

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEL BENE IMMOBILE di proprietà della "AGRICOLA
NUOVA GENERAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa"

OPIFICIO sito nel Comune di Martano

Strada provinciale Martano - Borgagne Km 1



COMMITTENTE

"AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA in Liquidazione
Coatta Amministrativa"

Forma giuridica: SOCIETA' COOPERATIVA

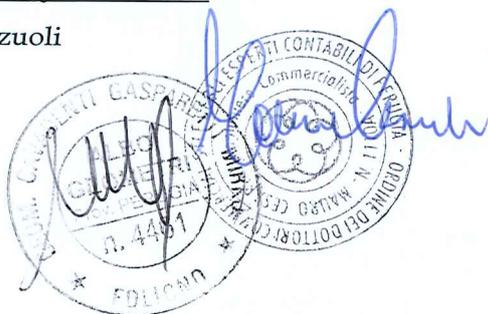
Sede legale: Martano (LE)

Codice fiscale: 00554880751

Procedure in corso: LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA - D.M. del Ministero dello
Sviluppo Economico n.356 del 05.09.2018

COMMISSARIO LIQUIDATORE

Avv. Stefano Mazzuoli



Indice

1. Premessa	2
1.1 Operazione peritali	
1.2 Scopo della stima.....	2
2. Dati Generali	3
2.1 Descrizione degli immobili.....	3
2.1.1 Edificio (A) Frantoio Olivaio	5
Impianto Fotovoltaico.....	11
2.1.2 Edificio (B) Stabilimento agroalimentare.....	13
Impianto Fotovoltaico.....	18
2.1.3 Edificio (C) Deposito carburanti	20
2.1.4 Area pertinenziale.....	21
2.1.5 Terreno Agricolo (particella 56)	23
2.2 Dati catastali.....	24
2.3 Provenienza.....	26
2.4 Situazione edilizia	28
2.5 Dati urbanistici	30
2.6 Stato di occupazione	31
2.7 Atti pregiudizievoli.....	32
3. Metodi di stima.....	39
3.1 Criteri di stima adottati	39
4. Stima del valore di mercato	40
4.1 Generalità	40
4.2 Valore di Mercato Impianto fotovoltaico.....	41
4.3 Valore di Mercato	44
5. Valore Economico di Realizzo - Precisazioni Fiscali.....	46
6. Conclusioni	49

1. Premessa

Su incarico del Commissario Liquidatore della "AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa", Avv. Stefano Mazzuoli, come nominato il giorno 05/09/2018 dal Ministero Dello Sviluppo Economico (DM n. 356/2018), gli scriventi professionisti, Dott. Mauro Cesarini, iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Perugia al n.1110A e Geom. Mirko Cavadenti Gasparetti, con studio in Foligno - Via La Louviere 2, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4461, hanno predisposto la relazione tecnico-economica di stima sul possibile valore di realizzo del bene immobile appartenente alla procedura.

1.1 Operazione peritali

I sottoscritti hanno iniziato la loro attività con la verifica della natura e dell'ubicazione dei beni immobili procedendo al reperimento della documentazione tecnica quale, atti di provenienza, pratiche edilizie e documentazione catastale presso gli uffici amministrativi di competenza.

Successivamente, sulla scorta della documentazione acquisita, sono stati effettuati diversi sopralluoghi presso il compendio immobiliare al fine di verificarne la consistenza e la conformità alla documentazione reperita oltre ad appurarne le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, il grado di finitura, la tipologia degli impianti e il relativo stato.

1.2 Scopo della stima

Scopo della presente perizia è quello di accertare il valore di mercato del compendio immobiliare di cui all'oggetto in modo da poterne poi definire il presumibile valore di realizzo nella situazione contingente, così da consentire, previa autorizzazione ministeriale, la vendita al miglior offerente da parte della procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa con lo scopo di liquidare l'attivo procedurale immobilizzato da ripartire ai creditori sociali nel rispetto dei criteri assegnati dalla legge in base ai privilegi.

Quanto sopra previa verifica tecnica della reale consistenza dei beni, del loro uso e dell'eventuale stato manutentivo, anche tenendo in conto eventuali particolarità del caso specifico derivanti dalle situazioni oggettive, contrattuali, caratteristiche urbanistiche e/o di mercato dei beni stessi.

La valutazione è finalizzata a pervenire al più congruo valore di realizzo dell'immobile al fine della cessione dello stesso nell'ambito della procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa preso atto di tutte le specificità del caso inerenti a una procedura concorsuale.

Una considerazione preliminare per una corretta lettura della valutazione di stima: il valore di mercato ricavato segue i principi e risponde ai criteri scelti e puntualmente descritti il valore di presumibile realizzo (valore economico di realizzo) è il valore ottenuto svalutando in base a una percentuale ritenuta congrua dai valutatori in base al caso contingente e soprattutto al fatto che le cessioni vengono effettuate nell'ambito di una procedura concorsuale e non in libero mercato.

2. Dati Generali

2.1 Descrizione degli immobili

Il compendio è costituito dai seguenti immobili :

1. piena proprietà di un opificio oleario (figura 1) sito nel Comune di Martano in Provincia di Lecce lungo la strada provinciale Martano - Borgagne Km 1, Strada Provinciale 147;
2. proprietà per 143/189 di un terreno (figura 2), destinato ad uliveto, confinante con l'opificio di cui sopra.

Lo stabilimento oleario, a sua volta, è costituito da tre distinti edifici così individuati (fig. 1):

- Edificio (A) Frantoio Olivaio;
- Edificio (B) : Stabilimento agroalimentare;
- Edificio (C) : Deposito Carburanti.



Figura 1: Individuazione compendio immobiliare

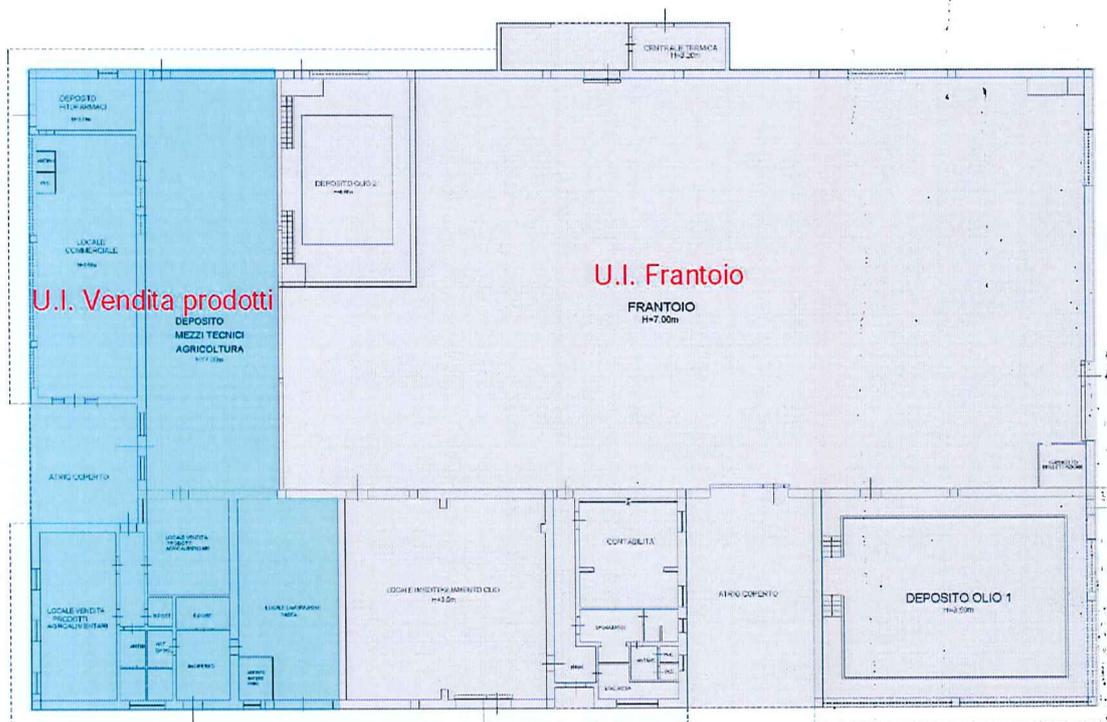
Il terreno, a destinazione agricola, è posto a confine del lo stabilimento oleario ed in proprietà della cooperativa per la quota di 143/189.



Figura 2: Individuazione terreno agricolo

2.1.1 Edificio (A) Frantoio Olivaio

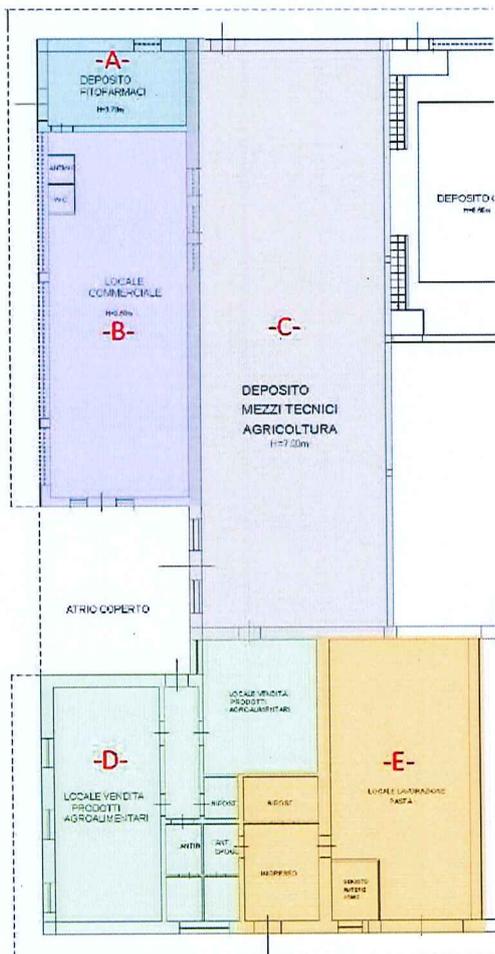
L'edificio, risalente a metà degli anni ottanta, si sviluppa su di un unico livello ed ha dimensioni in pianta pari a circa 36 m x 60 m; lo stesso si compone di due unità immobiliari, una adibita alla vendita dei prodotti ed una adibita a frantoio così come meglio evidenziato nella planimetria seguente:



L'unità immobiliare adibita alla vendita dei prodotti si compone dei seguenti locali:

- A. deposito fitofarmaci;
- B. locale vendita di prodotti per l'agricoltura/fitofarmaci e wc con anti wc;
- C. Deposito mezzi tecnici per l'agricoltura;
- D. Locali vendita prodotti agroalimentari con relativo servizio igienico;
- E. Locale per la lavorazione della pasta con relativi servizi e locali di deposito.

Il tutto è meglio identificato nella pianta riportata nel seguito.



La struttura portante di tale porzione di fabbricato è costituita da telai composti da travi e pilastri in cemento armato, il solaio di copertura è in latero-cemento con spessore pari a circa 26 cm, e il manto di copertura è in lastre di pietra di Cursi posate al di sopra di uno strato coibente direttamente ancorato al sottostante solaio.

