

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ASSEVERATO

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

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



Ferri Group

PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE IMPIANTI ELETTRICI INDUSTRIALI

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



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

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

I N D I C E

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

Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGNANO (BG)	Data	18/03/2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina	4 di 96
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione	0

S E G U E I N D I C E

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

IL VERBALE DI ASSEVERAZIONE

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

1.0 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

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

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

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

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

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

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

1.2 I documenti i dati e le fonti utilizzate

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

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

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

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

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

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

4.5.1 L’identificazione e la regolarità catastale

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

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

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

4.5.2 La regolarità urbanistica e gli atti autorizzativi

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

4.5.3 La provenienza

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

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

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

4.5.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli

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

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

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

4.5.5 La descrizione e la consistenza

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



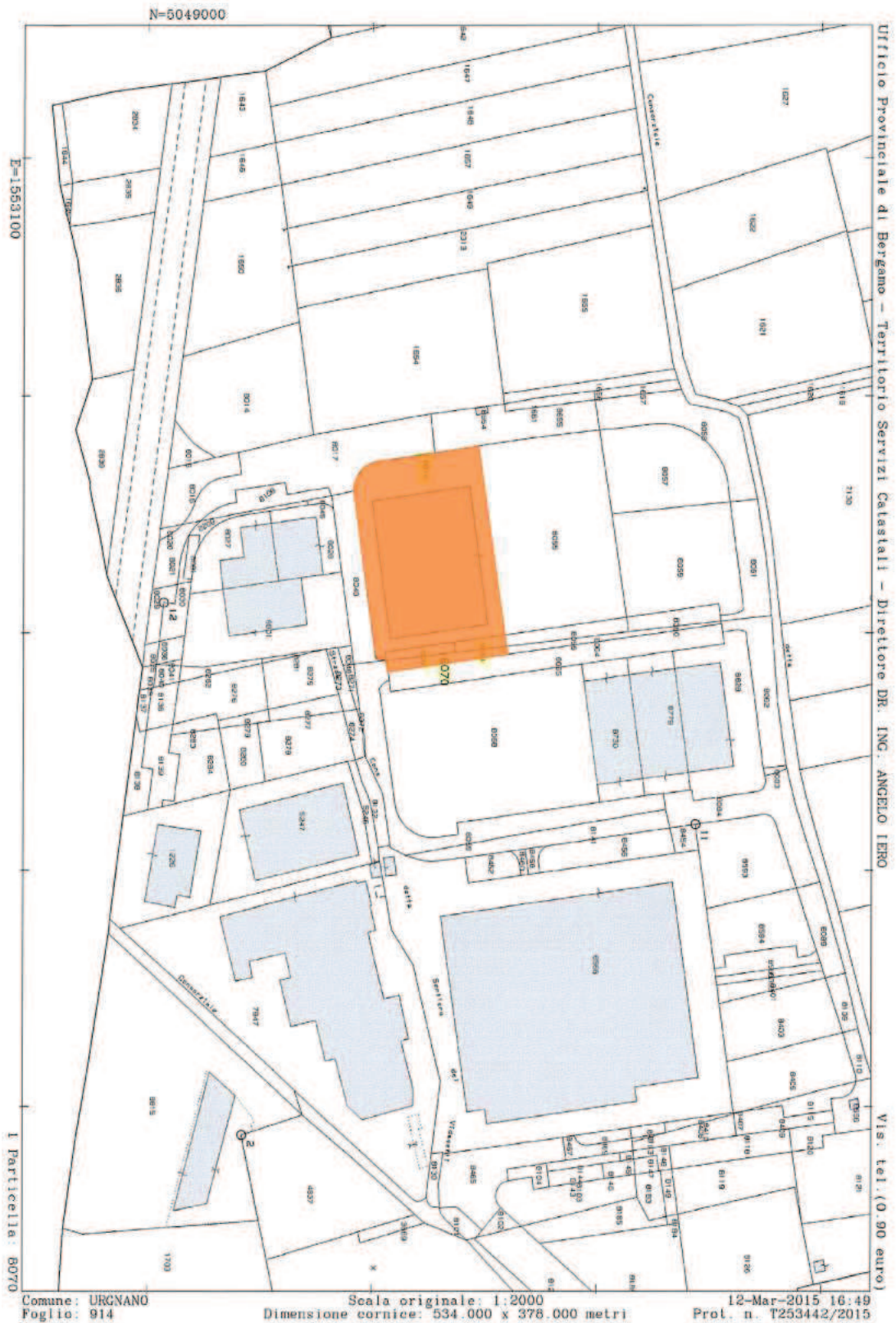
il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di **m² 3.139,55** calcolata in base ai coefficienti di ponderazione previsti dal **“Sistema Italiano di Misurazione”**.

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

A seguire l'estratto mappa e la cartografia di progetto

Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGNANO (BG)	Data	18.03.2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina	4 di 9
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione	0

L'ESTRATTO DI MAPPA

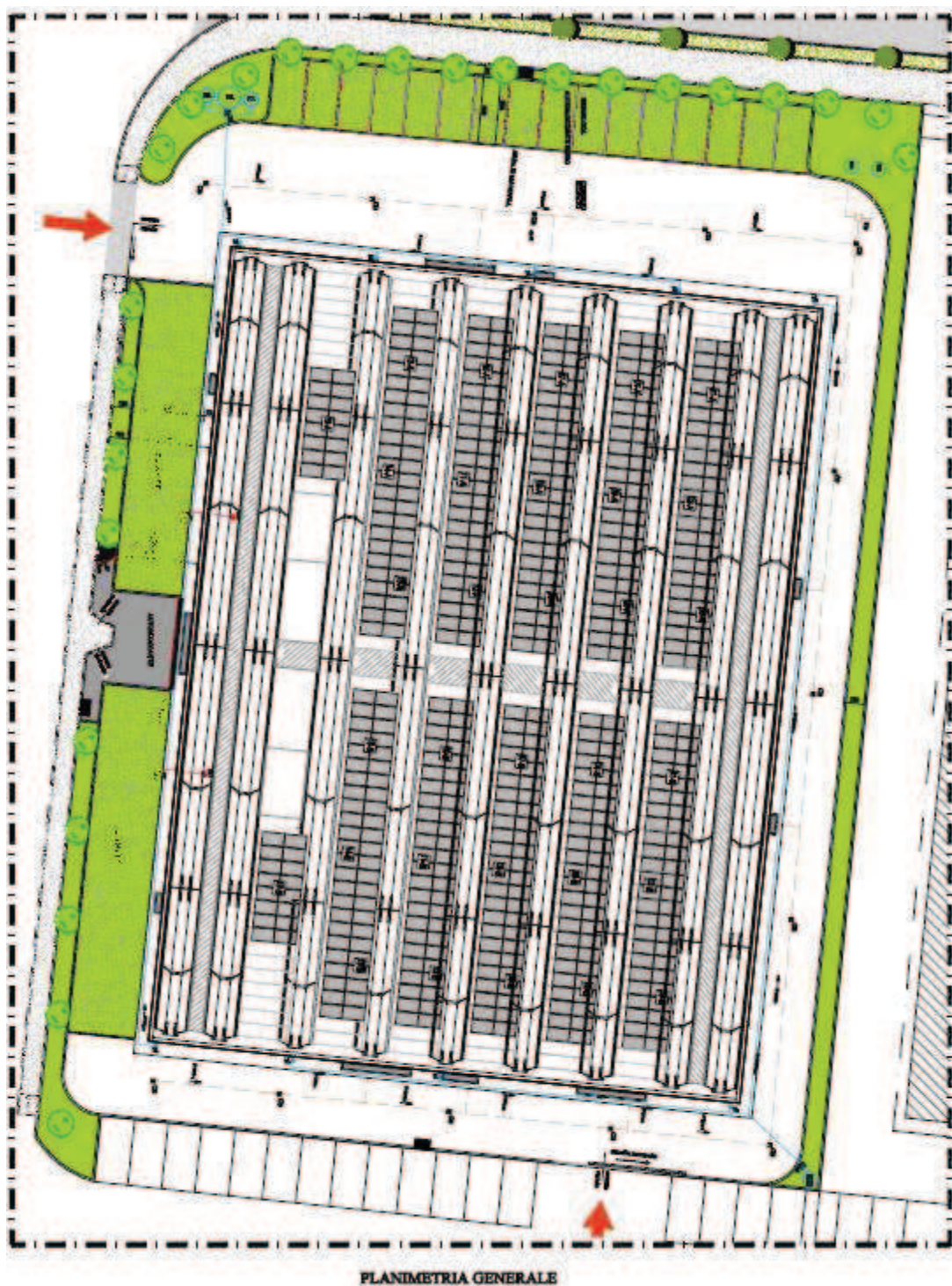


Geom. Enrico Ambrosini

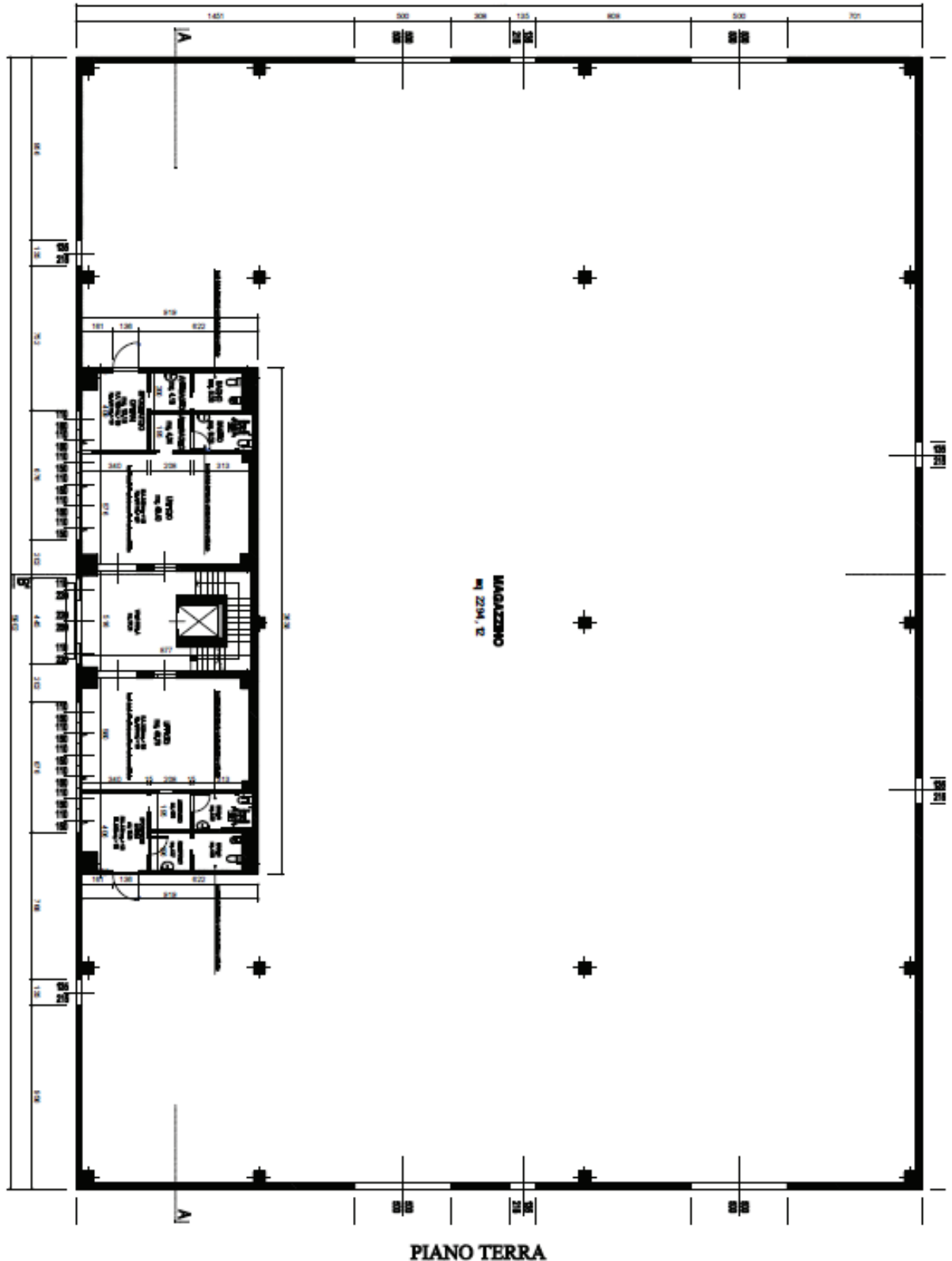
24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112 fax 035224525 E-MAIL enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

