

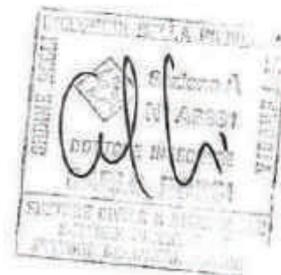
INDICE

- INCARICO ED ESPLETAMENTO DELL'INCARICO
- A. MAGAZZINO MERCI
 - a.1 FINALITÀ DELLA PERIZIA
 - a.2 ATTIVITÀ PERITALI
 - a.3 METODOLOGIA DI STIMA
 - a.4 CONCLUSIONI
- B. BENI MOBILI E ATTREZZATURE
 - b.1 BENI MOBILI, ATTREZZATURE E STIMA
- C. IMPIANTO FOTOVOLTAICO
 - c.1 DESCRIZIONE IMPIANTO
 - c.2 ENERGIA TEORICA PRODOTTA IN UN ANNO
 - c.3 CRITERI DI STIMA DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO
 - c.4 STIMA DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO
- D. BENI IMMOBILI
 - d.1 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI
 - d.2 CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
 - d.3 STIMA DEI BENI IMMOBILI
 - d.3.1 PALAZZO "██████████"
 - d.3.2 CASOLARE "BOCCA DI RIGO"
 - d.3.3 CASOLARE "MORONETE"
 - d.3.4 CASOLARE "SANGUINETO"
 - d.3.5 CANTINA ED ENOTECA
 - d.3.6 CENTRO AGRICOLO AZIENDALE
 - d.3.7 TERRENI



d.4 CONCLUSIONI**E. RIEPILOGO GENERALE**

ALLEGATI**Allegato 1.** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - MAGAZZINO MERCI**Allegato 2.** REPORT MAGAZZINO**Allegato 3.** ANALISI PREZZI DI STIMA - MAGAZZINO**Allegato 4.** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - BENI MOBILI ED ATTREZZATURE**Allegato 5.** REPORT ATTREZZATURE E BENI MOBILI**Allegato 6.** CAMERA DI COMMERCIO DI PERUGIA "LISTINO TRIMESTRALE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI"**Allegato 7.** VISURE CATASTALI**Allegato 8.** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - BENI IMMOBILI**Allegato 9.** PLANIMETRIE IMMOBILI**Allegato 10.** VISURE IPOCATASTALI



INCARICO E SUO ESPLETAMENTO

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Rossi, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3331 ed iscritto presso quello dei Periti Giudiziari del Tribunale di Spoleto, ha ricevuto l'incarico di perito stimatore dei beni mobili inerenti alla [REDACTED] [REDACTED], cod. fisc. e p.i. [REDACTED] ed ha quindi provveduto alla valutazione degli stessi costituiti da:

- Magazzino Merci;
- Beni Mobili;
- Attrezzature;
- Impianto Fotovoltaico;
- Beni Immobili.

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente Stimatore, si recava presso la sede principale della [REDACTED], per un primo incontro organizzativo. In particolare, veniva effettuato un rapido sopralluogo per identificare l'oggetto delle successive attività. Veniva inoltre richiesta la documentazione necessaria per il successivo svolgimento della stessa e concordate le modalità di prosieguo.

Ricevuta la documentazione richiesta, lo scrivente effettuava ulteriori sopralluoghi:

- in data 16 novembre 2017;
- in data 19 gennaio 2018;
- in data 24 gennaio 2018;
- in data 5 marzo 2018;

supportato anche dal personale che già lavorava per la [REDACTED] [REDACTED], veniva dato inizio alle verifiche di dettaglio delle giacenze di magazzino ed a tutte le operazioni peritali.



MAGAZZINO MERCI

a.1 FINALITÀ DELLA PERIZIA

Si provvederà a valorizzare le rimanenze di magazzino, la produzione appena effettuata e tutta la merce a disposizione della società nell'ottica della loro realizzabilità.

La presente relazione di stima ha pertanto come finalità quella di accertare il valore delle rimanenze nell'ipotesi di cessione. Si tratta, in particolare, di determinare il valore di mercato delle rimanenze, intendendo per esso il prezzo ottenibile in una libera contrattazione fra parti consapevoli e disponibili.

a.2 ATTIVITÀ PERITALI

L'attività di valutazione delle rimanenze è stata svolta attraverso:

- Raccolta e analisi di documentazione;
- Visita presso l'azienda;
- Verifica ed assaggio delle giacenze di magazzino.

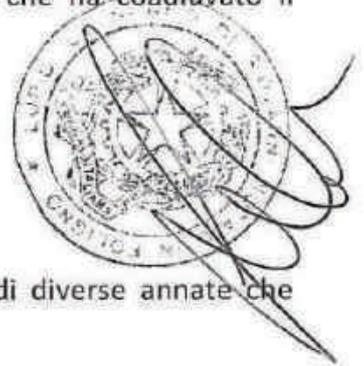
Nell'esecuzione dell'incarico, per determinare il reale valore e qualità della merce oggetto della perizia, ci si è avvalsi della collaborazione di un esperto enologo che ha coadiuvato il sottoscritto perito nell'analisi delle merci di magazzino.

a.3 METODOLOGIA DI STIMA

- **VINO IMBOTTIGLIATO**

Le bottiglie di vino oggetto di stima sono di diverse tipologie e di diverse annate che vengono sinteticamente riepilogate:

- Palaja 2006 Colli Perugini Rosso DOP 750 ml;
- L'Andrea Colli Perugini Doc '03 750 ml;
- L'Andrea Colli Perugini Doc '04 750 ml;
- L'Andrea Colli Perugini Doc '05 750 ml;
- L'Andrea Colli Perugini Doc '06 750 ml;
- L'Andrea Colli Perugini Doc '10 750 ml;
- L'Andrea Colli Perugini Doc '11 750 ml;
- Colli Perugini Doc '12 750 ml;



- Monvi Colli Perugini Rosso Doc '11 750 ml;
- Monvi Colli Perugini Rosso Doc '12 750 ml;
- Monvi Colli Perugini Rosso Doc '14 750 ml;
- Villa Montev. Rosso Umbria IGT '16 750 ml;
- Monte Vibiano IGP Rosso '16 750 ml;
- Villa Montev. Bianco Umbria IGP '12 750 ml;
- L'Andrea Colli Perugini Doc '04 - MAGNUM;
- Monvi Colli Perugini Rosso Doc '04 - MAGNUM;
- L'Andrea Colli Perugini Doc '04 - JEROBOAM;
- MV ZERO Verde Vero Doc '10 750 ml;
- Monvi Colli Perugini Rosso Doc '03 750 ml;
- Monvi Colli Perugini Rosso Doc '04 750 ml;
- Monvi Colli Perugini Rosso Doc '05 750 ml;
- Monvi Colli Perugini Rosso Doc '11 750 ml;
- Monvi Colli Perugini Rosso Doc '14 750 ml;
- Le Moronete - Rosso Umbria IGT '07 750 ml;
- Villa Montevibiano Rosso Umbria IGT '16 750 ml;
- L'Andrea Colli Perugini Doc '08 - MAGNUM.

Il numero totale delle bottiglie presenti in magazzino è di **130.458 pz** delle quali **111.674 pz**, da ritenersi inutilizzabili ed invendibili, e **18.874 pz** con un valore di mercato per la vendita, che vengono dettagliate per tipo nell'allegato inerente al magazzino (**Allegato 2**).

I vini, nel mercato sono convenzionalmente classificati e collocati secondo una piramide che partendo da una base di vini meno pregiati procede verso l'alto per stadi comprendenti vini di maggiore qualità e prezzo man mano che si procede verso l'apice. Ed è qui che troviamo le DOCG (denominazioni di origine controllata e garantita), e riscendendo nella piramide le DOC o DOP (denominazioni di origine controllata o protetta), a seguire le IGT o IGP (indicazione geografica tipica o protetta), e per ultimo alla base della piramide come già detto i vini meno pregiati e meno costosi.



