

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “[REDACTED]
[REDACTED]”**

R. G. n° 8/2026

Giudice Delegato: Dott.ssa Claudia GENTILI

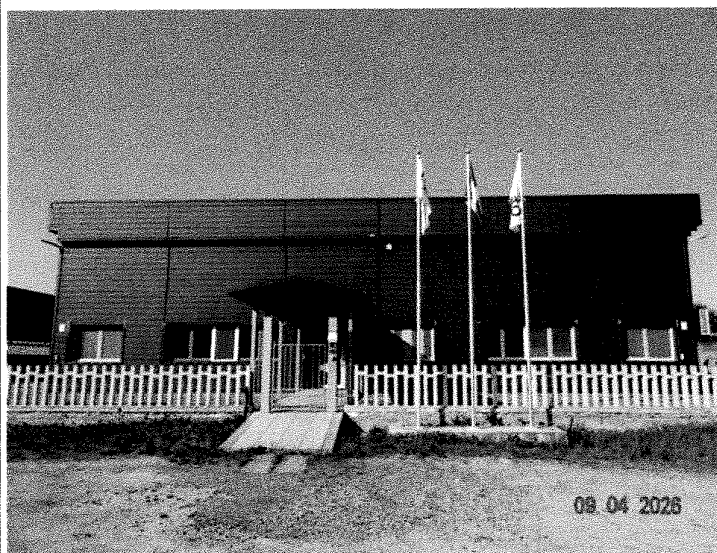
Curatore: Dott. Ivano Pagliero

**Studio Tecnico Incaricato:
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro**

**10125 – Torino
Via Madama Cristina, 73 bis
Tel.: 011658898-3406696142**

e-mail: leo.buonaguro@gmail.com

**PEC:
leonardo.buonaguro@ingpec.eu**



Strada Pasigliano n. 1, San Giorgio Monferrato (AL)

**RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI
E
IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI
Sezione Procedure Concorsuali

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CLAUDIA GENTILI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED] n. 8/2026

CURATORE: Dott. Ivano Pagliero

PERITO: Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Il sottoscritto Dott. Ing. Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è stato nominato dal Curatore Dott. Ivano Pagliero quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della **Liquidazione Giudiziale [REDACTED]**. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 09/04/2026 – riferimento temporale al quale l'elaborato fa riferimento, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive – presso gli immobili ubicati nel Comune di San Giorgio Monferrato (AL) alla Strada Pasigliano n. 1. L'attività è proseguita anche per effettuare le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Monferrato (AL), il cui accesso agli atti è stato concesso in data 11/05 e da cui sono emerse difformità in ambito edilizio/urbanistico e catastale. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi, ricerche di mercato, comparazione con i valori dei beni della medesima zona e analisi delle caratteristiche intrinseche dell'immobile per determinare la più opportuna valorizzazione del bene, anche in virtù del suo stato di fatto e di manutenzione. A ciò, si è aggiunta l'acquisizione di tutte le altre informazioni utili ed opportune con la conseguente predisposizione e stesura della presente Relazione. Come da prassi consolidata, lo scrivente ha suddiviso l'elaborato peritale in una serie di capitoli con i consueti quesiti relativi alle stime immobiliari e alla descrizione degli immobili oltre all'analisi delle eventuali criticità connesse alla vendita in materia di conformità edilizia/urbanistica e catastale, dei vincoli e/o servitù, delle formalità pregiudizievoli, della ricerca del titolo di provenienza e della verifica della continuità delle trascrizioni. In considerazione delle differenti destinazioni d'uso e delle ubicazioni, lo scrivente ha determinato un **LOTTO UNICO** che nel prosieguo verrà analiticamente descritto dichiarandosi già da ora disponibile ad una eventuale riformulazione dello stesso in caso di manifestazione d'interesse differenti.

QUESITO 1: *identificazione dei beni immobili caduti nella Liquidazione Giudiziale, anche mediante planimetrie e fotografie, comprensiva dei confini e dei dati catastali oltre che delle Planimetrie Catastali;*

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immobile in San Giorgio Monferrato (AL) – Strada Pasigliano 1

la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo alla Società oggetto di Liquidazione Giudiziale di un ampio compendio immobiliare a destinazione artigianale/produttiva ubicato in San Giorgio Monferrato (AL) composto da un unico corpo di fabbrica con annessa area pertinenziale elevato ad un piano fuori terra – oltre a porzione di piano soppalcato interno al capannone – ed edificato sul mappale 285 del Foglio 6 censito al N.C.T. Più precisamente, con accesso pedonale e carraio dal civico catastale n. 1:

- piano terreno (1° f.t.): un ampio ambiente ad uso capannone destinato ad attività artigianali/produttive, che costituisce un sol corpo con due locali ufficio, un ingresso, un locale ripostiglio, un vano sottoscala, doppi servizi con antibagno oltre a viale di accesso all'interno del terreno pertinenziale e cabina esterna per fotovoltaico;
- piano primo soppalcato: un locale ripostiglio aperto su vuoto del capannone;
Coerenze generali: mappali 48, 239, 230 e 399 del Foglio 6.