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

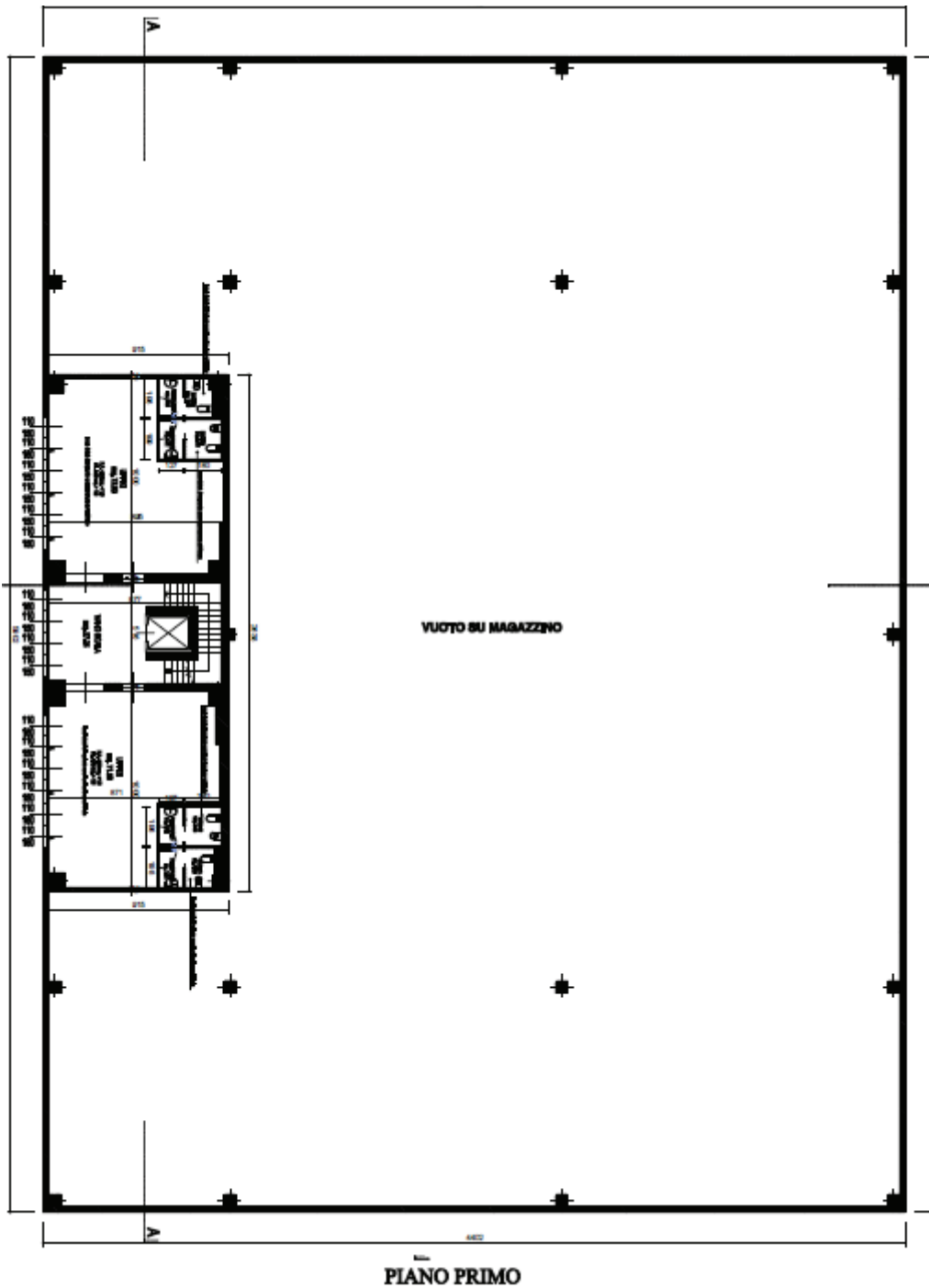
PLANIMETRIA DI PROGETTO



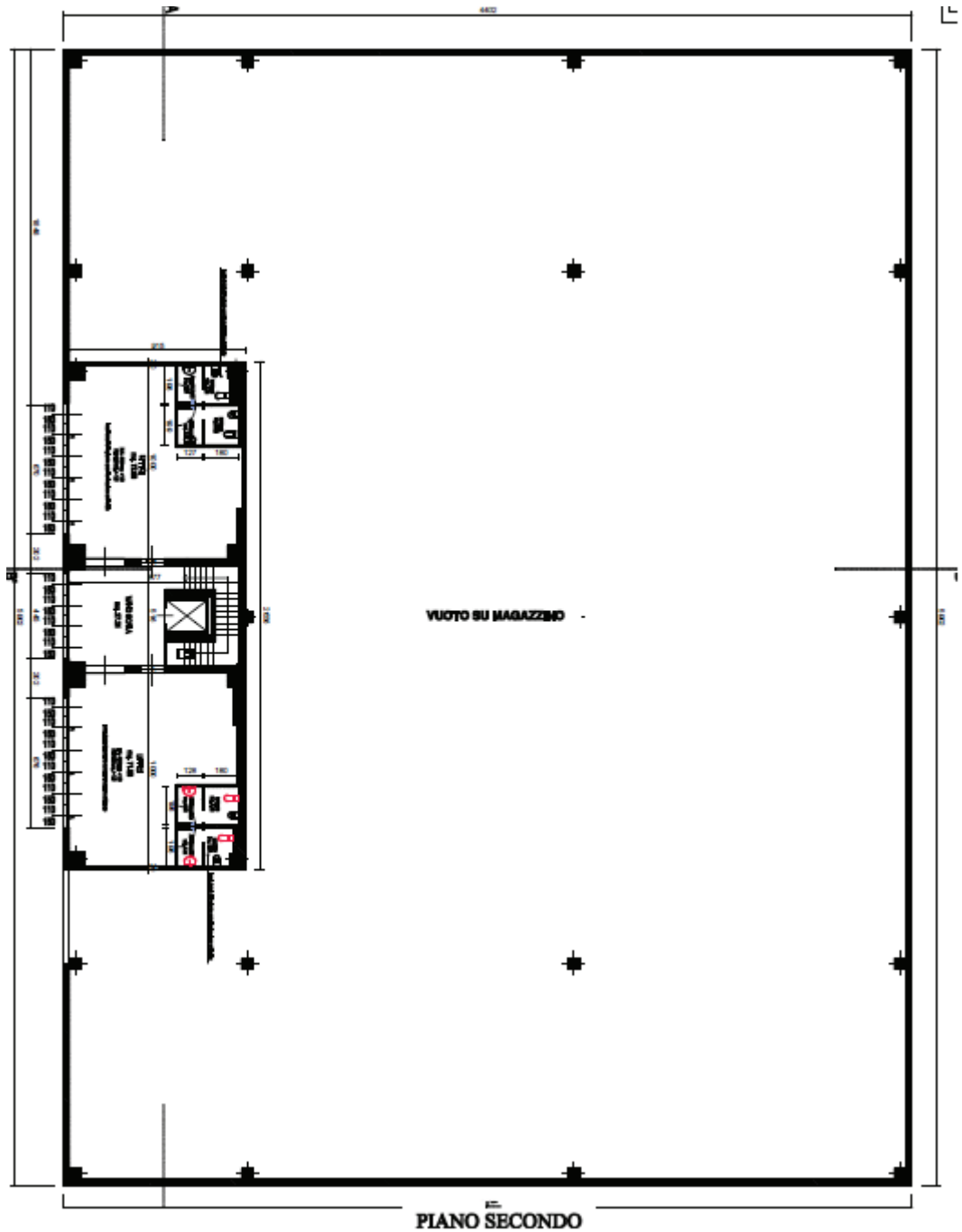
Ente:	FERRI S.R.L. – Via Degli Alpini, 37 – URGNANO (BG)	Data:	18.03.2015
Riferimento:	RICORSO A PROCEDURA CONCURSALE	Protocollo:	016/15
Oggetto:	VALUTAZIONE ANALISI E CONFORMITA' DEL PATRIMONIO	Pagina:	56 di 96
Riferimento:	GEOM. ENRICO AMBROSINI	Revisione:	0



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



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



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

4.5.6 *La ricerca del più probabile valore di mercato*

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

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

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

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

4.6.1 *L'identificazione e la regolarità catastale*

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

4.6.2 *La descrizione dell'impianto*

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

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

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

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

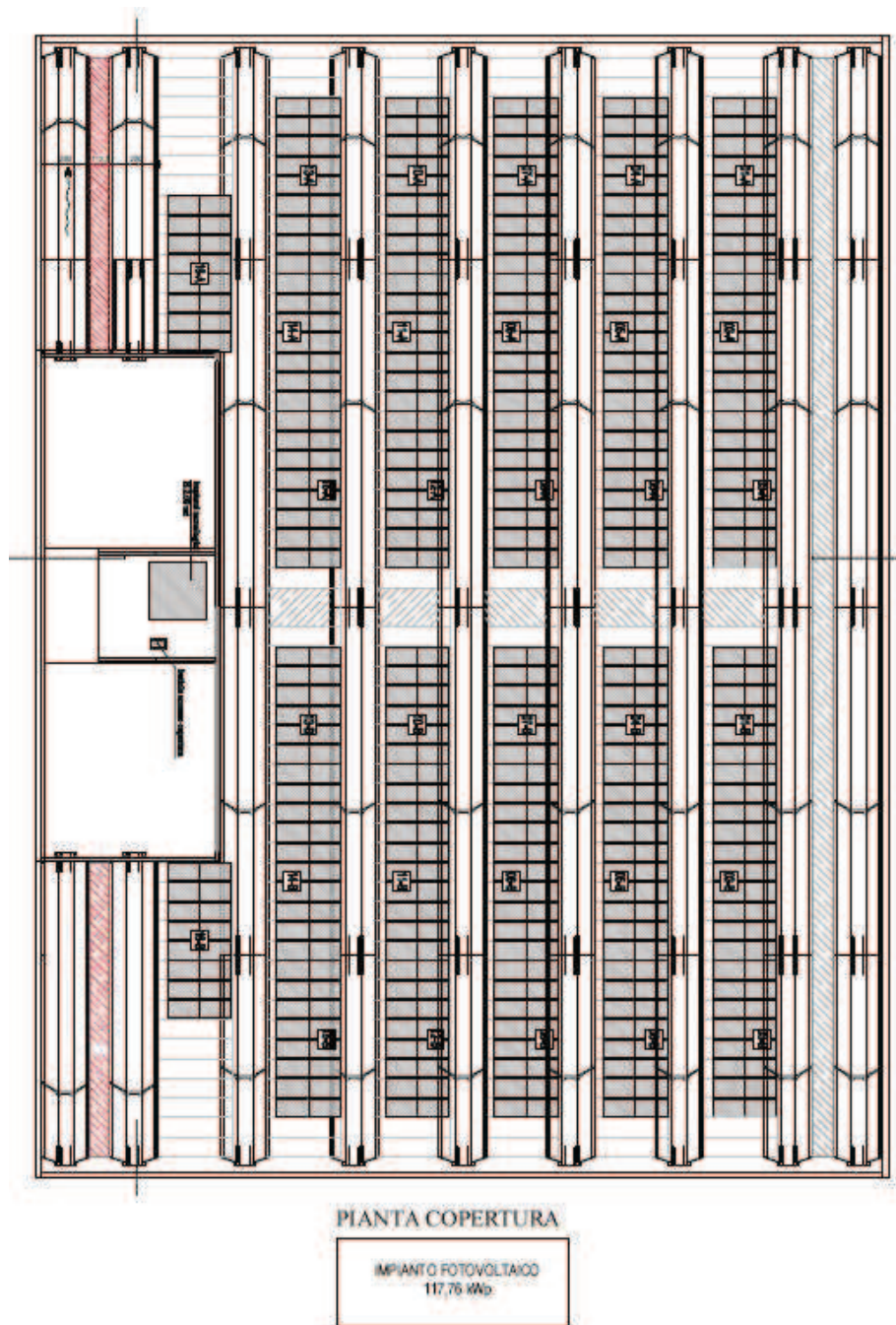
L'impianto è stato connesso alla rete di distribuzione nazionale in Bassa Tensione (BT) a 400V trifase tramite punto di connessione identificato dal codice POD IT001E17915340 alla data del 01-06-2011, come da verbali di connessione alla rete. A fronte di richiesta di riconoscimento della tariffa incentivante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

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

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



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



4.6.3 *La valorizzazione economica dell'impianto*

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

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

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

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

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

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

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

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

Foglio di calcolo

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

Foglio di calcolo

Business Plan impianti FV Ferri Sri - Urganò (BG)																			
Impianto in Via delle Orobie – Urganò (BG)																			
Potenza nominale Totale	kWp	117,76																	
Produzione Media Annuale Totale da Storico	kWh	120.403	Media dedotta dai vostri dati di produzione.																
Produttività Media Annuale Storica	kWh/kWp	1.022,44																	
Tariffa incentivante riconosciuta	Euro/kWh	0,384																	
Prezzo di vendita dell'Energia	Euro/kWh	€ 0,055																	
Perdita annua della resa		0,80%																	
Aumento ISTAT valore energia		2,00%																	
Valore d'acquisto dell'impianto		€ 220.000,00																	
Percentuale ammortamento 1° anno		4,50%																	
Percentuale ammortamento altri anni		9,00%																	
Percentuale Imposta IRES		27,50% IRES																	
Percentuale Imposta IRAP		3,90% IRAP																	
Percentuale imposte Totali		31,40%																	
Tasso di attualizzazione ipotizzato per calcolare il VAN		12,10%																	
			2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ricavi																			
Energia prodotta	kWh	119.440	118.484	117.536	116.596	115.663	114.738	113.820	112.910	112.006	111.110	110.221	109.340	108.465	107.597	106.736	105.882	105.035	
Ricavi da incentivo	Euro	€ 45.864,87	€ 45.497,95	€ 45.133,97	€ 44.772,90	€ 44.414,72	€ 44.059,40	€ 43.706,92	€ 43.357,27	€ 43.010,41	€ 42.666,33	€ 42.325,00	€ 41.986,40	€ 41.650,50	€ 41.317,99	€ 40.986,76	€ 40.658,87	€ 40.333,12	
Prezzo Zonale Orario Medio	Euro/kWh	€ 0,055	€ 0,056	€ 0,057	€ 0,058	€ 0,059	€ 0,060	€ 0,061	€ 0,062	€ 0,063	€ 0,064	€ 0,065	€ 0,066	€ 0,067	€ 0,068	€ 0,069	€ 0,070	€ 0,071	
Ricavi da Energia	Euro	€ 6.569,188	€ 6.646,967	€ 6.725,667	€ 6.805,299	€ 6.885,874	€ 6.967,402	€ 7.049,896	€ 7.133,367	€ 7.217,826	€ 7.303,285	€ 7.389,756	€ 7.477,251	€ 7.565,782	€ 7.655,360	€ 7.746,000	€ 7.837,712	€ 7.930,511	
Totale ricavi		€ 52.434,06	€ 52.144,92	€ 51.859,64	€ 51.578,20	€ 51.305,99	€ 51.026,80	€ 50.756,82	€ 50.490,64	€ 50.228,24	€ 50.000,00	€ 49.714,75	€ 49.463,65	€ 49.216,29	€ 48.972,66	€ 48.732,76	€ 48.496,58	€ 48.260,63	
Costi																			
Ammortamento fiscale dell'impianto		€ 9.900,00	€ 19.800,00	€ 19.800,00	€ 19.800,00	€ 19.800,00	€ 19.800,00	€ 19.800,00	€ 19.800,00	€ 19.800,00	€ 19.800,00	€ 19.800,00	€ 19.800,00	€ 19.800,00	€ 19.800,00	€ 19.800,00	€ 19.800,00	€ 19.800,00	
Costi di manutenzione ordinaria		€ 2.700,00	€ 2.754,00	€ 2.809,08	€ 2.865,26	€ 2.922,57	€ 2.981,02	€ 3.040,64	€ 3.101,45	€ 3.163,48	€ 3.226,75	€ 3.291,28	€ 3.357,11	€ 3.424,25	€ 3.492,74	€ 3.562,59	€ 3.633,84	€ 3.706,52	
Costi di manutenzione straordinaria		€ 1.500,00	€ 1.530,00	€ 1.560,60	€ 1.591,81	€ 1.623,65	€ 1.656,12	€ 1.689,24	€ 1.723,03	€ 1.757,49	€ 1.792,64	€ 1.828,49	€ 1.865,06	€ 1.902,36	€ 1.940,41	€ 1.979,22	€ 2.018,80	€ 2.059,18	
Costi diritto di superficie		€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	
Costi assicurativi		€ 1.850,00	€ 1.887,00	€ 1.924,74	€ 1.963,23	€ 2.002,50	€ 2.042,55	€ 2.083,40	€ 2.125,07	€ 2.167,57	€ 2.210,92	€ 2.255,14	€ 2.300,24	€ 2.346,25	€ 2.393,17	€ 2.441,04	€ 2.489,86	€ 2.539,65	
IMU		€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	
Totale costi		€ 20.550,00	€ 30.571,00	€ 30.694,42	€ 30.820,31	€ 30.947,11	€ 31.079,69	€ 31.213,28	€ 31.349,55	€ 31.488,54	€ 31.630,31	€ 31.774,92	€ 31.922,41	€ 32.072,86	€ 32.226,27	€ 32.383,62	€ 32.544,85	€ 32.711,07	
Imponibile (Ricavi – Costi)		€ 33.884,06	€ 23.573,92	€ 23.165,22	€ 22.757,89	€ 22.358,88	€ 21.947,11	€ 21.543,54	€ 21.141,09	€ 20.739,70	€ 20.339,74	€ 19.939,84	€ 19.540,00	€ 19.140,43	€ 18.741,14	€ 18.342,14	€ 17.943,44	€ 17.545,05	
Imposte		€ 10.639,60	€ 7.402,21	€ 7.273,86	€ 7.145,98	€ 7.018,49	€ 6.891,39	€ 6.764,67	€ 6.638,30	€ 6.512,26	€ 6.386,54	€ 6.261,11	€ 6.136,11	€ 6.011,66	€ 5.887,77	€ 5.764,44	€ 5.641,67	€ 5.519,46	
Utile al netto delle imposte		€ 23.244,47	€ 16.171,71	€ 15.891,36	€ 15.611,91	€ 15.339,39	€ 15.055,72	€ 14.778,87	€ 14.502,79	€ 14.227,43	€ 13.952,76	€ 13.678,73	€ 13.405,89	€ 13.133,17	€ 12.860,60	€ 12.588,28	€ 12.316,11	€ 12.044,09	
Flusso di cassa		€ 31.144,47	€ 33.971,71	€ 33.691,34	€ 33.411,91	€ 33.133,90	€ 32.855,72	€ 32.578,87	€ 32.302,79	€ 32.027,43	€ 31.752,76	€ 31.478,73	€ 31.204,78	€ 30.930,91	€ 30.657,11	€ 30.383,39	€ 30.109,76	€ 29.836,21	
VAN (Valore Attualizzato Netto)	flusso di cassa	€ 220.570,33																	

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato Preventivo della società

“FERRI S.R.L.”

