

CTU: SANDRINI PAOLO architetto

Albo CTU del Tribunale di Brescia cat. Industriale II

Ordine Architetti di Brescia n.3158

Darfo Boario Terme, Piazza Matteotti 5

Tel. 0364.532348 - arch.paolosandrini@gmail.com - paolo.sandrini@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 576/2022

per

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 237/2024

Creditore procedente: DIANA SPV S.r.l.

rappresentata e difesa dall' Avv. ROBERTO N. CASSINELLI

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE dell' ESECUZIONE : Dott.ssa LIANA ZACCARA

Data dell'udienza d'incarico e giuramento : 21.10.2024

DATI GENERALI DEI BENI

LOTTO UNICO

Impianto fotovoltaico

Immobile sito nel

Comune di Darfo Boario Terme (Bs)

Via Giuseppe Mazzini

Catasto Fabbricati

Fg. 4, particella 1937 sub. 3

Quota di proprietà

1/1

RELAZIONE TECNICA - ESTIMATIVA dell'ESPERTO

1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Paolo Sandrini con studio in Darfo Boario Terme (Brescia), Via Quarteroni n. 71, iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 3158, categoria industriale II, con provvedimento d'udienza veniva nominato Esperto per la stima dell'immobile della presente procedura.

Dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza del quesito, di cui all'ordinanza che trascrive sinteticamente:

A) Identificazione e descrizione attuale dei beni;

F) Valore del bene e costi.

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- accesso all'Agenzia delle Entrate Territorio per l'esame della situazione catastale: visura storica, la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni e l'estratto mappa;
- esequivo ispezione ipotecaria (in allegato);
- in data 29.11.2024 effettuavo il sopralluogo e i rilievi, accompagnato dal mio collaboratore di fiducia e alla presenza del Custode Giudiziario. Poiché il capannone non dispone di un accesso diretto alla copertura, l'accesso all'impianto fotovoltaico è avvenuto utilizzando una cesta di sollevamento.
- mi recavo in due occasioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme per la ricerca dei titoli autorizzativi e del certificato di agibilità;
- effettuavo richiesta via PEC al Gestore dei servizi energetici G.S.E. (in allegato) al fine di verificare se l'impianto godesse di incentivi e/o contratti di vendita dell'energia elettrica;

Le operazioni peritali, da me condotte, sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di Legge che regolano l'attività del Consulente Tecnico d'Ufficio.

Ritengo indispensabile, ai fini della chiarezza necessaria alla comprensione del lavoro fatto, esporre all'Ill.mo Sig. G.E., sommariamente, come si sono svolte le indagini.

Esse sono avvenute secondo l'ordine seguente:

- a) assunzione degli elementi di fatto che stanno alla base del lavoro peritale;
- b) valutazione ed interpretazione del materiale così raccolto in relazione al quesito posto dal G.E.;
- c) esposizione, nella relazione che segue, delle conclusioni raggiunte.

3. QUESITO

A) "IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI"

RISPOSTA

L'impianto fotovoltaico pignorato è situato nel Comune di Darfo Boario Terme (BS), in via Giuseppe Mazzini, ed è stato installato sulla copertura di un capannone a un piano con struttura portante prefabbricata in C.A.P.

Trattasi di impianto fotovoltaico denominato [REDACTED]

[REDACTED] con potenza nominale pari a 76,61 KW, costituito da n. 304 moduli in silicio policristallino, fissati con staffe alla struttura di copertura in lamiera lungo le falde sud-est e sud-ovest.

Durante il sopralluogo è risultato che presumibilmente sono stati rimossi 22 moduli lungo la falda sud-ovest. Non si conosce il periodo di rimozione.

L'energia elettrica prodotta dai moduli fotovoltaici viene convogliata verso n. 8 inverter, collocati in un apposito locale all'interno del capannone. Si precisa che

tale locale, sub.1 part. 1937 Fg 4, è intestato catastalmente alla ditta Esecutata e non riguarda la presente procedura.

Le linee in corrente continua che dalle stringhe conducono agli inverter sono costituite da cavi solari posati in canaline metalliche, sino al raggiungimento dei relativi inverter.

