
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pisani Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2018 del R.G.E.

Promossa da:

**** *Omissis* ****

Contro:

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2018 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16

INCARICO

All'udienza del 26/08/2019 il sottoscritto Arch. Pisani Federico, con studio in Piazza De Gasperi n. 16 - 03043 - Cassino (FR), email : *archpisani@libero.it*, PEC : *federico.pisani@archiworldpec.it*, Tel. 338 3031362, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Nella successiva udienza del 16 settembre 2019, il G.E. Dott.ssa Ciuffi, preso atto della necessità di integrare la stima e la valutazione del bene in ragione della presenza sulla copertura dell'immobile di un impianto fotovoltaico, a conferito nuovo incarico allo scrivente, **per verificare la funzionalità dell'impianto fotovoltaico e l'incremento di valore del bene per la presenza dello stesso**, autorizzando lo scrivente a servirsi di una ditta specializzata, concedendo il termine di 45 giorni per rispondere al quesito .

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Porzione di fabbricato adibita ad opificio sita nel Comune di Isola del Liri (FR) - Via Borgonuovo n. 44

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di fabbricato adibita ad opificio (dim. Mt. 24 x 24 circa) sita all'interno del complesso industriale ex CRDM (Cartiere Riunite Donzelli Meridionali) identificato in catasto urbano al F. 16 mapp. 1 sub 142. L'immobile è stato realizzato con struttura portante prevalente in elementi in c.a. prefabbricato, con copertura a falde di tipo a shed, ed è disposto su un unico livello per complessivi mq. 680 circa (Piano terra, più piccolo piano ammezzato adibito ad uffici di mq. 80 circa collegato da una scala interna e da una piattaforma elevatrice).

L'orientamento delle falde a shed verso il sud, ha reso possibile l'istallazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura, composto da n° 126 moduli fotovoltaici e da n° 1 inverter della potenza nominale complessiva è di 27,72 kWp per una produzione di 38.924,4 kWh annui. L'impianto è entrato in esercizio il 25 Novembre del 2008 e risulta attiva per esso la convenzione con il GSE spa che riconosce una Tariffa Incentivante pari pari a 0,40 Euro per ciascun Kwh prodotto dal generatore, ed una convenzione per il Ritiro Dedicato, per l'energia prodotta in eccesso.

L'unità immobiliare è sita del Comune di Isola del Liri, in zona urbana distante circa 1.5 Km dal centro cittadino. La stessa, come detto, è sita all'interno dell'area del complesso industriale ex CRDM, che fu, dopo la sua dismissione, frazionato in più unità produttive di minore grandezza. L'area è completamente recintata, ed ha accesso dall'originario ingresso di Via Borgonuovo n. 44 .

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato adibita ad officio sita in Isola del Liri (FR) alla Via Borgonuovo n. 44

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

**** *Omissis* ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità negoziale confina a nord con altra porzione di fabbricato di proprietà **** *Omissis* **** S.A.S. (F. 16 mapp. 1 sub 143) ad ovest con altra porzione di fabbricato proprietà **** *Omissis* **** (F.16 mapp. 1 sub 146), ad est con corte comune (F. 16 mapp.1 sub 256 - Bene comune non censibile), salvo altri .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	501,50 mq	523,50 mq	1,00	523,50 mq	7,50 m	terra
Locali magazzino - servizi	56,35 mq	80,50 mq	1,00	80,50 mq	2,70 m	terra
Uffici	67,86 mq	80,50 mq	1,00	80,50 mq	2,70 m	1° ammezzato
Totale superficie convenzionale:				684,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				684,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima, come già evidenziato, è costituito da una porzione di fabbricato adibita ad opificio (dim. Mt. 24 x 24 circa) sita all'interno del complesso industriale ex CRDM (Cartiere Riunite Donzelli Meridionali) disposto su un unico livello per complessivi mq. 684 circa (Piano terra, più piccolo piano ammezzato adibito ad uffici di mq. 80 circa collegato da una scala interna e da una piattaforma elevatrice).