Proc. 54/2014

Giudice Delegato: Dr. ssa Maria Magri

Commissario Giudiziale: Dott. Mario Papalia

Liquidatore Giudiziale: Dott. ssa Marisa Gentili

PERIZIA DI AGGIORNAMENTO

STIMA PROPRIETA' IMMOBILIARI

BENI IN URGANO (BG)

*Tecnico incaricato: Ing. Riccardo Maccario
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bergamo al n° 2898
iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al n°310
C.F. MCCRCR68C28I138N. Piva 13236570159*

*con studio in Bergamo Via Bach,5
telefono: 035/4517038
cellulare: 328/3343423
fax: 035/4517038
email: studio.maccario@fiscali.it*

**Beni in Urgnano (BG) Via delle Orobie, 282
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di capannone industriale sito in Urgnano (BG) Via delle Orobie n°282.

Il capannone realizzato nell'ambito di una lottizzazione di area industriale è contornato da strada sui lati Ovest, Sud ed Est, ma solo da Sud ed Est sono presenti cancelli per l'accesso.

Al centro del prospetto Sud è presente la porzione di fabbricato destinata ad uffici.

Il fabbricato presenta la seguente distribuzione:

- al piano terra: l'immobile è contornato da ampia area esterna pertinenziale costituita da marciapiede perimetrale, autobloccanti sull'ingresso principale, erba-block nella porzione a Sud ed a Ovest come area parcheggio, corsello di manovra in battuto di cemento sui lati Ovest (di larghezza maggiore), Nord ed Est, nonché porzioni a verde per una superficie complessiva pari a mq **2.347,73** circa;

Sull'ingresso principale e per tutta la parte centrale del prospetto Sud si affacciano gli uffici che presentano un ingresso con vano scala dotato di ascensore alla cui sinistra sono posti un ufficio open-space dotato di bagno ed antibagno che è in comunicazione con un locale spogliatoio anch'esso fornito di bagno ed antibagno.

Analogamente alla destra dell'ingresso sono posti un ufficio open-space dotato di bagno ed antibagno che mette in comunicazione il locale spogliatoio anch'esso fornito di bagno ed antibagno, per una superficie complessiva pari a mq **250,33** circa;

La restante e maggiore parte dell'immobile è costituita dal magazzino, che presenta n°2 accessi carrali sia sul lato Ovest sia sul lato Est, mentre oltre che dai suddetti spogliatoi sono presenti accessi pedonali/vie di fuga come segue: n°2 sui fronti Sud e Nord e n°1 sui fronti Est e Ovest per una superficie complessiva pari a mq **2.018,94** circa;

- al piano primo: sono presenti n°2 uffici open-space ciascuno dotato di due bagni con relativi antibagni posti simmetricamente rispetto al vano scala centrale per una superficie complessiva pari a mq **250,33** circa;
- al piano secondo: sono presenti n°2 uffici open-space ciascuno dotato di due bagni con relativi antibagni posti simmetricamente rispetto al vano scala centrale per una superficie complessiva pari a mq **250,33** circa;
- sul piano copertura è stato realizzato un impianto fotovoltaico che verrà trattato in un capitolo dedicato.

Identificato al catasto terreni:

- partita intestata a Ferri s.r.l., con sede in Urgnano (BG), C.F.: 02510040161, proprietà per la quota di 1/1, foglio 8, **mappale 8814**, qualità/classe **ente urbano**, superficie catastale 00 ha 46 are 37 ca, reddito dominicale /, reddito agrario 7.

Coerenze: da Nord in senso orario: terreno di cui al mapp. 8055, area urbana destinata a parcheggio di cui al mapp. 8054, area urbana destinata a parcheggio di cui al mapp. 8051, strada denominata via delle Orobie di cui al mapp. 8049, strada denominata via Presolana di cui al mapp. 8017, strada denominata via Presolana di cui al mapp. 8654.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Urgnano Via Redorta.

L'area destinata a parcheggio sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **125,00** circa.

Identificato al catasto terreni:

- partita intestata a Ferri s.r.l., con sede in Urgnano (BG), C.F.: 02510040161, proprietà per la quota di 1/1, foglio 9, **mappale 8051**, qualità/classe **seminativo irriguo arborato /2**, superficie catastale 00 ha 01 are 25 ca, deduzione I24A, reddito dominicale € 1,00, reddito agrario € 1,07.

Coerenze: da Nord in senso orario: area urbana a parcheggio, di cui al mapp. 8054, area urbana destinata a strada denominata via Redorta di cui al mapp. 8070, lotto edificato di cui al mapp. 8814.

- C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Urgano Via Redorta.
L'area destinata a parcheggio sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **100,00** circa.

Identificato al catasto terreni:

- partita intestata a Ferri s.r.l., con sede in Urgano (BG), C.F.: 02510040161, proprietà per la quota di 1/1, foglio 9, **mappale 8054**, qualità/classe **seminativo irriguo arborato /2**, superficie catastale 00 ha 01 are 00 ca, deduzione I24A, reddito dominicale € 0,80, reddito agrario €0,85.
Coerenze: da Nord in senso orario: area urbana a parcheggio, di cui al mapp. 8056, area urbana destinata a strada denominata via Redorta di cui al mapp. 8070, area urbana destinata a parcheggio di cui al mapp. 8051, lotto edificato di cui al mapp. 8814.

- D. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Urgano Via Redorta.
L'area destinata a strada denominata Via Redorta sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **230,00** circa.

Identificato al catasto terreni:

- partita intestata a Ferri s.r.l., con sede in Urgano (BG), C.F.: 02510040161, proprietà per la quota di 1/1, foglio 9, **mappale 8070**, qualità/classe **seminativo irriguo arborato /2**, superficie catastale 00 ha 02 are 30 ca, deduzione I24A, reddito dominicale € 1,84, reddito agrario € 1,96.
Coerenze: da Nord in senso orario: area urbana a strada denominata via Redorta, di cui al mapp. 8064, area urbana destinata a strada denominata via Redorta di cui al mapp. 8065, area urbana destinata a strada denominata via Redorta di cui al mapp. 8069, area urbana destinata a parcheggio di cui al mapp. 8051, area urbana destinata a parcheggio di cui al mapp. 8054.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a diverse destinazioni: agricola, residenziale, artigianale, con possibilità di parcheggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: diverse destinazioni: residenziale, commerciale, industriale, agricola.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Vedasi perizia 18/03/2015 a firma di geom. Enrico Ambrosini

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Vedasi perizia 18/03/2015 a firma di geom. Enrico Ambrosini

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile non risulta conforme alle pratiche edilizie rilasciate, poiché oltre ad alcune modifiche dell'area esterna, sono stati realizzati vari locali uffici.

Per sanare tutte le difformità rilevate in data 17/05/2012 prot. 4731 era stata presentata la D.I.A. n°2468, che è stata sospesa a seguito di "Ordine motivato di non effettuare l'intervento edilizio per integrazione documentale inerente la D.I.A. n. 2468 del 12/05/2012" inviato dal Comune di Urgano in data 14/06/2021 con prot. 5742

4.3.2. Conformità catastale:

trattandosi di fabbricato in corso di costruzione non sono presenti schede catastali, ma l'immobile risulta regolarmente inserito in mappa.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedasi perizia 18/03/2015 a firma di geom. Enrico Ambrosini

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1 – Dichiarazione d’Inizio Attività n°2155 per opere consistenti in costruzione capannone, intestata a “Ferri” S.R.L. con sede in via alpini,773 a Urganò (BG). D.I.A. presentata in data 25/10/2010 ed assentita in data 22/11/2010.

P.E. n. 2 – Dichiarazione d’Inizio Attività n°2278 per opere consistenti in variante alla D.I.A. 2155 del 25/10/2010 per posa pannelli fotovoltaici, intestata a “Ferri” S.R.L. con sede in via alpini,773 a Urganò (BG). D.I.A. presentata in data 31/12/2010 ed assentita in data 27/01/2011.

P.E. n. 3 – Dichiarazione d’Inizio Attività n°2278 per opere consistenti in variante alla D.I.A. 2155 del 25/10/2010 costruzione nuovo capannone (*realizzazione corpo uffici n.d.a.*), intestata a “Ferri” S.R.L. con sede in via alpini,773 a Urganò (BG). D.I.A. presentata in data 17/05/2012 sospesa a seguito di “Ordine motivato di non effettuare l’intervento edilizio per integrazione documentale inerente la D.I.A. n. 2468 del 12/05/2012” inviato dal Comune di Urganò in data 14/06/2021 con prot. 5742 e non riattivata in seguito.

Descrizione capannone con uffici di cui al punto A

Il capannone industriale presenta n°4 campate nel senso Nord-Sud simmetriche rispetto all’asse centrale, mentre lungo l’allineamento Ovest-Est le campate sono tre, ma quella più a Sud ha una larghezza decisamente ridotta ed al centro è interrotta dal blocco uffici, mentre quella più a Nord è dotata di un carroponte della ditta Bonfanti per tutta la lunghezza con una portata 6,6 ton.

Per la descrizione degli uffici si fa riferimento a quanto già riportato al precedente punto 1.

L’immobile è stato costruito nel 2010-2012.

L’unità immobiliare per quanto riguarda i locali uffici sui tre piani ha un’altezza interna di m. 3,05 circa, che al netto del controsoffitto si riduce a m. 2,70 circa, mentre per quanto riguarda il magazzino al piano terra ha un’altezza interna sottotrave pari a m. 8,37 circa ed i portoni carrali un’altezza di m. 4,97 circa.

L’immobile poiché è ancora in corso di costruzione è privo di Attestato di Certificazione Energetica da depositari presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER).

Di seguito viene riportata una descrizione più puntuale delle varie componenti edilizie dalla quale si evidenzia quali e quanti aspetti dell’immobile sono ancora da eseguire/ultimare.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	2.347,73	1,00	2.347,73
Uffici	Sup. reale lorda	751,00	1,50	1.126,50
Area esterna pertinenziale	Sup. reale lorda	2018,94	0,02	40,38
	Sup. reale lorda	5.117,67		3.514,61

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: plinti e travi continue rovesce, materiale: c.a. in opera, condizioni: buone.

Strutture verticali: tipologia: pilastri 60x60, materiale: c.a.v. - R120, condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: soletta piena in c.a., condizioni: buone.

Giudice Delegato Dr. ssa Maria Magri

Commissario Giudiziale Dr. Mario Papalia – Liquidatore Giudiziale: Dr. ssa Marisa Gentili - Perito: Ing. Riccardo Maccario

<i>Copertura:</i>	tipologia: a shed con tegoli alari “VK” h 70, materiale: c.a.p. – R120, condizioni: buone.
<i>Scale condominiali:</i>	tipologia: a tre rampe, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancelli pedonali ingr.:</i>	tipologia: a battente ad anta singola, materiale: ferro zincato, condizioni: buone.
<i>Cancelli carrali:</i>	tipologia: a scorrere ad anta singola ad azionamento elettrico, materiale: ferro zincato, condizioni: buone.
<i>Portone pedonale ingr.:</i>	tipologia: scorrevole, a doppia anta, materiale: ferro e vetro, condizioni: buone.
<i>Portoni pedonali sicur.:</i>	tipologia: a battente ad anta singola, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Portoni carrali.:</i>	tipologia: a soffietto ad anta doppia, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a nastro a 4/6 ante a battente/fisse, materiale: metallo e vetro-camera, protezione: assente, materiale protezione: /, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	pannelli in cls prefabbricati con finitura a vista in ghiaino lavato, condizioni: buone;
<i>Pareti interne:</i>	materiale: cartongesso, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni,
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente/scomparsa,
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: guaina ardesiata, condizioni: buone (vista da google maps).
<i>Plafoni:</i>	tipologia: controsoffitto a quadrotti, materiale: cartongesso, realizzata solo la struttura in alluminio e posati solo alcuni quadrotti (<i>ancora quasi tutta da realizzare</i>).
<i>Pavimentazione interna:</i>	ubicazione: uffici, materiale: resina levigata, condizioni: buone
<i>Pavimentazione esterna:</i>	ubicazione: magazzino, materiale: battuto di cemento, condizioni: buone
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: masselli autobloccanti ed erba-block, condizioni: discrete.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	<i>assente</i>
<i>Elettrico:</i>	ubicazione: uffici, tipologia: sottotraccia/intercapedine controsoffitto, tensione: 220V, (<i>solo predisposizione con infilaggio cavi e posa di alcune plafoniere ad incasso ai piani primo e secondo</i>). ubicazione: magazzino, tipologia: a vista con distribuzione mediante blindo-sbarre e fari puntuali in sospensione, tensione: 220V, condizioni: buone. ubicazione: luce esterna, tipologia: a vista, tensione: 220V, terminali: lampioni a parete, condizioni: buone, conformità: da verificare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da verificare.
<i>Idrico-sanitario:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi materiale plastico, (<i>arredo bagno e rubinetteria assenti</i>).
<i>Termico:</i>	non rilevato.
<i>Condizionamento:</i>	ubicazione: uffici, tipologia: ad aria; alimentazione: elettrica, diffusori: ad incasso, (<i>collegamenti per la distribuzione da realizzare/ultimare e centrale del “freddo” e del “caldo” non rilevate</i>).
<i>Ascensore:</i>	tipologia: oleodinamico. L’impianto risulta installato ma non funzionante e sicuramente da verificare, poiché un pannello di chiusura al piano primo risulta divelto e precipitato sulla copertura della cabina
<i>Gas:</i>	non rilevato.

Descrizione impianto fotovoltaico di cui al punto A1

Sulla base della documentazione fornita allo scrivente si ritiene corretta l’impostazione della stima dell’impianto fotovoltaico già effettuata dal geom. Enrico Ambrosini nella sua relazione del 18/03/2015, rispetto alla quale si riprendono i flussi di cassa previsti, partendo però ovviamente non più dal 2015, ma

dal 2021 ed applicando un tasso di attualizzazione del 10,99% avendo come riferimento il rendimento lordo del 0,99 riferito all'asta BTP a 15 anni del 05/01/2021 a cui si è aggiunto un ulteriore 10% come indice di rischio dell'operazione finanziaria.