2015 per il rosato "Maryam Umbria Rosato". Tutte queste annate di bottiglie così vecchie e ammalorate, salvo casi particolari, vanno a minare l'integrità chimica e degustativa impedendo una sicura commercializzazione e oserei dire che il loro valore è legato al semplice costo per lo smaltimento.

Purtroppo nemmeno i più strutturati e pregiati vini rossi, "L'Andrea" ed il "MonVi", nonostante la forza della loro uva sono stati in grado di mantenere la loro qualità, tanto da farli essere invendibili. Perciò tra questi vini non abbiamo potuto trovare bottiglie ancora buone e commerciali. Infatti tutte le diverse tipologie di vino già imbottigliate, etichettate ed, alcune, impacchettate risultano invendibili e inutilizzabili per qualsiasi tipo di uso (vedi realizzazione di aceto/aceto balsamico) o mercato emergente (vedi il mercato Africano).

Tuttavia anche in questo caso si parla di vini di annate molto vecchie per la tipologia dei vini rossi. Il mercato attuale dei vini in bottiglia lo si può dividere in due modi:

- Vini di consumo normale che si vendono abitualmente in azienda, nelle enoteche e nella grande distribuzione e vanno per i rossi dalle annate a quelle più vecchie;
- I vini da collezione che possono riguardare anche annate più vecchie e costituiscono un altro ambito.

Per i vini da collezione tuttavia è molto importante la presenza dell'azienda produttrice sul mercato in grado di fare promozione mirata, assaggi guidati alla verifica dell'evoluzione, verticali di diverse annate della stessa etichetta con clienti e giornalisti per verificare le sfumature di un'annata rispetto ad altre, la partecipazione a concorsi di vini simili, ecc..

Tra le bottiglie presenti in magazzino si segnala che ve ne sono un numero totale di **18.874 pz**, di diverse annate e tipologie, non ancora etichettate e presenti all'interno delle ceste che possono ancora essere commercializzate con prezzi di realizzo vicini a quelli di mercato. Per il dettaglio si rimanda alla tabella di riepilogo presente nella mail e all'allegato inerente al magazzino (Allegato 2).

• VINO SFUSO

I Tank e le Barrique presenti in cantina contenenti vino oggetto di stima sono di diverse tipologie e di diverse annate che vengono sinteticamente riepilogate:

- Bianco IGT 2016;
- Rosso Dop/Doc Certificato 2012 IGT;
- Rosso Doc/Dop Certificato 2014 IGT;



- Vino Atto Doc Rosso Colli Perugini 2015 IGT;
- Vino Atto Doc Rosso Colli Perugini 2016 IGT.

Il numero totale di litri presenti in cantina è di **1.612,10 Hlt**, che vengono di tipo nell'allegato inerente al magazzino (**Allegato 2**). Dei vini presenti nei tank e nel stato fatto un assaggio a campione, dal quale sono risultati anche delle problematiche alcune produzioni (Tank 21 e Tank 32 non idonei per l'affinamento e la conseguenza avendo un forte sentore di Brett, ovvero uno dei più importanti e comuni difetti del vino).

- **ETICHETTE, COLLARI, CAPSULE, SCATOLE E TAPPI**

Le etichette, i collari e le capsule con la stampa della cantina e del vino di riferimento sono in totale **149.911 pz**, mentre di tappi di sughero, o sintetici, si annoverano **4.609 pz** e **24.801 pz** di scatole e materiale per l'imballaggio.

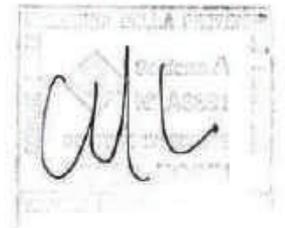
Tutte queste merci hanno un valore di vendita pari a zero essendo griffate ed utilizzabili solo con il vino di riferimento. Il riuso delle merci in esame risulta impossibile e dispendioso (**Allegato 2**).

a.4 CONCLUSIONI

Con i su esposti criteri, non avendo in nessun modo certificazione di una fattura che attesti la vendita ai prezzi riportati nell'inventario a costo ultimo, né il modo con i quali tali prezzi sono stati ottenuti e, considerando che gli interessi rivalutati dall'immobilizzazione dei capitali per tanto tempo possono essere equiparati alla perdita di qualità del prodotto stesso pur trovandosi di fronte ad uno dei vini più longevi del panorama nazionale e internazionale, non potendo valutare il vino come un quadro, un affresco, o un opera d'arte che nel tempo può aumentare di valore e trattandosi di un alimento che vive ancora nella bottiglia producendo nel tempo sensazioni più o meno gradevoli, il sottoscritto ritiene che la quotazione, in scienza e coscienza, di tali prodotti pur conservati nelle migliori condizioni, ovvero come se il tempo non avesse alterato e compromesso la loro qualità, è quello di equiparare il loro valore a quello degli stessi vini commercializzati attualmente e presenti sul mercato ribassato di alcuni euro al litro.

Il sottoscritto è pervenuto alle valutazioni, riportate nell'allegato alla presente (**Allegato 3**), in maniera analitica.

Per quanto riguarda le bottiglie presenti in magazzino e che, dopo analisi organolettica e degustativa a campione, sono stati definiti invendibili si è stimato il costo per lo smaltimento.

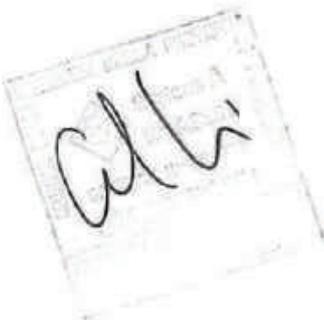


Il sottoscritto precisa che, in alternativa al suesposto metodo di valutazione è possibile un complicato e oneroso percorso di certificazione di tale valore, sia attraverso una analisi chimico-fisica dei prodotti per vedere quali di essi soddisfano i parametri della DOC e quali no, sia organizzando un analisi degustativa affidata a personale altamente preparato, che potrei reperire sul territorio regionale e non, faccio riferimento a 7 – 9 assaggiatori che potrebbero verificare lo stato di conservazione dei prodotti in funzione dell'annata e determinare quindi una rispondenza a prezzi più elevati per alcuni di essi e più bassi per altri.

Rimango tuttavia nella ferma convinzione che questo non risolverebbe il problema di una collocazione certa del prodotto ma ne aumenterebbe i costi e pertanto consiglio di non intraprendere tale strada e rimanere ai prezzi che ho allegato.

Infine per quanto concerne la valutazione dei tappi, si ritiene che siano privi di valore in quanto trattasi di tappi di sughero che con il tempo invecchiano perdendo di elasticità e di lubrificazione diventando inutilizzabili. Pertanto tenuto conto che i tappi sono in giacenza da diversi anni presso i locali della società si ritiene che essi abbiano perso le proprietà per la loro utilizzazione.