Sul fabbricato è installato un impianto fotovoltaico composto da n° 126 moduli fotovoltaici e da n° 1 inverter della potenza nominale complessiva è di 27,72 kWp . L'impianto è entrato in esercizio il 25 novembre del 2008 e risulta attiva per esso la convenzione con il GSE spa che riconosce una Tariffa Incentivante pari pari a 0,40 Euro per ciascun Kwh prodotto dal generatore, ed una convenzione per il Ritiro Dedicato, per l'energia prodotta in eccesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/1996 al 08/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1
Dal 08/03/1999 al 09/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1
Dal 09/03/2000 al 09/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1 sub 11 Categoria D/1
Dal 09/11/2006 al 26/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1 sub 142 Categoria D/1 Piano T
Dal 26/03/2007 ad oggi (data visura : 14.11.2018)	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1 sub 142 Categoria D/1 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	116	1	142	1	D/1				1.692,00	T	

Corrispondenza catastale

A seguito di raffronto tra la planimetria catastale e la reale situazione dei luoghi desunta nel corso dell'accertamento, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale esistente.

E' stata riscontrata la presenza di un corpo aggiunto all'interno dell'opificio, **non accatastato**, costituito da un piano soppalco/ammezzato ricavato mediante la realizzazione di una struttura in ferro (tamponata al piano terra con pannelli di muratura e da pannelli tipo isopan al piano ammezzato) ove sono dislocati i vani magazzino e servizi al piano terra e gli uffici al piano primo, come si evince dal rilievo fotografico allegato.

Sono state pertanto eseguite le variazioni necessarie per l'aggiornamento catastale; l'immobile è rimasto censito al F.16 mapp. 1 sub 142, con lieve incremento della rendita catastale per effetto dell'aumento delle superfici complessive denunciato nella variazione presentata in data 29.01.2019 (da €. 1.508,05 ad €. 1.692,00).

PATTI

L'immobile risulta all'atto dell'accertamento eseguito inutilizzato . Da quanto potuto accertare, non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta non occupato ed in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, salvo le aree esterne che da via Borgonovo consentono l'accesso ed il parcheggio alle numerose attività presenti (tra cui la **** *Omissis* **** S.r.l.) insediate all'interno delle varie porzioni di opificio ricavate con i frazionamenti eseguiti, che originariamente costituivano il complesso industriale della CRDM (Carterie Riunite Donzelli Meridionali) .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, nè la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato in buono stato di conservazione e manutenzione. La struttura portante è quella tipica dei capannoni industriali, con pianta rettangolare, omogeneo per tipologia costruttiva e materiali impiegati. La struttura del capannone è interamente in c.a. di tipo prefabbricato con pilastri e luci delle travi di metri 24,00 circa ed interassi di metri 12,00 circa, ad un solo piano di altezza variabile da mt. 7,50 a mt. 12,00 circa.

La superficie interna è pertanto libera e sgombra da ostacoli fissi, con lo spazio interno che oltre ad essere ampio è anche molto flessibile.

La copertura è del tipo a shed, con solaio in travetti e pannelli. Gli shed hanno la parte inclinata e opaca orientata verso sud e la parte trasparente verticale orientata verso il nord, per consentire l'illuminazione uniforme e costante durante l'arco della giornata e in ogni spazio interno del capannone.

Le tamponature perimetrali sono in pannelli prefabbricati in cemento vibro compresso di tipo nervato. La pavimentazione interna del capannone e quella dei locali a magazzino al piano terra è in battuto di cemento industriale, con sottostanti canalizzazioni per le reti e linee dei sotto servizi.

L'impianto elettrico è del tipo fuori traccia.

All'interno del capannone è stato realizzato un corpo di fabbrica in acciaio, con un piano ammezzato, destinato a magazzino, spogliatoio, servizi ed uffici.

I vani adibiti ad ufficio al primo piano, sono collegati da una scala interna in ferro e da una piattaforma elevatrice, ed hanno un'altezza utile interna di mt.2,70 circa, pareti in cartongesso, pavimentazioni in gres/monocottura, gli infissi esterni in alluminio.

L'orientamento delle falde a sheed verso il sud, ha reso possibile l'istallazione di un impianto fotovoltaico sulle falde di copertura, data la presenza degli inverter e dei quadri elettrici e di controllo, rilevata all'interno della struttura (vedi foto n. 5).