Le pareti perimetrali esterne sono in blocchi semipieni di calcestruzzo ed hanno uno spessore di circa 45 cm, le tramezzature interne sono invece costituite da muratura in tufo di spessore pari a circa 10 cm.

Per quanto riguarda le finiture si osserva che nei locali "vendita prodotti per l'agricoltura" la pavimentazione è costituita da massetto industriale con finitura al quarzo di colore rosso, tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, la porta di ingresso è costituita da un infisso a tre ante in alluminio con vetrate con all'esterno installata una serranda metallica avvolgibile;

sono inoltre presenti delle finestre alte sempre in alluminio con vetro camera in parte fisse ed in parte apribili a "vasistas" che garantiscono un'adeguata illuminazione naturale dei locali.

L'impianto elettrico è prevalentemente del tipo a "vista" con canaline esterne in pvc e corpi illuminanti al neon; lo stesso, seppur adeguato all'uso richiesto, appare abbastanza minimale come numero di prese e punti di comando. Dal sopralluogo effettuato è stato possibile verificare, in generale, il funzionamento dello stesso.

All'interno di detto locale inoltre è stato ricavato un piccolo bagno con anti bagno i cui divisori sono stati realizzati con pannelli in pvc come anche le porte di accesso; in detti locali la pavimentazione è in piastrelle quadrate di color bianco, il wc è dotato unicamente di water in ceramica e nell'antibagno è stato collocato il lavabo a colonna sempre in ceramica; nel complesso il servizio igienico, seppur funzionante, risulta essere in condizioni appena sufficienti.

Proseguendo oltre il bagno, attraversando una porta tagliafuoco, si accede al locale destinato a deposito fitofarmaci; detto vano presenta pavimento in piastrelle quadrate di gres color grigio con battiscopa della stessa tipologia. Anche questo ambiente presenta impianto elettrico del tipo "a vista" con canaline esterne e dotazione "minima".

I locali sopra descritti presentano tutti altezza utile interna pari a circa 3.50 metri con solaio di copertura in piano; è necessario sottolineare come nel sopralluogo effettuato non sono stati ravvisati particolari fenomeni di infiltrazione dalla soprastante copertura.

Nell'atrio coperto è presente una grande porta in ferro, con apertura scorrevole su binario, che immette nel locale "deposito mezzi tecnici per l'agricoltura"; tale vano, di forma rettangolare, presenta un'altezza utile interna pari a circa 7.00 metri con solaio di copertura costituito da lastre prefabbricate in c.a.p. poste in direzione inclinata. La pavimentazione è realizzata con massetto industriale e finitura al quarzo di colore rosso mentre l'impianto elettrico, sempre del tipo "a vista" con canaline esterne in pvc, è caratterizzato dall'avere unicamente due grandi plafoniere appese al solaio di copertura che garantiscono la completa illuminazione del locale.

Sempre dall'atrio coperto, tramite una porta in ferro, si accede al "punto vendita dei prodotti agroalimentari"; tale unità, essendo un area vendita di alimenti, presenta indubbiamente un grado di finitura superiore rispetto ai locali precedenti. Il pavimento è in

gres porcellanato con piastrelle di formato quadrato 30x30 cm effetto pietra e relativo battiscopa a corredo; nell'area vendita sono presenti delle finestre a due ante in alluminio con vetro camera, le stesse risultano essere di dimensioni congrue a garantire un'adeguata luminosità e sono provviste all'esterno di grate in ferro.

Per quanto concerne l'impianto elettrico si rileva che in parte è "sottotraccia" e in parte del tipo a "vista"; da una verifica visiva lo stesso risulta essere funzionante ed in un buono stato conservativo e comunque globalmente adeguato per le esigenze d'uso richieste.

In riferimento all'impianto termico, si rileva come i locali area vendita sono dotati di condizionatori a parete alimentati da pompa di calore, mentre nel bagno è presente un radiatore in acciaio.

Il servizio igienico è provvisto di antibagno dove è collocato il lavabo a colonna, mentre il bagno, dotato di finestra, e particolarmente spazioso è munito di water bidet e doccia; il pavimento è sempre della stessa tipologia e colorazione dei locali vendita, mentre le pareti sono rivestite con piastrelle di colore chiaro tipo "bisazza".

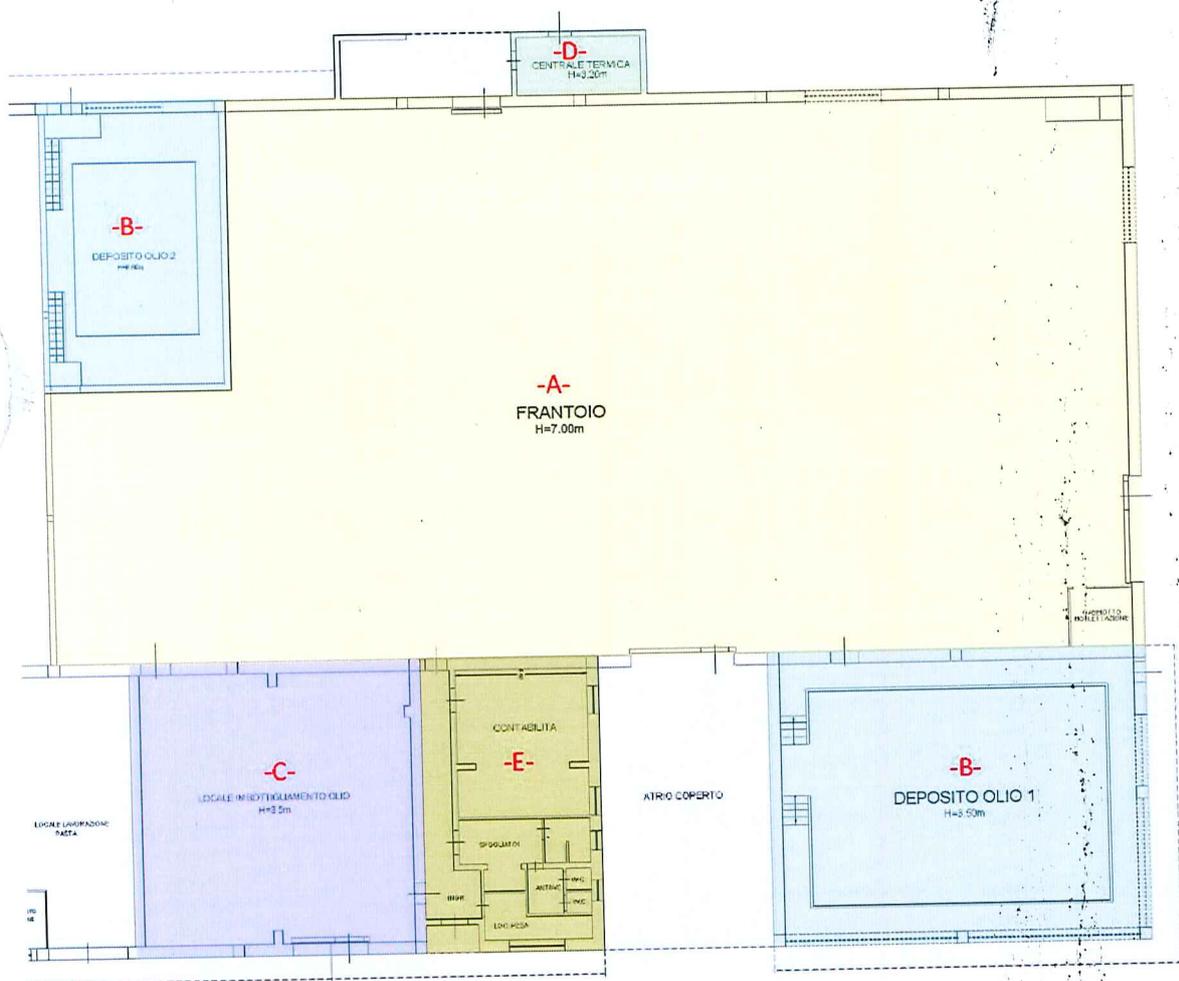
Nel complesso l'unità immobiliare descritta risulta essere in un discreto stato di conservazione.

Si procede ora alla descrizione della porzione immobiliare attigua alla precedente, destinata a "frantoio olive" e che risulta essere suddivisa nei seguenti locali:

- A. locale frantoio;
- B. locali deposito olio;
- C. locale imbottigliamento;
- D. centrale termica;
- E. locali amministrativi (ufficio contabilità, ufficio pesa, spogliatoi, e servizi igienici).

Il tutto è meglio identificato nella pianta riportata nel seguito.





In riferimento ai locali frantoio (A) e deposito olio 1 (B), si evidenzia che la struttura portante è costituita da pilastri prefabbricati in c.a.v. e travi di copertura, anch'esse prefabbricate, ma del tipo "precompresso", che hanno una doppia pendenza pari a circa il 6%, e lunghezza pari a circa 24.00m; in appoggio su dette travi sono quindi posizionati i tegoli di copertura, anch'essi in c.a.p., che costituiscono di fatto la copertura vera e propria del fabbricato. L'altezza utile interna del locale così realizzato è pari a circa 7.00 metri.

Le tamponature perimetrali sono a doppio paramento in blocchi semipièni di calcestruzzo ed hanno uno spessore totale, escluso l'intonaco, di circa 45 cm.

La copertura risulta impermeabilizzata tramite la posa in opera di pannelli ondulati in fibrocemento fissati tramite appositi ancoraggi.

La pavimentazione è del tipo industriale eseguita in battuto di cemento e spolvero superficiale al quarzo di colore in parte verde ed in parte rosso ed avente spessore totale pari a circa 12cm; detto massetto risulta armato tramite rete elettrosaldata .

L'impianto elettrico è del tipo a "vista" con canaline esterne in pvc che corrono lungo le pareti, mentre l'illuminazione è garantita da grandi plafoniere circolari ancorate sulle travi di copertura; oltre a ciò si rileva una significativa illuminazione naturale garantita dalle importanti finestre poste lungo tutta la parte alta della parete sud-est.

Il locale frantoio è inoltre munito di due grandi accessi carrabili dotati di altrettante porte in ferro a due ante con apertura scorrevole; una posta nell'atrio coperto nella zona sud-est e l'altra posizionata nella zona sud-ovest.

Per quanto concerne i locali adiacenti al frantoio quali: uffici e spogliatoi (E), sala imbottigliamento (C) e deposito Olio (B) si sottolinea che la struttura portante è costituita da pilastri prefabbricati in c.a.v., travi precomprese e solaio in piano del tipo a lastre prefabbricate; l'altezza utile interna è pari a circa 3.50 metri.

Le tamponature perimetrali sono a doppio paramento in blocchi semipieni di calcestruzzo ed hanno uno spessore totale, escluso l'intonaco, di circa 45 cm; il manto di copertura è in lastre di pietra di Cursi.

La pavimentazione è del tipo industriale eseguita in battuto di cemento e spolvero superficiale al quarzo nei locali imbottigliamento e deposito olio, mentre nei locali uffici e servizi il pavimento è in piastrelle di gres di formato quadrato 30x30 cm con battiscopa a corredo; i servizi igienici sono dotati di sanitari in ceramica di color bianco e rivestimento delle pareti in piastrelle di gres; le porte interne sono in alluminio.