Pertanto sulla base dei valori riportati nella tabella che segue il valore di mercato del suddetto impianto è stimato pari a € 110.000,00

Business Plan Impianto FV Ferri srl	
via delle Orobie 282 - Urganano (BG)	
ANNO	Flussi di cassa
2021	20.834,13
2022	20.619,15
2023	20.404,27
2024	20.189,47
2025	19.974,69
2026	18.221,30
2027	15.588,66
2028	15.373,73
2029	15.158,66
2030	14.943,42
2031	4.065,93
Flussi netti complessivi attesi	€ 185.373,41
Tasso di attualizzazione dei flussi	10,99%
VAN Valore attuale netto dell'investimento	€ 112.021,95

Descrizione area urbana a parcheggio privato di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area urbana a parcheggio sito in Urganano Via Redorta, che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 125,00 circa.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area urbana a parcheggio privato	Sup. reale lorda	125,00	1,00	125,00
	Sup. reale lorda	125,00		125,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione esterna: materiale: asfalto, condizioni: buone.

Descrizione area urbana a parcheggio privato di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area urbana a parcheggio sito in Urganano Via Redorta, che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 100,00 circa.

Giudice Delegato Dr. ssa Maria Magri

Commissario Giudiziale Dr. Mario Papalia – Liquidatore Giudiziale: Dr. ssa Marisa Gentili - Perito: Ing. Riccardo Maccario

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area urbana a parcheggio privato	Sup. reale lorda	100,00	1,00	100,00
	Sup. reale lorda	100,00		100,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione esterna: materiale: asfalto, condizioni: buone.

Descrizione area urbana a strada privata di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area urbana a strada sita in Urganano Via Redorta, che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **230,00** circa.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area urbana a parcheggio privata	Sup. reale lorda	230,00	1,00	230,00
	Sup. reale lorda	230,00		230,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione esterna: materiale: asfalto, condizioni: buone.**Destinazione urbanistica comune agli immobili di cui alle lettere A, B, C e D:**

Nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato: in forza di Delibera Consiglio Comunale n.50 del 05/12/2019 e pubblicato sul B.U.R.L. n.9 serie inserzioni e concorsi del 26/02/2020, gli immobili sono inseriti negli Ambiti Produttivi Confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale, che è regolato dall'art. 38 del Piano delle Regole.

Nella fattispecie gli immobili sono sottoposti alle specifiche riportate nella convenzione stipulata con il Comune di Urganano denominata "P.A. 2" in forza di atto in data 28/02/2008 a rogito notaio dott. Nicoletta Morelli di Caravaggio, ai nn. 51160/9686, registrato a Treviglio in data 25/05/2009 al n. 2693 serie 1T e trascritto a Bergamo in data 24/09/2009 ai nn. 61818/39453, che pur scaduta risulta ancora in essere a seguito delle proroghe succedutesi (l'ultima dovuta all'emergenza sanitaria per la pandemia Covid-19).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica, le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

Giudice Delegato Dr. ssa Maria Magri

Commissario Giudiziale Dr. Mario Papalia – Liquidatore Giudiziale: Dr. ssa Marisa Gentili - Perito: Ing. Riccardo Maccario

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio immobiliare - Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi**A. capannone con uffici**

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Magazzino	2.347,73	€ 550,00	€ 1.291.251,50
Uffici	1.126,50	€ 550,00	€ 619.575,00
Area esterna pertinenziale	40,38	€ 550,00	€ 22.209,00
	3.514,61		€ 1.933.035,50

- Valore corpo: € 1.933.035,50
- Valore accessori (carroponte ed impianto fotovoltaico): € 10.000,00+110.000,00 =120.000,00
- Valore complessivo intero: € 2.053.035,50
- Valore complessivo diritto e quota: € 2.053.035,50

B. area urbana a parcheggio privato

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Area urbana a parcheggio privato	125,00	€ 0,00	€ 0,00
	125,00		€ 0,00

- Valore corpo: € 0,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 0,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 0,00

C. area urbana a parcheggio privato

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Area urbana a parcheggio privato	100,00	€ 0,00	€ 0,00
	100,00		€ 0,00

- Valore corpo: € 0,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 0,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 0,00

D. area urbana a strada privata

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Area urbana a strada privata	230,00	€ 0,00	€ 0,00
	230,00		€ 0,00

- Valore corpo: € 0,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 0,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Capannone con carroponte, uffici ed imp. fotovoltaico	2.347,73+751,00+2.018,94	€ 2.053.035,50	€ 2.053.035,50
B	Area urbana a parcheggio privato	125,00	€ 0,00	€ 0,00
C	Area urbana a parcheggio privato	100,00	€ 0,00	€ 0,00
D	Area urbana a strada privata	230,00	€ 0,00	€ 0,00
			€ 2.053.035,50	€ 2.053.035,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 cc).

€ 307.955,33

- Riduzione a corpo per pagamento oneri amministrativi per pratica in sanatoria

	Sup. (mq)	€/mq	Coeff. magg. sanatoria	Totale (€)
Oneri Urb. I	500,66	23,09	1	11.560,24
Oneri Urb. II	500,66	22,45	2	22.479,63
Smaltimento rifiuti	500,66	6,41	2	6.418,46
Sanzione amm. Opere non quantificabili slp				1.000,00
Diritti di segreteria				516,46
			Totale	41.974,79

- Riduzione a corpo per prestazioni professionali per la pratica di sanatoria, l'ultimazione dei lavori, sicurezza, l'accatastamento, ecc.

€ 20.000,00

- Riduzione del 10% per ultimazione lavori mancanti (centrale termica, centrale frigorifera, UTA, arredo bagno, controsoffitto, infissi interni)

€ 205.303,55

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: (diconsi Euro unmilionequattrocentosettantasettemilaottocentouno/83)

€ 1.477.801,83

ELENCO ALLEGATI

- N. 01 – Documentazione fotografica;
- N. 02 – Estratto di mappa catastale foglio 914, particella 8814;
- N. 03 – Stralcio D.I.A.
- N. 04 – Tabulati di riferimento imp. fotovoltaico estratti da perizia 18/03/2015 del geom. Ambrosini

Bergamo, 16 Febbraio 2021

il perito
Ing. Riccardo Maccario

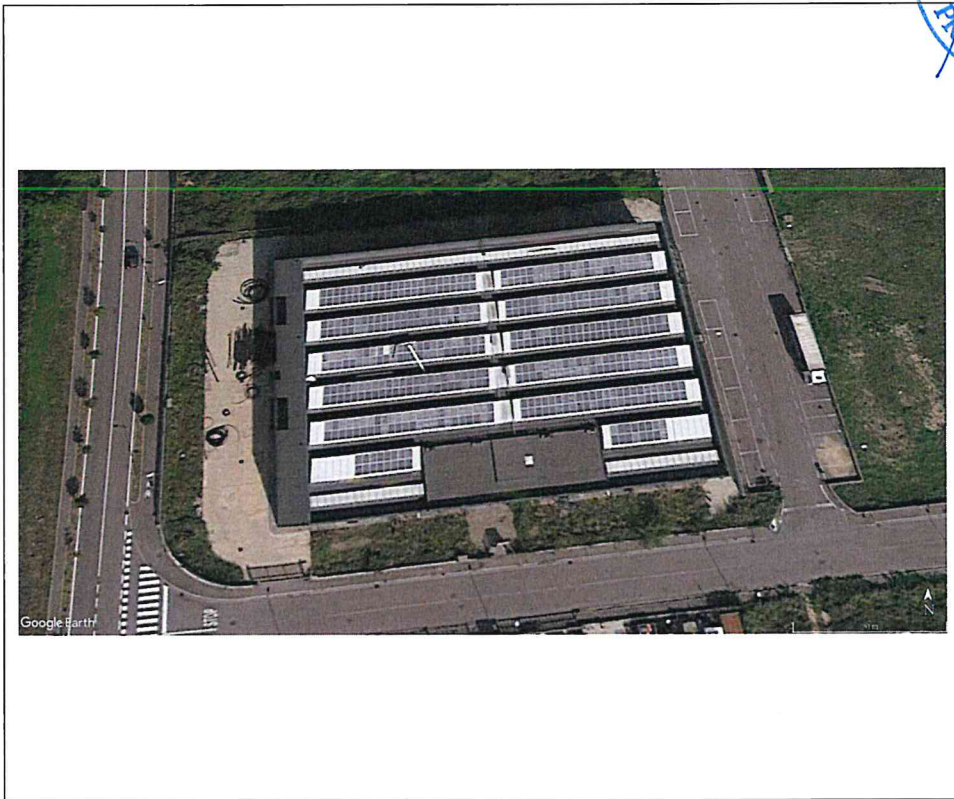


Giudice Delegato Dr. ssa Maria Magri

Commissario Giudiziale Dr. Mario Papalia – Liquidatore Giudiziale: Dr. ssa Marisa Gentili - Perito: Ing. Riccardo Maccario



- Lotto 2: Foto aerea d'inserimento dei mapp. 8051-8054-8070 su cui è realizzato il capannone industriale con uffici in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) -



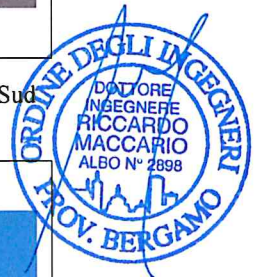
- Lotto 2: foto aerea impianto fotovoltaico su copertura capannone industriale con uffici in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Ugnano (BG): prospetto Sud uffici -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Ugnano (BG): prospetto Sud -





- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG): prospetto Ovest -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG): prospetti Nord e Ovest -





- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG): prospetto Nord -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG): prospetto Nord-



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG): prospetto Est



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG): prospetti Sud e Est -





- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG): area esterna su prospetto Sud -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG): area esterna su prospetto Ovest -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG): area esterna su prospetto Nord -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG): area esterna su prospetto Est -



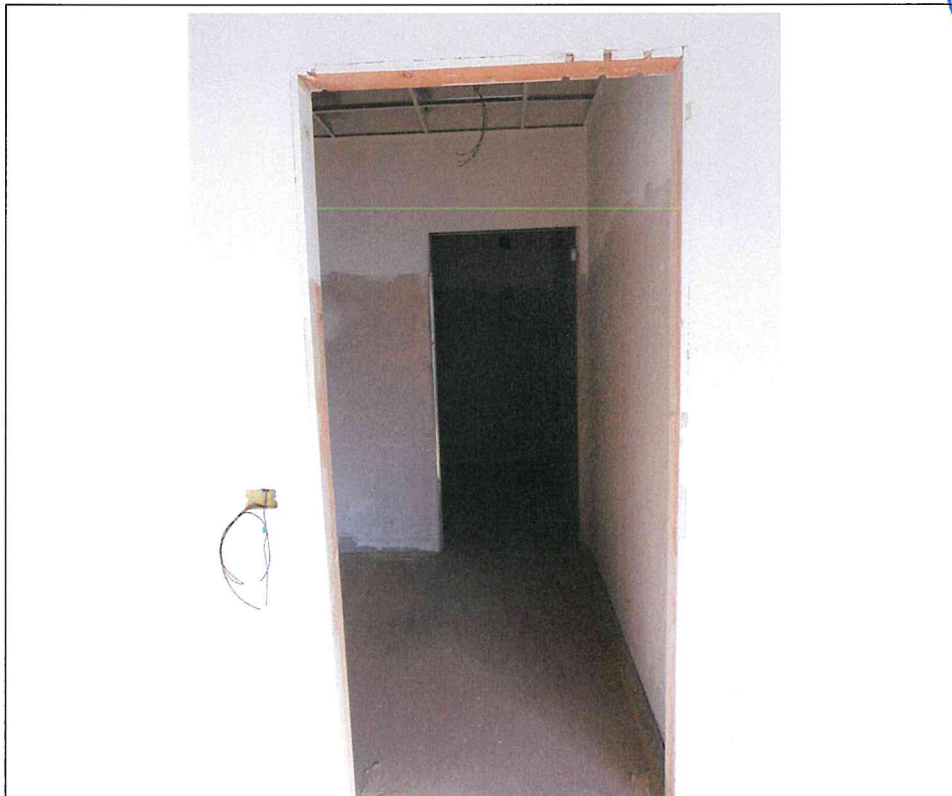
- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno uffici: ingresso p.t. -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno uffici: ingresso p.t. (vista sx) -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno uffici: ufficio sx p.t. -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno uffici: antibagno ufficio sx p.t. -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno
uffici: bagno ufficio sx p.t. -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno
uffici: spogliatoio sx p.t. -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno
uffici: antibagno capannone sx p.t. -



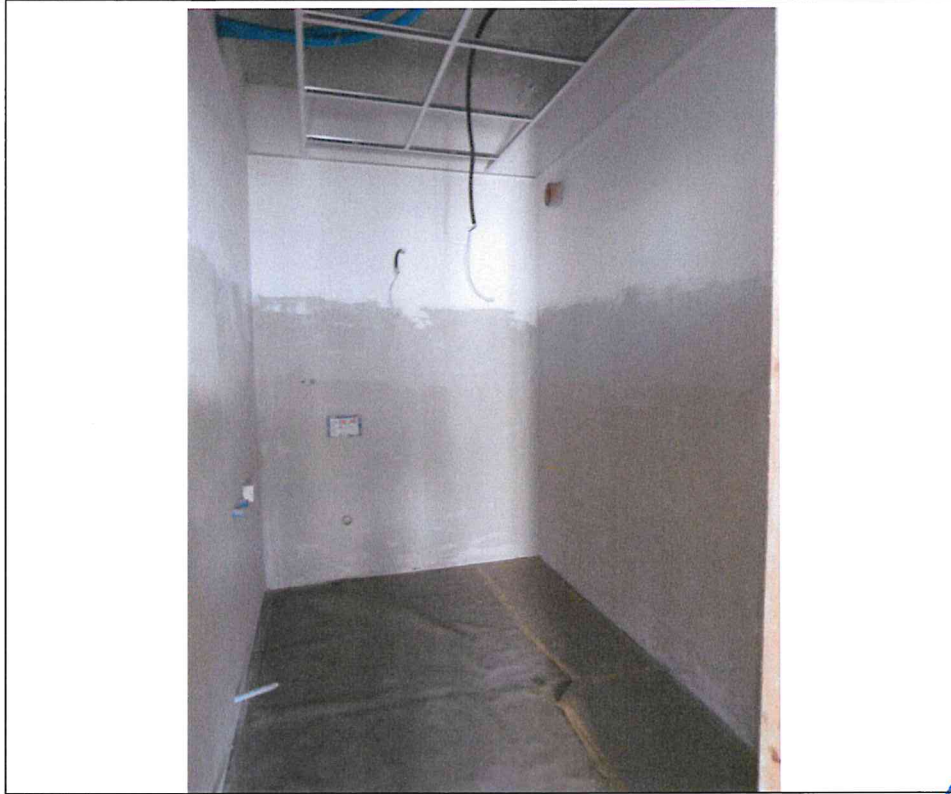
- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno
uffici: bagno capannone sx p.t. -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno
uffici: ufficio dx p.t. -