Vengono di seguito riepilogati i valori di stima delle rimanenze, rinviando all'Allegato 3 alla presente per una loro disamina analitica:



DESCRIZIONE	QUANTITÀ	VALORE DI STIMA
VINI SFUSI		
TOTALE HL DI VINO	1.612,10 HL	93.841,37 EURO
VINI IN BOTTIGLIA		
NUMERO DI BOTTIGLIE PRESENTI IN MAGAZZINO	111.674 PZ	111.674 PZ X 0,45 KG = 50.253,30 KG = 50,253 T X 18 EURO/T = 904,55 EURO
COSTO PER STAPPAGGIO BOTTIGLIE	0,12 EURO/PZ	111.674 PZ X 0,12 EURO = - 13.400,88 EURO
PREZZO PER SMALTIMENTO VETRO	18 EURO/T	
L'ANDREA COLLI PERUGINI DOC '11 750 ML	3.964,00 PZ	27.748,00 EURO
COLLI PERUGINI DOC '12 750 ML	6.340,00 PZ	19.020,00 EURO
MONVI COLLI PERUGINI ROSSO DOC '11 750 ML	3.807,00 PZ	11.421,00 EURO
VILLA MONTEV. ROSSO UMBRIA IGT '16 750 ML	583,00 PZ	816,20 EURO
MONTE VIBIANO IGP ROSSO '16 750 M	300,00 PZ	420,00 EURO
L'ANDREA COLLI PERUGINI DOC '11 750 ML	876,00 PZ	6.570,00 EURO
VILLA MONTEV. ROSSO UMBRIA IGT '16 750 ML	949,00 PZ	1.328,00 EURO
MONVI COLLI PERUGINI ROSSO DOC '14 750 ML	885,00 PZ	2.655,00 EURO
MONVI COLLI PERUGINI ROSSO DOC '11 750 ML	1.080,00 PZ	3.240,00 EURO
ETICHETTE, COLLARI, CAPSULE, SCATOLE E TAPPI		
TAPPI	4.609 PZ	0,00 EURO
SCATOLE	24.801 PZ	0,00 EURO
ETICHETTE, COLLARI E CAPSULE	149.911 PZ	0,00 EURO
	TOTALE:	154.563,79 EURO



BENI MOBILI ED ATTREZZATURE

b.1 BENI MOBILI, ATTREZZATURE E STIMA

Nella stima dei beni mobili e delle attrezzature presenti e di proprietà della ██████████ ██████████, per alcuni modelli di trattori, mezzi meccanici e varie attrezzature della cantina si è usato il valore di mercato, ovvero il valore del presunto realizzo in una vendita dell'usato, per altre, vista l'età anagrafica del mezzo, il modello e condizione dello stesso, si è stimata la vendita delle stesse a peso. Si è fatto riferimento ai dati presi dai database della società con relative fatture di acquisto, dai rispettivi libretti di circolazione ed allo stato apparente di conservazione.

Al fine di poter procedere ad una corretta determinazione dei valori di macchinari ed attrezzature periziati, si è tenuto conto del prezzo di mercato dell'usato, in funzione dell'anno di fabbricazione o dell'anno di acquisto, dello stato di funzionamento, dello stato di manutenzione del macchinario o impianto e dell'eventuale onere per lo smontaggio o disinstallazione.

Tale prezzo, per i singoli macchinari univocamente individuati attraverso le targhe identificative documentate con foto ove presenti (**Allegato 4**) o i numeri di serie delle attrezzature, tiene già conto dell'eventuale costo di ripristino, in particolare relativamente agli aspetti di antinfortunistica e sicurezza, finalizzato alla successiva messa in commercio ed utilizzo degli stessi.

Si rimanda all'**Allegato 5** per tutti i dettagli delle attrezzature e dei beni mobili.

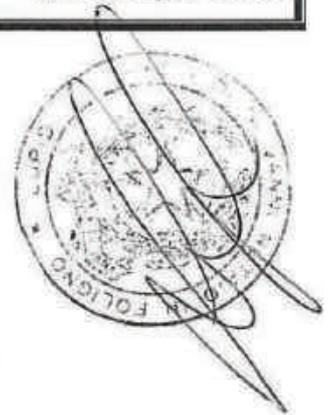
La stima dei beni è stata formulata rispettando i seguenti criteri:

- Analisi del mercato dell'usato di macchine ed attrezzature del settore di riferimento. In questa fase si è supposto che le macchine e le attrezzature fossero pienamente funzionanti ed utilizzabili proficuamente;
- Valutazione dell'obsolescenza, del danneggiamento ed in generale del cattivo stato dei beni. Si è cercato, quindi, in questa fase di valutare il costo necessario a ripristinare le macchine ed a riportarle al pieno funzionamento decurtandolo dal valore stabilito precedentemente, ove è servito;
- Si è inoltre analizzato il costo di smontaggio qualora le attrezzature (ad esempio quelle della cantina) vengano acquistate e debbano essere smontate per il trasporto altrove.

Dopo aver eseguito l'ispezione di tutti i beni oggetto della valutazione, si è proceduto alla stima degli stessi nel rispetto dei criteri sopra descritti.

Si riporta di seguito uno schema di sintesi dei valori, per l'elenco dettagliato con quantità e valori, si rimanda all'Allegato 5:

DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
ATTREZZATURE CANTINA	
ATTREZZATURA CANTINA ED ARREDAMENTO VARIO	179.033,73 EURO
MACCHINARI CANTINA	45.565,00 EURO
TOTALE ATTREZZATURE CANTINA:	224.598,73 EURO
ATTREZZATURE CENTRO AGRICOLO	
ATTREZZATURA AGRICOLA	16.678,40 EURO
MACCHINE AGRICOLE	12.800,00 EURO
MACCHINE OPERATRICI AGRICOLE	12.800,00 EURO
TOTALE ATTREZZATURE CENTRO AGRICOLO:	89.236,84 EURO
TOTALE:	313.835,57 EURO
SMONTAGGIO ATTREZZATURE CANTINA	
COSTI DI STIMA PER SMONTAGGIO ATTREZZATURE	- 30.000,00 EURO
TOTALE:	283.835,57 EURO



IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Relativamente al solo impianto fotovoltaico installato sulle coperture del capannone, si accerta quanto segue: per adempiere all'incarico ricevuto il sottoscritto ha proceduto secondo la seguente metodologia:

- Effettuato un sopralluogo in Voc. Bocca di Rigo in Mercatello di Marsciano (PG) per ispezionare l'impianto, lo stato di conservazione, il funzionamento e la rilevazione diretta di tutti quei dati e delle caratteristiche necessari per la valutazione;
- Analizzato i dati riportati sui contattori indicanti l'energia prodotta;
- Analizzato la documentazione tecnica pertinente a corredo dell'impianto;
- Contattato il gestore G.S.E.;
- Eseguito l'analisi del mercato per la determinazione dei costi di forniture analoghe di impianti fotovoltaici della stessa tipologia.

c.1 DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO

L'impianto fotovoltaico oggetto della presente valutazione ha le seguenti caratteristiche tecniche:

Ubicazione Impianto Fotovoltaico	
Comune	Perugia
Via	Voc. Bocca di Rigo - Mercatello di Marsciano
Provincia	Perugia

Geolocalizzazione dell'Impianto	
Latitudine Nord	42°58'09"
Longitudine Est	12°15'55"
Quota sul Livello del Mare	210 m

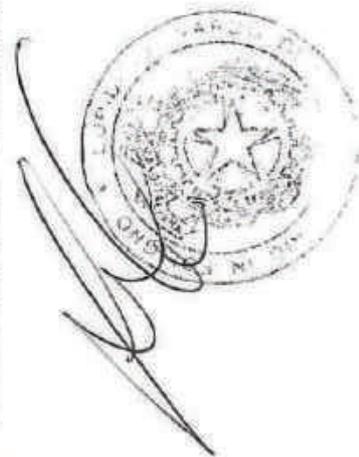
Specifiche Singolo Modulo	
Marca	SEM - 220W
Potenza Nominale	220 Wp (+/- 3%)
Tensione Massima	Vpm: 27,45 V

Tensione di Circuito Ap	Voc: 33,78 V
Corrente Massima	Imp: 7,58 A
Corrente Corto Circ.	Isc: 8,49 A

Specifiche Totali dell'Impianto	
Potenza Complessiva	52.800 W
Numero Moduli	240
Collegamento	Trifase