L'impianto elettrico è del tipo "a vista" con canaline esterne in pvc che corrono lungo le pareti, mentre l'illuminazione è garantita da lampade al neon poste a soffitto; l'impianto di climatizzazione è realizzato con split interni collegati alla pompa di calore.

L'opificio in oggetto è provvisto inoltre di un locale tecnico destinato a centrale termica dove attualmente sono poste due caldaie modello Lamborghini calor clima di Potenza max 107 KW; tale vano è posto lungo la parete nord-est ed è accessibile mediante porta esterna in ferro. Lo stesso, seppur si presenta allo stato "grezzo", risulta comunque pavimentato.

L'intero opificio è munito inoltre di impianto antincendio (di cui però non è stato possibile verificare il funzionamento); e una serie di attrezzature "mobili" quali ad esempio vasche esterne per la decantazione, tettoia per i container di raccolta sansa, ecc...

Impianto Fotovoltaico

L'edificio oggetto di stima è dotato di impianto fotovoltaico avente potenza nominale pari a 90 kWp installato nella copertura piana posta a sud/ovest, tale impianto realizzato nel 2014, è costituito da circa 360 pannelli. La società Agricola Nuova Generazione ha stipulato convenzione per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare N. Convenzione M04I378662207 N. Identificativo 1084083. La domanda al GSE in data 07/05/2014 per l'impianto fotovoltaico denominato IMP_FTV_NUOVAGENERAZIONEU codice CENSIMP IM_00669012 di potenza nominale 90kW entrato in esercizio il 22/04/2014.

Lo stesso usufruisce delle tariffe incentivanti previste dal 5° conto energia e, con atto della Dottoressa Maria Teresa Sabia repertorio n. 6.332 in data 16 settembre 2014, è stata formalizzata la cessione di crediti a favore dell'istituto di credito Banca Sella.

Di seguito vengono riportate le superfici utili dell'intero edificio:

<i>Edificio (A) Frantoio Olivaio</i>		
DESTINAZIONE	PIANO	SUP.
DEPOSITO FITOFARMACI	TERRA	17,10
LOCALE COMMERCIALE	TERRA	83,00
ANTI WC	TERRA	1,20
WC	TERRA	1,20
LOCALE VENDITA PROD. AGROALIMENTARI	TERRA	41,30
LOCALE VENDITA PROD. AGROALIMENTARI	TERRA	25,60
CORRIDOIO	TERRA	7,60
RIPOSTIGLIO	TERRA	2,40
ANTI BAGNO	TERRA	3,10
BAGNO	TERRA	2,70
INGRESSO	TERRA	12,20
RIPOSTIGLIO	TERRA	5,50
ANTI SPOGLIATOIO	TERRA	3,10
BAGNO	TERRA	2,70

DEPOSITO MATERIE PRIME	TERRA	4,90
LOCALE LAVORAZIONE PASTA	TERRA	60,60
LOCALE IMBOTTIGLIAMENTO OLIO	TERRA	131,10
CONTABILITA'	TERRA	35,60
INGRESSO	TERRA	15,00
SPOGLIATOI	TERRA	12,30
ANTI WC	TERRA	2,90
WC	TERRA	1,10
WC	TERRA	1,10
LOCALE PESA	TERRA	6,30
DEPOSITO OLIO	TERRA	84,30
DEPOSITO OLIO	TERRA	172,00
FRANTOIO	TERRA	977,00
ATRIO COPERTO	TERRA	86,40
ATRIO COPERTO	TERRA	40,25
CENTRALE TERMICA	TERRA	12,90
TOTALE		1852,45

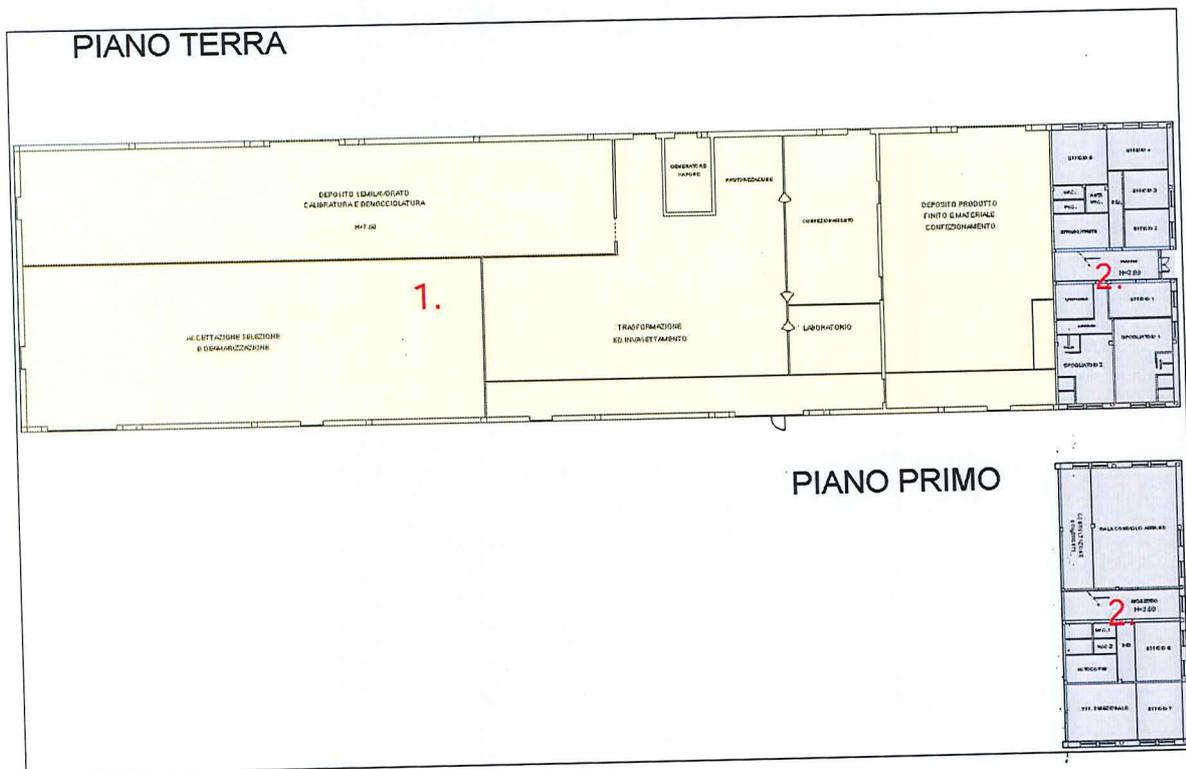


2.1.2 Edificio (B) Stabilimento agroalimentare

L'edificio di cui al presente paragrafo, è uno stabilimento per la lavorazione dei prodotti agroalimentari oltre a locali uffici, realizzato intorno ai primi anni duemila.

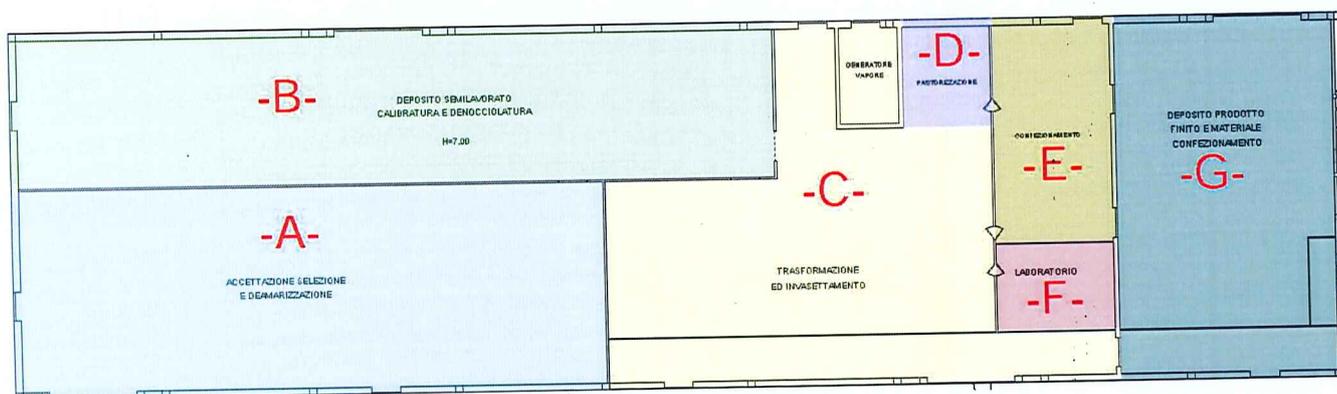
L'edificio si presenta di forma rettangolare con dimensioni in pianta di circa 25,00m x 100,00 m ed è suddiviso in due porzioni:

1. stabilimento per la lavorazione dei prodotti agroalimentari,
2. uffici amministrativi e spogliatoi dipendenti.



Lo stabilimento per la lavorazione dei prodotti è posto su di un unico livello avente altezza utile pari a circa 7 metri; all'interno sono presenti delle compartimentazioni necessarie per il processo produttivo. Nello specifico i locali presenti sono:

- A. locale accettazione, selezione e deamarizzazione;
- B. deposito semilavorato, calibratura e denocciolatura;
- C. deposito lavaggio vasetti, con annesso generatore di vapore;
- D. locale per la pastorizzazione;
- E. locale per la trasformazione ed invasettamento;
- F. locale confezionamento;
- G. laboratorio e locale deposito prodotto finito.



La struttura portante dell'opificio è del tipo prefabbricato in c.a.v. e in c.a.p., prodotta e messa in opera dall'Impresa "LEANDRI s.r.l." di Sternatia (LE). Le travi di copertura, plafonate all'intradosso e a doppia pendenza all'estradosso (pari a circa l'8%), hanno altezza massima in mezzeria di 130cm e luce di 23.80m; le stesse poggiano su travi di banchina ad "L" con luce di 10.00m. Le fondazioni del fabbricato sono costituite da plinti a bicchiere nei quali sono stati incassati i pilastri.

Le tamponature sono costituite da pannelli lisci orizzontali in c.a.v. dello spessore di 16cm, poggiati su una trave continua in cemento armato.

La pavimentazione è del tipo industriale eseguita in battuto di cemento e spolvero superficiale al quarzo, le pareti interne sono in parte intonacate e adeguatamente tinteggiate ed in parte rivestite con piastrelle in gres bianco per un'altezza pari a circa 2.00 m.

L'intero edificio è dotato di una buona illuminazione naturale garantita dalle finestre poste nella sommità delle pareti perimetrali, queste risultano essere fisse e realizzate in alluminio con adeguato vetro termico.

Per quanto concerne gli infissi, internamente sono presenti porte in alluminio di colore bianco, esternamente sono presenti numerose porte sia carrabili che porte di emergenza munite di maniglione antipanico.

Si evidenzia che le porte industriali risultano essere di notevoli dimensioni sia in larghezza che in altezza, sono per lo più con sistema di apertura del tipo a "libro", e risultano essere in un buono stato di conservazione.

L'impianto elettrico risulta realizzato con canaline esterne in parte in lamiera ed in parte in pvc, tutte stabilmente ancorate nelle pareti dell'edificio ed in copertura, sono altresì presenti diversi quadri elettrici dislocati in diversi punti funzionali dello stabilimento. L'illuminazione artificiale è inoltre garantita da diverse plafoniere a neon di forma sia rettangolare che circolare installate a soffitto, il tutto risulta essere in un buono stato di conservazione.