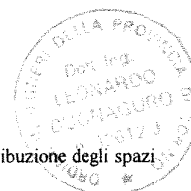
1.2 DATI CATASTALI

Identificativi Catastali: **Foglio 6 – particella 285, sub. 3 (ex sub. 2¹)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

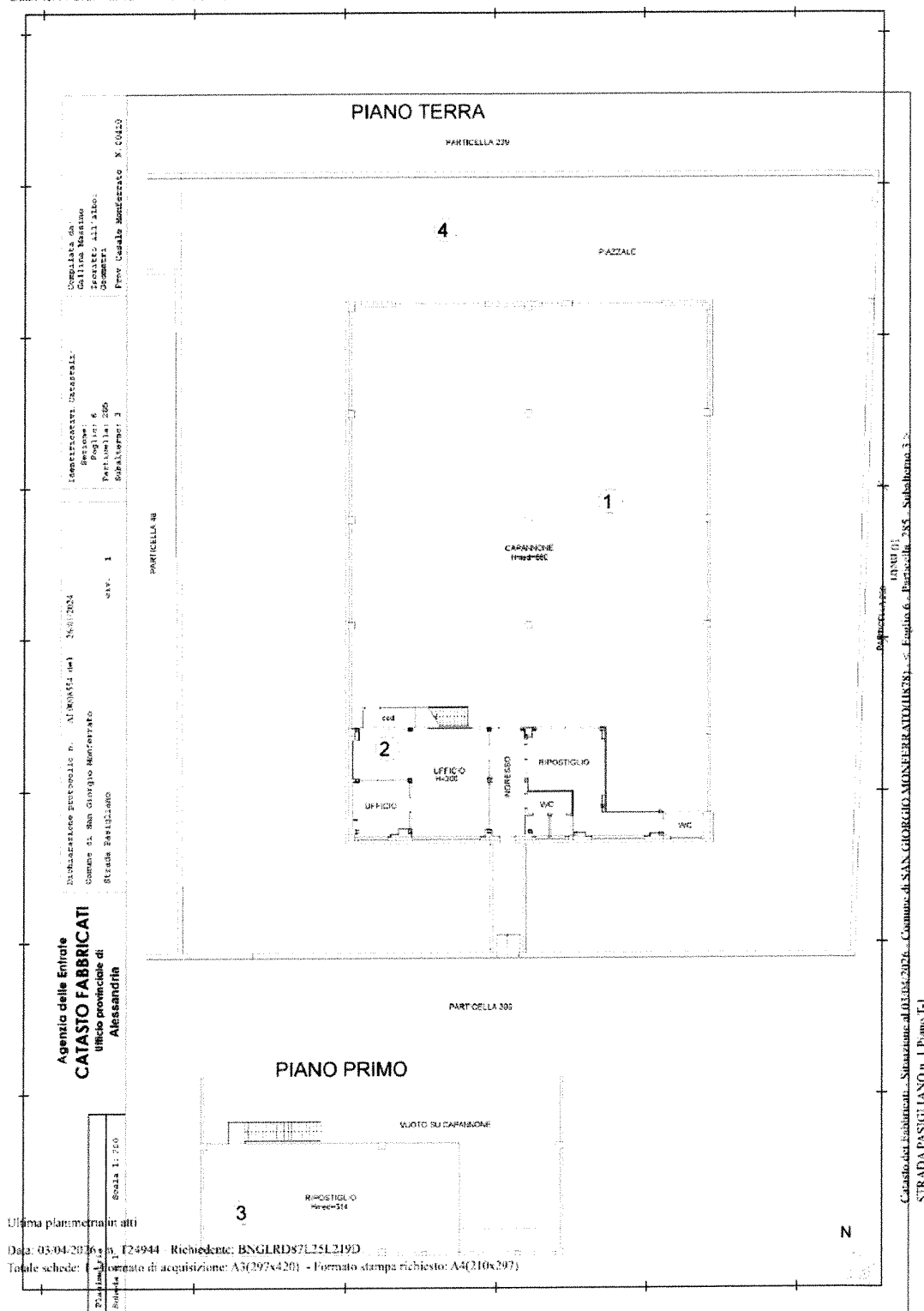
Dati censuari:

- categoria: D/1
- piano: T-1
- z.c.: -
- classe: -
- consistenza: -
- Rendita Catastale: € 5.019,62 (ex € 4.043,90² ex € 2.427,35¹)

¹ Variazione del 26/01/2024, Pratica n. AL0008554 in atti dal 26/01/2024 (n. 8554.1/2024): ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni.



Data: 05/04/2026 - n. 124944 - Richiedente: BNGLRID87L25L219D



QUESITO 2: una sommaria descrizione dei beni;

2.1 UBICAZIONE LOTTO

Il compendio immobiliare oggetto di Relazione risulta essere localizzato all'interno dell'area industriale del Comune di San Giorgio Monferrato (AL), comune di circa 1.200 abitanti nei pressi di Casale Monferrato. L'immobile è un fabbricato a destinazione artigianale/produttiva composto da *un ampio ambiente ad uso capannone, che costituisce un sol corpo con due locali ufficio, un ingresso, un locale ripostiglio, un vano sottoscala, doppi servizi con antibagno oltre a viale di accesso all'interno del terreno pertinenziale e cabina esterna per fotovoltaico* al piano terreno (1° f.t.) oltre che *un locale ripostiglio aperto su vuoto del capannone* al piano primo soppalcato all'interno del capannone. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione artigianale/industriale vista l'ubicazione nella zona industriale. L'immobile risulta ben collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale e non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969.



Ubicazione immobile, Strada Pasigliano 1 a San Giorgio Monferrato (AL), rispetto al centro città

La porzione ad uso uffici appare sviluppata mediante sistemi distributivi flessibili, ottenuti con tramezzature interne verosimilmente realizzate a secco su orditura metallica e rivestimento in cartongesso, successivamente rasate e tinteggiate. Tale configurazione è

coerente con la leggerezza degli spessori rilevabili, la modularità degli ambienti e l'integrazione con serramenti interni di tipo leggero. I locali risultano controsoffittati con sistema modulare ispezionabile, idoneo all'alloggiamento degli impianti tecnologici, mentre le pavimentazioni sono realizzate in gres porcellanato a finitura effetto cemento, di formato medio-grande e posa rettificata, idoneo all'uso intensivo tipico di ambienti direzionali e operativi. Le chiusure interne sono costituite da una combinazione di porte tamburate lisce verniciate e serramenti con telaio in alluminio e specchiatura in vetro satinato, soluzione che conferma la natura contemporanea dell'allestimento e la volontà di garantire permeabilità visiva e illuminazione diffusa. I serramenti esterni risultano in PVC di colore bianco, dotati di vetrocamera e presumibilmente di apertura ad anta battente con funzione anche a ribalta; si rileva inoltre la presenza di sistemi oscuranti mediante veneziane interne. Le pareti risultano rifinite con idropitture lavabili, con inserimento di elementi cromatici decorativi.



Ufficio



Ripostiglio

I servizi igienici presentano caratteristiche coerenti con gli ambienti principali, con pavimentazioni in gres porcellanato e rivestimenti verticali in materiale ceramico o gres di formato medio, posati regolarmente e sviluppati ad altezza parziale nelle zone funzionali. Le dotazioni comprendono sanitari standard, rubinetteria cromata e accessori, nonché la presenza di un sistema per la produzione di acqua calda sanitaria di tipo elettrico. I serramenti risultano analoghi a quelli degli uffici, garantendo adeguata aerazione e illuminazione naturale.

La porzione produttiva si configura come capannone industriale realizzato mediante struttura prefabbricata in calcestruzzo armato, costituita da pilastri e travi portanti con copertura in elementi prefabbricati, verosimilmente tegoli, e altezze interne idonee all'attività insediata. I tamponamenti perimetrali risultano realizzati mediante pannelli prefabbricati coibentati di tipo

sandwich con finitura metallica esterna, disposti con sviluppo orizzontale. La pavimentazione interna è costituita da soletta in calcestruzzo industriale lisciato, presumibilmente con finitura superficiale al quarzo, che presenta segni di normale usura legati all'utilizzo.