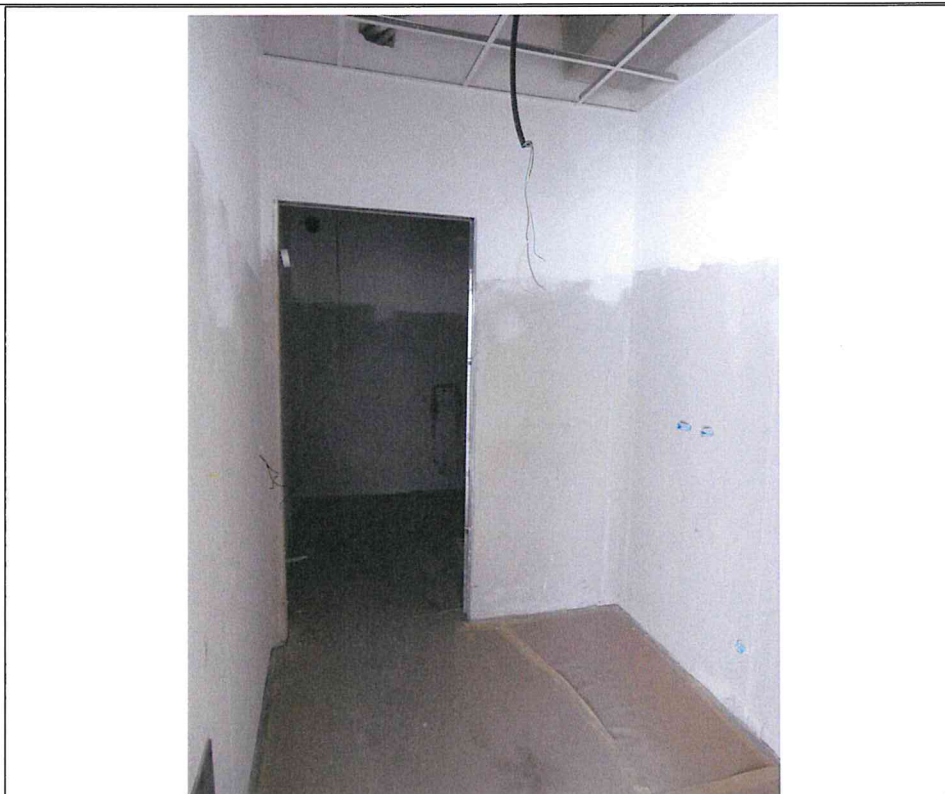
- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno
uffici: antibagno ufficio dx p.t. -



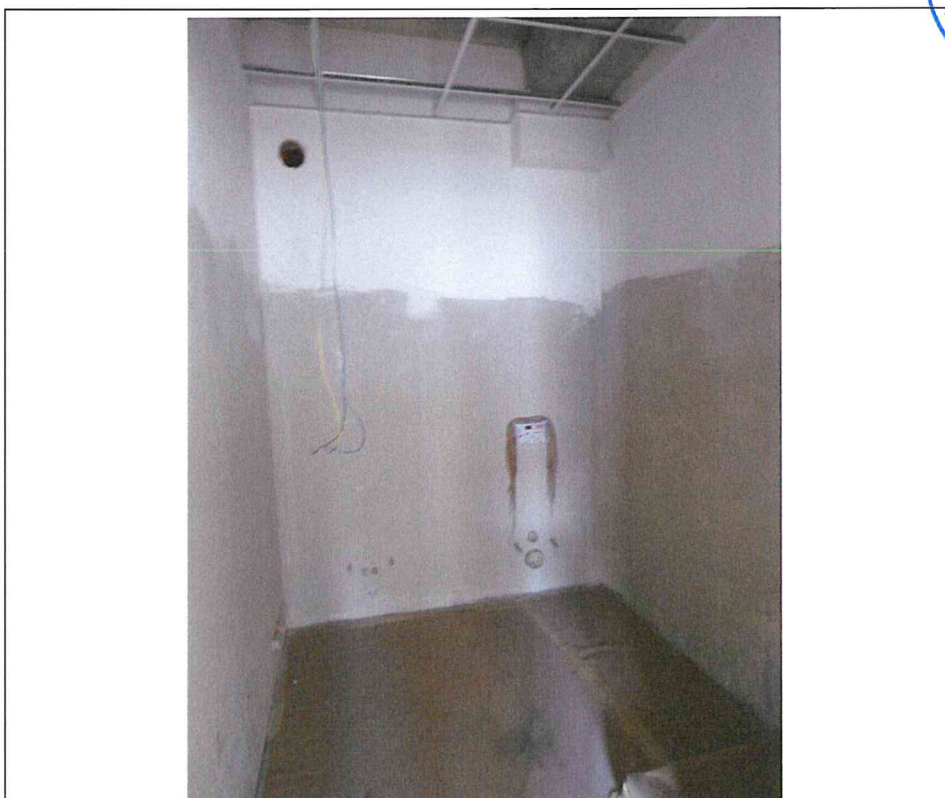
- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno
uffici: bagno ufficio dx p.t. -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno
uffici: spogliatoio dx p.t. -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno
uffici: antibagno capannone dx p.t. -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno
uffici: bagno capannone dx p.t. -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno uffici: pianerottolo p. primo -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno uffici: vano ascensore visto dal p. primo -





- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno uffici: ufficio sx p.primo -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno uffici: ufficio sx p.primo -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno uffici: ufficio sx p.primo -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno uffici: ufficio sx p.primo -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno
uffici: antibagno 1 ufficio sx p.primo -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno
uffici: bagno 1 ufficio sx p. primo -





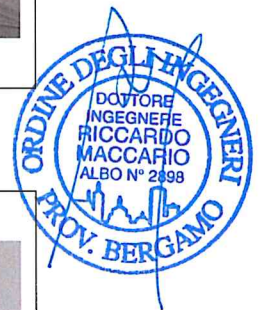
- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno
uffici: antibagno 2 ufficio sx p.primo -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno
uffici: bagno 2 ufficio sx p. primo -



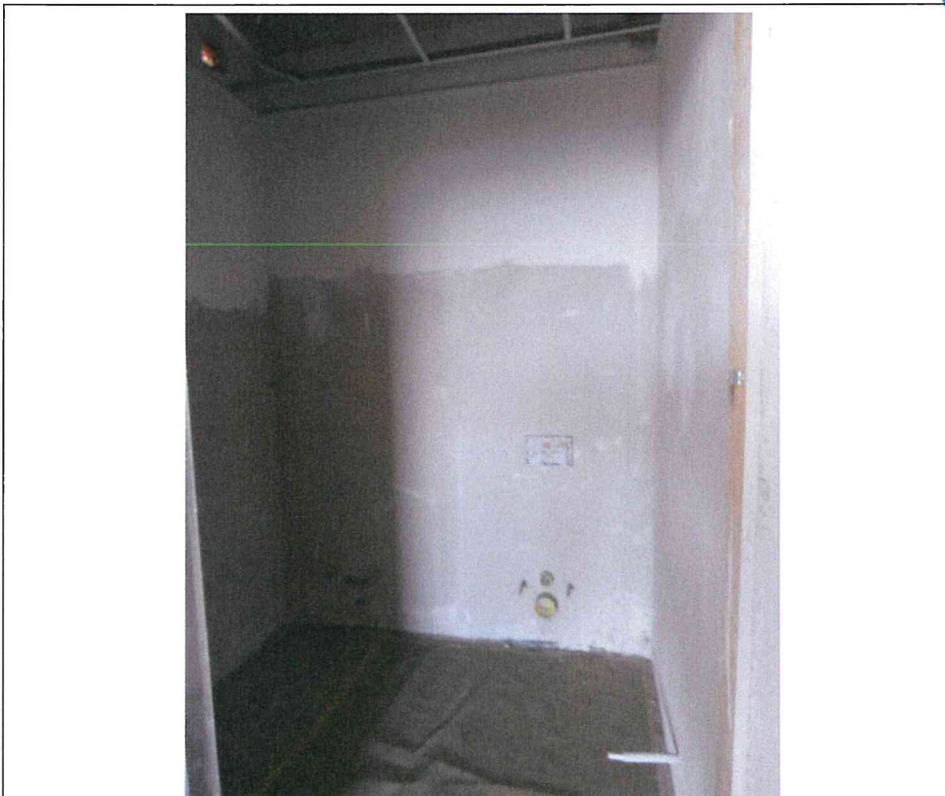
- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno uffici: ufficio dx p.primo -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno uffici: ufficio dx p.primo -



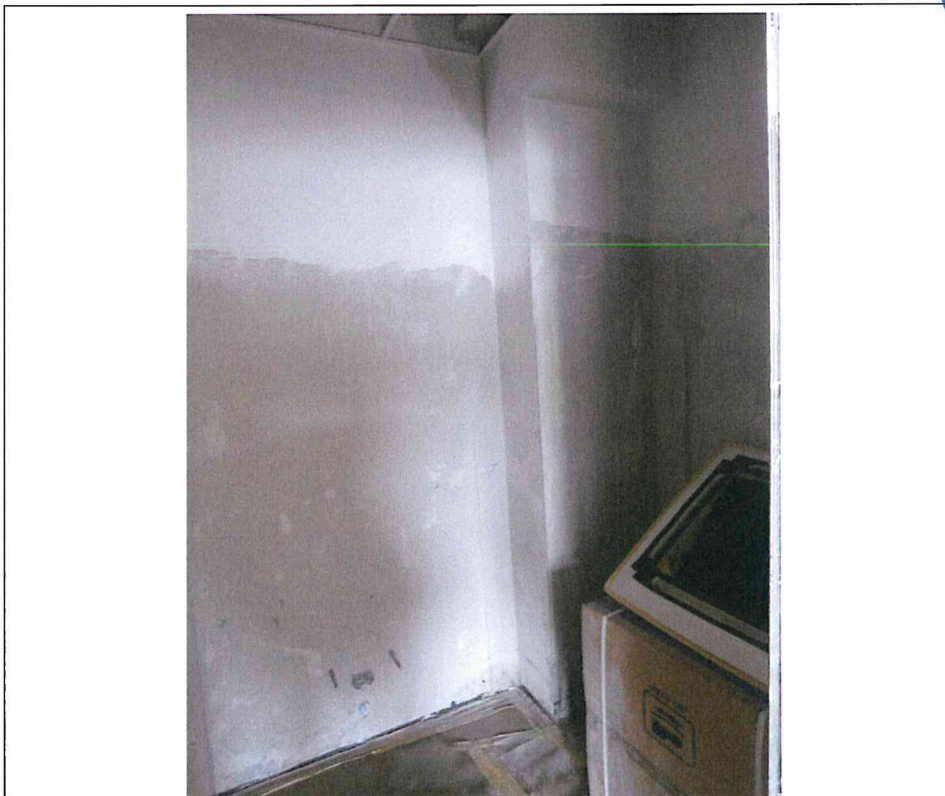
- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno
uffici: antibagno 1 ufficio dx p.primo -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno
uffici: bagno 1 ufficio dx p.primo -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno
uffici: antibagno 2 ufficio dx p.primo -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno
uffici: bagno 2 ufficio dx p.primo -





- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Ugnano (BG) – interno uffici pianerottolo p. secondo -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Ugnano (BG) – interno uffici: ufficio sx p. secondo -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno uffici: ufficio sx p. secondo -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno uffici: ufficio sx p. secondo -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno uffici:
antibagno 1 sx p. secondo -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno uffici:
bagno 1 sx p. secondo -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno uffici:
antibagno 2 sx p. secondo -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno uffici:
bagno 2 sx p. secondo -



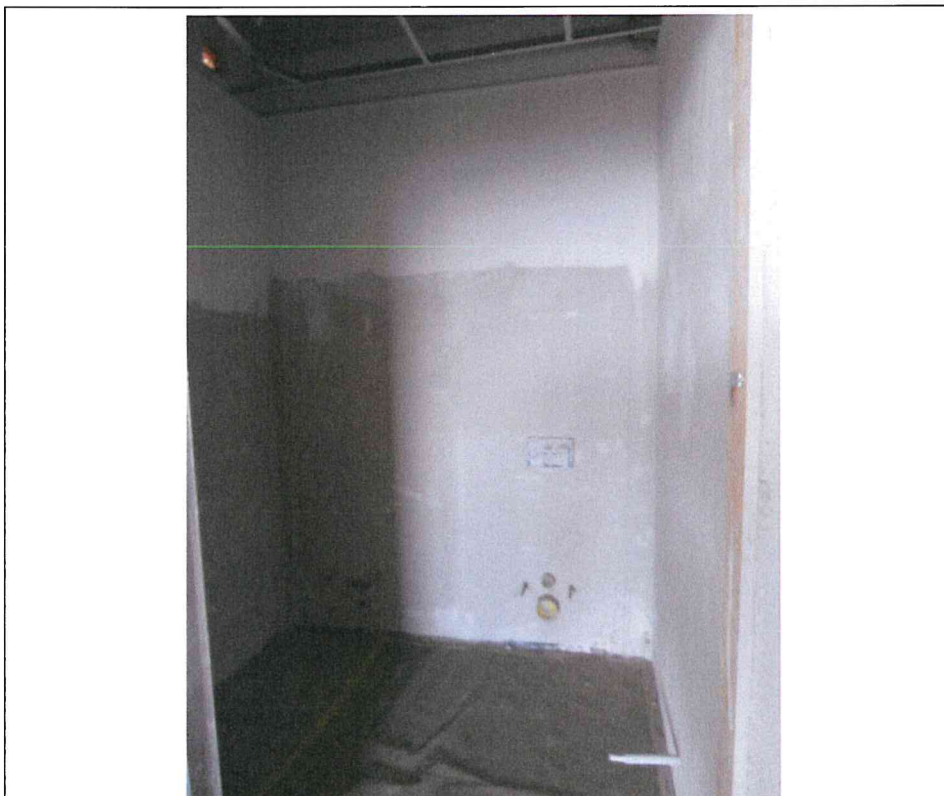
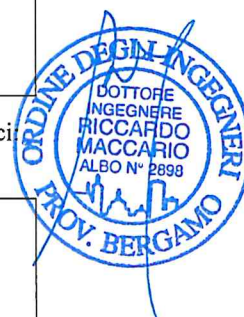
- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno
uffici: ufficio dx p. secondo -



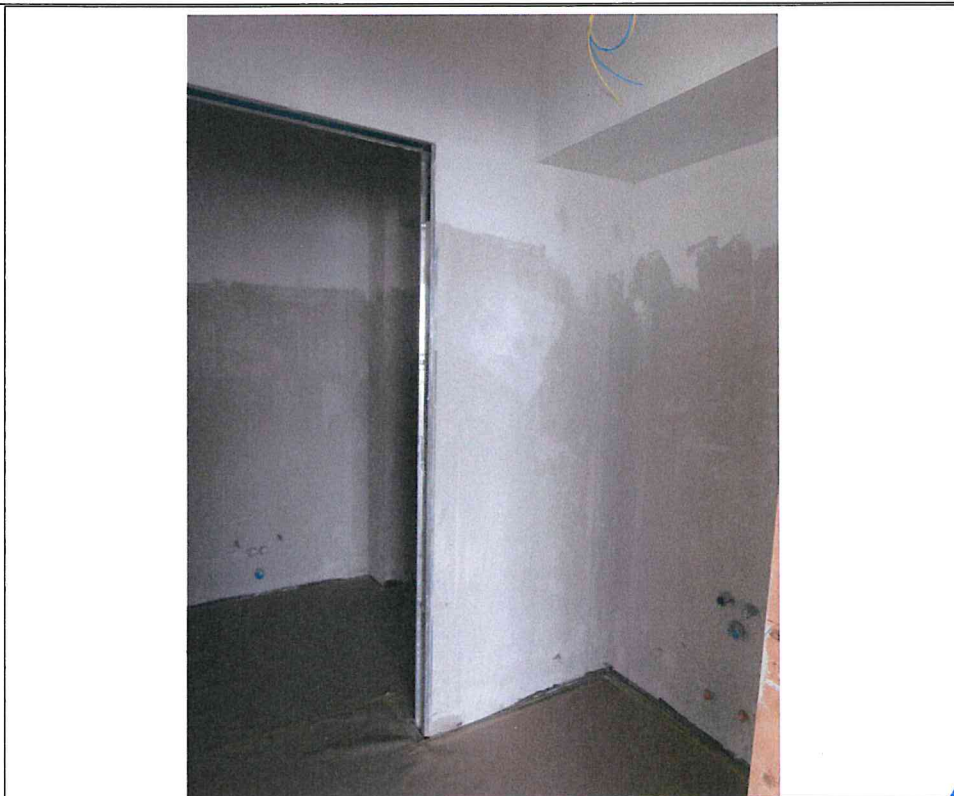
- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno
uffici: ufficio dx p. secondo -