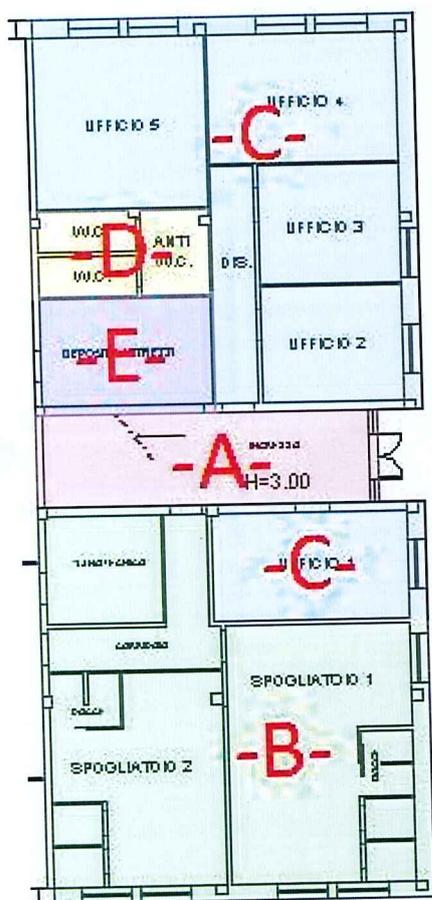
Ora si procede alla descrizione della porzione di edificio adibita ad uffici e servizi, la quale si sviluppa su due piani, terra e primo, aventi altezza pari a circa 3.00 m ciascuno; attualmente sono così suddivisi:

Piano terra

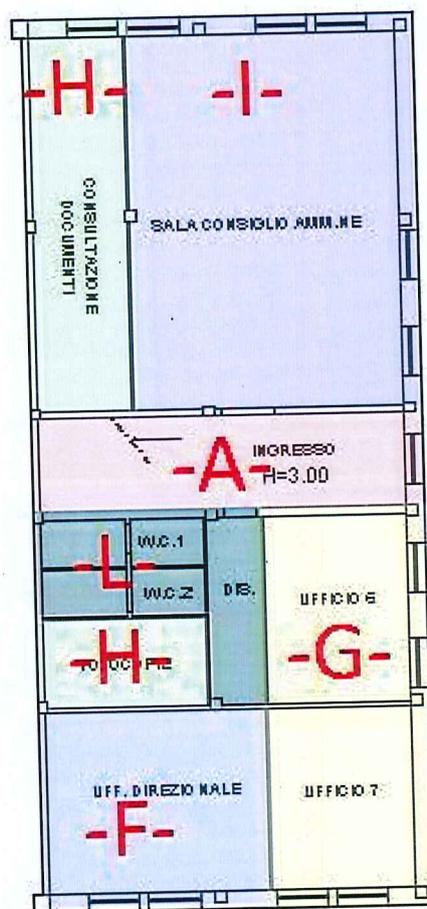
- A. ingresso e vano scala;
- B. n°2 spogliatoi ed un vano tecnico;
- C. n°5 uffici;
- D. n°2 wc e disimpegni;
- E. deposito attrezzature.

Piano primo

- F. ufficio direzionale;
- G. n°3 uffici;
- H. vano fotocopie e vano consultazione documenti;
- I. sala consiliare;
- L. n°2 wc e disimpegno.



Piano terra



Piano primo



La struttura portante di questo corpo di fabbrica, seppure in aderenza allo stabilimento di cui sopra, è da questo completamente indipendente; la stessa infatti è formata da telai in cemento armato "in opera", solai di copertura con travetti paralleli in c.a.p. (9x12) e laterizi di alleggerimento. La scala, a due rampe parallele, come anche le fondazioni è in cemento armato gettato in opera.

Tale porzione di fabbricato, di forma rettangolare, presenta l'ingresso al centro, da cui una volta entrati si accede ad un ampio ingresso dove è posta la scala a due rampe parallele che immette al piano primo.

I locali del piano terra presentano pavimenti in gres con piastrelle di formato quadrato e relativi battiscopa a corredo; tutti gli ambienti sono intonacati ed adeguatamente tinteggiati, le porte interne sono in legno tamburato lisce. Tutti gli uffici sono dotati di finestre in alluminio con vetro camera con apertura scorrevole, che garantiscono un'adeguata illuminazione naturale ed una buona possibilità di ricambio aria.

L'impianto elettrico è tutto sottotraccia e risulta essere adeguato sia per dotazione che per stato conservativo; l'illuminazione è con plafoniere rettangolari a neon poste a soffitto.

In riferimento all'impianto termico si evidenzia che negli uffici è presente la climatizzazione estiva ed invernale garantita da pompa di calore collegata ai ventilconvettori, mentre nei locali di servizio quali bagni e corridoi il riscaldamento è garantito da radiatori in ghisa.

I servizi igienici sono dotati di rivestimento nelle pareti con piastrelle quadrate di colore bianco per un'altezza pari a circa 2.00 metri ed aventi dimensioni diverse rispetto ai pavimenti, i sanitari quali water e lavabo sono in porcellana tutti in un buono stato di conservazione.

La scala, realizzata con struttura in cemento armato a due rampe parallele, presenta un rivestimento in travertino lucido con relativo battiscopa laterale e la ringhiera è in ferro verniciato; la stessa risulta essere particolarmente comoda sia come larghezza totale che come rapporto alzata-pedata; complessivamente sono evidenti le buone condizioni manutentive.

Il piano primo risulta essere destinato sempre ad attività direzionale, ed è caratterizzato dalla stessa tipologia di rifiniture e di impianti, sia elettrico sia termo-idro sanitario, del piano terra.

La copertura dell'immobile in oggetto è del tipo piano con destinazione "lastrico solare" il cui accesso avviene dal vano scala; detta superficie appare adeguatamente isolata ed impermeabilizzata e la finitura superficiale è costituita da un pavimento in pietra di Cursi. Sono presenti parapetti laterali in muratura di altezza adeguata e con la finitura ad intonaco liscio e sovrastante copertina in pietra.

Complessivamente l'edificio, essendo anche di recente realizzazione, si presenta in un buono stato di conservazione e di manutenzione.

Impianto Fotovoltaico

L'edificio oggetto di stima è dotato di impianto fotovoltaico avente potenza nominale pari a 90 kWp installato nella copertura piana posta a sud/ovest, tale impianto realizzato nel 2014, è costituito da circa 360 pannelli. La società Agricola Nuova Generazione ha stipulato convenzione per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare N. Convenzione M04I378662107 N. Identificativo 1080875. La domanda al GSE in data 07/05/2014 per l'impianto fotovoltaico denominato IMP_FTV_NUOVAGENERAZIONEI codice CENSIMP IM_0674204 di potenza nominale 90kW entrato in esercizio il 22/04/2014.

Lo stesso usufruisce delle tariffe incentivanti previste dal 5° conto energia e, con atto della Dottoressa Maria Teresa Sabia repertorio n. 6.331 in data 16 settembre 2014, è stata formalizzata la cessione di crediti a favore dell'istituto di credito Banca Sella.

Di seguito vengono riportate le superfici utili dell'edificio:

<i>Edificio (B) Stabilimento agroalimentare</i>		
DESTINAZIONE	PIANO	SUP.
UFFICIO 1	TERRA	15,90
UFFICIO 2	TERRA	12,87
UFFICIO 3	TERRA	13,07
UFFICIO 4	TERRA	18,72
UFFICIO 5	TERRA	22,56
WC	TERRA	3,11
WC	TERRA	3,11
ANTI WC	TERRA	4,56
DISIMPEGNO	TERRA	8,10
INGRESSO	TERRA	13,26
SPOGLIATOIO 1	TERRA	37,23
SPOGLIATOIO 2	TERRA	28,80
CORRIDOIO	TERRA	9,48
DEPOSITO ATTREZZI	TERRA	10,81
VANO TECNICO	TERRA	9,60
SALA CONSIGLIO AMM.NE	PRIMO	76,81
DEPOSITO ATTREZZI	TERRA	10,81
VANO TECNICO	TERRA	9,60
CONSULTAZIONE		
DOCUMENTI	PRIMO	26,65
INGRESSO	PRIMO	15,73
UFFICIO 6	PRIMO	20,67
UFFICIO 7	PRIMO	19,70
UFFICIO DIREZIONALE	PRIMO	30,30
FOTOCOPIE	PRIMO	11,00
WC 1	PRIMO	5,72
WC 2	PRIMO	5,72
DISIMPEGNO	PRIMO	7,95

DEPOSITO PRODOTTO FINITO	TERRA	320,27
CORRIDOIO	TERRA	53,32
CONFEZIONAMENTO	TERRA	122,94
LABORATORIO	TERRA	49,69
CORRIDOIO	TERRA	99,60
TRASFORMAZIONE ED INVASETT.	TERRA	425,61
GENERATORE VAPORE	TERRA	29,46
ACCETTAZIONE SELEZIONE E DEAMARIZZAZIONE	TERRA	561,05
DEPOSITO SEMILAVORATO	TERRA	518,14
TOTALE		2631,92

2.1.3 Edificio (C) Deposito carburanti

L'edificio oggetto di stima è un piccolo manufatto realizzato intorno alla fine degli anni ottanta, di forma rettangolare con dimensioni pari a circa 13.00 metri di lunghezza per 3.50 di larghezza e costituito da due livelli completamente fuori terra.

Al piano terra sono stati realizzati due uffici con bagno oltre ad un locale deposito; al piano primo, al centro del fabbricato, è presente un unico locale pompa avente accesso da una scala esterna metallica; la restante parte di detto piano è destinata a "lastrico solare".

L'edificio, seppur dotato di impianti e servizi igienici, versa in condizioni mediocri e in uno stato di semi-abbandono.

In precedenza lo stesso veniva utilizzato come uffici per il rifornimento e deposito di carburante (gasolio agricolo); testimonianza di ciò è la presenza, nell'area antistante, delle cisterne interrate, oltre ad una colonnina di rifornimento, ormai evidentemente in disuso.

Di seguito vengono riportate le superfici utili dell'edificio:

<i>Edificio (C) Deposito ex carburanti</i>		
<i>DESTINAZIONE</i>	<i>PIANO</i>	<i>SUP.</i>
UFFICIO	TERRA	9,60
WC	TERRA	3,00
UFFICIO PESA	TERRA	11,70
DEPOSITO	TERRA	11,40
LOCALE POMPA	PRIMO	11,00
	TOTALE	46,70



2.1.4 Area pertinenziale

L'intero complesso si sviluppa su un appezzamento di terreno pianeggiante di forma irregolare, avente superficie pari a circa 10.450 mq; il tutto è recintato con un muro realizzato in blocchi di calcestruzzo adeguatamente intonacato e con sovrastante ringhiera metallica a maglie rettangolari.



