

N. 19484 di repertorio

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno quattordici marzo duemilaventiquattro.

14 marzo 2024.

In Agrate Brianza, via Salvo D'Acquisto n.6,
davanti a me, dottoressa ELENA CAPROTTI, notaio in Agrate Brianza,
iscritto presso il Collegio notarile di Milano, è presente il geometra:

- **RIGAMONTI OSVALDO** nato

iscritto all'Albo del Collegio Provinciale dei Geometri della Provincia
di Lecco al n. 307.

Il costituito, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi presenta
una relazione di stima relativa alla determinazione del valore corrente di
utilizzo, delle vite utili e residue al 31 dicembre 2023 riguardanti le
immobilizzazioni tecniche facenti parte dell'impianto Idroelettrico
denominato "Calcinere" ubicato in provincia di Cuneo, nei comuni di
Paesana, Sanfront, Oncino e Crissolo, che a sua richiesta allego al presente
verbale sotto la lettera "A", chiedendo di asseverare la suddetta perizia con
il giuramento.

Aderendo io Notaio alla richiesta fattami ammonisco ai sensi di legge il
comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito, ripetendo la
formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e
di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Il comparente dichiara di aver ricevuto da me Notaio le informazioni di cui
all'art.13 del D.Lgs. 196/2003, nonché ai sensi dell'art.13 Regolamento UE
n.679/2016 G.D.P.R. e di prestare, con la sottoscrizione del presente atto, il
consenso all'utilizzo dei propri dati in relazione alla funzione espletata e
secondo quanto previsto dalla Legge e in particolare dalla normativa
antiriciclaggio.

Di quest'atto ho dato lettura alla parte, che lo approva e lo sottoscrive con
me notaio, omessa la lettura dell'allegato per volontà della parte stessa. --
Consta di un foglio scritto per parte di una pagina da me e da persona di
mia fiducia fino a qui.



RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO: Determinazione del Valore Corrente di Utilizzo, delle Vite Utili e Residue al 31 Dicembre 2023 riguardanti le Immobilizzazioni Tecniche facenti parte dell'Impianto Idroelettrico denominato "Calcinere" ubicato in Provincia di Cuneo, nei Comuni di Paesana, Sanfront, Oncino e Crissolo.....

La Valutazione effettuata sarà utilizzata per una verifica patrimoniale a supporto del processo di redazione del rapporto di fine concessione in capo al Cliente, nell'ambito di quanto previsto dalla normativa della Regione Piemonte per le Concessioni di grande derivazione idroelettrica. Ogni altro uso è da ritenersi improprio.....

NOTIZIE PRELIMINARI: la presente relazione viene redatta dal sottoscritto Geom. Osvaldo Rigamonti, nato a Torre De' Busi (LC), il 1° maggio 1951, residente a Calolziocorte (LC), Via alla Cà 20, iscritto all'Albo del Collegio Provinciale dei Geometri della provincia di Lecco, al n. 307, su incarico della società KROLL Advisory S.p.A. (di seguito Cliente) con sede in Milano, Via Boccaccio, 4.....

CRITERI DI STIMA: Si definisce "Valore Corrente di Utilizzo" (VCU) indica il valore attribuito al complesso immobiliare in relazione alla sua consistenza, alle sue caratteristiche e alla vita residua, nel presupposto di un suo utilizzo continuato nell'attuale contesto produttivo.....
Resta inteso che il VCU:.....



- è stato determinato senza considerare l'eventuale obsolescenza economica derivante da insufficienti prospettive reddituali;.....
- non rappresenta l'ammontare che si potrebbe realizzare dalla vendita frazionata o da un uso alternativo della proprietà.....

Il VCU rappresenta il valore di scambio (o di mercato) al quale i beni potrebbero essere trasferiti fra una parte cedente e una acquirente, senza costrizione, e con una ragionevole conoscenza di tutti i fatti rilevanti, con equità per entrambe, qualora il reddito prospettico sia sufficiente a garantire contemporaneamente un equo ritorno sia sul capitale circolante netto che sui beni stessi.....