Inverter "A" e "B"	
Marca	Inverter TG35k
Potenza Nominale	35 kW
Tensione Uscita Nominale	400 V (+/- 15%)
Corrente Nominale	79,4 A
Corrente Corto Circ.	119 A
Frequenza di Rete	50 Hz

Inverter "A" e "B"	
Marca	Inverter TG25k
Potenza Nominale	25 kW
Tensione Uscita Nominale	400 V (+/- 15%)



Corrente Nominale	79,4 A
Corrente Corto Circ.	119 A
Frequenza di Rete	50 Hz

L'impianto fotovoltaico di proprietà della ██████████
 ██████████ è installato sulla copertura dei capannoni del Centro Agricolo della Società,
 in particolare su diverse falde del capannone industriale.

c.2 ENERGIA TEORICA PRODOTTA IN UN ANNO

La relazione tecnica progettuale evidenzia la produzione teorica di energia che l'impianto fotovoltaico può produrre in un anno di esercizio. L'energia totale prodotta, varia in relazione al periodo solare ed è pari a **71.800 kWh** ripartivo nei vari mesi dell'anno secondo la seguente tabella:

Mese	Produzione (kWh)
Gennaio	3.560
Febbraio	4.680
Marzo	6.390
Aprile	6.630
Maggio	7.470
Giugno	7.580
Luglio	8.220
Agosto	7.900
Settembre	6.730
Ottobre	5.610
Novembre	3.820
Dicembre	3.260

c.3 CRITERI DI STIMA DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

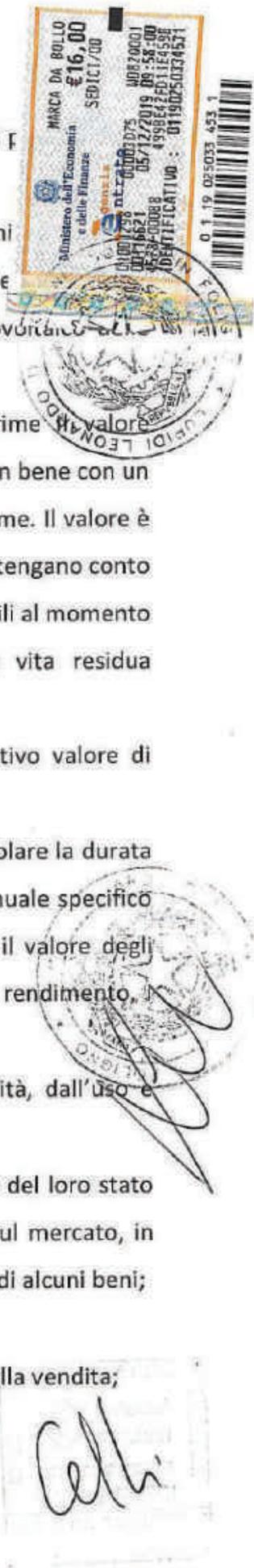
Attualmente l'impianto fotovoltaico risulta in uso e senza malfunzionamenti.

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

- "Metodo del Mercato" (comparazione), basato sul confronto con beni simili in esame, o economicamente equivalenti, oggetto di recenti transazioni sullo stesso mercato. In particolare è stata effettuata una comparazione con un impianto fotovoltaico con le 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:

- La tipologia dell'impianto ed i parametri che influiscono sul valore, in particolare la durata del periodo di incentivazione, la data di allaccio 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.;
- Il deprezzamento maturato, derivante dalle condizioni osservate, dall'utilità, dall'uso e dall'obsolescenza dei beni in oggetto;
- 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;
- La rispondenza ai requisiti essenziali di sicurezza;
- L'assenza di ogni forma di garanzia e di assistenza tecnica data la tipologia della vendita;
- L'anno di costruzione e messa in servizio dell'impianto fotovoltaico;
- La reperibilità dei ricambi, dell'assistenza tecnica;
- La presenza della documentazione tecnica pertinente;



- I costi di trasporto di posizionamento, di installazione.

c.4 STIMA DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto fotovoltaico oggetto della presente stima comprende i seguenti elementi:

- N°240 moduli posti sulla copertura dell'immobile (garanzia originaria del fornitore dei moduli di 10 anni ancora in vigore);
- Locale interno adibito ad ospitare i 2 inverter che regolano e gestiscono l'impianto. Modello TG Mod. 35k con potenza di 35 kWp e Modello TG Mod. 25k con potenza di 25 kWp;
- La cabina elettrica è posta al piano sottostante, mentre i contatori principali ed il contatore bi-direzionale attraverso il quale viene conteggiata l'energia immessa in rete e quella assorbita dall'utente sono collocati nell'alloggio degli inverter.

Il sottoscritto Ing. Carlo Rossi dopo aver analizzato per quanto possibile l'impianto e la documentazione tecnica disponibile, effettuato indagini di mercato, ipotizza quanto segue.

L'energia prodotta dall'impianto in esame viene immessa direttamente in rete e venduta al Gestore G.S.E., è basata sull'erogazione di un incentivo detto "conto energia" secondo le disposizioni del Terzo Conto Energia con una commisurazione pari 0,4530 €/kWh. L'erogazione viene riconosciuta per 20 anni mediante una tariffa costante partendo dalla data di messa in servizio dell'impianto. Il contributo viene corrisposto al netto delle imposte e degli oneri per l'utilizzo della rete elettrica. L'attivazione della Convenzione ha decorrenza dal 10/02/2009 e scadenza il 09/02/2029.

È necessario mantenere l'impianto installato ed in funzione nella medesima configurazione ossia coi i moduli ripartiti equamente sulla copertura. In tale situazione l'impianto che produce teoricamente 71.800 kWh all'anno ai quali corrisponde l'incentivo di: $71.800 \text{ kWh} \times 0.453 \text{ €/kW} = 32.525,40 \text{ €/anno circa}$.

Attualizzando ad oggi l'importo totale che si otterrebbe nei prossimi 11 anni si ottiene un valore prudenziale pari a 357.779,40 € che verranno erogati dal G.S.E. per i restanti anni di contributo.

In relazione alle ipotesi di stima l'impianto è così quantificato:

- 1) Valore impianto fotovoltaico nell'ipotesi di acquisto da parte di terzi e che venga mantenuto sui capannoni attuali con passaggio degli incentivi G.S.E.: **83.700,00 €**;

2) *Valore impianto nel caso venga completamente rimosso in tutte le sue parti, compresi i quadri elettrici di trasformazione, il locale comprensivo degli inverter, i cavi elettrici: 30.000,00 € (con relativa perdita degli incentivi per i successivi 11 anni).*

Nella stima sono stati considerati i costi che l'acquirente dovrà sostenere in particolare:

- Per l'ipotesi di vendita 1):
 - Aggiornamento progetto, pratiche documentali G.S.E., S.C.I.A..
- Per l'ipotesi di vendita 2):
 - Predisposizione del ponteggio e tutto quanto necessario la sicurezza in cantiere;
 - Manodopera per la rimozione dell'impianto;
 - Pratiche tecniche;
 - La perdita certa dell'incentivo. Pur effettuando una nuova installazione in un diverso sito produttivo predisponendo tutte le necessarie autorizzazioni ed adempimenti, gli incentivi e le tariffe incentivanti del conto energia fotovoltaico abbinato al presente impianto non sono più valide. Il fermo impianto per effettuare le operazioni di spostamento dei moduli deve essere comunicato al gestore G.S.E. almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori.

