

Ing. Simone Ferrise
Via L. De Franco, n°25
87100 Cosenza (CS)
Ing.ferrise@libero.it
Cell.: 329.6266226

Cosenza 06/05/2016

Spett.le Società TUBISIDER S.pa.

Oggetto:

Comunicazione inerente la valutazione degli immobili di proprietà della società TUBISIDER S.p.a.

In merito all'incarico a me affidato, consistente nella valutazione dei beni immobili sotto meglio elencati, di proprietà della società Tubisider s.p.a., Le comunico quanto segue:

- 1) Le documentazioni richieste presso gli uffici tecnici dei comuni interrogati non sono state ancora completamente rilasciate;
- 2) Gli immobili sono stati tutti visionati e rilevati dal Sottoscritto;
- 3) Sono in corso le valutazioni e, per come si evince dal quadro allegato (di seguito nella presente riepilogato in sintesi), i valori stimati, a meno di problematiche riscontrabili dalle documentazioni non ancora pervenute, si attestano approssimativamente sui seguenti valori:



Schema Riassuntivo									
Gruppo Immobile	Tipologia	Ubicazione	Via	Piano	Fl.	P.lla	Sub.	Cat.	Valore Stimato Immobile (Provvisorio)
1	Capannone Industriale Prefabbricato	Luzzi	Loc. Gidora		46	482	4	D/7	€ 1.541.998,62
					46	482	5	D/1	
					46	482	6	D/7	
2	Capannone Industriale con struttura metallica	Castiglione Cosentino	Via Ponte Crati		9	544	4	D/7	€ 726.307,92
3/A	Appartamento	Rende	Via Botticelli	5	50	1287	58	A/2	€ 184.069,78
3/B	Garage			S1	50	1287	17	C/6	€ 23.436,00
4/A	Appartamento	Rende	Via Verdi	3	32	849	37	A/2	€ 165.042,89
4/b	Garage			S1	32	849	81	C/6	€ 14.242,80
5	Appartamento	Zumpano		2	8	348	39	A/10	€ 74.420,79
6	Appartamento	Montalto Uffugo	Via San Raffaele	1	43	241	3	A/2	€ 62.373,27

4) In merito all’Impianto fotovoltaico installato sul tetto del capannone industriale sito in Luzzi (gruppo 1), considerando la tariffa incentivante del “conto energia” a cui ha avuto accesso il suddetto impianto, ipotizzando che tutta l’energia elettrica viene posta in vendita e non auto-consumata (ricordando che in tale ultimo caso il ricavo sarebbe ben maggiore), secondo quanto riscontrabile dall’allegato “prospetto di produzione”, emerge un ricavo complessivo finale (cioè nell’anno 2031) di € 670.906,00. Si specifica che in tale piano sono stati ipotizzati i seguenti dati:

- a) Una produzione media annua iniziale di 148.839 kWh (dato estrapolato da progetto);
- b) un decadimento prestazionale dell’impianto pari allo 0,8% annuo;



Ing. Simone Ferrise
Via L. De Franco, n°25
87100 Cosenza (CS)
Ing.ferrise@libero.it
Cell.: 329.6266226

- c) un costo medio di manutenzione annuo di gestione pari a circa €4.000,00 (rivalutato) ;
- d) un intervento in ripristino degli inverter previsto a metà del conto energia (10 anno);
- e) non si sono tenuti in conto gli oneri fiscali, tasse e similari;
- f) non si è tenuto conto dell'energia prodotta dopo la fine del "conto energia" (l'impianto, se correttamente mantenuto, continuerà a produrre energia elettrica ben oltre i venti anni del "conto energia").

L'intero elaborato peritale, comprensivo di allegati, verrà completato e consegnato entro sette giorni lavorativi, calcolati a partire dalla data di rilascio di tutta la documentazione richiesta.

Rimanendo a Vs. cortese disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento sul preventivo effettuato, Vi porgo i miei più distinti saluti.

Ing. Simone Ferrise



Lotto N°	1						
Ubicazione	Luzzi - Località Gidora						
Tipologia	Capannone Industriale Prefabbricato						
Identificativi Catastali	Fl.46	P.lla 482	Sub. 4, 5 e 6				
Categoria	D/7 e D/1						
Valori Omi	Min.	Max	Medio				
	€ 245,00	€ 345,00	€ 295,00				
Metri Quadri							
	Area Produzione	Mensa, spogliatoi, depositi e archivi	Bagni Comuni	Scale e corridoi	Uffici	Corte e aree scoperte	
Piano Terra	3069,00	44,34	24,58	34,00	133,10		8036,46
P1		71,55	7,30	15,00	132,74		
P2		71,55	0,00	15,00			
						(aree prec. Da sottr.)	
sub-totali	3069,00	187,44	31,88	64,00	265,84		4731,44
coeff corr.	0,90	1,60	0,80	0,50	1,95		0,20
Superf. Equivalente	2762,10	299,90	25,50	32,00	518,39		946,29
Sup. Commerciale Equivalente totale mq	4584,18						