Servigi igienici



Capannone



Capannone



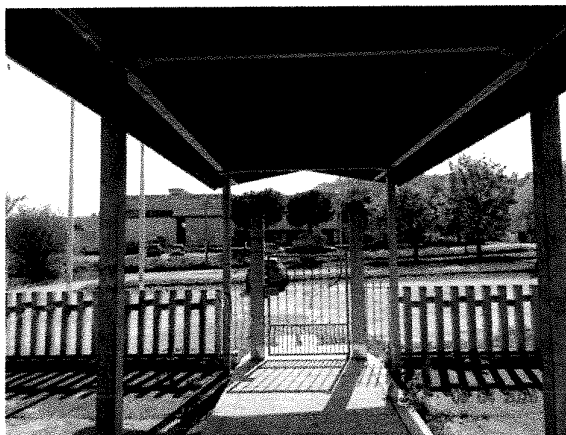
Soppalco

Gli accessi carrabili sono garantiti da portoni industriali di grandi dimensioni, di tipo sezionale metallico, affiancati da ingressi pedonali. L'ambiente risulta dotato di illuminazione naturale mediante aperture poste in quota e di impiantistica a vista. Si rileva la presenza di carroponte su vie di corsa integrate nella struttura, nonché di scaffalature metalliche e attrezzature tipiche di un contesto produttivo.

All'interno del capannone è presente un soppalco, realizzato con struttura metallica, costituito da travi e montanti in acciaio, con piano di calpestio presumibilmente in elementi metallici o pannelli strutturali, dotato di parapetti di sicurezza e accessibile tramite scala metallica prefabbricata con gradini in lamiera. Tale elemento appare destinato a funzioni accessorie di

deposito o servizio rispetto all'attività principale. Le aree esterne risultano pavimentate in calcestruzzo e delimitate da recinzione, con presenza di una pensilina di ingresso realizzata in struttura metallica con copertura leggera, a protezione dell'accesso agli uffici.

Le caratteristiche sopra descritte sono state desunte dal sopralluogo, in assenza di verifiche invasive o saggi distruttivi, con conseguente natura indicativa per quanto attiene alle stratigrafie e alle prestazioni dei materiali e dei componenti edilizi.



Viale accesso



Cortile pertinenziale

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;
- impianto idrico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;
- impianto di riscaldamento e ACS: combinato con caldaia con robur e riscaldatori elettrici con PLC;

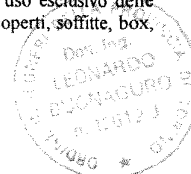
Degli impianti non è stata fornita certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa, né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo in quanto esulante dall'incarico. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato in Planimetria Catastale e la superficie commerciale³ del LOTTO è pari quella indicata nel paragrafo 10.

³ Per il calcolo della cosiddetta superficie commerciale si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale dalla norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750.2005) che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti alle agenzie immobiliari e che così recita " per il calcolo della superficie commerciale [...] bisogna considerare a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali ; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici di pertinenza (cantine, posti auto scoperti, e coperti, soffitte, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il calcolo delle superfici scoperte devono essere utilizzati seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;



QUESITO 3: *accerti lo stato di possesso dei beni immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciascuno è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente all'apertura della liquidazione giudiziale;*

3.1 STATO POSSESSO BENI E CRONISTORIA VENTENNIO

Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano “liberi” e nella disponibilità della Procedura per la quota di $\frac{1}{1}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Massimo Cagnacci del 09/12/2008 rep. 20847/7343, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato (AL) il 09/01/2009 ai nn. 74/48 dai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]. Lo scrivente segnala, altresì, il Trasferimento di Sede Sociale della [REDACTED] da [REDACTED] con Atto a Rogito Notaio Giuseppe Mangili del 11/01/2011 rep. 7888/29995, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato (AL) il 10/02/2011 ai nn. 703/522. Il possesso della proprietà dei beni risulta in capo per la quota di $\frac{1}{1}$ in forza dei seguenti titoli:

- Ai Sig.ri [REDACTED] per la complessiva quota di $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] per la restante quota di $\frac{1}{2}$ in forza di Atto a Rogito Notaio Baralis del 30/10/1981 rep. 194999, registrato a Casale Monferrato il 18/11/1981 al n. 3358 vol. 435.