<u>IMPIANTO FOTOVOLTAICO</u>	
- Valore Impianto Fotovoltaico - Ipotesi 1	€. 83.700,00
- Valore Impianto Fotovoltaico - Ipotesi 2	€. 30.000,00

<u>IMPIANTO FOTOVOLTAICO - INCENTIVO PRODUZIONE G.S.E.</u>	
- Incentivo Annuo dell'Impianto 71.800 kWh x 0.453 €/kW	€. 32.525,40 €/anno
- Incentivo G.S.E. per i restanti 11 anni €. 32.525,40 x 11 anni	€. 357.779,40

BENI IMMOBILI

Per quel che riguarda i **beni immobili**, sono stati valutati in libero mercato, secondo l'ordinario criterio di "Stima per comparazione". Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo medio corrente per immobili aventi simili caratteristiche, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione.

d.1 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili da stimare, da parte della **[REDACTED]**, sono composti da:

- Palazzo "**[REDACTED]**";
- Casolare "Bocca di Rigo";
- Casolare "Moronete";
- Casolare "Sanguineto";
- Cantina ed Enoteca;
- Centro Agricolo Aziendale.

d.2 CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di perizia, si assume come metodo di stima, per la valutazione, quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili non solo sul territorio nazionale, tenendo in considerazione la posizione e tutte le proprietà intrinseche del ben stesso.

Per la determinazione del valore unitario di stima, il sottoscritto stimatore, si è basato sul "Listino trimestrale dei prezzi degli immobili", edito dalla Camera di Commercio di Perugia edizione IV° trimestre dell'anno 2017 (Allegato 6).

d.3 STIMA DEI BENI IMMOBILI

Definite le caratteristiche del compendio immobiliare da stimare, tenuto conto delle destinazioni e consistenze, appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato con le varie destinazioni d'uso, comprensive di pertinenze e

servizi, attraverso confronto con prezzi ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (società immobiliari, pubblicazioni specializzate, dell'Agenzia del Territori, Camera di Commercio), relativi a beni in condizioni simili o considerati nella fattispecie il contesto urbanistico, le caratteristiche costruttive e manutenzione, quantità e qualità degli impianti tecnologici e loro messa a norma, aree e parcheggi, ubicazione su strade di primaria importanza, vicinanza di svincoli stradali importanti e servizi.

Nella valutazione si è tenuto conto, altresì, del particolare momento economico.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del complesso industriale in esame, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

d.3.1 PALAZZO "██████████"

L'edificio denominato Palazzo ██████████ è sito in Loc. Mercatello nel Comune di Marsciano. L'immobile in questione da stimare, messo a disposizione della procedura, da parte della SOCIETA' ██████████, è un complesso inserito all'interno delle degli elenchi delle dimore d'epoca, con area cortiliva antistante di pertinenza esclusiva, è stato riconosciuto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Mibact) di "interesse particolarmente importante" tanto che è stato apposto il vincolo monumentale in data 30.03.2001.

Il palazzo sorge nel paese di Mercatello, paese che nell'epoca medioevale era un piccolo nodo stradale tra le direttrici Marsciano-Todi-Orvieto, per chi veniva da Perugia lungo la strada delle "Sette Valli". Situato nel centro di Mercatello è di particolare pregio architettonico, essendo un edificio quattrocentesco che fungeva da albergo e cambio cavalli.

Il Palazzo ████████ divenuto poi ████████, sorge sul diverticolo che si diparte dalla via Settevalli, proprio in corrispondenza dell'ex Albergo, ed occupa un fronte di forma triangolare sistemato a giardino con un solo viale d'ingresso, sfociante direttamente sulla via che conduce verso Perugia, dove è posizionata la facciata principale dell'edificio.

La palazzina, costruita all'inizio dell'800, è d'impostazione monumentale, con quattro livelli fuori terra. Lo stile è un classicismo neo-rinascimentale.

L'immobile si trova all'ingresso dell'abitato di Mercatello lungo la valle del fiume Nestore a circa 20 km da Perugia, facilmente raggiungibile dalla Settevalli e poi percorrendo un breve tratto



della strada provinciale SP340. Facilmente collegato al Comune di Marsciano, distante circa 12 km, e con la direttrice principale Nord-Sud della E45. Situato in una zona a vocazione prettamente agricola e naturalistica.

Molti ambienti presentano decorazioni su pareti e soffitti, anche le pavimentazioni e le finestre sono in gran parte originali.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento mediante terminali in ghisa, ma non adeguato alle norme attuali per il fabbisogno degli ambienti. Gli impianti sono posizionati sottotraccia e non si ritiene esser completamente a norma ed è inoltre dotato di sistema d'illuminazione mediante grandi plafoniere o lampadari.

Dal punto di vista strutturale e statico, l'immobile è stato migliorato sismicamente a seguito del sisma '97, la copertura originale è stata oggetto di rifacimento negli anni '80.

Il giardino antistante il palazzo, ricopre una superficie di circa 10.500 mq con essenze cespugliate e di alto fusto con dei viali che compongono geometrie nel mezzo e dei prati all'inglese.

L'edificio oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 71 Particella 109, mentre le due rate di terreno adiacente ad esso e facenti parte dello stesso bene immobile sono censite al catasto terreni Foglio 71 Particelle 80 e 335 (Allegato 7).

Come anticipato, oltre all'immobile, nella presente stima, è stata considerata anche la porzione di corte e giardino antistante.

Per i beni immobili oggetto della presente stima sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso a Costruire n.3149 del 2004;
- Certificato di Agibilità n.27 - 54/04.

In fase di sopralluoghi, si è proceduto alla verifica delle porzioni immobiliari, riscontrandole sostanzialmente conformi.

Di tutto ciò il sottoscritto Perito ha tenuto debito conto nelle proprie valutazioni.

L'area è zonizzata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Marsciano, attualmente vigente, come zone A "Ambito dei Centri Storici", mentre le aree adibite a giardino sono identificate come Vpr "Aree di verde privato".

PALAZZO ██████████			
DESCRIZIONE	MQ	PREZZO AL MQ	VALORE DI STIMA
PORZIONE PRINCIPALE FABBRICATO (A)			
SEMINTERRATO	130 MQ	1.300 EURO/MQ	169.000,00 EURO
PIANO TERRA	212 MQ	1.800 EURO/MQ	381.600,00 EURO
PIANO PRIMO	226 MQ	2.600 EURO/MQ	587.600,00 EURO
PIANO SECONDO	220 MQ	2.500 EURO/MQ	550.000,00 EURO
PIANO TERZO	247 MQ	900 EURO/MQ	222.300,00 EURO
TOTALE:			1.910.500,00 EURO
PORZIONE PRINCIPALE FABBRICATO (B)			
SEMINTERRATO	24 MQ	900 EURO/MQ	21.600,00 EURO
PIANO TERRA	25 MQ	1.000 EURO/MQ	25.000,00 EURO
PIANO PRIMO	50 MQ	1.200 EURO/MQ	60.000,00 EURO
PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)	50 MQ	900 EURO/MQ	45.000,00 EURO
TOTALE:			151.600,00 EURO
PORZIONE PRINCIPALE FABBRICATO (C)			
SEMINTERRATO	70 MQ	900 EURO/MQ	63.000,00 EURO
PIANO TERRA	84 MQ	1.300 EURO/MQ	109.200,00 EURO
PIANO PRIMO	86 MQ	900 EURO/MQ	77.400,00 EURO
TOTALE:			249.600,00 EURO
PARCO - GIARDINO			
PART. 80	9.410 MQ	20 EURO/MQ	188.200,00 EURO
PART. 335	1.085 MQ	20 EURO/MQ	21.700,00 EURO
TOTALE:			209.900,00 EURO
TOTALE:			2.521.600,00 EURO

d.3.2 CASOLARE "BOCCA DI RIGO"

L'edificio denominato "Bocca di Rigo" è sito in Loc. Mercatello nel Comune di Marsciano. L'immobile in questione da stimare, messo a disposizione della procedura, da parte della SOCIETA' ██████████, è identificato al Catasto Terreni al Foglio 71 Particella 736 Sub. 4 e 5, fabbricato di tipo rurale soggetto a ristrutturazione, ancora in atto, a seguito del sisma di Marsciano e Spina del 2009 (Allegato 7).