L'impianto fotovoltaico, entrato in esercizio in data 01/12/2010, è intestato a

[REDACTED]

[REDACTED] che risulta aver sottoscritto con il Gestore dei Servizi Energetici GSE S.p.A., le seguenti convenzioni (in allegato):

- Convenzione per la Tariffa Incentivante n. I02F18852307 (di durata ventennale a decorrere dal 01.12.20210 e scadenza il 30.11.2030).
- Ritiro Dedicato n. RID012779 (di durata annuale con tacito rinnovo).

DATI CATASTALI: CATASTO FABBRICATI del Comune di Darfo Boario Terme (Bs): Sezione DAR, **Foglio n. 4 Particella n. 1937 Sub. 3** Cat. D/1, Rendita € 1.540,00.

DITTA INTESTATA al CATASTO FABBRICATI del Comune di Darfo Boario Terme

(Bs):

[REDACTED]
[REDACTED], diritto di proprietà 1/1.

- Dati derivanti da: (altre) del 28/05/2015 Pratica n. BS0130263 in atti dal 28/05/2015 REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO (n. 1123.1/2015)
- Dati derivanti da: (altre) del 28/05/2015 in atti dal 28/05/2015 (n.001123/2015)
- Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2016 Pratica n. BS0098585 in atti dal 16/05/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

(n. 29251.1/2016) - Annotazioni: classamento e rendita validati.

Oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per Legge.

CONFINI (salvo i più precisi ed attuali e come meglio in fatto).

- nord: particella 3793 e 1936;
- est: strada comunale e particella 1937 sub.2;
- sud: particella 3976;
- ovest: particella 3905 e 3268.

SISTEMI COSTRUTTIVI E FINITURE

- tetto a falde in lamiera privo di linea vita;
- lattoneria;
- pannelli solari in silicio policristallino marca Canadian Solar.

Le altre caratteristiche ed il contesto, in cui sorge l'edificio, sono illustrati nel rilievo fotografico allegato.

STATO DI POSSESSO

RISPOSTA

A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà dell'impianto fotovoltaico pignorato (foglio 4, particella 1937, sub. 3), realizzato su immobile identificato con il foglio 4 particella 1937 sub. 1, è pervenuta per atto di conferimento in società del 17/05/2011 numero di repertorio 28957/8904 Notaio SERIOLI ALESSANDRO Sede BRENO (BS) trascritto il 09/06/2011 nn. 3544/2587 da potere di [REDACTED]

A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà, del terreno foglio 4 particella 1937, è pervenuta per atto di compravendita del 04/12/1992 rep. n. 86457/14398 di notaio Arrigo Staffieri, trascritto il 29/12/1992 nn. 6127/5153 da potere di Pedersoli Bortolo Emilio nato a Darfo il 01/10/1919 e Pedersoli Elisa nata a Darfo il 17/05/1928.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

RISPOSTA

- TRASCRIZIONE NN. 4305/3541 del 04/07/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/06/2024 Numero di repertorio 5447 emesso da UFF.GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Sede BRESCIA. A favore di DIANA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05053040266 (Richiedente: AVV.ROBERTO N. CASSINELLI VIA BRIGATA LIGURIA, 3/11 GENOVA),

contro [REDACTED]
[REDACTED]

Grava su **Darfo Boario Terme sezione Urbana DAR Foglio 4 Particella 1937**

Sub. 3.

SI SEGNALANO:

- ISCRIZIONE NN. 6740/1090 del 22/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 22/09/2010 Numero di repertorio 27539/8035 Notaio SERIOLI ALESSANDRO Sede BRENO (BS)

A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO-SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Sede SONDRIO Codice fiscale 00053810149 (Domicilio ipotecario eletto

SONDRIO PIAZZA GARIBALDI N. 16),

contro

capitale € 645.000,00 Totale € 1.096.500,00 Durata 15 anni

Grava su Darfo Boario Terme sezione Urbana DAR Foglio 4 Particella 1937 Sub. 1.

- TRASCRIZIONE NN. 7/7 del 02/01/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/12/2022 Numero di repertorio 11190 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Sede BRESCIA

A favore di DIANA SPV SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05053040266 (Richiedente: STUDIO LEGALE CASSINELLI VIA BRIGATA LIGURIA 3/11 GENOVA),

contro

Grava su Angolo Terme sezione Urbana ANG Foglio 6 Particella 4512 Particella 675 Sub. 4 Particella 675 Sub. 7 Particella 675 Sub. 11, Darfo Boario Terme sezione Urbana DAR Foglio 4 Particella 1937 Sub. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

RISPOSTA

Il fabbricato è stato realizzato mediante:

- concessione edilizia n.9655/1993;
- concessione edilizia in sanatoria n. 2271/1996.