QUESITO 4: *indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni immobili, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico;*

Lo scrivente premette che, alla data di redazione della presente, non risultano trascrizioni relative ad atti aventi ad oggetto procedimenti giudiziari, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e/o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, etc.), fatto salvo quanto esplicitato nei seguenti paragrafi. D'altra parte, la sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione non sono accertabili dal CTU, né sono state riferite dalla società fallita e/o dal Socio e/o da soggetti terzi.

- 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati);
- 60% delle verande [...]

Si è fatto altresì riferimento anche all'allegato alla Legge 138/98 “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale degli



4.1 FORMALITA', VINCOLI/ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala l'assenza di un Regolamento di Condominio stante la natura autonoma del compendio immobiliare. Pertanto, appare utile riferirsi ai divieti generali consueti nonché alle disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e agli Atti di Provenienza sopra richiamati.

4.2 VINCOLI CARATTERE STORICO-ARTISTICO

L'edificio non risulta essere sottoposto alla tutela del d.lgs. 42/2004, già d. lgs. 490/99 art. 2 (già L. 1089/39, art. 1) e, pertanto, non è sottoposto a tali vincoli.

QUESITO 5: *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che dovranno essere cancellati o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente;*

5.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II di Casale Monferrato (AL), si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sull'immobile oggetto di Procedura.

Immobile in San Giorgio Monferrato (AL) – Strada Pasigliano 1

1. *Trascrizione nn. 2139/1816 del 20.04.2026*

Atto Giudiziario del Tribunale di Vercelli del 04/03/2026 rep. 10/2026

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Giudiziale **a favore:** Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED], con sede i [REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di San Giorgio Monferrato (AL) e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 6, part. 285, sub. 3, catg. D/1, piano T-1

2. Iscrizione nn. 6505/629 del 24.12.2025

Atto Giudiziario del Giudice di Pace di Torino del 18/08/2025 rep. 1097/2025

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 5.519,87

Totale: € 8.000,00

a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

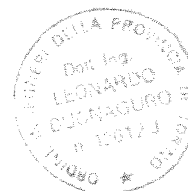
contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di San Giorgio Monferrato (AL) e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 6, part. 285, sub. 3, catg. D/1, piano T-1

5.2 ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA'

Le formalità di cui sopra colpiscono solo i beni ricaduti nel cospice di liquidazione giudiziale e, pertanto, saranno da cancellare totalmente a cura della Procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. L'importo per la cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale è di € 294,00 in misura fissa per le sole imposte. Per la cancellazione dell'altra formalità pregiudizievole il costo è composto dall'imposta ipotecaria nella misura dello 0,5% calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti ai sensi della tariffa allegata al DPR 31/10/1990, n. 347; dalla tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31/10/1990, n. 347 e dal Bollo di € 59,00. Non è, pertanto, conoscibile il valore esatto di cancellazione in quanto non è preliminarmente pronosticabile il valore di realizzo derivante dalla cessione del bene. Lo scrivente sottolinea come il corretto prezzo di cancellazione sia determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e solo dopo che è noto il prezzo di vendita, non pronosticabile in questa prima istanza, in maniera tale da poter eseguire il calcolo relativo allo 0,5%.

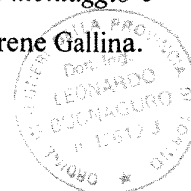


QUESITO 6: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni immobili nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di San Giorgio Monferrato (AL), risulta come l'edificio sia stato edificato dopo il 1° settembre 1967. A seguito di Accesso agli Atti, lo scrivente ha reperito i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 24/1977 del 05/05/1977 per la *“costruzione di due capannoni con annessa casa per custode nel Comune di San Giorgio Monferrato (AL) al Foglio 7 mappale 48/b”* con inizio lavori il 07/06/1977 e allegati elaborati grafici progettuali a firma Geom. Marco Brezza;
- Concessione Edilizia n. 24/1977 del 05/05/1977 per la *“costruzione di capannone artigianale con annessa casa per custode nel Comune di San Giorgio Monferrato (AL) al Foglio 7 mappale 48/a”* con inizio lavori il 20/07/1977 e allegati elaborati grafici progettuali a firma Geom. Marco Brezza;
- Concessione Edilizia n. 61/1980 del 06/10/1980 per *“ampliamento fabbricato industriale uso centrale termina e varianti interne nel Comune di San Giorgio Monferrato (AL) al Foglio 7 mappale 48”* con allegati elaborati grafici progettuali a firma Geom. Marco Brezza;
- Concessione Edilizia n. 62/1980 del 06/10/1980 per *“ampliamento fabbricato industriale uso centrale termina e varianti interne nel Comune di San Giorgio Monferrato (AL) al Foglio 7 mappale 48”* con allegati elaborati grafici progettuali a firma Geom. Marco Brezza;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 7/2020 prot. 1624 del 23/06/2020 per *“sanatoria per opere in difformità alla C.E. 24/77 e successiva variante 61/80 e sostituzione manto di copertura in cemento-amianto”* con tavole grafiche progettuali a firma Ing. Irene Gallina;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 17/2020 del 07/01/2021 prot. 20 per *“comunicazione di avvio del procedimento su istanza ex art. 7 D.P.R. 160/2001 per realizzazione uffici, servizi e messa a norma fabbricato e impianti per attività di montaggio e assemblaggio di macchine utensili”* con tavole grafiche progettuali a firma Ing. Irene Gallina.