“Valore a Nuovo” (VN) indica il costo che si verrebbe a sostenere per ricostruire/sostituire ogni bene identico a quelli oggetto di Valutazione, con materiali e manufatti di simile utilità e di disponibilità corrente, con altri nuovi, uguali o equivalenti per rendimento economico, ivi comprese le spese di trasporto e di montaggio.....

“Vita Utile” indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, al termine del quale, pur essendo il bene ancora in grado, dal punto di vista fisico e/o tecnico di fornire il servizio richiesto, si rende economicamente conveniente il suo abbandono o la sua sostituzione con un altro più aggiornato e competitivo. La Vita Utile è delimitata dall'evoluzione della tecnologia e dal ciclo di vita del servizio o del prodotto al quale è legato il singolo cespite.....

“Vita Residua” indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, intercorrente fra la data di stima e il momento in cui verrà a cessare l'utilità del bene in oggetto, nell'ambito del contesto economico in cui esso è utilizzato.....

“Valutazione” indica “un’opinione sul valore di un’attività o passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Se redatte in forma scritta, tutte le consulenze valutative fornite dai membri RICS sono soggette - senza deroghe (PS 1 paragrafo 1.1) - ad almeno alcuni dei requisiti del Red Book Global Standards. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione” (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022¹; traduzione redatta a cura di REAG).

“Immobilizzazioni Tecniche” comprende i terreni, opere bagnate e opere asciutte, con espressa esclusione di ogni altro bene, ivi compresi i mobili e le macchine ufficio (comprese le macchine elettroniche), gli automezzi e i mezzi di trasporto interni, i beni di proprietà ubicati presso altri terzi, i beni in leasing, beni in corso di costruzione e le Immobilizzazioni Immateriali.

“Opere Bagnate” comprende manufatti, opere di raccolta, di regolazione, condotte forzate, opere elettromeccaniche collocate a monte delle turbine,

e i canali di scarico. (rif. art 25 comma 1 del Regio Decreto n. 1775 dell'11 dicembre 1933).....

“Opere Asciutte” comprende edifici, opere edili esterne, turbine, generatori elettrici, trasformatori, impianti di controllo e comando, carriponte, impianti fissi di pertinenza dei fabbricati, attrezzature varie. (rif. art 25 comma 2 del Regio Decreto n. 1775 dell'11 dicembre 1933).....

“Immobile” (di seguito la **“proprietà”**) indica il bene immobile (terreni) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi fabbricati, impianti fissi, opere edili esterne, beni mobili e beni immateriali.....

Nell'effettuare l'attività di analisi ho adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai criteri valutativi di seguito illustrati:.....

Metodo Comparativo (o del Mercato): si basa sul confronto fra la Proprietà oggetto di analisi e altri immobili a essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.....

Metodo del Costo: si basa sul Costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare i beni in esame con altri nuovi aventi le medesime caratteristiche e utilità dei beni medesimi. Tale Costo deve essere diminuito in considerazione di vari fattori di deprezzamento derivanti dalle condizioni

osservate: utilità, stato d'uso, obsolescenza funzionale, vita utile, vita residua, ecc. in confronto a beni nuovi dello stesso tipo.....

Nella determinazione dei Costi di rimpiazzo vengono considerati:.....

- i prezzi correnti di mercato includendo materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti e onorari,.....
- i costi d'installazione e allacciamento;.....
- gli oneri finanziari relativi al periodo di costruzione.....

Non vengono invece considerati eventuali contributi, incentivi e agevolazioni di cui gode la proprietà in oggetto.....