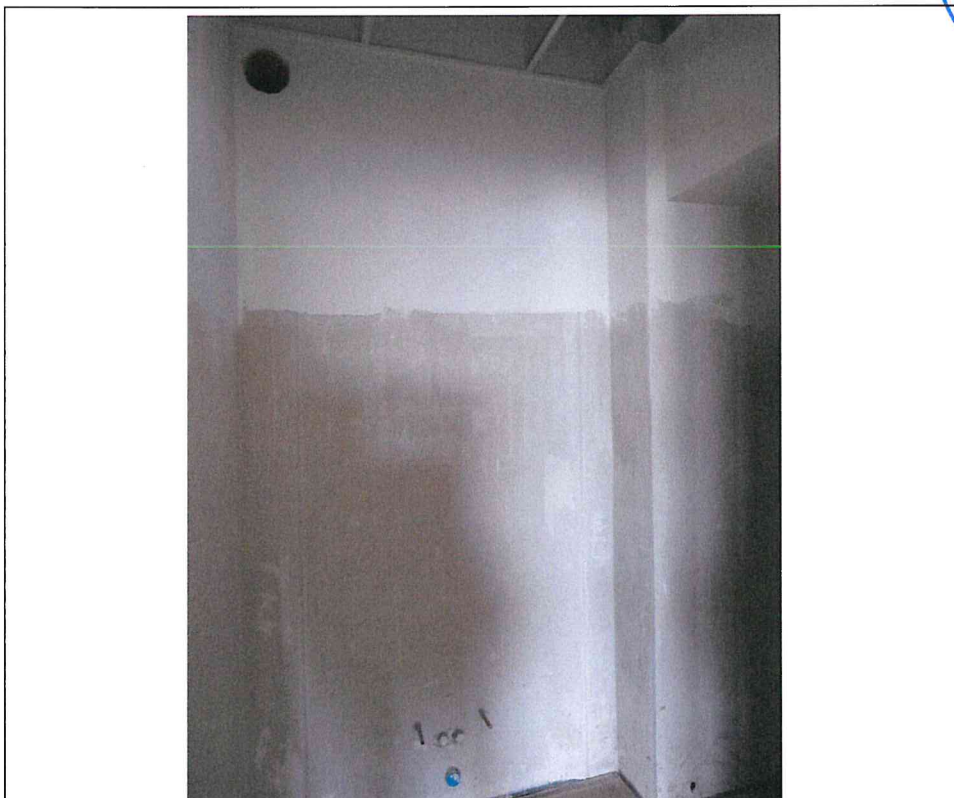
- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno uffici: antibagno 1 dx p. secondo -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno uffici: bagno 1 dx p. secondo -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urganò (BG) – interno uffici: antibagno 2 dx p. secondo -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urganò (BG) – interno uffici: bagno 2 dx p. secondo -





- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Ugnano (BG) – interno capannone: angolo Sud-Ovest -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Ugnano (BG) – interno capannone: angolo Sud-Ovest -





- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno capannone: campata longitudinale centrale e prospetti interni uffici -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno capannone: campata longitudinale centrale e prospetti interni uffici -

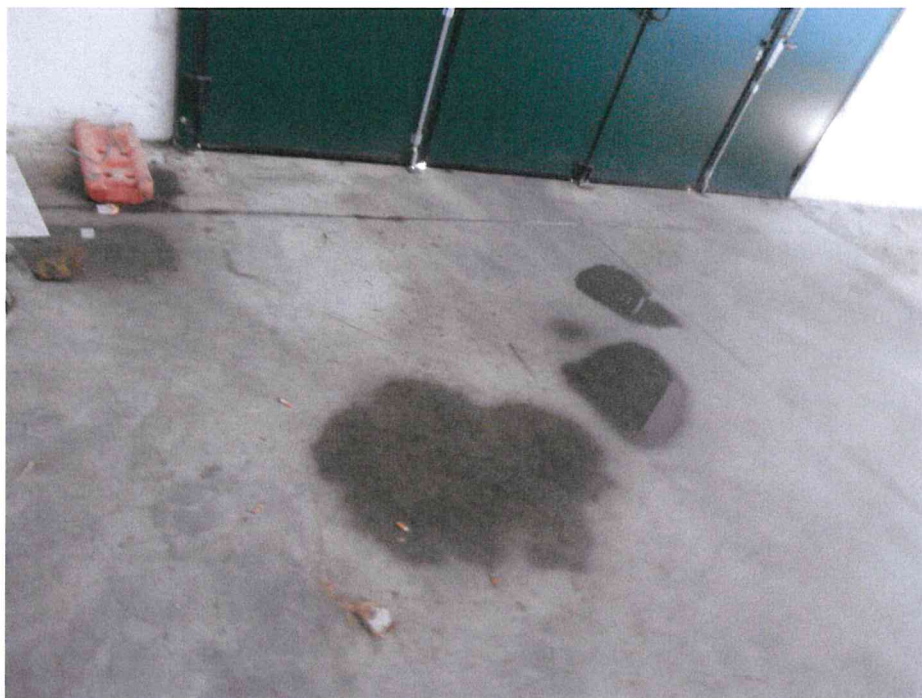


- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno capannone: angolo Sud-Est -

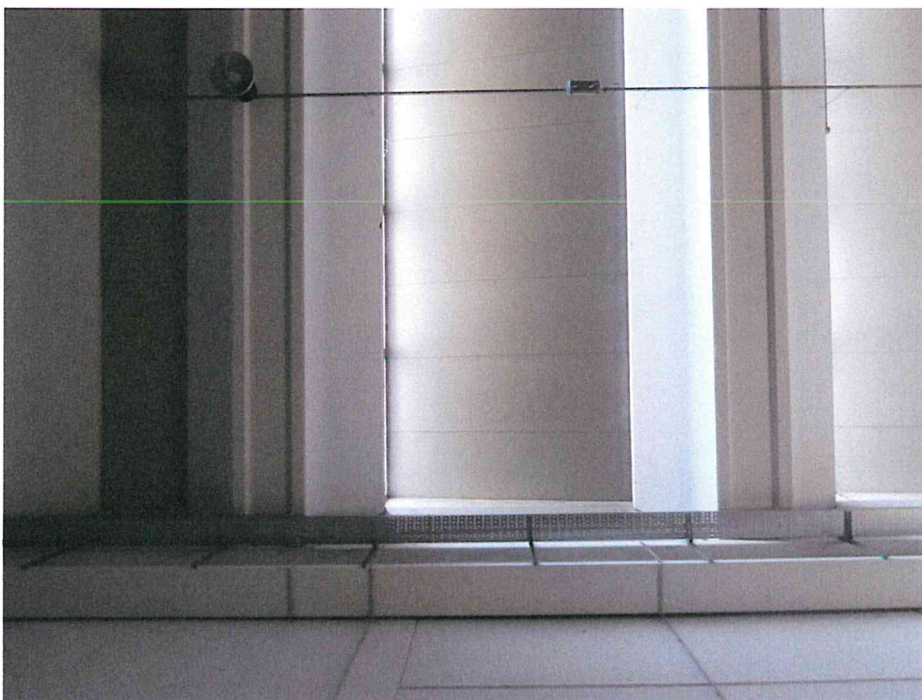


- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno capannone: campata Est -





- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno capannone: campata Est - particolare perdite-



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno capannone: campata Est - particolare perdite-



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno capannone: campata longitudinale a Nord con carroponete (vista da Est a Ovest) -



- Lotto 2: capannone industriale in Via delle Orobie, 282 a Urgnano (BG) – interno capannone: campata longitudinale a Nord con carroponete (vista da Ovest a Est) -

2108

3

MODULISTICA UNIFICATA REGIONE LOMBARDIA
(ai sensi dell'art. 5 della L.r. 1/2007)



Al Comune di URGNANO
Settore Edilizia Privata
Sede di ...

Protocollo generale

4731

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

(In alternativa all'istanza di permesso di costruire, ai sensi degli art. 41 e 42 della L.r. 12/2005 - per quanto riguarda le attività economiche)

Il/La sottoscritto/a (1)

[Redacted name]

email

Codice Fiscale

[Redacted tax code]

in qualità di

- proprietario
- titolare del diritto di
-

DENUNCIA

che, a partire dal trentesimo giorno dalla presentazione della presente, darà inizio all'esecuzione delle opere di
VARIANTE ALLA D.I.A. n. 2255 del 25.10.2010
COSTRUZIONE NUOVO CAPANNONE

sull'area/sull'immobile sito in via SANTA CATERINA DEL P.A.2 (13-1)
identificato catastalmente al foglio B mappale 8018-8050-8051-8054-8078 subalterno
della sezione censuaria URGNANO

DICHIARA

• di avere affidato la Direzione dei Lavori a Arch. Mario Garavelli
con studio a Urgnano via Sitione CAP 24058 telefono 035/898560 fax 035/898560 email
teknaurgnano@postino.biz
iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Bergamo al n 905

• di aver affidato l'esecuzione dei lavori a [Redacted]
P.iva [Redacted]
via [Redacted]
fax [Redacted]

• che non è dovuto il contributo di costruzione
 provvederà/provederanno al pagamento del contributo (si allega il calcolo del contributo di costruzione, firmato da un progettista abilitato e controfirmato dal sottoscritto) per gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione secondo quanto stabilito dall'art. 42, commi 2 e 3 della L.r. 12/05

• di allegare, ai sensi dell'art. 3 comma 8 del d.lgs. 494/96 e successive modifiche (d.lgs. 276/03 dispositivo attuativo "Legge Biagi")

- in caso di imprese con dipendenti:
 - dichiarazioni dell'impresa esecutrice relativa all'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
 - attestazione di regolarità contributiva mediante DURC (Documento Unico di regolarità Contributiva) o certificazioni INPS/INAIL
- in caso di impresa artigiana senza dipendenti:
 - certificazione della Camera di Commercio

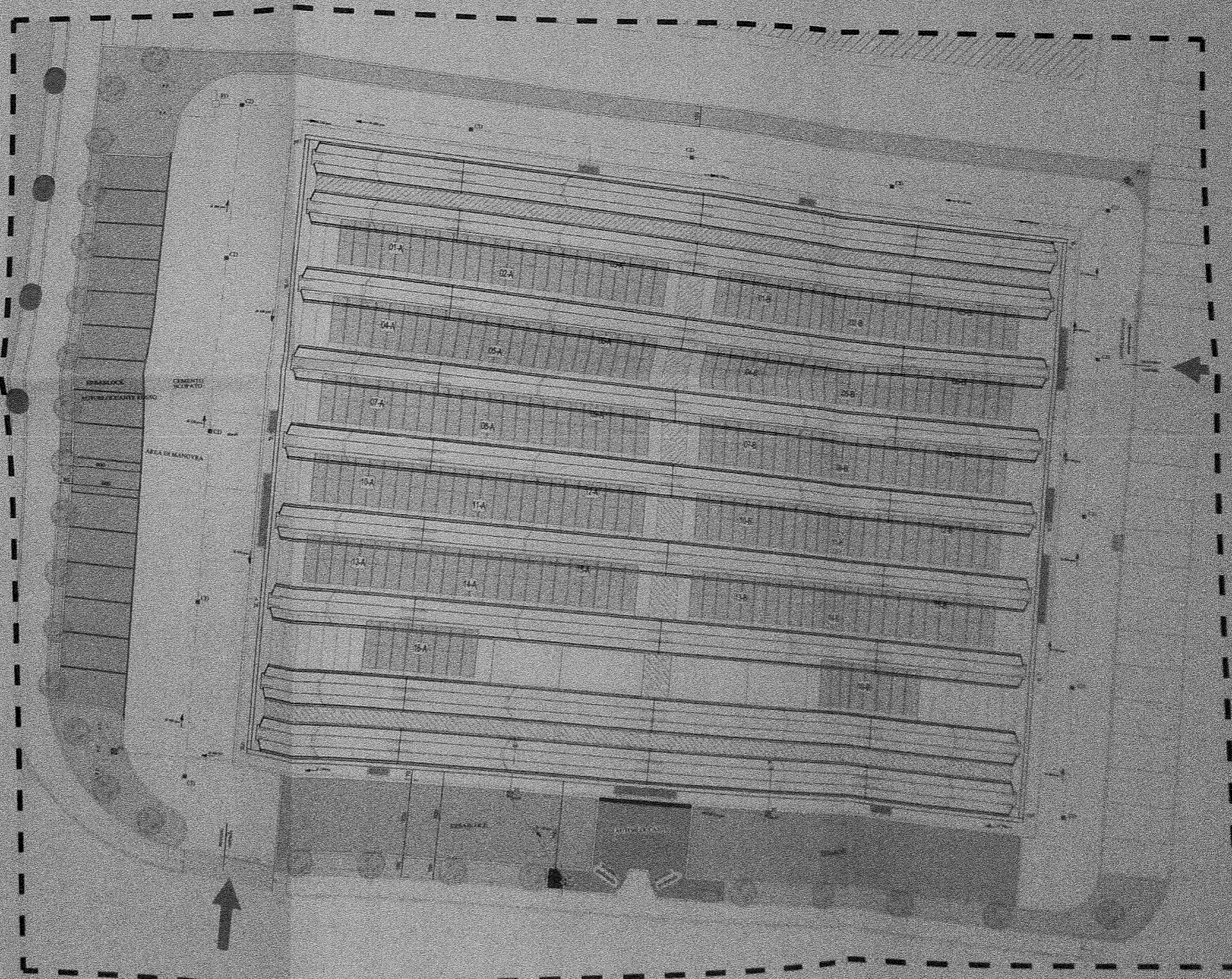
• che allega/allegano alla presente la documentazione prescritta dall'art. 3 del d.lgs. 494/96 in materia dell'organico medio annuo, delle caratteristiche contrattuali e della regolarità contributiva dell'impresa esecutrice dei lavori