Lo stato di fatto corrisponde alla Planimetria Catastale del 26/01/2024 n. AL0008554 e all'ultimo elaborato grafico presentato e protocollato in Comune, con conseguente conformità edilizia/urbanistica e catastale. Si rileva, tuttavia, la presenza di una struttura tecnica prefabbricata leggera destinata al contenimento delle apparecchiature inverter dell'impianto fotovoltaico, realizzata mediante pannellature amovibili e priva di opere strutturali in c.a. Alla luce della natura pertinenziale-tecnologica del manufatto e della sua funzione esclusivamente servente rispetto all'impianto, non si ritiene la fattispecie abbia rilevanza edilizio-catastale salvo diverso parere del Notaio che verrà incaricato: pertanto, lo scrivente si riserva eventualmente di indicare le modalità e i costi per sanare l'ipotetica difformità.

QUESITO 7: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili caduti nella Procedura si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Sulla base di quanto descritto ai precedenti paragrafi, raffrontando lo stato di fatto con gli allegati progettuali reperiti e le Planimetrie Catastali, non si sono ravvisate difformità salvo quanto esplicitamente evidenziato. Lo scrivente si riserva eventualmente e solo se richiesto di modificare le risultanze sulla base del più prudente parere del Notaio che verrà incaricato. Resta, comunque, inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili della presente Relazione da parte dei competenti Uffici Pubblici. Le argomentazioni sopra riportate debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che – in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario e/o non conforme a quanto qui indicato – l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire senza pregiudizi per la Procedura.

QUESITO 8: *la verifica che i beni immobili siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene della società fallita sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Dall'analisi dell'Atto di Compravendita e delle visure catastali storiche reperite, i beni oggetto di Procedura non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO 9: *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi a ciascun bene immobile caduto nella Procedura;*

IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE E INSOLUTI

Data la natura autonoma e indipendente del compendio immobiliare, non si rilevano spese di gestione insolute.

IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non sono stati rilevati importi di spese sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto della Perizia.

QUESITO 10: *la determinazione del valore di mercato di ciascun bene immobile caduto nella Liquidazione Giudiziale, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi che intervengono (e che in quanto tali verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono:

- ubicazione;
- stato di conservazione dei beni e vetustà del bene/dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione;



- sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza;
- regolarità edilizia/urbanistica;
- situazione di mercato della domanda e dell'offerta.

Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva, essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza personale, lo scrivente ha individuato, in via prudenziale a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato (vedasi, per opportuno confronto, anche l'allegato fotografico allegato agli atti, i provvedimenti edilizi e le spese necessarie per sanare le difformità riscontrate):

Immobile in San Giorgio Monferrato (AL) – Strada Pasigliano 1

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base delle Superfici Commerciali⁴ (desunte dal sopralluogo e confrontate con le quote sugli elaborati progettuali e con le Planimetrie Catastali con lo scalimetro), si attribuiscono i seguenti valori:

Descrizione	Superficie Convenzionale [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Commerciale [mq]
- <u>capannone</u>	750,00	100,00	750,00
- <u>uffici/ingresso</u>	90,00	100,00	90,00
- <u>ripostigli/servizi</u>	175,00	100,00	175,00

⁴ La superficie lorda commerciale, calcolata appunto secondo le consuete procedure ed oggetto di inevitabili arrotondamenti, è tuttavia solamente un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Valutazione⁵ del LOTTO:

Valutazione di mercato <u>capannone</u> : mq 750,00 x 360,00 €/mq ⁶	≈	€ 270.000,00
Valutazione di mercato <u>uffici/ingresso</u> : mq 90,00 x 650,00 €/mq	≈	€ 60.000,00
Valutazione di mercato <u>locali accessori</u> : mq 175,00 x 260,00 €/mq	≈	€ 45.000,00

