è pari a € 975'000,00.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'impianto, si è provveduto ad effettuare le opportune indagini cognitive finalizzate a verificare lo stato di conservazione e manutenzione delle apparecchiature che compongono l'impianto.

Dovendo considerare i costi di esercizio e le manutenzioni per il corretto funzionamento dell'impianto, si sono determinati i lavori di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo nel quadro di media e di bassa, nel trasformatore di media, nella sostituzione dell'interruttore e degli inverter, l'adeguamento normativo (2015) e l'interfaccia, oltre la pulizia dei moduli.

Per quanto sopra è stata determinata una spesa complessiva pari ad € 50'000,00 che andrà debitamente detratta dal valore precedentemente determinato.

Alla stregua di tutto quanto sopra esposto, il più probabile valore commerciale dell'impianto solare fotovoltaico si esprime





pari ad **€ 925'000,00 (euro novcentoventicinquemila,00).**

VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI

La valutazione degli automezzi in dotazione all'azienda viene effettuata con metodo indiretto poiché tale metodologia trova una più rapida e pratica applicazione, soprattutto nei casi in cui i tempi tecnici, per aziende di siffatta tipologia, risulterebbero estremamente lunghi per una valutazione con metodo diretto.

La determinazione del valore di mercato dei beni mobili, che nel caso di specie trattano di veicoli in genere, è basata sulla ricerca del loro valore storico classificando, per ogni singolo cespote, la categoria di vita media e di vita residua debitamente ponderata al valore di acquisto iniziale del veicolo.

La determinazione così operata, criticamente vagliata anche con l'ausilio della consultazione di riviste specialistiche e di rivenditori e noleggiatori di settore, conduce all'esito che qui, schematicamente, si riporta.

- 1) Autocarro marca IVECO modello 110 con cassone a sponde, anno 2001

VEICOLO CEDUTO IL 29.07.2015 A LOCCI MOTORS SRL	€ 10.000,00
---	-------------

- 2) Autocarro marca IVECO modello 35 con cassone a sponde, anno 2007

€ 14.000,00

- 3) Autocarro marca IVECO modello 35 con cassone a sponde, anno 2007

€ 14.000,00

- 4) Autocarro marca IVECO modello MAGIRUS MP 440 con cassone



VIA MONSIGNOR COGONI, 65 08100 NUORO

TEL.: +39 329 323 8339

geom.sofia.biscu@gmail.com - sofia.biscu@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ribaltabile, anno 2002

€ 25.000,00

- 5) Autocarro marca RENAULT modello TRUCKS 54 con cassone a sponde,
anno 2005

€ 16.000,00

- 6) Autocarro marca RENAULT modello TRUCKS 54 con cassone a sponde,
anno 2005

€ 16.000,00

- 7) Autovettura marca FIAT modello FREEMONT, anno 2012

€ 6.000,00

- 8) Autovettura marca TOYOTA modello AURIS, anno 2010

€ 4.000,00

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato ricevuto, presa visione degli atti della Procedura, visitati i luoghi ed esperita ogni altra utile ed opportuna indagine anche presso terzi e pubblici uffici, si conclude affermando che ai fini della vendita i beni, di cui alla Procedura Fallimentare n. 12/20153 R.F., restano così individuati:

- 1) Opificio industriale sito nella Zona Industriale di interesse Regionale (ZIR)

Prato Sardo di Nuoro, tra la via M. Bellisario e la via P. Guiso Pilo, formato da un capannone adibito ad uffici e deposito di mq 270, tre distinte superfici coperte con soprastante impianto solare fotovoltaico di mq 1'580, due cabine elettriche per mq 33 e area libera per deposito e spazi di manovra di mq 3'182.

Il tutto in catasto (NCEU) al foglio 38 particella 260



VIA MONSIGNOR COGONI, 65 08100 NUORO

TEL.: +39 329 323 8339

geom.sofia.biscu@gmail.com - sofia.biscu@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

subalterni 1, 2, 3, 4 e 5.

- valore di stima **€ 325.000,00**

- 2) Impianto solare fotovoltaico (Circolare Agenzia delle Entrate n. 46/E/2007 e n. 36/E/2013) esteso a mq 1.900 circa su tettoie di struttura metallica e coperture di fabbricati, di potenza complessiva pari a Kwp 302, con cabina elettrica dotata di n. 5 inverter, n. 1 trasformatore e quadri vari; con incentivo del Conto Energia.

- valore di stima **€ 925.000,00**

- 3) Autocarro marca IVECO modello 110 con cassone a sponde, anno 2001

- valutazione **€ 10.000,00**

- 4) Autocarro marca IVECO modello 35 con cassone a sponde, anno 2007

- valutazione **€ 14.000,00**

- 5) Autocarro marca IVECO modello 35 con cassone a sponde, anno 2007

- valutazione **€ 14.000,00**

- 6) Autocarro marca IVECO modello MAGIRUS MP 440 con cassone ribaltabile, anno 2002

- valutazione **€ 25.000,00**

- 7) Autocarro marca RENAULT modello TRUCKS 54 con cassone a sponde, anno 2005

- valutazione **€ 16.000,00**

- 8) Autocarro marca RENAULT modello TRUCKS 54 con cassone a sponde, anno 2005

- valutazione **€ 16.000,00**

- 9) Autovettura marca FIAT modello FREEMONT, anno 2012

- valutazione **€ 6.000,00**

- 10) Autovettura marca TOYOTA modello AURIS, anno 2010

- valutazione **€ 4.000,00**

Nient'altro ad evasione del mandato ricevuto.

Nuoro, 20 maggio 2017



L'Esperto

Geometra Sofia Biscu



VIA MONSIGNOR COGONI, 65 08100 NUORO

TEL.: +39 329 323 8339

geom.sofia.biscu@gmail.com - sofia.biscu@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009