Caratteristiche dell'impianto fotovoltaico:

Nel corso del sopralluogo eseguito il 16 Ottobre 2019 presso il fabbricato industriale di proprietà della **** *Omissis* **** con l'ausilio di personale tecnico specializzato, è stata verificata la funzionalità dell'impianto fotovoltaico istallato sulla copertura dell'immobile e raccolti tutti i dati e le informazioni necessarie per calcolare l'incremento di valore del bene, dovuto dalla presenza dello stesso. La data prefissata per lo svolgimento delle operazioni, è stata concordata telefonicamente con il Leg. Rapp. della **** *Omissis* **** e comunicata formalmente mediante pec in data 12.10.2019.

Nella stessa giornata sono stati forniti allo scrivente da parte del rappresentante della Società, tutti i documenti riguardanti l'impianto, utili per l'assolvimento dell'incarico (Progetto elettrico dell'impianto fotovoltaico, convenzione stipulata con il GSE - riepilogo dei flussi economici di cassa - documentazione del regolamento di esercizio con la rete ENEL, ecc.).

All'esito delle verifiche, è emerso che l'impianto installato sulla copertura dell'opificio, è composto da n° 126 moduli fotovoltaici, disposti su due distinte falde con medesima esposizione, in maniera complanare.

I quadri sono installati all'interno del fabbricato, in prossimità del gruppo di conversione dotato di trasformatore di isolamento.

Il quadro di interfaccia è posizionato di fianco all'inverter ed i cavidotti sono realizzati mediante canalizzazione metallica su parete e tubi chiusi flessibili e rigidi.

L'impianto ha una produzione di energia elettrica tramite conversione fotovoltaica, con una potenza di picco pari a 27,72 kWp. per una produzione di 38.924,4 kWh annui distribuiti su una superficie di 204,12 m².

L'impianto è entrato in esercizio il 25 novembre del 2008 e risulta attiva per esso la convenzione con il GSE spa, che riconosce una Tariffa Incentivante pari pari a 0,40 Euro per ciascun Kwh prodotto dal generatore, ed una convenzione per il Ritiro Dedicato, per l'energia prodotta in eccesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come già evidenziato, al momento dell'accesso all'immobile lo stesso risultava libero, inutilizzato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/1996 al 09/03/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/11/1996	133.041	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Frosinone	28/11/1996		13401
Dal 09/03/2000 al 26/03/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	09/03/2000	7201.005	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Frosinone	20/03/2000		2842
Dal 26/03/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/03/2007	310.803	49.416
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Frosinone	27/03/2007		5659

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La **** Omissis **** con sede legale in **** Omissis **** (Fr) alla Via **** Omissis ****, risulta proprietaria dell'immobile dal **26.03.2007** mediante atto di acquisto dalla Società **** Omissis **** **S.R.L.**, avvenuta con atto Notaio atto **** Omissis **** (Rep. n. 310.803).

Alla Società **** Omissis **** (ex **** Omissis **** S.P.A.) il bene era pervenuto mediante atto di acquisto dalla Società **** Omissis ****, avvenuta con atto Notaio atto Notaio **** Omissis ****

del **09.03.2000** (Rep. n. 201.005). Alla Società **** *Omissis* **** (ex **** *Omissis* ****) il bene era pervenuto mediante atto di acquisto Notaio **** *Omissis* **** del **05.11.1996** (Rep. n. 133.041).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 14/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da **Mutuo Fondiario**
Iscritto a Frosinone il 27/03/2007
Reg. gen. 9659 - Reg. part. 2794
Quota: intero
Importo: € 464.000,00
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****
Formalità non a carico della procedura
Capitale: € 232.000,00
Spese: € ---
Interessi: 5,145 %
Rogante: Notaio **** *Omissis* ****
Data: 26/03/2007
N° repertorio: 310.804
N° raccolta: 49.417

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Data: 28/03/2018
N° Repertorio: 243
Trascritto a Frosinone il 07/05/2018
Reg. gen. 7509 - Reg. part. 5738
Quota: intero
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****

NORMATIVA URBANISTICA

Per una verifica puntuale sulla regolarità della posizione amministrativa degli immobili in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del comune di Isola del Liri.

Si evidenzia, in maniera riassuntiva, la posizione urbanistico - edilizia degli immobili .

Per quanto riguarda la **Destinazione Urbanistica dell'area** su cui è ubicato il fabbricato, la stessa ricade in Zona denominata "Industria" individuata tra le zone omogene "D" di cui al D.M. 1444/1968, secondo le indicazioni contenute nel vigente P.R.G., come evidenziato nella comunicazione del S.U.E di Isola del Liri del 05.03.2019.