Trattasi di un casolare situato nella piana adiacente il fiume Nestore ed al torrente Rigo, nelle immediate vicinanze del centro aziendale. Da P.R.G. vigente è insito in un'area definita come E.D. "Agro Industriale", censito al n.250 dell'elenco emergenze architettoniche presenti nel territorio e meritevole, quindi, di tutela come memoria storica.

CASOLARE "BOCCA DI RIGO"			
DESCRIZIONE	MQ	PREZZO AL MQ	VALORE DI STIMA
BOCCA DI RIGO			
PIANO TERRA E FONDI	160 MQ	700 EURO/MQ	112.000,00 EURO
PIANO TERRA E "EX STALLETTI"	53 MQ	200 EURO/MQ	10.600,00 EURO
PIANO TERRA E "EX POLLAIO"	5 MQ		1.000,00 EURO
PIANO PRIMO	160 MQ	1.200 EURO/MQ	192.000,00 EURO
EX ESSICCATOID	79 MQ	300 EURO/MQ	23.700,00 EURO
		TOTALE:	339.300,00 EURO
<p>VISTE LE PROBLEMATICHE SOPRA ESPOSTE E TUTTE LE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE, SI RITIENE CHE UN PREZZO OPPORTUNO PER LA VENDITA POSSA ESSERE:</p>			
		TOTALE:	250.000,00 EURO



d.3.3 CASOLARE "MORONETE"

L'edificio denominato "Moronete" è sito in Loc. Mercatello nel Comune di Marsciano. L'immobile in questione da stimare, messo a disposizione della procedura, da parte della SOCIETA' ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 72 Particella 421 (Allegato 7).

Trattasi di un casolare situato in aperta campagna in zona pianeggiante, non lontano dalle sponde del fiume Nestore, su area definita come E.A. "Agricola di Pregio" del P.R.G. e censito al n.251 dell'elenco delle emergenze architettoniche presenti nel territorio.

Il casolare risulta abitato ed è stato recentemente oggetto di ristrutturazione, mediante miglioramento sismico, a seguito dell'evento sismico del 2009 di Spina e Marsciano.

L'accesso al casolare avviene mediante una strada sterrata, tenuta in buone condizioni. Fornito di impianto elettrico, sottotraccia al piano primo ed a vista al piano terra. Per quel che riguarda il riscaldamento, l'impianto è stato realizzato con terminali radianti in ghisa con un vattaggio non idoneo per le cubature degli ambienti posti al primo piano. L'intero appartamento del primo piano, è diviso in 2 zone climatiche gestite indipendentemente da 2 caldaie standard. Il piano terra risulta essere non completato con le finiture al grezzo e sprovvisto di impianto termico. L'alimentazione all'impianto di riscaldamento avviene mediante bombolone G.P.L., non essendo

L'accesso al casolare avviene mediante una strada sterrata, tenuta in buone condizioni. L'immobile agibile, per quanto riguarda gli appartamenti, risulta fornito di impianto elettrico, sottotraccia al piano primo ed al piano terra. Per quel che riguarda il riscaldamento, l'impianto è stato realizzato con terminali radianti in acciaio con un dimensionamento adeguato per gli standard della ex Legge 10 per le cubature degli ambienti posti al primo piano. I due appartamenti del primo piano, sono divisi in 2 zone climatiche gestite indipendentemente da 2 caldaie standard. Il piano terra risulta essere completato con le finiture adeguate per la finalità di magazzino/fondo ed è sprovvisto di impianto termico. L'alimentazione all'impianto di riscaldamento avviene mediante bombolone G.P.L., non essendo l'immobile fornito dalla rete pubblica di gas metano.

All'immobile si accede attraverso una strada non asfaltata ma tenuta in buone condizioni, che lambisce il fabbricato. Il casolare recentemente ristrutturato, non nella sua interezza, risulta per la parte principale ben restaurato ed abitabile, mentre gli annessi agricoli necessiterebbero di una ristrutturazione. L'altra parte dell'immobile, quella collabente, richiederebbe una totale demolizione e ricostruzione fedele visti i danni e le lesioni presenti. Tutte le strutture sono contornate da delle alberature che delimitano anche il terreno di proprietà collegato agli immobili.

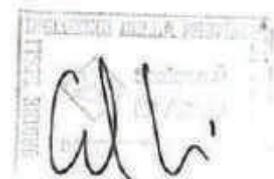
Per accedere agli appartamenti, posti al piano primo, si percorre una scala esterna non coperta che sbarca su di un terrazzo in comune tra i due appartamenti. Totalmente indipendenti risultano esser stati ristrutturati con ottima finitura, utilizzando i materiali idonei alla tradizione del luogo e con la copertura a vista realizzata con travature in legno e piastrelle in cotto.

Per i beni immobili oggetto della presente stima sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.13125 del 07.05.2014;
- Pratica n. 12813/2014 - Cartella n. 12813/2014;
- Certificato di Agibilità n.1382/2017.

In fase di sopralluoghi, si è proceduto alla verifica delle porzioni immobiliari, riscontrandole sostanzialmente conformi, non si è entrati nella porzione inagibile vista la pericolosità di crollo.

Di tutto ciò il sottoscritto Perito ha tenuto debito conto nelle proprie valutazioni.

CASOLARE "SANGUINETO"			
DESCRIZIONE	MQ	PREZZO AL MQ	VALORE DI STIMA
SANGUINETO			
PIANO PRIMO (N.2 APPARTAMENTI)	237 MQ	1.300 EURO/MQ	308.100,00 EURO
PIANO TERRA FONDI	253 MQ	600 EURO/MQ	151.800,00 EURO
PIANO TERRA MAGAZZINO	33 MQ	600 EURO/MQ	19.800,00 EURO
FIENILE N.1	31 MQ	200 EURO/MQ	6.200,00 EURO
PIANO TERRA FONDI - COLLABENTI	61 MQ	100 EURO/MQ	6.100,00 EURO
PIANO PRIMO APPARTAMENTO - COLLABENTE	61 MQ	100 EURO/MQ	6.100,00 EURO
FIENILE N.2	35 MQ	200 EURO/MQ	7.000,00 EURO
PIANO PRIMO RIPOSTIGLIO	29 MQ	200 EURO/MQ	5.800,00 EURO
PIANO TERRA EX STALLE PER MAIALI	66 MQ	100 EURO/MQ	6.600,00 EURO
FIENILE N.3	60 MQ	200 EURO/MQ	12.000,00 EURO
TOTALE:			529.500,00 EURO
TOTALE:			529.500,00 EURO

d.3.5 CANTINA ED ENOTECA

Tutto il complesso è sito in Loc. Mercatello nel Comune di Marsciano. L'immobile in questione da stimare, messo a disposizione della procedura, da parte della [REDACTED], è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 71 Particelle 655 (Allegato 7).

La zona dove sorge la Cantina Vitivinicola, è un'area destinata ad "Agroindustria" zona E.D. del P.R.G. vigente, ed interessa una superficie complessiva di circa 12.000 mq.

L'area degustazione, o enoteca, è stata realizzata con una nuova struttura in legno lamellare in adiacenza a quella che era l'anima storica della cantina della [REDACTED] dove, tra l'altro, oltre ai laboratori ci sono anche gli uffici della società stessa.

Completamente recintato con un doppio accesso (turisti e dipendenti - carico e scarico merci), si trova nelle immediate vicinanze del Centro Agricolo della Società. Nell'area è stata realizzata anche una piccola casa monopiano in legno lamellare, adibita a residenza per l'enologo della cantina.