QUESITO 11: *la determinazione del valore di stima dell'impianto fotovoltaico presente sulla copertura dell'immobile;*

Nel perimetro valutativo della Procedura ricade un impianto fotovoltaico installato sulla copertura dell'edificio industriale ubicato in San Giorgio Monferrato (AL), Strada Pasigliano n. 1, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 6, particella 285, subalterno 3, avente potenza attiva nominale pari a 97,92 kW. L'impianto risulta entrato in esercizio in data 27/12/2022, come risultante dalla scheda tecnica e dalla documentazione GSE esaminata. Il contratto GSE acquisito è identificato dal codice SSP00982138 ed ha ad oggetto l'erogazione del servizio di Scambio sul Posto dell'energia elettrica ai sensi della Deliberazione ARERA 570/2012/R/efr e successive modifiche e integrazioni. Il punto di connessione risulta identificato dal POD IT001E072382030, l'impianto è alimentato da fonte solare fotovoltaica, la potenza indicata nel contratto è pari a 97,92 kW, il codice UP è UPN_1410962_01 e il codice CENSIMP è IM_1410962. La documentazione esaminata comprende, tra l'altro: contratto GSE di Scambio sul Posto SSP00982138; schermate e prospetti del portale GSE relativi a corrispettivi, pagamenti e fatture; preliminari di fattura e documenti fiscali GSE relativi alle annualità 2022, 2023, 2024 e 2025; dichiarazione annuale energia elettrica per l'anno 2025, codice ditta IT00ALE01305I, riferita ad [REDACTED]; registro fotovoltaico 2025; scheda tecnica relativa a data di entrata in esercizio, potenza dell'impianto e dati tecnici di sezione. L'analisi ha, inoltre, tenuto conto della dichiarazione resa in merito al costo assicurativo annuo, quantificato in circa €/anno 600,00 nonché dell'assenza, allo stato, di criticità tecniche note o guasti segnalati sull'impianto. L'esame del contratto GSE consente di chiarire un aspetto essenziale ai fini della corretta valutazione: l'impianto non risulta assistito da tariffa incentivante del Conto Energia e non risulta beneficiario di una tariffa fissa per ogni kWh prodotto.

⁵ Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAL, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio.

⁶ Nella valutazione si ricomprende anche la quota di piazzale esterna che conferisce al cespite maggiore versatilità.



Il contratto acquisito disciplina esclusivamente il servizio di Scambio sul Posto, che ha natura diversa rispetto ai meccanismi incentivanti storici del Conto Energia. Esso consente la compensazione economica tra il valore associabile all'energia elettrica immessa in rete e il valore associabile all'energia elettrica prelevata dalla rete in un periodo diverso da quello di produzione. Pertanto, ai fini della presente stima, non può essere assunto alcun valore pari a Euro 0,274/kWh come tariffa incentivante né può essere applicato un criterio meramente moltiplicativo tra produzione annua e tariffa fissa. Il contratto SSP prevede la regolazione del contributo in conto scambio e, ove l'operatore abbia optato per la relativa liquidazione, delle eventuali eccedenze. Il contratto decorre dal 27/12/2022 al 31/12/2022 e si rinnova tacitamente di anno in anno, salvo disdetta da comunicarsi al GSE con preavviso di almeno 60 giorni. Anche tale circostanza impone una precisazione metodologica: il riferimento ventennale utilizzato nella presente perizia non costituisce una scadenza contrattuale GSE bensì un orizzonte tecnico-economico convenzionale di analisi dei flussi di cassa, assunto in via prudenziale per stimare la redditività dell'impianto in condizioni ordinarie di esercizio.

Il contratto stabilisce, inoltre, che il GSE pubblica sul portale informatico l'importo del contributo in conto scambio in acconto semestrale e, successivamente, l'importo del contributo in conto scambio in conguaglio oltre al valore del credito maturato per eventuali eccedenze di energia elettrica immessa in rete. Ne deriva che la regolazione economica avviene mediante acconti, conguagli ed eventuali liquidazioni di eccedenze secondo le tempistiche operative previste dalle regole tecniche GSE.