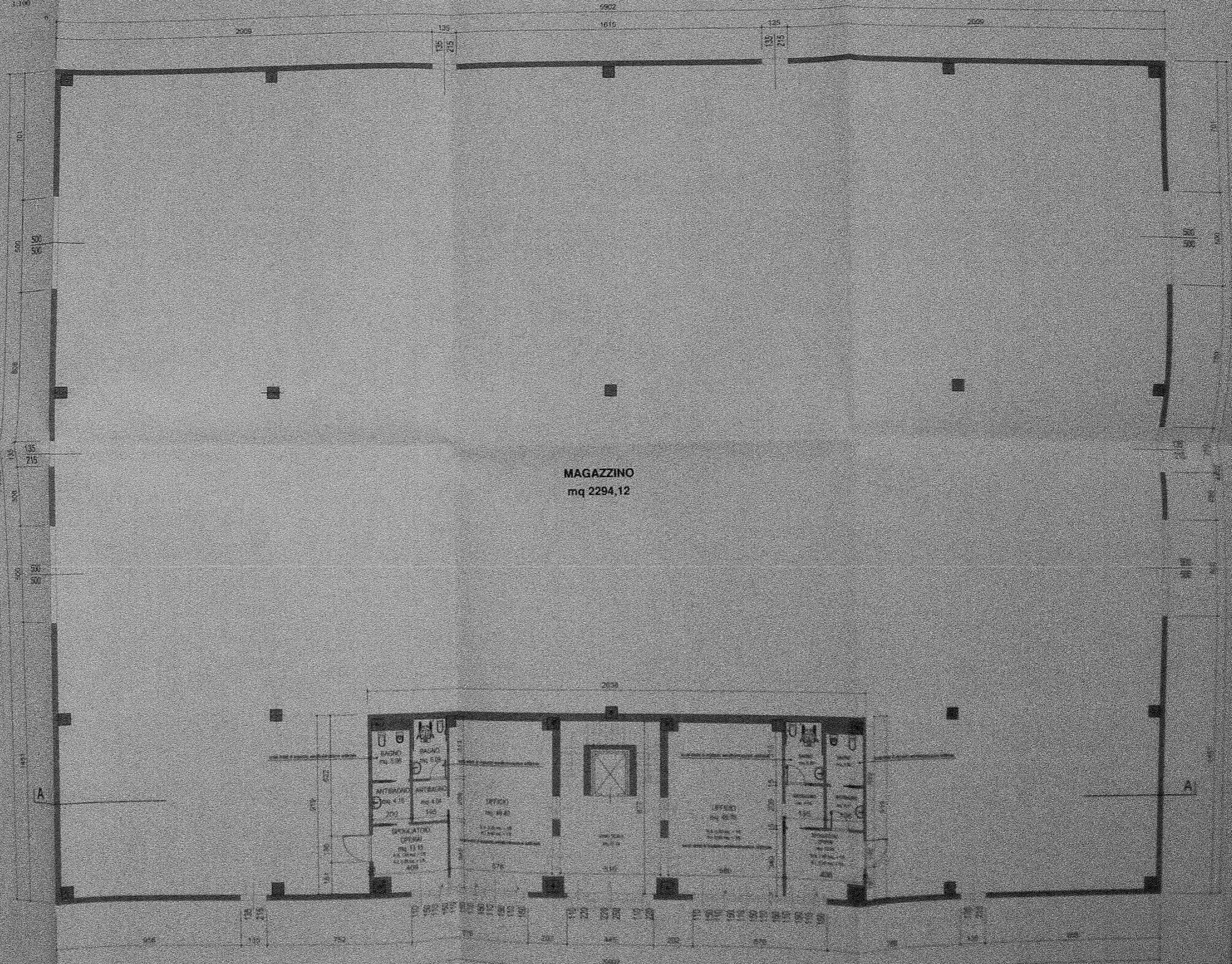
LEGENDA

- ACQUE METEORICHE
- ACQUE LAVAGGIO PIAZZALI
- ACQUE NERE

- PI PLUVIALE
- PZ POZZETTO
- PD POZZETTO DESOLEATORE/DESABBIATORE
- SF SIFONE FIRENZE
- CD CADITOIA
- PP POZZO PERDENTE
- SC SCARICO

PANNELLI IMPIANTO FOTOVOLTAICO AUTORIZZATI
CON D.L.A. N° 2278 DEL 31/12/2010





MAGAZZINO
 mq 2294,12

VERIFICA SUPERFICIE AEROILLUMINANTE

superficie aeroluminante necessaria:
 2294,12 mq (100%)
 122,17 mq (5,33%)
 2171,95 mq (94,67%)

1° 2,1 x 3,98 mq x 2,17 m - 17° Elang - 15000
 n° 4 - 34,824 mq x 2,17 m - 229,4176 (100%)

2° 2,1 x 3,98 mq x 3,22 m - 117° Elang - 15000
 n° 2 - 27,968 mq x 3,22 m - 90,2556 (39,34%)

3° 2,1 x 3,98 mq x 3,02 m - 117° Elang - 15000
 n° 2 - 25,968 mq x 3,02 m - 78,3216 (34,10%)

4° 2,1 x 3,98 mq x 2,12 m - 117° Elang - 15000
 n° 2 - 23,968 mq x 2,12 m - 50,8116 (22,40%)

5° 2,1 x 3,98 mq x 2,12 m - 117° Elang - 15000
 n° 2 - 23,968 mq x 2,12 m - 50,8116 (22,40%)

6° 2,1 x 3,98 mq x 2,12 m - 117° Elang - 15000
 n° 2 - 23,968 mq x 2,12 m - 50,8116 (22,40%)

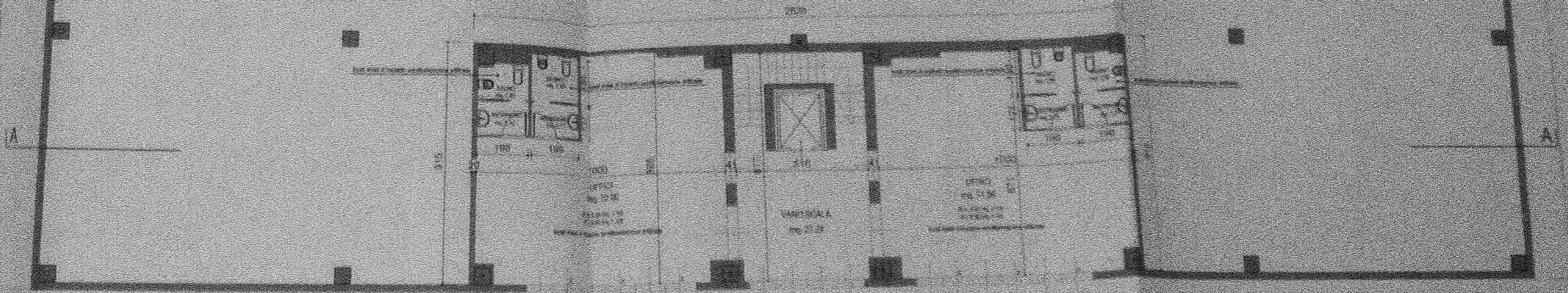
7° 2,1 x 3,98 mq x 2,12 m - 117° Elang - 15000
 n° 2 - 23,968 mq x 2,12 m - 50,8116 (22,40%)

8° 2,1 x 3,98 mq x 2,12 m - 117° Elang - 15000
 n° 2 - 23,968 mq x 2,12 m - 50,8116 (22,40%)

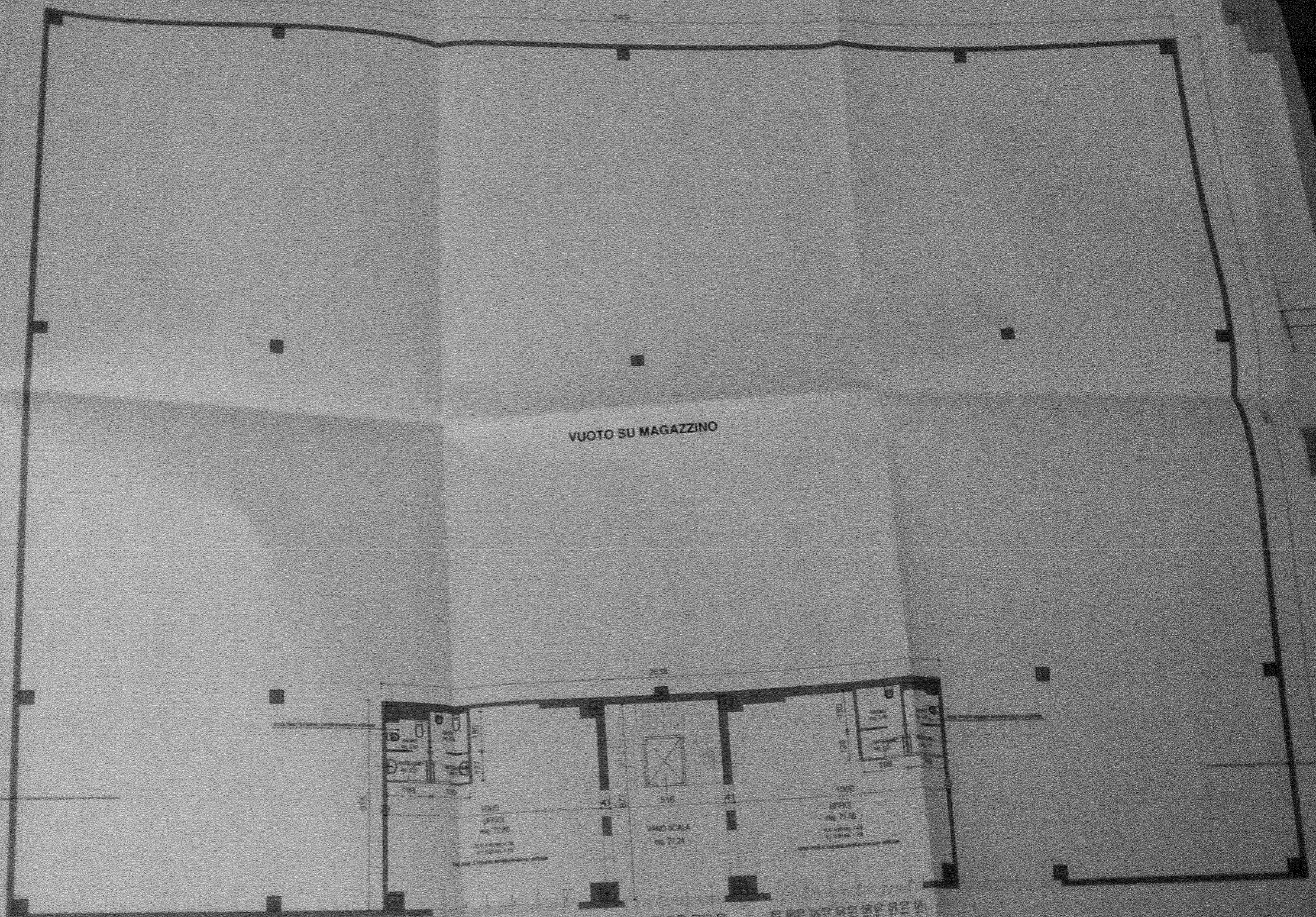
9° 2,1 x 3,98 mq x 2,12 m - 117° Elang - 15000
 n° 2 - 23,968 mq x 2,12 m - 50,8116 (22,40%)

10° 2,1 x 3,98 mq x 2,12 m - 117° Elang - 15000
 n° 2 - 23,968 mq x 2,12 m - 50,8116 (22,40%)

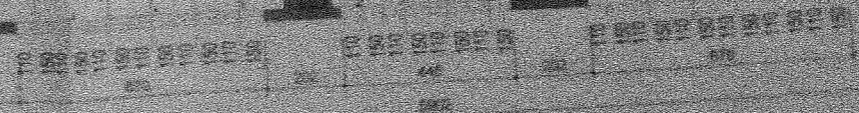
VUOTO SU MAGAZZINO



PIANO PRIMO



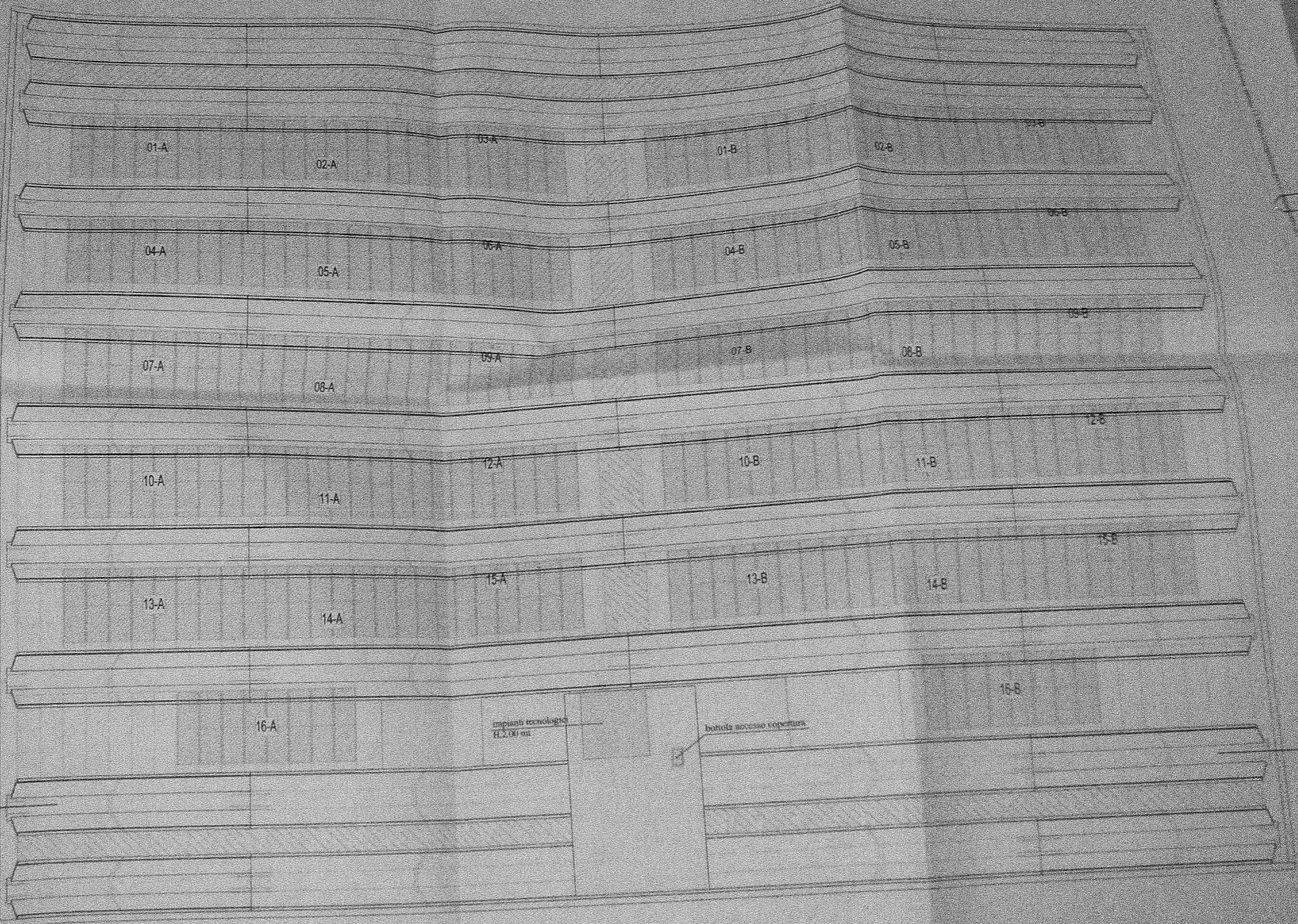
VUOTO SU MAGAZZINO



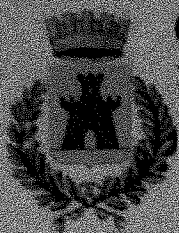
PIANO SECONDO

TEKNA ENGINEERING S.p.A.
ARCE DIANFRANCO SODHEZZI
Via Orsini, 6/11 - 06 035 401115 - Perugia
Piazza S. Maria della Vittoria, 11 - 06100 - Perugia
Piazza S. Maria della Vittoria, 11 - 06100 - Perugia

IMPIANTO FOTOVOLTAICO
117,76 kWp



PIANTA COPERTURA



COMUNE DI URGNANO

Via Cesare Battisti n. 74 - 24059 - Provincia di Bergamo

C.F. n. 80025650161 - Partita Iva 00655260164

UFFICIO TECNICO COMUNALE - AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

Responsabile del Servizio: Geom. Francesca Zanga - Tel. 035.4871533

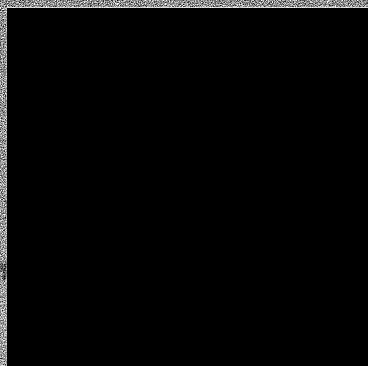
Fax n. 035.4819185 - <http://www.urgnano.eu>

e-mail franza@urgnano.eu - PEC pec@pec.urgnano.eu

Prot. n. 5742

Prat. D.I.A. n. 2468

RACCOMANDATA A/R



OGGETTO: Ordine motivato di non effettuare l'intervento edilizio per integrazione documentale inerente la D.I.A. n. 2468 del 17.05.2012.