La cantina è composta da una parte interrata e da un piano terra. La zona completamente interrata è stata adibita a zona atta al processo di invecchiamento del vino. Ovvero dove,

all'interno di piccole barriques in legno, il vino viene lasciato in fermentazione in barrique, vi è stata realizzata un'ulteriore nicchia adibita a "Cantina Storica", per il cui uso di annate particolari, e un'area video dove far vedere la storia della cantina; si effettuano la visita enologica. Le barriques sono movimentate, portandole al piano attraverso l'uso di un elevatore meccanico.

La struttura portante dell'immobile è stata realizzata con un muro di perimetrale in C.A., impermeabilizzato e drenante.

Al piano terra troviamo le attrezzature di vinificazione (presse, pompe, etc.), che sono ubicate completamente all'esterno, in maniera permanente, sotto ad una tettoia in legno lamellare. Tutti i tank per la vinificazione in acciaio, sono all'interno di un unico padiglione al piano terra ed alcuni all'esterno della struttura (tutti in acciaio inox a doppia parete, in quanto potrà scorrere nell'intercapedine del fluido refrigerante o riscaldante a seconda delle temperature a cui si trova il vino).

Nel corpo di fabbrica adiacente a quello per la vinificazione, vi è la logistica (uffici, bagni, spogliatoi e laboratorio), la parte di stoccaggio materiale per l'imbottigliamento, l'area predisposta per l'imbottigliamento e lo stoccaggio ceste di bottiglie pronte per la vendita.

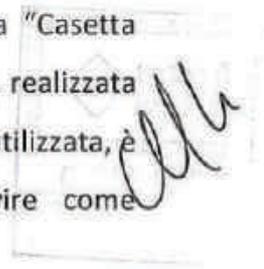
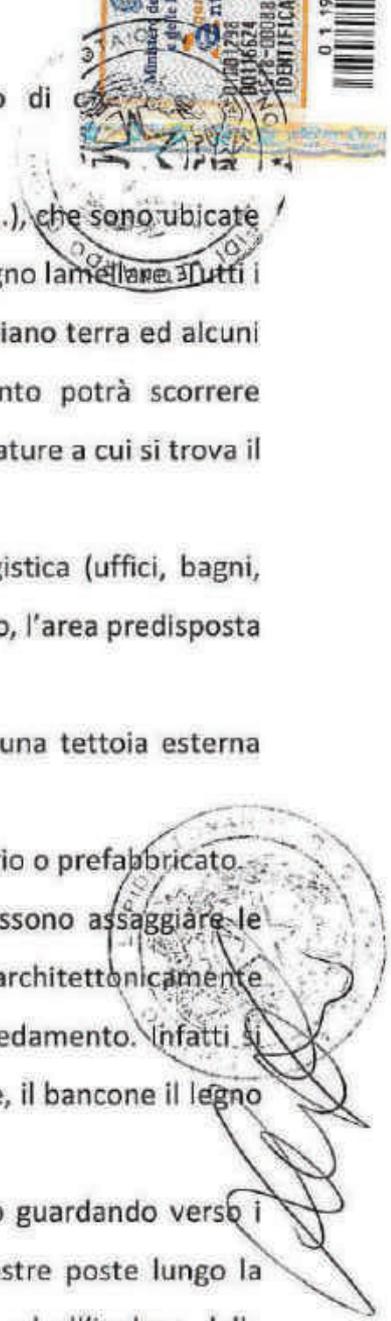
Il carico e scarico avviene mediante porte carraie sezionali, protette da una tettoia esterna sempre in legno lamellare.

Entrambi i corpi di fabbrica sono stati realizzati con strutture in C.A. ordinario o prefabbricato.

Completa l'immobile il locale degustazione, o enoteca, dove i turisti possono assaggiare le tipicità locali ed i vari vini della cantina. Locale molto ben realizzato ed architettonicamente interessante, dove il riuso del prodotto vitivinicolo fa da padrone nell'arredamento. Infatti si trovano tavolinetti, sedute e lampadari fatti con le barriques non più utilizzate, il bancone in legno adornato dai tappi di sughero delle bottiglie della Società agricola.

Un'ampia vetrata a 180 gradi, permette al visitatore di degustarsi il vino guardando verso i vigneti ed il paesaggio tipico della zona. Inoltre, attraverso delle porte finestre poste lungo la parete semicircolare, si può accedere direttamente al giardino ben curato ed all'inglese della cantina.

La costruzione in legno lamellare posta sul margine della particella, denominata "Casetta dell'Enologo", è un'immobile ad un piano che ha una dimensione inferiore ai 130 mq, realizzata con tecnologia X-Lam che serviva come dimora dello stesso enologo. Attualmente non utilizzata, è stata realizzata su di una fondazione in C.A. con cavedio che doveva servire come



ripostiglio/magazzino. A completare la struttura una pensilina in legno che crea un patio ad uso della stessa.

Tutta la cantina, di recente realizzazione, è stata costruita con le parti strutturali in C.A. e la copertura in legno lamellare a vista. Le parti interne della cantina sono pavimentate con piastrelle di tipo Klincher (locale barriques, vinificazione e locali accessori) mentre il resto è stato realizzato con piastrelle monocottura (uffici etc..). Gli infissi, sia interni che esterni, sono parte in legno e parte in alluminio.

Gli impianti dei locali uffici, laboratorio, degustazione, imbottigliamento e stoccaggio sono sia riscaldati che raffrescati, mentre gli altri e la casa dell'enologo sono solo riscaldati. Il riscaldamento dell'intera struttura è a metano, essendo presente la rete pubblica del Gas Metano.

Gli accessi alla cantina avvengono mediante due cancelli sulla SP340. Dal cancello adibito per i turisti, si accede al parcheggio auto dal quale poi si accede alla cantina stessa.

Per i beni immobili oggetto della presente stima sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Agibilità n. 32-56/03;
- Concessione Edilizia n. 0542/2001;
- Pratica Agibilità n. 0643/2011 - Cartella n. 0542/2001;
- Attestazione di Agibilità n.25-70/2011;
- Pratica Agibilità n. 0482/2010 - Cartella n. 0542/2001;
- Certificato di Agibilità n. 22140 del 29.06.2010;
- Permesso di Costruire n. 5991/2007;
- Certificato di Agibilità n. 25-68/2010.

In fase di sopralluoghi, si è proceduto alla verifica delle porzioni immobiliari, riscontrandole sostanzialmente conformi.

Di tutto ciò il sottoscritto Perito ha tenuto debito conto nelle proprie valutazioni.



La stecca principale del Centro Agricolo vede al suo interno dei magazzini adibiti a stoccaggio merci, dei locali adibiti ad uffici della Società con arredamento che risale agli anni '60, delle parti adibite a magazzino attrezzi, un'officina meccanica ed una parte adibita a ricovero mezzi.

Tra le strutture presente, vi sono ancora dei "residuati" delle vecchie attività intraprese, come due grandi silos in lamiera per lo stoccaggio del tabacco, che siccome oggi non vengano più usati, nella presente stima non sono stati presi in considerazione.

In molte falde di copertura dei capannoni, in fase di bonifica e riqualificazione, sono stati installati dei pannelli Fotovoltaici (circa 50 kWp) ad utilizzo del Centro Agricolo.

Per i beni immobili oggetto della presente stima sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- Dichiarazione Inizio Attività n. 4658/2006;
- Pratica Agibilità n. 18602 del 11.07.2006;
- Attestazione di Agibilità n. 06-62/2006;
- Dichiarazione Inizio Attività n. 5384/2006;
- Pratica Agibilità n. 18944 del 25.07.2007;
- Attestazione di Agibilità n. 36-63/2007;
- Dichiarazione Inizio Attività n. 6459/2007;
- Pratica Agibilità n. 15368 del 22.05.2008;
- Attestazione di Agibilità n. 20-65/2008.