L'area è destinata principalmente a "viabilità interna" e area di manovra/sosta degli automezzi; la stessa quindi presenta fondo in gran parte bitumato ed in parte con gettata in cls. All'interno di tale superficie sono inoltre presenti la cabina di trasformazione, due tensostrutture aperte nei lati ed un manufatto ad uso serbatoio acqua. Si evidenzia che la cabina di trasformazione censita al NCEU al foglio 8 particella sub 2, è stata oggetto di vendita alla società Enel S.P.A. in data 22.12.2005, a rogito del notaio De Donno Giovanni repertorio n. 14782/3604 e trascritto al registro generale n.577 e registro particolare n.488 del 05.01.2006.

La viabilità interna dello stabilimento appare molto buona sia come dislocazione che come ampiezza per il transito di qualsiasi tipo di automezzo.

L'area di cui sopra è provvista di cinque accessi carrabili, (come evidenziati nella figura sottostante)



- ingresso n.1 è l'ingresso principale con apertura a libro e non automatizzato,
- ingresso n.2 con cancello in ferro scorrevole motorizzato,
- ingresso n.3 con cancello in ferro a due ante non motorizzato,
- ingresso n.4 con cancello in ferro scorrevole motorizzato (utilizzato per uscita),
- ingresso n.5 con cancello in ferro con apertura a libro e non automatizzato.

In generale, tutto quanto sopra descritto si presenta in buono stato manutentivo e comunque funzionale all'uso previsto.

2.1.5 Terreno Agricolo (particella 56)

Il bene in oggetto è rappresentato da un terreno agricolo pianeggiante coltivato ad uliveto di forma rettangolare avente una superficie pari a circa 7333 mq, il tutto ricompreso tra lo stabilimento oleario e la strada Provinciale (147) Martano - Borgagne Km 1.

2.2 Dati catastali

Con specifico riferimento agli estratti di mappa e visure catastali di cui in allegato, si riporta nel seguito una tabella riepilogativa riferita al Catasto Fabbricati.

Catasto dei Fabbricati						
Denominazione in Perizia	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita
Edificio A (frantoio)	8	116	14	D/10	--	€ 14.100,00
Edificio A (Locale commerciale)	8	116	15	C/1	100 mq	€ 1.280,81
Edificio A (fotovoltaico)	8	116	12	D/1		€ 3.766,00
Edificio B (fotovoltaico)	8	116	13	D/1	--	€ 3.892,00
Edificio B-C	8	116	10	D/10	--	€ 17.795,00
Area Urbana	8	117		F/1	43mq	--

Le unità immobiliari , di cui sopra, sono catastalmente intestate a: COOPERATIVA AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE CON SEDE IN MARTANO codice fiscale: 00554680751. Si segnala che la corretta intestazione è : AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE - SOCIETA' COOPERATIVA codice fiscale e Partita IVA: 00554680751.

Catasto Terreni						
Foglio	Particella	Qualità	Consistenza	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Quota Proprietà
8	56	Uliveto	7333 mq	11,36 €	11,36 €	143/189



Dalla visura il terreno individuato con la particella 56 è catastalmente intestata a:
AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE con sede in MARTANO proprietà per 131/189;
AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in MARTANO
proprietà per 4/63.

Conformità Catastale

In riferimento alla documentazione catastale reperita presso l'agenzia delle entrate ufficio del territorio si evidenzia che rispetto allo stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- A. mancato accatastamento di due tensostrutture di importanti dimensioni utilizzate come deposito materiali e due tettoie esterne (vedi figura A);
- B. mancata rappresentazione di un divisorio all'interno del locale frantoio e di alcune aperture.



Figura A

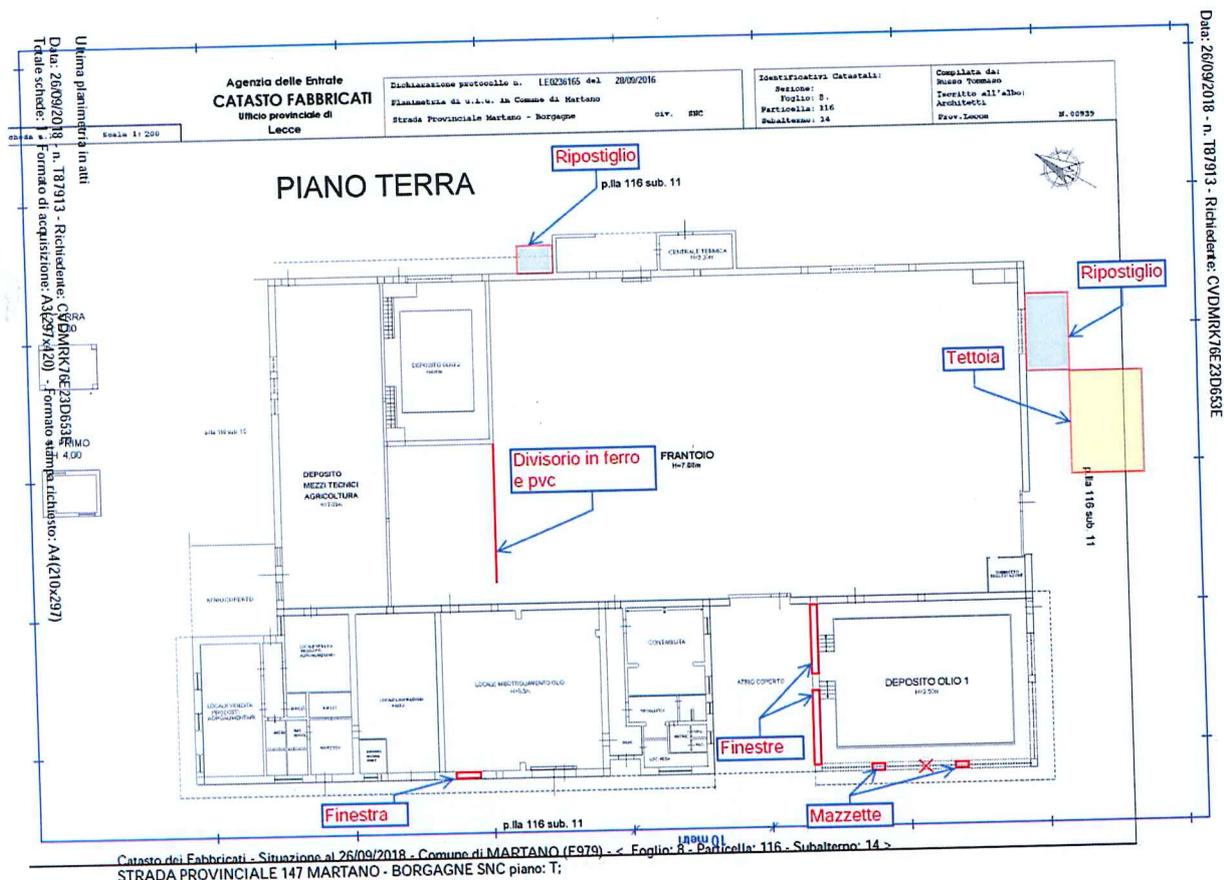


Figura B

Per la regolarizzare delle difformità riscontrate, dovrà essere effettuato inserimento in mappa delle tensostrutture (tettoie) e relativo accatastamento, per l'inserimento del divisorio all'interno del frantoio si dovrà procedere alla variazione catastale, per tutto quanto sopra si stima che le spese tra oneri professionali e diritti ammontano a circa € 4.000,00. Queste difformità riscontrate saranno tenute in considerazione in fase successiva, ovvero nella stima dei costi da sostenere per la regolarizzazione catastale.

2.3 Provenienza

Il compendio immobiliare costituito dall'edificio è divenuto di piena proprietà della cooperativa Agricola Nuova Generazione oggi in LCA in quanto edificato dalla stessa su terreno acquistato in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Amato il 31 Marzo 1983 repertorio n. 89100, registrato a Maglie al n. 1022 del 18/04/1993 e trascritto nella conservatoria dei registri immobiliari di Lecce al registro generale n.15941 e registro particolare n. 14276 del 28.04.1983.

Il terreno identificato al foglio 8 particella 55 è pervenuto alla società con i seguenti titoli:

- Compravendita della quota pari a 9/63 dell'intero, in data 01.10.2008 a rogito Notaio Maria Teresa Sabia repertorio n.10749 registrato a Maglie il 09.10.2008 al n.2940 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Lecce al registro generale n.43221 e registro particolare n. 30739 del 10.10.2008.
- Compravendita della quota pari a 4/14 dell'intero, in data 17.10.2008 a rogito Notaio Maria Teresa Sabia repertorio n.10777 registrato a Maglie il 30.10.2008 al n.3194 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Lecce al registro generale n.47577 e registro particolare n. 33595 del 10.11.2008.
- Compravendita della quota pari a 5/140 dell'intero, in data 20.04.2009 a rogito Notaio Maria Teresa Sabia repertorio n.11051 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Lecce al registro generale n.20506 e registro particolare n. 15069 del 14.05.2009.
- Compravendita della quota pari a 36/336 dell'intero, in data 15.02.2010 a rogito Notaio Maria Teresa Sabia repertorio n.11446 registrato a Maglie il 24.02.2010 al n.582 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Lecce al registro generale n.7316 e registro particolare n. 4909 del 26.02.2010.
- Compravendita della quota pari a 46/378 dell'intero, in data 01.12.2011 a rogito Notaio Maria Teresa Sabia repertorio n.12291 registrato a Maglie il 20.12.2011 al n.3756 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Lecce al registro generale n.43517 e registro particolare n. 30865 del 21.12.2011.
- Compravendita della quota pari a 20/504 dell'intero, in data 05.12.2012 a rogito Notaio Maria Teresa Sabia registrato a Maglie il 19.12.2012 al n.3273 repertorio n.12723 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Lecce al registro generale n.41808 e registro particolare n. 31682 del 20.12.2012.
- Compravendita della quota pari a 12/504 dell'intero, in data 04.06.2013 a rogito Notaio Maria Teresa Sabia repertorio n.12907 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Lecce al registro generale n.18790 e registro particolare n. 14158 del 18.06.2013.

2.4 Situazione edilizia

I titoli abilitativi che hanno interessato gli immobili sono:

- Concessione edilizia n°155/85 del 30 dicembre 1986 (*costruzione di un oleificio sociale, di un deposito per la distribuzione di carburanti agricoli e annesso strutture sociali*).
- Concessione edilizia n°87/88 del 6 dicembre 1988 (*variante in corso d'opera alla C.E. n.155/85 del 30 dicembre 1986 relativa alla costruzione di oleificio sociale, deposito carburanti agricoli e annesso strutture sociali, nel fondo "Sinopie Grandi" sito in Martano*).
- Concessione edilizia n.94/2002 del 10 aprile 2003 (*costruzione di un impianto di lavorazione e confezionamento olive da tavola sul fondo rustico in agro di questo Comune riportato in catasto al foglio 8 particella 116 di mq 14.868*).
- Permesso Di Costruire n°123/2006 del 09 gennaio 2007 (*cambio di destinazione d'uso, di alcuni vani presso l'oleificio sociale, da adibire a laboratorio artigianale per la produzione di pasta*).
- Permesso Di Costruire n°43/2007 del 11 luglio 2007 (*Variante Corso Opera al P.d.C. n.123/2006 del 09.01.2007 per il cambio di destinazione d'uso, di alcuni vani presso l'oleificio sociale, da adibire a laboratorio artigianale per la produzione di pasta..*).
- Certificato di Agibilità protocollo n°10971/2007 rilasciato dal Comune di Martano in data 16 novembre 2007;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 16/2012 protocollo n°6685 del 07 maggio 2012 (*modifiche interne dello stabilimento agroalimentare della agricola nuova generazione soc. coop*);
- Permesso di Agibilità protocollo n°34/2013 rilasciato dal Comune di Martano in data 17 ottobre 2013;
- Permesso Di Costruire n°56/2013 del 16 maggio 2013 (*installazione di un nuovo impianto fotovoltaico della potenza pari ad 90 kWp sul pavimento solare dell'opificio artigianale sito prospiciente la S.P. Martano Borgagne Km 1,00*).
- Permesso Di Costruire n°49/2016 del 24 agosto 2016 (*cambio destinazione d'uso da "locale per vendita prodotti agricoli a locale commerciale" nonché modifiche interne, facente parte dello stabilimento olivicolo sito prospiciente la S.P. Martano Borgagne Km 1,00*).
- Dichiarazione di AGIBILITA' del 30 Settembre 2016.