IL RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti del comma 9, dell'art. 42 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, in relazione alla D.I.A. pervenuta in data 17.05.2012, ad oggetto:

"variante dia 2255/2010 inerente costruzione nuovo capannone", in Via S. Caterina, n.1;

ORDINA

di non eseguire il previsto intervento, in quanto carente della seguente documentazione, costituita dagli elaborati e atti sotto elencati, che dovranno essere prodotti a questo Ufficio a cura del committente **entro 30 giorni dal ricevimento della presente:**

1. Correggere la verifica della dotazione minima di area a parcheggio privato tenendo presente che la stessa deve essere maggiore alla SLP e non alla SC (per una SLP di mq. 3098,75 e dovuta un'area a parcheggio minima di mq. 260,87 da reperire all'interno del lotto);
2. Relazione descrittiva dell'impianto fotovoltaico previsto sulla copertura, con indicato il sistema di montaggio e la potenza dello stesso;
3. Coordinare la rappresentazione della pianta della copertura con la sezione AA per quanto riguarda il vano scala;
4. Sezione trasversale del fabbricato con evidenziato:
 - a- Le parti apribili e le parti traslucide degli SHED;
 - b- Sistema di montaggio dell'impianto fotovoltaico;
 - c- Altezza massima sottotrave del capannone;
5. Pianta della copertura con indicate le parti apribili e le parti traslucide degli SHED con un'adeguata quotatura che consenta la verifica dei rapporti illuminanti e aeroilluminanti;
6. Rivedere il calcolo dei rapporti aeroilluminanti del capannone in ragione dell'effettiva dimensione delle aperture;
7. Verificare e correggere la dimensione dell'apertura al piano terra sul prospetto EST;
8. Correggere la sezione indicando il vespaio areato prescritto dal R.L.I.;

9. Dichiarazione impegnativa del titolare, ai sensi del punto 3.1.4. del titolo III del Regolamento Locale di Igiene tipo vigente, con la quale si assume, con riferimento a tutti gli aspetti relativi agli impianti tecnologici non specificatamente indicati in progetto, ogni responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-edilizie di cui al titolo III del Regolamento Locale di Igiene stesso.
10. Autocertificazione, sottoscritta dal titolare e dal progettista, con la quale si attesti che le opere sono progettate e saranno costruite con criteri e sistemi tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione delle persone al gas Radon, in conformità a quanto stabilito dall'art. 12 della normativa del Piano delle Regole del P.G.T. e dal Decreto Regionale "DDG 12678 del 21/12/2011- Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor" (**Prevenzione rischio Radon**).
11. Documentazione di previsione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica ed al potenziamento di infrastrutture stradali, nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, centri commerciali polifunzionali, discoteche, circoli privati e pubblici esercizi, impianti sportivi, redatta secondo i disposti del Piano di classificazione acustica del territorio comunale.
12. Dichiarazione del progettista, redatta ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 13 del 10/08/2001, che attesti il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dal D.P.C.M. 05.12.1997, circa il soddisfacimento degli indici di valutazione di isolamento acustico per ampliamento, ristrutturazione e nuova costruzione di edifici residenziali, direzionali, alberghieri, commerciali o assimilati (art. 10 del Piano di classificazione acustica del territorio comunale).
13. Copia ricevuta avvenuta presentazione alla Società UNIACQUE della richiesta di autorizzazione all'allacciamento e allo scarico alla fognatura comunale, redatta su apposito modello disponibile sul sito internet della Società UNIACQUE (<http://www.uniacque.bg.it>), con allegata la documentazione ivi elencata.
14. Copia della stampa del codice del modello ISTAT compilato online sul sito internet <https://andata.istat.it/pdc/>.
15. Progetto degli impianti di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22/01/2008, n. 37.
16. Relazione descrittiva delle soluzioni progettuali per l'eliminazione delle barriere architettoniche con elaborati grafici di supporto ai sensi dell'art. 10 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236 e Legge Regionale 20 febbraio 1989, n. 6;
17. Dichiarazione di conformità, del professionista abilitato, degli elaborati di progetto alle disposizioni dell'art. 77 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, del Regolamento di Attuazione D.M. 14 giugno 1989, n. 236, nonché alla Legge Regionale 20 febbraio 1989, n. 6;
18. Integrazione progetto con elaborati grafici e relazione tecnica conformi all'art. 3.2.11 del Titolo III del R.L.I., così come integrato dall'atto Dirigenziale n. 787 del 15/07/2003, in vigore a far data dal 15.11.2003. (disposizioni concernenti la prevenzione dai rischi di caduta dall'alto, disponibili sul sito internet dell'ASL di Bergamo). Con la comunicazione di fine lavori e l'eventuale richiesta di agibilità, dovrà essere presentata copia del fascicolo dell'opera, o documento equivalente ai sensi del punto 9 dell'art. 3.2.11 del R.L.I., nonché copia della dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore dei manufatti, ai sensi del punto 6 dell'art. 3.2.11 del R.L.I.;
19. Relazione contenimento energetico (allegato B della DGR 8745/08) di cui all'art. 28 della Legge 09/01/1991, n. 10, all'art. 125 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e D.lgs. 19/08/2005, n. 192, accompagnata dalla relazione tecnica, sottoscritta dal progettista, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni delle leggi vigenti e all'allegato energetico al regolamento edilizio Comunale. Alla stessa dovrà essere allegato il progetto dell'impianto di produzione di energia termica che copra almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile, ai sensi dell'art. 6.5 della D.G.R. n. 8/8745 del 22/12/2008 (Si ricorda che, ai sensi dell'art. 24 comma 3-bis della L.R. 24/2006 e s.m.i., è fatto divieto di provvedere alla

climatizzazione estiva e invernale di cantine, ripostigli, scale primarie e secondarie, box, garage e depositi). Ai fini della dimostrazione del rispetto dei limiti imposti dall'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio Comunale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 23/04/2012, la relazione tecnica dovrà inoltre essere corredata da una dichiarazione di ottemperanza, sottoscritta dal tecnico incaricato, che riassume la verifica di tutti i valori minimi prescritti;

20. Copia ricevuta del versamento del contributo di costruzione (da pagare presso la Tesoreria Comunale - Banca di Credito Cooperativo Orobica di Urganò e Cologno al Serio, con sede a Urganò in Via Papa Giovanni XXIII, previo ritiro reversale presso l'ufficio ragioneria.), così determinato:

per oneri di urbanizzazione primaria	€	A scomputo
per oneri di urbanizzazione secondaria	€	11.240,49
per smaltimento rifiuti	€	3.209,42
TOTALE	€	14.449,91

21. Versamento dei diritti di segreteria di € 516,46.

Il versamento potrà essere effettuato in contanti oppure con assegno circolare intestato alla Tesoreria Comunale (Banca di Credito Cooperativo Orobica di Urganò e Cologno al Serio, con sede a Urganò in Via Papa Giovanni XXIII), previo ritiro reversale all'Ufficio Ragioneria del Comune di Urganò, oppure con assegno bancario solo se della Banca di Credito Cooperativo Orobica.

Si rende noto che, i termini per l'inizio dei lavori di cui alla sopraccitata normativa decorrono a far tempo dalla presentazione della documentazione integrativa richiesta con particolare riferimento agli oneri concessori se dovuti.

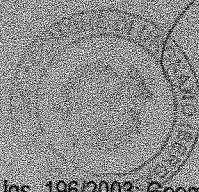
Si ricorda che contestualmente alla comunicazione di fine lavori:

- ai sensi del comma 14, dell'art. 42 della L.R. n. 12/2005, dovrà essere presentato un certificato di collaudo finale, a firma del progettista o di un tecnico abilitato, con il quale si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la D.I.A. e ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. **In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5, del D.P.R. 380/2001.**
- il direttore dei lavori deve presentare a questo Comune la dichiarazione con la quale assevera la conformità delle opere realizzate, rispetto al progetto e alla relazione tecnica, di cui all'art. 28, comma 1, della legge 09.01.1991 n. 10, depositati contestualmente alla comunicazione d'inizio lavori e, ove ne ricorra il caso, l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato. In assenza di tale asseverazione si applica la sanzione di cui all'articolo 15, comma 3, del D.lgs. 19.08.2005 n. 152, pari al 50% della parcella calcolata secondo vigente tariffa professionale, dandone comunicazione all'Ordine o al Collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

- Contro il presente provvedimento sono ammissibili:
- Ricorso giurisdizionale amministrativo al T.A.R.¹ della sezione distaccata di Brescia, entro il termine di giorni 60 (sessanta) dalla sua notifica;
 - Ricorso amministrativo straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni dalla sua notifica.

Urgnano, li 14.06.2012

Il Responsabile dell' Area Gestione del Territorio
Geom. Francesca Zanga



Responsabile del Trattamento dei dati personali ex d.lgs. 196/2003: Geom. Francesca Zanga

¹ Tribunale Amministrativo Regionale

Business Plan impianti FV Ferri Srl - Urgnano (BG)

Impianto in Via delle Orobie – Urgnano (BG)

Potenza nominale Totale	kWp	91,44	
Produzione Media Annuale Totale da Storico	kWh	76.761	Media dedotta dai vostri dati di produzione
Produciibilità Media Annuale Storica	kWh/kWp	839,47	Produciibilità media molto bassa probabile problema all'impianto
Tariffa incentivante riconosciuta	Euro/kWh	0,422	
Prezzo di vendita dell'Energia	Euro/kWh	€ 0,055	
Perdita annua della resa		0,80%	
Aumento ISTAT valore energia		2,09%	

Valore d'acquisto dell'impianto € 140.000,00

Percentuale ammortamento 1° anno	4,50%
Percentuale ammortamento altri anni	9,00%
Percentuale Imposta IRES	27,50% IRES
Percentuale Imposta IRAP	3,90% IRAP
Percentuale imposte Totali	31,40%

Tasso di attualizzazione ipotizzato per calcolare il VAN **12,10%**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ricavi																	
Energia prodotta	kWh	76.147	75.538	74.934	74.334	73.740	73.150	72.564	71.984	71.408	70.837	69.708	69.159	68.597	68.046	67.504	66.964
Ricavi da incentivo	Euro	€ 32.134,10	€ 31.677,03	€ 31.622,01	€ 31.369,04	€ 31.118,08	€ 30.869,14	€ 30.622,19	€ 30.377,21	€ 30.134,19	€ 29.893,12	€ 29.653,97	€ 29.416,74	€ 29.181,41	€ 28.947,96	€ 28.716,37	€ 28.486,64
Prezzo Zona Orario Medio	Euro/kWh	€ 0,055	€ 0,056	€ 0,057	€ 0,058	€ 0,060	€ 0,061	€ 0,062	€ 0,063	€ 0,064	€ 0,066	€ 0,067	€ 0,068	€ 0,070	€ 0,071	€ 0,073	€ 0,074
Ricavi da Energia	Euro	€ 4.199,094	€ 4.237,681	€ 4.287,855	€ 4.338,623	€ 4.389,992	€ 4.441,970	€ 4.494,563	€ 4.547,779	€ 4.601,024	€ 4.656,107	€ 4.711,236	€ 4.767,017	€ 4.823,458	€ 4.880,568	€ 4.938,354	€ 4.996,824
Totale ricavi		€ 36.322,20	€ 36.114,71	€ 35.909,87	€ 35.707,66	€ 35.508,08	€ 35.311,11	€ 35.116,75	€ 34.924,99	€ 34.735,82	€ 34.549,23	€ 34.365,21	€ 34.183,76	€ 34.004,87	€ 33.828,52	€ 33.654,73	€ 33.483,47
Costi																	
Ammortamento fiscale dell'impianto		€ 6.300,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00	€ 7.700,00				
Costi di manutenzione ordinaria		€ 2.400,00	€ 2.448,00	€ 2.496,96	€ 2.546,90	€ 2.597,84	€ 2.649,79	€ 2.702,79	€ 2.756,85	€ 2.811,98	€ 2.868,22	€ 2.925,59	€ 2.984,10	€ 3.043,78	€ 3.104,66	€ 3.166,75	€ 3.230,08
Costi di manutenzione straordinaria		€ 1.500,00	€ 1.530,00	€ 1.560,60	€ 1.591,81	€ 1.623,65	€ 1.656,12	€ 1.689,24	€ 1.723,03	€ 1.757,49	€ 1.792,64	€ 1.828,49	€ 1.865,06	€ 1.902,36	€ 1.940,41	€ 1.979,22	€ 2.018,80
Costi diritto di superficie		€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00
Costi assicurativi		€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00
IMU		€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00
Totale costi		€ 15.400,00	€ 21.808,00	€ 21.918,16	€ 22.030,52	€ 22.145,13	€ 22.262,04	€ 22.381,28	€ 22.502,90	€ 22.626,96	€ 22.753,50	€ 22.882,57	€ 18.114,22	€ 10.548,51	€ 10.685,48	€ 10.825,19	€ 10.967,69
Imponibile (Ricavi – Costi)		€ 22.522,20	€ 15.906,71	€ 15.591,71	€ 15.277,14	€ 14.962,94	€ 14.649,07	€ 14.335,47	€ 14.022,08	€ 13.708,85	€ 13.395,73	€ 13.082,64	€ 17.669,54	€ 25.056,36	€ 24.743,05	€ 24.429,54	€ 24.115,78
Imposte		€ 7.071,97	€ 4.994,71	€ 4.895,80	€ 4.797,02	€ 4.698,36	€ 4.599,81	€ 4.501,34	€ 4.402,93	€ 4.304,58	€ 4.206,26	€ 4.107,95	€ 5.548,23	€ 7.867,70	€ 7.769,32	€ 7.670,88	€ 7.572,35
Utile al netto delle imposte		€ 15.450,23	€ 10.912,00	€ 10.695,91	€ 10.480,12	€ 10.264,58	€ 10.049,26	€ 9.834,13	€ 9.619,15	€ 9.404,27	€ 9.189,47	€ 8.974,69	€ 12.121,30	€ 17.188,66	€ 16.973,73	€ 16.758,66	€ 16.543,42
Flusso di cassa		€ 20.150,23	€ 21.912,00	€ 21.695,91	€ 21.480,12	€ 21.264,58	€ 21.049,26	€ 20.834,13	€ 20.619,15	€ 20.404,27	€ 20.189,47	€ 19.974,69	€ 18.221,30	€ 15.588,66	€ 15.373,73	€ 15.158,66	€ 14.943,42
VAN (Valore Attualizzato Netto) flusso di cassa		€ 141.081,74															