L'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico previsto dal P.T.P. e dal P.T.P.R. ai sensi del D.Lgs.42/2004 e della L.R. 24/1998.

Non sono presenti altri vincoli, da quanto potuto accertare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Non sono presenti altri vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato del relativo certificato di agibilità .

Secondo le informazioni acquisite presso il Comune, l'edificazione dell'immobile è avvenuta in data antecedente al 01/09/1967.

Con la chiusura dell'ex complesso industriale CRDM (Cartiere Riunite Donzelli Meridionali) la nuova proprietaria Soc. **** *Omissis* **** S.R.L. , previo Nulla Osta da parte dell'ASI in data 11.11.1998 (prot. 3378) e successiva Concessione Edilizia prot. 19538/98 del 09.12.1998 ha eseguito un primo intervento di frazionamento dei fabbricati dell'intero complesso industriale, in più unità produttive di minore grandezza.

Successivamente, a seguito di Autorizzazione rilasciata dal Comune di Isola del Liri in data 18.03.2005 prot. 6390/2005, la nuova proprietaria Soc. **** *Omissis* **** S.P.A. ha eseguito un ulteriore intervento di frazionamento del compendio industriale in unità produttive di minore grandezza, ricavando in detta fase, la porzione di fabbricato adibita ad opificio interessata dalla presente procedura.

A seguito di istanza in data 27.08.2010 prot. n. 15518 (Pratica n.34/2010) la Soc. **** *Omissis* **** ha richiesto la Concessione Edilizia per la realizzazione di locali uffici e magazzino all'interno del locale in Via Borgonuovo (Cfr comunicazione del Comune del 22.02.2019 prot. 2256) .

Per detta pratica, non è stato potuto reperirne copia, come attestato dal Comune nella comunicazione inviata via mail in data 05.03.2019.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per il predetto immobile può essere omessa l'allegazione dell'APE trattandosi di fabbricato a destinazione industriale-artigianale non riscaldato;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Porzione di fabbricato adibita ad opificio (dim. mt. 24 x 24 circa) sita all'interno del complesso industriale ex CRDM (Carterie Riunite Donzelli Meridionali) identificato in catasto urbano al F. 16 mapp. 1 sub 142. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in c.a. di tipo prefabbricato, ed è disposto su un unico livello per complessivi mq. 680 circa (Piano terra, più piccolo piano ammezzato adibito ad uffici di mq. 80 circa, collegato da una scala interna e da una piattaforma elevatrice). L'immobile è sito del Comune di Isola del Liri, in zona urbana distante circa 1.5 Km dal centro cittadino, all'interno dell'area del complesso industriale ex CRDM, completamente recintata, con accesso dall'originario ingresso di Via Borgonuovo n. 44 .

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il sottoscritto ha pertanto effettuato una indagine conoscitiva dei prezzi di mercato di immobili aventi simili caratteristiche presso agenzie immobiliari operanti nel comune di appartenenza, confrontandoli con i valori desumibili dalle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio (dati relativi al secondo semestre del 2018).

I prezzi attualmente correnti per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in argomento, sono stati sinteticamente stimati nel seguente modo :

Tra 500,00 €/mq. e 700,00 €/mq. = €/mq. 700,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Porzione di fabbricato adibita ad opificio Isola del Liri (FR) Via Borgonuovo, 44	684,50 mq	700,00 €/mq	€ 479.150,00	100,00	€ 479.150,00
				Valore di stima:	€ 479.150,00

Valore di stima del bene (escluso l'impianto fotovoltaico) : € 479.150,00 .

Valore economico dell'impianto fotovoltaico :

Sull'immobile è installato un impianto fotovoltaico composto da n° 126 moduli fotovoltaici e da n° 1 inverter della potenza nominale complessiva è di 27,72 kWp .

L'impianto fotovoltaico descritto presenta uno stato di conservazione in linea con il numero di anni di generazione elettrica. Alcuni moduli sono tuttavia danneggiati e per essi si richiede la completa sostituzione per ripristinare l'efficienza totale complessiva.