Conformità edilizia

In riferimento alla documentazione tecnica reperita è stata riscontrata la seguente difformità:

- mancata rappresentazione di un divisorio all'interno del locale frantoio;
- mancata rappresentazione di alcune aperture.

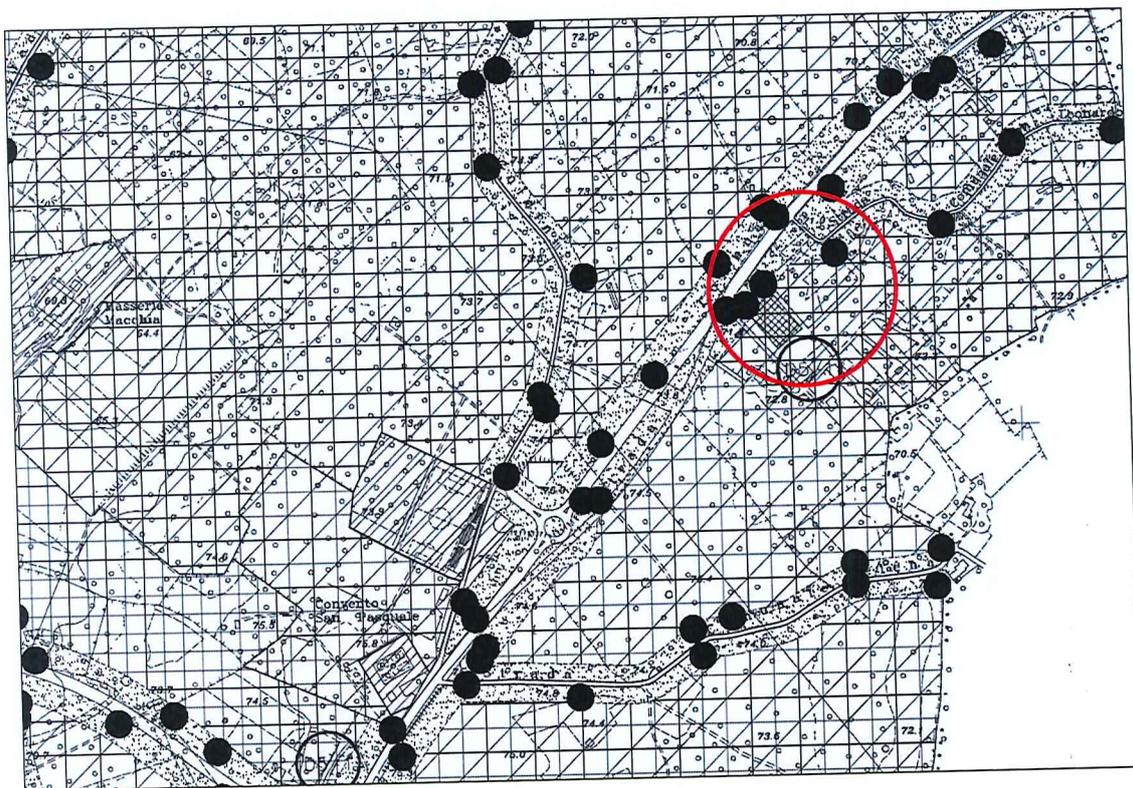
Per la regolarizzare, dovrà essere presentata pratica edilizia presso il Comune di Martano, per tutto quanto sopra si stima che le spese tra oneri professionali e diritti ammontano a circa € 4.000,00.

Queste difformità riscontrate saranno tenute in considerazione in fase successiva, ovvero nella stima dei costi da sostenere per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico edilizio.

2.5 Dati urbanistici

In riferimento al P.R.G. del comune di Martano attualmente vigente, come già precedentemente riportato, si ha che l'area in oggetto ricade in area omogenea "E3" ossia zona a parco agricolo produttivo.

Più specificatamente l'area è definita così come riportato nella seguente cartografia da P.R.G..



Di seguito si riporta lo stralcio del certificato di destinazione urbanistica:

il terreno sito in questo Comune distante dall'abitato circa Km. 1,100, ed al Catasto Terreni annotato al Foglio 8 - particella 56 di are 73,33, prospiciente su strada provinciale Martano -Borgagne e su strada vicinale Don Leonardo, nel P.R. G. vigente ricade in zona "E3- Zone a parco agricolo produttivo" nella quale sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 53 e 56 delle relative norme tecniche di attuazione nel rispetto del regolamento edilizio; valgono, altresì, le prescrizioni di cui all'art. 85 delle stesse N.T.A..

Relativamente alla particella 56 del foglio 8 trovano applicazione le prescrizioni di cui all'art. 80 "Fasce ed aree di rispetto della rete viaria delle N.T.A..

Nel Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia, approvato con delibera della Giunta Regionale n. 176 del 16.02.2015, pubblicata sul B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015, la particella 56 del foglio 8 ricade nell'Ambito Paesaggistico n. 10 - Tavoliere Salentino - dove valgono le Norme Tecniche di Attuazione contenute nel medesimo piano.

Per quanto non specificatamente riportato nel presente certificato, si fa rimando a quanto contenuto nel vigente P.R.G. e sue varianti approvate e a quelle adottate, e alle norme dettate da leggi Statali e Regionali in materia di Edilizia e Urbanistica.

2.6 Stato di occupazione

L'immobile risulta parzialmente locato.

2.7 Atti pregiudizievoli

A seguito dell'esame delle visure ipotecarie effettuate presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare di Lecce, lo scrivente riferisce che nel ventennio precedente risultano le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 14/11/2007 - Registro Particolare 9246 Registro Generale 47696
Pubblico ufficiale SABIA MARIA TERESA Repertorio 102985/4004 del 13/11/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO per € 2.520.000,00 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. a garanzia di finanziamento di € 1.500.000,00; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 4.
2. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3522 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1060/2017 del 21/06/2017
IPOTECA GIUDIZIALE di € 45.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a favore di POVERO MARCO per € 27.445,10; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota 1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.
3. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3523 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1061/2017 del 21/06/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 19.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di CHIRIATTI SALVATORE per € 11.695,37; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota 1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.
4. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3524 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1104/2017 del 28/06/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 71.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di QUARTA SANDRO per € 43.639,00; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di



Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota 1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

5. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3525 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1134/2017 del 30/06/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 19.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di SARACINO LUCIA per € 10.275,49; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota 1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

6. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3526 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1158/2017 del 03/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 16.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di CONOCI LORENZA per € 9.022,12; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota 1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

7. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3527 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1242/2017 del 10/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 15.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di SARACINO LUCIANA per € 8.204,00; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota 1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

8. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3528 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1249/2017 del 11/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 20.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di CARDINALE PIETRO per € 13.802,22; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota 1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

9. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3529 Registro Generale 29929

Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1259/2017 del 12/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 15.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
DE PASCALIS PANTALEA ANTONIA per € 8.100,16; iscrizione gravante su immobili siti
nel Comune di Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13
per la quota 1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

10. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3530 Registro Generale 29929

Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1263/2017 del 13/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 45.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
DE LUCA LUIGIA per € 28.083,98; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di
Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota
1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

11. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3531 Registro Generale 29929

Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1296/2017 del 18/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 19.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
CHIRIATTI SALVATORE per € 11.695,37; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di
Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota
1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

12. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3532 Registro Generale 29929

Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1308/2017 del 19/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 70.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
PALANO MICHELE per € 41.769,69; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di
Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota
1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

13. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3533 Registro Generale 29929

Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1319/2017 del 19/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 17.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
PIRLA TINA per € 9.051,74; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Martano

distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota 1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

14. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3534 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1322/2017 del 19/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per 13.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di ORLANDO LUCIA ADDOLORATA per € 7.527,11; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota 1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

15. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3535 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1323/2017 del 19/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 6.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di COLAGIORGIO CONCETTA per € 3.388,44; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota 1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

16. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3536 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1357/2017 del 24/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 85.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di DE PASCALIS DONATA CESARIA per € 49.457,98; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota 1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

17. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3537 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1361/2017 del 25/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 19.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di CHIRIATTI TOMMASA per € 10.424,72; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota 1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

18. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3538 Registro Generale 29929

Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1384/2017 del 25/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 9.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
BONATESTA BARBARA per € 5.165,77; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di
Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota
1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

19. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3539 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1385/2017 del 25/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 15.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
PERROTTA ANGELA per € 8.660,71; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di
Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota
1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

20. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3540 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1438/2017 del 31/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 16.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
CARRA ANNA per € 9.251,51; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Martano
distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota 1/1 e al
catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

21. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3541 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1442/2017 del 31/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 42.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
CHIRIATTI LUIGI per € 25.751,95; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di
Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota
1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

22. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3542 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1544/2017 del 24/08/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 13.500,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
CORNACCHIA MARIA ROSARIA per € 7.600,54; iscrizione gravante su immobili siti nel



Comune di Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota 1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

23. ISCRIZIONE del 22/12/2017 - Registro Particolare 5033 Registro Generale 40300
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1489/2017 del 16/08/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 18.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di CORNACCHIA LUCIA per € 9.390,46; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota 1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

24. ISCRIZIONE del 22/12/2017 - Registro Particolare 5034 Registro Generale 40300
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1624/2017 del 08/09/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 100.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di STAMERRA GRASSI ARIANNA per € 58.818,61; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota 1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

25. ISCRIZIONE del 07/06/2018 - Registro Particolare 2295 Registro Generale 19654
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 159/2018 del 07/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE per € 40.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di SPECCHIA MARCELLA per € 25.500,00; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota 1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

26. ISCRIZIONE del 07/06/2018 - Registro Particolare 2296 Registro Generale 19654
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7/2018 del 03/01/2018
IPOTECA GIUDIZIALE per € 10.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di CHIRIATTI SALVATORE per € 4.848,18; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota 1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

27. ISCRIZIONE del 27/06/2018 - Registro Particolare 2597 Registro Generale 21826

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 455/2018 del 14/04/2018

IPOTECA GIUDIZIALE per € 80.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di COLUCCIA DOMENICO per € 45.891,95; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota 1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

28. ISCRIZIONE del 20/07/2018 - Registro Particolare 2960 Registro Generale 24410

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 454/2018 del 19/02/2018

IPOTECA GIUDIZIALE per € 28.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BELLISARIO DONATA per € 27.478,60; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Martano distinti al catasto fabbricati Foglio 8 particella 116 sub 10-14-15-12-13 per la quota 1/1 e al catasto terreni foglio 8 particella 56 per la quota 143/189.