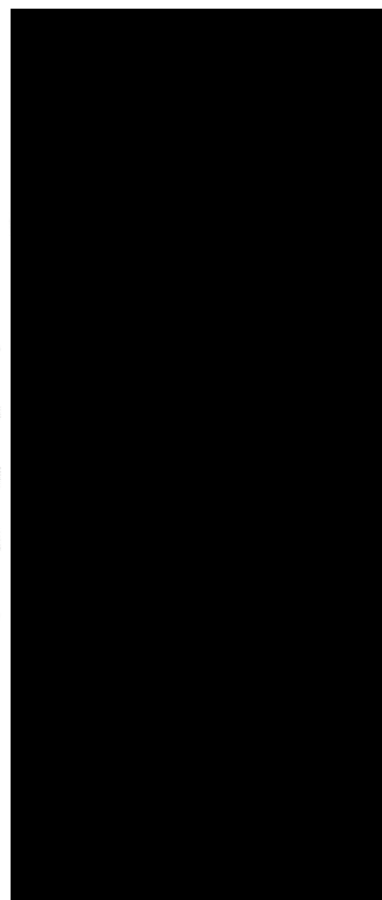
I criteri valutativi sopra descritti sono stati utilizzati singolarmente e/o integrati l'uno con l'altro a discrezione di REAG.....

Le superfici lorde e le destinazioni d'uso principali sono state dedotte dalla documentazione fornita dal Cliente e da me non verificate;.....

Ho considerato i dati forniti dal Cliente relativi ai beni in oggetto (perimetro, consistenze, identificazione catastale);.....

Ho desunto le informazioni dalla relazione tecnica allegata al rapporto di fine concessione redatto da Hydrodata S.p.A., opportunamente integrate con la documentazione / informazioni fornite dal Cliente;.....

Ho effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;.....



Ho espresso i valori nel presente report in EURO;.....

Non ho considerato particolari assunzioni speciali a fini valutativi;.....

Non ho eseguito alcuna indagine ambientale, ma ho presupposto la conformità della proprietà in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. Inoltre, ho presupposto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e / o rinnovarli;.....

Non ho considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulla proprietà. Per passività ambientali s'intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale;.....

non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle Proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;.....

Non ho eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.....

GIUDIZIO DI STIMA: sulla base delle considerazioni di cui sopra, tenute soprattutto presenti la consistenza, le caratteristiche e la destinazione d'uso dei beni in oggetto, fatta infine ogni altra considerazione di perizia e pratica, il sottoscritto è del parere che alla data il Valore Corrente di Utilizzo, le Vite Utili e Residue relative alle Immobilizzazioni Tecniche dell'Impianto

Idroelettrico di Calcinere, alla data del 31 dicembre 2023 siano
ragionevolmente espressi come segue:.....

Valore Corrente di Utilizzo alla data del 31 dicembre 2023 – Opere
Strumentali.....

Impianto	Utilizzo	Tipo	Elemento	VU [anni]	VR [anni]	Good [%]	VCU [€]
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Opere Idrauliche	75	21	28%	12.697.000
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Macchinari	64	8	13%	1.763.300
Calcinere	Strumentali	Bagnate	Terreni				110.000
Subtotale - Opere Strumentali Bagnate				72	18	24%	14.570.300
Calcinere	Strumentali	Asciutte	Opere Edili	61	18	29%	1.667.000
Calcinere	Strumentali	Asciutte	Macchinari	45	23	51%	12.220.600
Calcinere	Strumentali	Asciutte	Terreni				151.000
Subtotale - Opere Strumentali Asciutte				47	22	47%	14.038.600

In aggiunta, in base all'indagine svolta e a quanto precedentemente

indicato, il sottoscritto è del parere che, alla data del 31 dicembre 2023, il

Valore Corrente di Utilizzo, Le Vite Utili e Residue relativi ai beni non
strumentali (terreni e fabbricati) in oggetto siano ragionevolmente espressi,

come segue:.....

Valore Corrente di Utilizzo alla data del 31 dicembre 2023 – Opere Non
Strumentali.....

Impianto	Utilizzo	Elemento	VU [anni]	VR [anni]	Good [%]	VCU [€]
Calcinere	Non Strumentali	Opere Edili	60	6	10%	12.000
Calcinere	Non Strumentali	Terreni				42.000
Subtotale - Opere Non Strumentali			60	6	10%	54.000

Tanto a compimento dell'incarico ricevuto...

Agrate Brianza, 14 Marzo 2024

G