L'impianto è entrato in esercizio il 25 Novembre del 2008; per esso risulta attiva la **convenzione con il GSE spa**, che riconosce una **Tariffa Incentivante pari pari a 0,40 Euro** per ciascun Kwh prodotto dal generatore, ed una convenzione per il Ritiro Dedicato, per l'energia prodotta in eccesso. Il valore economico di quest'ultima, come è noto, è variabile con gli andamenti del mercato nazionale dell'energia elettrica. La valutazione economica complessiva dell'impianto, è stata fatta alla luce del valore di costruzione e del conseguente **valore residuo** dell'impianto, nonché dei **benefici economici** derivanti dalle convenzioni in atto con il GSE, in relazione della vita attesa dell'impianto.

Valore Residuo dell'Impianto : Il costo di realizzazione del kW installato, come sappiamo, si è progressivamente ridotto negli ultimi anni; oggi, per impianti di questa taglia, il costo approssimativo si aggira sui 1.900,00 euro circa (+ Iva 10%) per kW installato.

Il costo complessivo sarebbe pertanto pari, ad oggi, **a circa 52.500,00 euro.**

Il periodo di incentivazione previsto dal GSE è pari a 20 anni, ed a questo periodo sono generalmente riferite le valutazioni economiche. L'impianto in questione ha dunque raggiunto gli 11/20 del periodo di incentivazione. Considerando un fattore di riduzione della producibilità del generatore, possiamo applicare un fattore di correzione della produzione pari al 10%. Il **valore economico teorico** dell'impianto, parametrato alla generazione di energia elettrica, può essere quantificato come segue:

$$\text{VET} = (52.500,00 \text{ Euro} \times 9/20) \times 9 = 21.262,00 \text{ Euro}$$

Questo valore va comunque corretto tenendo presente che i componenti invecchiati sono soggetti ad un costo di manutenzione maggiore, oltre ed eventuali costi per la sostituzione dei componenti sensibili. Possiamo pertanto stimare un coefficiente di riduzione in compensazione pari al 10%. Da quanto esposto, discende che il Valore economico residuo dell'impianto è il seguente :

$$\text{VER} = 21.262,00 \text{ Euro} \times 0,9 = 19.000,00 \text{ Euro}$$

Si precisa che tale valutazione è valida solo nel caso in cui l'impianto non subisca modifiche sostanziali, non consentite dal GSE, o la delocalizzazione dello stesso. Le matricole dei componenti sono state comunicate al GSE, per cui gli stessi non possono essere utilizzati in altri impianti.

Benefici economici dell'Impianto: I benefici economici sono stati calcolati sulla produzione residua stimata per l'impianto nella sua vita residua, riferiti all'impianto tenuto in stato di efficienza di produzione. L'energia prodotta dall'impianto, come desumibile dai documenti forniti dal Legale rappresentante della **** *Omissis* ****, dalla data di connessione dello stesso fino all'ultima lettura, risulta **pari a 274.000 kWh**, in un periodo di **10 anni ed 8 mesi**, pari a 10,66 Anni. La media annuale di produzione risulta pari a **25.700 kWh/anno**.

La produzione attesa incentivata, calcolata sulla vita residua dell'impianto, ridotta applicando un coefficiente di riduzione della produzione dell'1% annua, risulta pari a:

$$\text{Et, attesa} = (25.700 \text{ kWh/anno} \times 9,44 \text{ Anni}) \times 0,9 = 218.000 \text{ kWh}$$

Il flusso di cassa cumulato derivante dall'incentivo è stimabile, considerando il valore della tariffa incentivante pari a 0,40 E/kWh, come segue :

$$\text{Fcassa, incentivo} = 218.000 \text{ kWh} \times 0,40 \text{ Euro/kWh} = 87.000,00 \text{ Euro.}$$

Analogamente, si può calcolare il **valore economico dell'energia immessa in rete**, che beneficia del meccanismo economico del RID, quest'ultimo valutato sulla media dei valori reali degli anni precedenti. L'impianto risulta attualmente connesso ad una utenza di una Azienda momentaneamente non in attività, con un assorbimento minimo. Si è pertanto calcolato il RID sul totale dell'energia prodotta come segue:

$$\text{Fcassa, incentivo} = 218.000 \text{ kWh} \times 0,09 \text{ Euro/kWh} = 19.600,00 \text{ Euro.}$$