Il dettaglio delle note di interesse viene riportato in allegato

3. Metodi di stima

Al fine di stimare il probabile valore di realizzo di un bene immobiliare è indispensabile prima di dare una valutazione definitiva passare attraverso il valore di mercato senza considerare l'esistenza della procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa.

Al fine di stimare il possibile valore di mercato di un bene immobiliare è possibile procedere attraverso due distinte metodologie generali:

- Criterio di stima analitico-ricostruttiva il quale consiste nel risalire al più probabile valore di mercato del bene attraverso l'individuazione di alcuni parametri di riferimento che consentano di estrapolarlo per via analitica determinando prioritariamente il valore di ricostruzione o trasformazione dell'immobile, quindi desumendo la stima esatta da quelli che sono i costi e/o le detrazioni necessariamente imputabili all'operazione. Da un punto di vista estimativo esistono quindi diversi criteri di stima analitico-ricostruttiva, ciascuno dei quali maggiormente attendibile a seconda della particolare situazione analizzata;
- Criterio di stima sintetico-comparativa il quale consiste nel confrontare il bene oggetto di stima con altri analoghi per tipologia e caratteristiche sia intrinseche che estrinseche, dei quali sono noti i valori estimativi; in tale situazione particolare attenzione dovrà essere posta nell'individuazione di un 'campione' di confronto oggettivamente significativo.

3.1 Criteri di stima adottati

In relazione a quanto precedentemente descritto, data la natura del bene oggetto di stima, si adotterà il seguente criterio estimativo:

- a) Criterio di stima sintetico comparativo.

4. Stima del valore di mercato

4.1 Generalità

Nel presente capitolo, in relazione ai diversi compendi immobiliari precedentemente individuati per omogeneità di tipologia e soprattutto di estimo, si procede alla stima secondo i rispettivi criteri di cui al capitolo precedente, ritenuti di volta in volta maggiormente adeguati a meglio rappresentare la situazione in esame. Ove possibile viene fatto diretto riferimento a valori parametrici oggettivi, pubblicati dagli organi ufficiali del settore, anche se con particolare attenzione a valutare sempre il diretto riscontro con la realtà del mercato locale di Martano.

Per quanto in precedenza riportato, fermo restando che la stima degli immobili viene eseguita "a corpo", e non "a misura", e nello stato di fatto in cui gli immobili medesimi si trovano attualmente, per ognuna delle unità si è determinata la superficie commerciale.

Si ritiene opportuno ribadire, infine, che alcuni aspetti peculiari, significativi sul piano della logica economica e della sensibilità del mercato, possono talvolta generare sensibili escursioni anche al di fuori dei limiti suddetti, lì dove, a titolo di esempio, siano da riconoscere necessità di interventi manutentivi, per ripristinare le cosiddette normali condizioni di conservazione, ovvero qualora debbano apprezzarsi valori aggiunti che comportino particolari pregi, oppure, ancora, quando risultino necessarie spese non trascurabili rispetto al valore complessivo per perfezionamenti catastali e/o urbanistici.

Ora nella logica della finalità per cui viene redatta la presente perizia, non si può prescindere da valutazioni di mercato direttamente riscontrabili sulla zona, per beni analoghi a quelli in esame, dai principali operatori immobiliari presenti; in particolare pertanto, oltre a riferirsi a dati ufficiali pubblicati da organi con funzione pubblica quali ad esempio l'agenzia del Territorio Provincia di Lecce, si è ritenuto necessario sondare in maniera capillare il mercato immobiliare di Martano, così da attribuire al compendio in oggetto un valore veritiero e realmente di mercato.

Quanto sopra tenendo debitamente in conto sia la zona ove il bene è collocato, sia il contesto delle unità immobiliari limitrofe, oltre al livello di finiture presenti ed allo stato manutentivo e di conservazione delle stesse.

In definitiva il Valore di Mercato, definito come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima,



posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, riferito al singolo bene è stato determinato nella maniera che segue.

4.2 Valore di Mercato Impianto fotovoltaico

Nel presente paragrafo viene tratta la stima dei due impianti fotovoltaici da 90 kW installati in copertura nell'edificio (A) Frantoio Olivaio e nell'edificio (B) Stabilimento agroalimentare. Nell'elaborazione della valutazione dell'impianto fotovoltaico è stata presa in considerazione la vita residua dell'impianto fotovoltaico e degli incentivi, ipotizzando una durata di vent'anni.

Il valore è calcolato applicando correttivi che tengano conto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza tecnica ed economica attribuibili al momento della stima.

La valutazione è stata effettuata analizzando 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 allacciamento alla rete,
- il rendimento annuale specifico (kWh/kWp),
- la potenza installata,
- 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.

Di seguito vengono riportati due differenti schemi di calcolo del valore economico dell'impianto fotovoltaico di 90 kWp, dalla cui media aritmetica è stato ricavato il valore dello stesso.

1° metodo:

Paese	Italia	
Ricezione incentivi prevista per anni	20	anni
Data di allaccio alla rete	05/2014	mm/aaaa
Rendimento annuale specifico	1.153,90	kWh/kWp
Potenza installata	90,00	kWp
Prezzo dell'impianto alla costruzione	280.000,00	€
Incentivi	0,141000	€/kWh
Autoconsumo	10,00	%
Incentivi sull'autoconsumo	0,0590	€/kWh
Remunerazione in media dagli incentivi	0,1328	€/kWh
Ricezione incentivi alla scadenza dei 20 anni (in €/kWh)	0,0000	€/kWh
Perdita annuale del rendimento	0,50	%
Costi annuali di esercizio	3.500,00	€
Diritto di superficie annuale	0,00	€
Ammortamento (in €)	14.000,00	€
Ammortamento (in anni)	20	anni
Inflazione annuale	2,00	%
Tassa d'esercizio	25,00	%

Finanziamento		
Percentuale finanziamento esterno	00	%
Capitale esterno	0,00	€
Equity	280.000,00	€
Tasso d'interesse	0,0000	%
Durata	0	anni
Periodo privo di quote di ammortamento (mesi)	0	Mesi

	Data	Valore netto
Calcolo per il periodo	07/2019	72.407,94

Tenendo conto dei dati inseriti, il nostro calcolo senza impegno prevede un prezzo di acquisto/vendita dell'impianto di:

Rendita del capitale proprio	Valore netto
8	89.021,74
10	79.986,51
12	72.407,94
14	66.000,41
16	60.541,60

2° metodo:

dati principali	
Impianto kWp	90 kWpn
produzione annua	117000
incentivo GSE	0,141 €/kWh
Attivazione GSE	22/04/2014
Durata incentivo	20 anni
Tasso di inflazione	2%
Rendim. Invest.	5%
Perdita annuale r.	3%

anno	assicurazione	costi esercizio	manuten. straordinaria (inverter 10°anno)	smaltimento pannelli	pulizia	spese amministrative	incentivo	utile di esercizio	tasso attualizzazione	utile
2019	€ 1.200,00	€ 1.500,00	€ -	€ -	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 11.547,90	€ 6.447,90	1,00	€ 6.447,90
2020	€ 1.224,00	€ 1.530,00	€ -	€ -	€ 1.224,00	€ 1.201,02	€ 16.002,09	€ 10.823,07	1,05	€ 10.307,69
2021	€ 1.248,48	€ 1.560,60	€ -	€ -	€ 1.248,48	€ 1.202,04	€ 15.522,03	€ 10.262,43	1,10	€ 9.329,48
2022	€ 1.273,45	€ 1.591,81	€ -	€ -	€ 1.273,45	€ 1.203,06	€ 15.056,37	€ 9.714,60	1,15	€ 8.447,47
2023	€ 1.298,92	€ 1.623,65	€ -	€ -	€ 1.298,92	€ 1.204,08	€ 14.604,68	€ 9.179,11	1,20	€ 7.649,26
2024	€ 1.324,90	€ 1.656,12	€ 10.000,00	€ -	€ 1.324,90	€ 1.205,10	€ 14.166,54	€ 1.344,48	1,25	€ 1.075,58
2025	€ 1.351,39	€ 1.689,24	€ -	€ -	€ 1.351,39	€ 1.206,12	€ 13.741,54	€ 8.143,39	1,30	€ 6.264,14
2026	€ 1.378,42	€ 1.723,03	€ -	€ -	€ 1.378,42	€ 1.207,14	€ 13.329,29	€ 7.642,28	1,35	€ 5.660,95
2027	€ 1.405,99	€ 1.757,49	€ -	€ -	€ 1.405,99	€ 1.208,16	€ 12.929,41	€ 7.151,78	1,40	€ 5.108,42
2028	€ 1.434,11	€ 1.792,64	€ -	€ -	€ 1.434,11	€ 1.209,18	€ 12.541,53	€ 6.671,49	1,45	€ 4.601,03
2029	€ 1.462,79	€ 1.828,49	€ -	€ -	€ 1.462,79	€ 1.210,20	€ 12.165,29	€ 6.201,01	1,50	€ 4.134,01
2030	€ 1.492,05	€ 1.865,06	€ -	€ -	€ 1.492,05	€ 1.211,22	€ 11.800,33	€ 5.739,95	1,55	€ 3.703,19
2031	€ 1.521,89	€ 1.902,36	€ -	€ -	€ 1.521,89	€ 1.212,24	€ 11.446,32	€ 5.287,93	1,60	€ 3.304,96
2032	€ 1.552,33	€ 1.940,41	€ -	€ -	€ 1.552,33	€ 1.213,26	€ 11.102,93	€ 4.844,60	1,65	€ 2.936,12
2033	€ 1.583,37	€ 1.979,22	€ -	€ -	€ 1.583,37	€ 1.214,28	€ 10.769,84	€ 4.409,59	1,70	€ 2.593,88
2034	€ 1.615,04	€ 2.018,80	€ -	€ 20.000,00	€ 1.615,04	€ 1.215,30	€ 4.178,70	€ 22.285,49	1,75	€ 12.734,56
										totale € 66.678,34

Valore dell'impianto fotovoltaico :

$$(72.407,94 + 66.678,34) / 2 = 69.543,14 \text{ €}$$

approssimato a 70.000,00 €.

4.3 Valore di Mercato

Ora in considerazione dei dati raccolti, data la collocazione dei beni in esame, tenuto conto del livello costruttivo dei vari corpi, visto il grado di finiture interno riscontrato, ma anche del generale livello sia di realizzazione sia di conservazione dell'intero compendio immobiliare, considerata l'ampiezza degli spazi dello stesso, la valutazione economica che può farne il mercato potrebbe essere penalizzata sia dalla specificità dello stabilimento sia dalla grande estensione dello stesso.