In fase di sopralluoghi, si è proceduto alla verifica delle porzioni immobiliari, riscontrandole sostanzialmente conformi.

Di tutto ciò il sottoscritto Perito ha tenuto debito conto nelle proprie valutazioni.

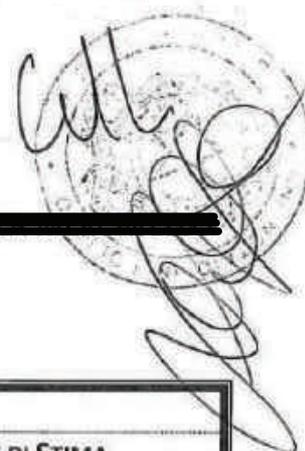


TERRENI					
FOGLIO	PARTICELLA	TIPO	Mq	PREZZO AL MQ	VALORE DI STIMA
TERRENI					
78	50	BOSCO	2.410 MQ	0,30 EURO/MQ	723,00 EURO
78	52	BOSCO	21.690 MQ	0,30 EURO/MQ	6.507,00 EURO
78	96	BOSCO	18.340 MQ	0,30 EURO/MQ	5.502,00 EURO
78	127	BOSCO	201.191 MQ	0,30 EURO/MQ	60.357,30 EURO
78	128	BOSCO	1.300 MQ	0,30 EURO/MQ	390,00 EURO
78	139	BOSCO	6.645 MQ	0,30 EURO/MQ	1.993,50 EURO
78	442	BOSCO	38.257 MQ	0,30 EURO/MQ	11.477,10 EURO
78	17	BOSCO	1.932 MQ	0,30 EURO/MQ	579,60 EURO
TOTALE:					87.529,50 EURO
71	80	FRUTTETO	9.410 MQ	0,30 EURO/MQ	2.823,00 EURO
71	17	PASCOLO	120 MQ	0,30 EURO/MQ	36,00 EURO
71	402	PASCOLO	180 MQ	0,30 EURO/MQ	54,00 EURO
71	205	PASCOLO	980 MQ	0,30 EURO/MQ	294,00 EURO
71	234	PASCOLO	140 MQ	0,30 EURO/MQ	42,00 EURO
71	251	PASCOLO	759 MQ	0,30 EURO/MQ	227,70 EURO
72	59	PASCOLO	700 MQ	0,30 EURO/MQ	210,00 EURO
78	125	PASCOLO	630 MQ	0,30 EURO/MQ	189,00 EURO
78	127	PASCOLO	259 MQ	0,30 EURO/MQ	77,70 EURO
78	140	PASCOLO	1.220 MQ	0,30 EURO/MQ	366,00 EURO
78	17	PASCOLO	108 MQ	0,30 EURO/MQ	32,40 EURO
72	458	PASCOLO	175 MQ	0,30 EURO/MQ	52,50 EURO
72	460	PASCOLO	165 MQ	0,30 EURO/MQ	49,50 EURO
TOTALE:					4.453,80 EURO
71	330	SEMINATIVO IRRIGUO	1.240 MQ	2,00 EURO/MQ	2.480,00 EURO
71	656	SEMINATIVO IRRIGUO	2.639 MQ	2,00 EURO/MQ	5.278,00 EURO
TOTALE:					7.758,00 EURO
71	234	SEMINATIVO	6.425 MQ	1,20 EURO/MQ	7.710,00 EURO
71	251	SEMINATIVO	241 MQ	1,20 EURO/MQ	289,20 EURO
71	332	SEMINATIVO	300 MQ	1,20 EURO/MQ	360,00 EURO
71	349	SEMINATIVO	570 MQ	1,20 EURO/MQ	684,00 EURO
71	369	SEMINATIVO	165 MQ	1,20 EURO/MQ	198,00 EURO
78	48	SEMINATIVO	280 MQ	1,20 EURO/MQ	336,00 EURO
78	95	SEMINATIVO	5.920 MQ	1,20 EURO/MQ	7.104,00 EURO
78	124	SEMINATIVO	5.730 MQ	1,20 EURO/MQ	6.876,00 EURO
78	126	SEMINATIVO	8.490 MQ	1,20 EURO/MQ	10.188,00 EURO
71	656	SEMINATIVO	1.094 MQ	1,20 EURO/MQ	1.312,80 EURO
71	658	SEMINATIVO	2.615 MQ	1,20 EURO/MQ	3.138,00 EURO
72	477	SEMINATIVO	1.520 MQ	1,20 EURO/MQ	1.824,00 EURO
71	743	SEMINATIVO	2.419 MQ	1,20 EURO/MQ	2.902,80 EURO
71	745	SEMINATIVO	2.434 MQ	1,20 EURO/MQ	2.920,80 EURO
TOTALE:					45.843,60 EURO
77	123	ULIVETO	1.232 MQ	2,50 EURO/MQ	3.080,00 EURO
78	43	ULIVETO	4.350 MQ	2,50 EURO/MQ	10.875,00 EURO

78	53	ULIVETO	8.850 MQ	2,50 EURO/MQ	22.125,00 EURO
78	114	ULIVETO	1.440 MQ	2,50 EURO/MQ	3.600,00 EURO
77	185	ULIVETO	254 MQ	2,50 EURO/MQ	635,00 EURO
TOTALE:					40.315,00 EURO
59	4	VIGNETO	14.310 MQ	2,50 EURO/MQ	35.775,00 EURO
71	335	VIGNETO	1.085 MQ	2,50 EURO/MQ	2.712,50 EURO
77	123	VIGNETO	308 MQ	2,50 EURO/MQ	770,00 EURO
59	240	VIGNETO	47.530 MQ	2,50 EURO/MQ	118.825,00 EURO
59	80	VIGNETO	30 MQ	2,50 EURO/MQ	75,00 EURO
TOTALE:					158.157,50 EURO
TOTALE:					344.057,40 EURO

d.4 CONCLUSIONI

Il riepilogo della stima dei beni immobili e dei terreni della [REDACTED]
[REDACTED], può essere sintetizzata come segue:



BENI IMMOBILI E TERRENI	
DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
BENI IMMOBILI	
PALAZZO [REDACTED]	2.521.600,00 EURO
CASOLARE "BOCCA DI RIGO"	250.000,00 EURO
CASOLARE "MORONETE"	277.000,00 EURO
CASOLARE "SANGUINETO"	529.500,00 EURO
CANTINA ED ENOTECA	951.500,00 EURO
CENTRO AZIENDALE	855.400,00 EURO
TOTALE:	5.385.000,00 EURO
TERRENI	
BOSCO	87.529,50 EURO
FRUTTETO E PASCOLO	4.453,80 EURO
SEMINATIVO IRRIGUO	7.758,00 EURO
SEMINATIVO	45.843,60 EURO
ULIVETO	40.315,00 EURO
VIGNETO	158.157,50 EURO
TOTALE:	344.057,40 EURO
TOTALE:	5.729.057,40 EURO

RIEPILOGO

Si precisa che i suddetti valori, come di seguito riepilogati, nel caso di una procedura che conducesse al fallimento dell'azienda, al suo smembramento e, quindi, all'alienazione singola dei beni oggetto di stima, non sarebbero facilmente ottenibili.

RIEPILOGO	
DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
MAGAZZINO MERCI	154.563,70 EURO
BENI MOBILI ED ATTREZZATURE	283.835,57 EURO
IMPIANTO FOTOVOLTAICO	83.700,00 EURO
BENI IMMOBILI	5.729.057,40 EURO
TOTALE:	6.251.156,67 EURO

Con la presente perizia, redatta in pagine n. 37 e n. 10 allegati, il sottoscritto Perito Stimatore ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

In fede.

Foligno li, 25 marzo 2018

Il Perito Stimatore