Il **valore complessivo** dell'impianto è stato sinteticamente stimato nel seguente modo :

$$\text{VC} = \text{VER} + \text{Fcassa, incentivo} + \text{Fcassa, incentivo}$$

$$\text{VC} = 19.000,00 + 87.000,00 + 19.600,00 = \text{Euro } 125.600,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Porzione di fabbricato adibita ad opificio Isola del Liri (FR) Via Borgonuovo, 44	684,50 mq	700,00 €/mq	€ 479.150,00	100,00	€ 479.150,00
Valore di stima del fabbricato :					€ 479.150,00
Valore di stima dell'impianto fotovoltaico :					€ 125.600,00
Valore di stima complessivo					€ 604.750,00

Valore di stima del bene : € 604.750,00 .

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li 30.10.2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pisani Federico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato adibita ad opificio, sita all'interno del complesso industriale ex CRDM (Cartiere Riunite Donzelli Meridionali) identificato in catasto urbano al F. 16 mapp. 1 sub 142. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in c.a. di tipo prefabbricato, ed è disposto su un unico livello per complessivi mq. 680 circa (Piano terra, più piccolo piano ammezzato adibito ad uffici di mq. 80 circa, collegato da una scala interna e da una piattaforma elevatrice). Sull'immobile è installato un impianto fotovoltaico della potenza nominale complessiva di 27,72 kWp, entrato in esercizio il 25 novembre del 2008. Per esso risulta attiva la convenzione con il GSE spa, che riconosce una Tariffa Incentivante pari pari a 0,40 Euro per ciascun Kwh prodotto dal generatore, ed una convenzione per il Ritiro dell'energia prodotta in eccesso.

L'immobile è sito del Comune di Isola del Liri, in zona urbana distante circa 1.5 Km dal centro cittadino, all'interno dell'area del complesso industriale ex CRDM, completamente recintata, con accesso dall'originario ingresso di Via Borgonuovo n. 44.

Esso confina a nord con altra porzione di fabbricato di proprietà (F. 16 mapp. 1 sub 143) ad ovest con altra porzione di fabbricato proprietà (F.16 mapp. 1 sub 146), ad est con corte comune (F. 16 mapp.1 sub 256 - Bene comune non censibile), salvo altri.

Destinazione urbanistica: il fabbricato ricade in Zona denominata "Industria" individuata tra le zone omogenee "D" di cui al D.M. 1444/1968, secondo le indicazioni contenute nel vigente P.R.G.. L'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico previsto dal P.T.P. e dal P.T.P.R. ai sensi del D.Lgs.42/2004 e della L.R. 24/1998. Non sono presenti vincoli di altra natura.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato per civile abitazione			
Ubicazione:	ISOLA DEL LIRI (FR) - Via Borgonuovo, 44		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di Fabbricato a destinazione industriale- artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1, sub 142 Categoria D/1, con diritti sulla corte comune di accesso al fabbricato.	Superficie	684,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	<p>Porzione di fabbricato adibita ad opificio, sita all'interno del complesso industriale ex CRDM (Cartiere Riunite Donzelli Meridionali) identificato in catasto urbano al F. 16 mapp. 1 sub 142. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in c.a. di tipo prefabbricato, ed è disposto su un unico livello per complessivi mq. 680 circa (Piano terra, più piccolo piano ammezzato adibito ad uffici di mq. 80 circa). Sull'immobile è installato un impianto fotovoltaico della potenza nominale complessiva di 27,72 kWp, in esercizio il 25 novembre del 2008; per esso risulta attiva la convenzione con il GSE spa, che riconosce una Tariffa Incentivante pari pari a 0,40 Euro per ciascun Kwh prodotto dal generatore, ed una convenzione per il Ritiro Dedicato dell'energia prodotta in eccesso.</p> <p>Esso confina a nord con altra porzione di fabbricato di proprietà (F. 16 mapp. 1 sub 143) ad ovest con altra porzione di fabbricato proprietà (F.16 mapp. 1 sub 146), ad est con corte comune (F. 16 mapp.1 sub 256 - Bene comune non censibile), salvo altri.</p> <p>L'immobile è sito del Comune di Isola del Liri, in zona urbana distante circa 1.5 Km dal centro cittadino, all'interno dell'area del complesso industriale ex CRDM, completamente recintata, con accesso dall'originario ingresso di Via Borgonuovo n. 44.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	LIBERO		