F) “VALORE DEL BENE E COSTI”**RISPOSTA**

Considerando la natura del bene e la specificità del mercato di riferimento, è necessario innanzitutto identificare la tipologia di vendita più vantaggiosa.

L'impianto fotovoltaico in oggetto può essere valutato come segue:

- a) valore aggiunto per l'immobile su cui è installato e cablato;
- b) potenziale investimento di terzi per la produzione e la vendita di energia al Gestore dei Servizi Energetici;
- c) bene vendibile autonomamente.

L'ipotesi di vendita a) risulta economicamente la più appetibile, poiché le tariffe incentivanti attualmente in vigore garantirebbero, oltre a un risparmio sui consumi energetici, anche un valore aggiunto alla vendita dell'immobile a cui l'impianto è cablato. L'impianto infatti genera una rendita annuale relativa alla tariffa incentivante dell'energia prodotta e, in aggiunta, alla vendita dell'energia in rete.

L'ipotesi b) seppur beneficiando delle vantaggiose condizioni offerte dalle convenzioni in essere (tra cui la possibilità di cessione dei crediti da parte del GSE), comporterebbe maggiori oneri aggiuntivi in caso di investimento per l'utilizzo dell'impianto esclusivamente per la produzione di energia elettrica da immettere in rete, tra cui:

- la necessità di separare l'impianto che lavora in parallelo con quello dell'immobile;
- procedure catastali e notarili necessarie per la definizione delle servitù, al fine di poter accedere a tutti i componenti dell'impianto fotovoltaico compreso l'accesso autonomo al locale inverter (sub.1 part. 1937 Fg 4), che è intestato

catastalmente alla ditta Esecutata e non riguarda la presente procedura.

L'ipotesi c), invece, risulta la meno conveniente dal punto di vista economico.

Gli impianti fotovoltaici hanno una vita media di circa 25-30 anni e quello in esame ha già raggiunto 14 anni di funzionamento. Lo smontaggio e il rimontaggio in altra sede, oltre a comportare costi elevati, determinerebbe la decadenza delle convenzioni attive con il GSE. Pertanto, l'unica possibilità residua sarebbe la vendita come pezzi di ricambio. Tuttavia, anche questa opzione è scarsamente conveniente, data lo scarso valore commerciale e la rapida obsolescenza tecnologica dei componenti di un impianto fotovoltaico.

Considerando l'ipotesi a) come la soluzione di vendita più appetibile sul mercato, tenendo conto della vita utile residua dell'impianto, della diminuzione di produzione di energia elettrica dovuta alla mancanza di n.22 moduli (per i quali non è noto il periodo di rimozione) e degli incentivi attualmente in vigore:

- convenzione per la Tariffa Incentivante n. I02F18852307, di durata ventennale a decorrere dal 01/12/2010 e con scadenza al 30/11/2030;
- ritiro Dedicato n. RID012779, di durata annuale con tacito rinnovo;

oltre che dei corrispettivi generati e incassati alla data del 29.11.2024 da parte dell'impianto (in allegato) si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza e ipotizzando che sia libero da cose e persone, in Euro 140.000,00 (Euro Centoquarantamila/00).

Valore di mercato per assenza della garanzia per i vizi del bene venduto viene ridotto ad euro 135.000,00 (euro Centotrentacinquemila/00).

Onere che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, relativo alla volturazione dell'impianto: Euro 2.000,00 (Euro Duemila/00).

Allegati:

- estratto mappa;
- planimetria catastale;
- visura storica per immobile;
- elaborato planimetrico;
- elenco subalterni;
- titolo autorizzativo originario;
- concessione edilizia in sanatoria e certificato di agibilità;
- rogito Notaio Staffieri;
- rogito Notaio Seriola;
- ispezione ipotecaria;
- rilievo fotografico;
- richiesta al G.S.E. e risposta;
- convenzione tariffa fotovoltaico;
- convenzione per il ritiro dell'energia elettrica;
- estratto conto dei pagamenti effettuati sino alla data del 29.11.2024.

Rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami,
e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Brescia / Darfo Boario T., 10.12.2024

Il Perito incaricato
(dott. arch. Paolo Sandrini)