valore medio corretto	valore immobile
€ 336,37	€ 1.541.998,62

Lotto N°	2						
Ubicazione	Castig. Cosentino - Via Ponte Crati						
Tipologia	Capannone Industriale con struttura in acciaio						
Identificativi Catastali	Fl.9	P.lla 544					
Categoria	D/7						
Valori Omi	Min.	Max	Medio				
	€ 250,00	€ 405,00	€ 327,50				
Metri Quadri							
	Area Produzione	Mensa, spogliatoi, depositi e archivi	Bagni Comuni	Scale e corridoi	Uffici	Corte o aree scoperte utilizzabile per le funzioni dell'azienda	Terreno generico pertinenziale non utilizzabile per le funzioni di azienda
Piano Terra	1299,00	143,21	5,34	38,03	50,74	5700,00	18947,00
P1		131,86	8,36	45,15	60,15		
P2		0,00	0,00	0,00			
						(aree prec. Da sottr.)	(aree prec. Da sottr.)
sub-totali	1299,00	275,07	13,70	83,18	110,89	4163,68	11710,68
coeff corr.	0,95	1,60	0,80	0,50	1,90	0,20	0,05
Superf. Equivalente	1234,05	440,11	10,96	41,59	210,69	832,74	585,53
Sup. Commerciale Equivalente totale mq	3355,67						

valore medio corretto	valore immobile
€ 216,44	€ 726.307,92

Lotto N°	3				
Ubicazione	Rende, Via Botticelli (sant'Agostino)				
Tipologia	Appartamento + garage				
Identificativi Catastali	Fl. 50	P.lla 1287	Sub. 58 e 17		
Categoria	A/2 + C/6				
Valori Omi	Min.	Max	Medio		
Appartamento	€ 1.450,00	€ 2.000,00	€ 1.725,00		
Garage	€ 620,00	€ 820,00	€ 720,00		
Metri Quadri					
	Abitativa	Balconi	Garage		
	102,50	18,60	31,00		
sub-totali	102,50	18,60	31,00		
coeff corr.	1,00	0,25	1,00		
Superf. Equivalente	102,50	4,65	31,00		
Sup. Commerciale Equivalente totale appartamento mq	107,15		Sup. Commerciale Equivalente totale garage mq	31,00	

valore medio corretto	valore immobile (appart.)
€ 1.717,87	€ 184.069,78

valore medio corretto	valore immobile (garage)
€ 756,00	€ 23.436,00

valore totale lotto
€ 207.505,78



Lotto N°	4		
Ubicazione	Rende, Via Verdi		
Tipologia	Appartamento + garage		
Identificativi Catastali	Fl. 32	P.IIa 849	Sub. 37 e 81
Categoria	A/2 + C/6		
Valori Omi	Min.	Max	Medio
Appartamento	€ 1.450,00	€ 1.900,00	€ 1.675,00
Garage	€ 720,00	€ 940,00	€ 830,00
Metri Quadri			
	Abitativa	Balconi	Garage
	83,12	18,00	17,16
sub-totali	83,12	18,00	17,16
coeff corr.	1,00	0,25	1,00
Superf. Equivalente	83,12	4,50	17,16
Sup. Commerciale Equivalente totale appartamento mq	87,62		
		Sup. Commerciale Equivalente totale garage mq	17,16

valore medio corretto	valore immobile (appart.)
€ 1.883,62	€ 165.042,89

valore medio corretto	valore immobile (garage)
€ 830,00	€ 14.242,80
valore totale lotto	
€ 179.285,69	

Lotto N°	5		
Ubicazione	Zumpano		
Tipologia	Appartamento/Ufficio		
Identificativi Catastali	Fl. 8	P.IIa 348	Sub. 39
Categoria	A/10		
Valori Omi	Min.	Max	Medio
Appartamento	€ 840,00	€ 1.200,00	€ 1.020,00
Commerciale	€ 690,00	€ 990,00	€ 840,00
Metri Quadri			
	Abitativa	Balconi	Garage
	67,20	16,90	0,00
sub-totali	67,20	16,90	0,00
coeff corr.	1,00	0,25	1,00
Superf. Equivalente	67,20	4,23	0,00
Sup. Commerciale Equivalente totale appartamento mq	71,43		
		Sup. Commerciale Equivalente totale garage mq	0,00

valore medio corretto	valore immobile (appart.)
€ 1.041,94	€ 74.420,79

valore totale immobile	
€ 74.420,79	

Lotto N°	6		
Ubicazione	Montalto Uffugo Via Sn Raffaele		
Tipologia	Appartamento		
Identificativi Catastali	Fl. 43	P.IIa 241	Sub. 3
Categoria	A/2		
Valori Omi	Min.	Max	Medio
Appartamento	€ 480,00	€ 660,00	€ 570,00
Metri Quadri			
	Abitativa	Balconi	Garage
	76,90	10,00	0,00
sub-totali	76,90	10,00	0,00
coeff corr.	1,00	0,35	1,00
Superf. Equivalente	76,90	3,50	0,00
Sup. Commerciale Equivalente totale appartamento mq	80,40		
		Sup. Commerciale Equivalente totale garage mq	0,00

valore medio corretto	valore immobile
€ 775,79	€ 62.373,27

valore totale immobile	
€ 62.373,27	



Impianto Fotovoltaico - Luzzi contrada Gidora		
Potenza di picco	kWh	99,9
tariffa incentivante € 0,272		