Per tutto quanto sopra esposto vista la molteplicità delle tipologie costruttive, di finitura, di conservazione e in considerazione della diversa destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene di assegnare i seguenti valori parametrici:

	Valore di Mercato
Tipologia Bene	Normale
Frantoio olivaio	245 €/mq
Stabilimento agroalimentare	320 €/mq
Uffici e spogliatoi	610 €/mq
Deposito ex Carburanti	160 €/mq
Corte/ Area Pertinenziale	3 €/mq
Uliveto	3 €/mq
Impianto fotovoltaico 90Kw	70.000 €/cad



In relazione al calcolo della superficie, rilevata dalle planimetrie di cui in allegato, si determinano i seguenti valori:

Edificio (A) Frantoio Olivaio				
	Sup. Comm.	Valore €/mq	Valore	
Frantoio	2100,00	€ 245,00	€	514.500,00
Impianto fotovoltaico			€	70.000,00
		Totale	€	584.500,00

Edificio (B) Stabilimento Agroalimentare				
Descrizione	Sup. Comm.	Valore €/mq	Valore	
Stabilimento	2250,00	€ 320,00	€	720.000,00
Uffici e spogliatoi	530,00	€ 610,00	€	323.300,00
Impianto fotovoltaico			€	70.000,00
		Totale	€	1.113.300,00

Edificio (C) Deposito ex carburanti				
	Sup. Comm.	Valore €/mq	Valore	
Deposito ex carburanti	54,00	€ 160,00	€	8.640,00

Corte				
	Sup. Comm.	Valore €/mq	Valore	
corte	10450	€ 3,00	€	31.350,00

Terreno agricolo (Uliveto) quota 143/189				
	Sup.	Valore €/mq	Valore	
Uliveto	7333	€ 3,00	€	16.644,75
		totale	€	1.754.434,75

Al valore sopra determinato occorre detrarre la sommatoria degli oneri necessari per le regolarizzazioni degli immobili sotto il profilo catastale ed edilizio, in particolare si ha:

- Pratiche edilizie (accertamento di conformità) per regolarizzare le difformità segnalate al paragrafo 2.4: importo complessivo comprensivo di oblazione, diritti e spese tecniche stimato approssimativamente in € 4.000,00 ;
- Aggiornamento al catasto edilizio urbano per regolarizzare le difformità riscontrate al paragrafo 2.2: importo complessivo comprensivo di tributi, diritti ed oneri professionali stimato in € 4.000,00 .

Pertanto il valore di stima del compendio immobiliare Edificio (A), (B), (C) comprensivo di corte sarà pari a $1.737.790,00 - 4.000,00 - 4.000,00 = 1.729.790,00$ € mentre il valore del Terreno agricolo sarà pari ad € 16.644,75 per un totale complessivo **di € 1.746.434,75.**

In conclusione quindi, per tutto quanto riportato si può stimare l'intero compendio immobiliare come precedentemente dettagliatamente descritto, sito nel Comune di Martano in Provincia di Lecce lungo la strada provinciale Martano - Borgagne Km 1 di proprietà della stessa "AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa" in € 1.729.790 ed il terreno agricolo ad esso adiacente in un valore di mercato pari 16.644,75 € per un totale complessivo di € 1.746.434,75 oltre imposte ed oneri di trasferimento.

5. Situazione Contingente - Valore Economico di Realizzo

La 'AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA' in Liquidazione Coatta Amministrativa, dal giorno 05/09/2018 con DM n. 356/2018 del Ministero Dello Sviluppo Economico è sottoposta alla procedura concorsuale di Liquidazione Coatta Amministrativa.

La liquidazione coatta amministrativa è una procedura concorsuale, assimilabile al fallimento, disposta dal Ministero e diretta a liquidare il patrimonio dell'imprenditore insolvente al fine di distribuire il ricavato tra i creditori secondo il criterio della par condicio, fatte salve le cause legittime di prelazione. Da un punto di vista operativo essa si configura come una procedura tramite la quale il "sistema azienda" viene disaggregato nelle sue componenti elementari e liquidato a sostegno dei creditori.

Il richiamo al concetto di mercato, nell'ottica di procedura concorsuale, pone una contraddizione in termini con il concetto cardine della stessa: la liquidazione. In primis non esiste un mercato delle liquidazioni.

La parola mercato presuppone un concetto dinamico (non necessariamente geografico) cui gli operatori possono in qualche modo accedere e comunicare tra di loro in modo non occasionale (con continuità o almeno con periodicità). Questi elementi sono totalmente

assenti nel concetto della liquidazione essendo la procedura comunque un fatto straordinario ed eccezionale.

Il riferimento al valore di mercato non vuole e non può riferirsi ad una valorizzazione che tenga conto del prezzo comunemente individuato da un indeterminato numero di liberi acquirenti e venditori quanto, piuttosto, semplicemente e coerentemente con la disciplina concorsuale, al valore di realizzo dei beni.

Il valore di stima non può non essere in realtà influenzato dall'ambito in cui la vendita del bene o diritto avviene, che è l'ambito della procedura concorsuale.

La cessione avverrà, pertanto, secondo la prassi e i vincoli della procedura, con valori presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato, non foss'altro che per l'assenza di garanzie sui vizi della cosa ex art. 1490 c.c. che le vendite concorsuali comportano.

In particolare occorre infatti sempre tenere conto del fatto che la procedura concorsuale vende il bene *rebus sic stantibus* senza garanzie e sottoposto alla *clausula as is*, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, quindi bisogna comunque operare una ragionevole decurtazione rispetto al prezzo di mercato individuata nell'ordine del 20%.

È appena il caso di ricordare che nelle vendite esecutive immobiliari andate deserte il Giudice può decidere di stabilire una nuova vendita con incanto ad un prezzo inferiore del 25% rispetto alla precedente; negli ultimi anni nel nostro Paese il numero delle aste immobiliari è aumentato in misura consistente; tale fenomeno è dovuto essenzialmente al periodo di crisi economica che stiamo attraversando. Tuttavia il dato sorprendente è che nella maggior parte dei casi tali aste vanno deserte e di solito l'aggiudicazione del bene avviene solo nella terza asta con un prezzo base molto ribassato. Mutuando tali regole del caso specifico il sottoscritto perito, come coadiuvato, ha ritenuto congrua una prudenziale decurtazione del 20% del prezzo di mercato quale fattore che possa scontare le considerazioni precedentemente svolte.

Il valore di presumibile realizzo (valore economico di realizzo) di tutto il compendio immobiliare comprensivo del terreno agricolo viene calcolato pertanto come decurtazione del 20% del valore di mercato precedentemente stimato in **Euro € 1.746.434,75** e pertanto pari ad € 1.397.147,80 come risulta analiticamente dalla tabella seguente:

Edificio (A) Frantoio Olivaio	Valore di Realizzo
Frantoio	€ 408.400,00
Impianto fotovoltaico	€ 56.000,00
	€ 464.400,00
Edificio (B) Stabilimento Agroalimentare	Valore di Realizzo
Stabilimento	€ 572.800,00
Uffici e spogliatoi	€ 258.640,00
Impianto fotovoltaico	€ 56.000,00
	€ 887.440,00
Edificio (C) Deposito ex carburanti	Valore di Realizzo
Deposito ex carburanti	€ 6.912,00
Corte	Valore di Realizzo
corte	€ 25.080,00
Terreno agricolo (Uliveto) quota 143/190	Valore di Realizzo
Uliveto	€ 13.315,80
	€ 1.397.147,80



Solamente a titolo informativo e senza avere la pretesa di illustrare in maniera completa la fiscalità delle cessioni immobiliari, si precisa quanto segue: l'articolo 10, comma 1, lettera n 8-ter, del DPR n 633/72 prevede che la cessione di immobili strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA ferma restando la possibilità, per l'impresa cedente, **di optare comunque per l'applicazione dell'IVA**, salvo specifiche ipotesi tassativamente individuate dalla norma nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria.

Ora, vista questa regola generale, si precisa che, **gli organi della procedura, al momento della stipula dell'atto per la cessione dell'immobile, opteranno, in tutti i casi previsti dalla normativa, per l'imponibilità ai fini iva** onde evitare gli sconvenienti, quanto incerti, effetti derivanti dall'applicazione del "pro-rata" in ordine alle regole di detrazione dell'iva.

In caso di cessione di fabbricati strumentali con imponibilità Iva, se l'acquirente è un soggetto Iva (esercente attività d'impresa, arte o professione), l'opzione per l'imponibilità ai fini Iva comporta l'applicazione del meccanismo del "reverse charge" a norma dell'articolo 17, comma 6, DPR n. 633/72.

La cessione di terreni "non suscettibili di utilizzazione edificatoria" non costituiscono cessione di bene per espressa previsione dell'articolo 2 del D.P.R n. 633/72 e pertanto sono esclusi dal campo di applicazione dell'iva. Gli impianti fotovoltaici non avendo autonoma rilevanza catastale devono considerarsi come parte integrante del fabbricato cui appartengono, con conseguente applicazione, in sede di cessione, del regime Iva proprio del bene immobile di pertinenza.

6. Conclusioni

A conclusione del presente lavoro, i sottoscritti, richiamate tutte le ipotesi e le condizioni puntualmente dettagliate, dall'analisi dei dati e dei documenti avuti a disposizione, dai sopralluoghi effettuati e dalle considerazioni svolte, hanno ritenuto di dover valutare, nella situazione contingente e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, il valore economico di realizzo del compendio immobiliare di proprietà della AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa, come individuato e descritto, in totali € 1.397.147,80 di cui il valore di € 13.315,80 inerente al Terreno Agricolo ed € 1.383.832,00 al compendio immobiliare oltre imposte¹ con oneri di trasferimento a carico dell'acquirente.

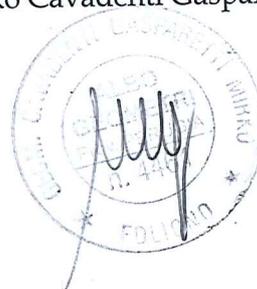
Foligno, 03/02/2020

In fede

Dott. Mauro Cesarini



Geometra Mirko Cavadenti Gasparetti



¹ Gli organi della procedura, al momento della stipula dell'atto per la cessione dei beni nel presente valutati, opereranno, in tutti i casi previsti dalla normativa, per l'imponibilità ai fini iva come anticipato nel paragrafo precedente



GIUDICE DI PACE DI FOLIGNO

Reg. Am. n. 26/2020

Addi 4/3/2020, nella cancelleria dell'intestato Giudice di Pace, avanti al Funzionario sottoscritto, SONO comparsi **Mauro Cesarini**, nato a **Roma** il 15/09/1973, identificato con **Patente di Guida** rilasciata da MCTC-PG, in data 10/06/2011, avente n. PG5352790 e **Mirko Cavadenti Gasparetti**, nato a **Foligno** il **23/05/1976** identificato con Carta Identità rilasciata da Comune di Foligno, in data 02/09/2019 avente numero CA15900EY i quali chiedono di asseverare con giuramento il su esteso atto.

Il Funzionario, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita i comparenti al giuramento, che essi prestano ripetendo:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatoci al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto confermato e sottoscritto



Ufficio del Giudice di Pace di Foligno
Il Funzionario giudiziario
d.ssa **Alessandra Cecconi**