Produzione Annuata attesa da progetto	148.839 kWh
---------------------------------------	-------------

entrata in esercizio	Fine incentivazione
10/11/2011	10/11/2031

anno incentivazione	anno	Produzione in kWh (perdita del -0,8% annuo)	Incentivo	Produzione Annuata da incentivo in €	Ricavi Annuati incentivo	Produzione vendita corrente in €	Ricavi Annuati corrente	Totali Ricavi	Spese di gestione a meno di tassazione	Ripristini inverter ed altro al 10° anno di funz.	Totali generali
1	2012	148.839	€ 0,272	€ 40.484,21	Già percepita	€ 13.395,51	Già percepita				
2	2013	147.648	€ 0,272	€ 40.160,33	Già percepita	€ 13.288,35	Già percepita				
3	2014	146.467	€ 0,272	€ 39.839,05	Già percepita	€ 13.182,04	Già percepita				
4	2015	145.295	€ 0,272	€ 39.520,34	Già percepita	€ 13.076,58	Già percepita				
5	2016	144.133	€ 0,272	€ 39.204,18	€ 19.602,088	€ 12.971,97	€ 6.485,99	€ 26.088,07	-€ 4.000,00		€ 22.088,07
6	2017	142.980	€ 0,272	€ 38.890,54	€ 38.890,543	€ 12.868,19	€ 12.868,19	€ 51.758,74	-€ 4.080,00		€ 47.678,74
7	2018	141.836	€ 0,272	€ 38.579,42	€ 38.579,419	€ 12.765,25	€ 12.765,25	€ 51.344,67	-€ 4.161,60		€ 47.183,07
8	2019	140.701	€ 0,272	€ 38.270,78	€ 38.270,783	€ 12.663,13	€ 12.663,13	€ 50.933,91	-€ 4.244,83		€ 46.689,08
9	2020	139.576	€ 0,272	€ 37.964,62	€ 37.964,617	€ 12.561,82	€ 12.561,82	€ 50.526,44	-€ 4.329,73		€ 46.196,71
10	2021	138.459	€ 0,272	€ 37.660,90	€ 37.660,900	€ 12.461,33	€ 12.461,33	€ 50.122,23	-€ 4.416,32	-€ 15.000,00	€ 30.705,90
11	2022	137.352	€ 0,272	€ 37.359,61	€ 37.359,613	€ 12.361,64	€ 12.361,64	€ 49.721,25	-€ 4.504,65		€ 45.216,60
12	2023	136.253	€ 0,272	€ 37.060,74	€ 37.060,736	€ 12.262,74	€ 12.262,74	€ 49.323,48	-€ 4.594,74		€ 44.728,74
13	2024	135.163	€ 0,272	€ 36.764,25	€ 36.764,250	€ 12.164,64	€ 12.164,64	€ 48.928,89	-€ 4.686,64		€ 44.242,25
14	2025	134.081	€ 0,272	€ 36.470,14	€ 36.470,136	€ 12.067,32	€ 12.067,32	€ 48.537,46	-€ 4.780,37		€ 43.757,09
15	2026	133.009	€ 0,272	€ 36.178,38	€ 36.178,375	€ 11.970,79	€ 11.970,79	€ 48.149,16	-€ 4.875,98		€ 43.273,18
16	2027	131.945	€ 0,272	€ 35.888,95	€ 35.888,948	€ 11.875,02	€ 11.875,02	€ 47.763,97	-€ 4.973,50		€ 42.790,47
17	2028	130.889	€ 0,272	€ 35.601,84	€ 35.601,837	€ 11.780,02	€ 11.780,02	€ 47.381,86	-€ 5.072,97		€ 42.308,89
18	2029	129.842	€ 0,272	€ 35.317,02	€ 35.317,022	€ 11.685,78	€ 11.685,78	€ 47.002,80	-€ 5.174,43		€ 41.828,37
19	2030	128.803	€ 0,272	€ 35.034,49	€ 35.034,486	€ 11.592,29	€ 11.592,29	€ 46.626,78	-€ 5.277,92		€ 41.348,86
20	2031	127.773	€ 0,272	€ 34.754,21	€ 34.754,210	€ 11.499,55	€ 11.499,55	€ 46.253,76	-€ 5.383,47		€ 40.870,29
Utile Finale al 2031											€ 670.906,33