Il dato tecnico di maggiore rilevanza ai fini estimativi è costituito dalla produzione effettiva rilevata per l'anno 2025. Dalla dichiarazione annuale energia elettrica risulta una produzione complessiva pari a 108.203,00 kWh e un'energia ceduta pari a 74.533,00 kWh. Per differenza, l'energia auto consumata o, comunque, non ceduta alla rete è pari a 33.670,00 kWh. Il rendimento specifico dell'impianto risulta, pertanto, pari a circa 1.105,00 kWh/kWp all'anno, ottenuto dividendo la produzione annua 2025 – pari a 108.203,00 kWh – per la potenza nominale di 97,92 kW. Tale valore appare pienamente coerente con un impianto fotovoltaico installato su copertura industriale nel territorio piemontese/alessandrino e costituisce un parametro tecnico attendibile per la costruzione del modello economico.



Parametro	Dato
Potenza nominale impianto	97,92 kW
Data entrata in esercizio	27/12/2022
Produzione 2025	108.203,00 kWh
Energia ceduta/immissione 2025	74.533,00 kWh
Energia auto consumata stimata	33.670,00 kWh
Quota energia ceduta	68,88%
Quota auto consumata stimata	31,12%
Rendimento specifico	1.105,00 kWh/kWp all'anno

Il dato di autoconsumo riveste specifica importanza estimativa poiché nello Scambio sul Posto il valore economico dell'impianto non coincide con i soli bonifici o corrispettivi GSE. Una parte del beneficio economico si manifesta, infatti, sotto forma di minor costo di approvvigionamento elettrico per l'utilizzatore dell'immobile. In assenza di bollette elettriche aziendali complete (non consegnate allo scrivente al momento della redazione del presente elaborato), tale componente è stata stimata prudenzialmente assumendo un costo evitato dell'energia pari a Euro 0,30/kWh. Tale parametro non rappresenta una tariffa incentivante ma un valore economico *all-in* prudenziale del kWh non acquistato dalla rete, comprensivo della componente energia e degli oneri evitabili connessi alla fornitura elettrica. La scelta è stata mantenuta prudenziale in quanto, per utenze industriali, il costo effettivo complessivo dell'energia può variare sensibilmente in funzione di potenza impegnata, profilo di consumo, contratti di fornitura, oneri e fiscalità.

Dai documenti GSE acquisiti, lo scrivente rileva come per l'annualità 2023 risulti un contributo in conto scambio pari ad € 891,07 oltre a conguaglio riferito al 2022 pari a € 0,52. Per l'anno 2024 risultano un contributo in conto scambio pari a € 1.782,14 e un conguaglio contributo in conto scambio pari a € 3.585,48, per complessivi € 5.367,62. Per l'anno 2025 risultano un contributo in conto scambio pari ad € 891,07, un conguaglio contributo in conto scambio pari a € 3.773,25 e liquidazione eccedenze per € 12.358,82: tale dato è indicato sul portale GSE come importo ancora da fatturare ma già evidenzia un corrispettivo evidentemente maturato. Conseguentemente, il totale economico GSE 2025 assunto risulta pari a € 17.023,14.



Anno/voce	Importo (€)	Osservazioni
2022 - conguaglio SSP	0,52	Annualità di avvio, impianto entrato in esercizio il 27/12/2022
2023 - contributo SSP	891,07	Primo anno di effettiva regolazione SSP
2024 - contributo SSP	1.782,14	Acconto/contributo in conto scambio
2024 - conguaglio SSP	3.585,48	Conguaglio contributo in conto scambio
Totale GSE 2024	5.367,62	Dato annuo consolidato disponibile
2025 - contributo SSP	891,07	Contributo in conto scambio
2025 - conguaglio SSP	3.773,25	Conguaglio contributo in conto scambio
2025 - liquidazione eccedenze	12.358,82	Credito già determinato dal GSE e indicato da fatturare
Totale GSE 2025 assunto	17.023,14	Base economica utilizzata per il DCF

Il salto economico osservabile tra il 2024 e il 2025 non deve essere letto come anomalia documentale ma come effetto della liquidazione delle eccedenze energetiche maturate. In chiave prudenziale, lo scrivente ha assunto come base del modello il valore 2025 perché esso risulta coerente con il dato fisico di produzione pari a 108.203,00 kWh con l'elevata quota di energia ceduta in rete e con la struttura economica propria dello Scambio sul Posto. Rimane, comunque, inteso che – trattandosi di Procedura Concorsuale – tale valore è stato successivamente sottoposto ad attualizzazione con tasso elevato e a valutazione critica dei rischi specifici. Le parti che compongono l'impianto fotovoltaico possono essere riassunte come segue:

- moduli fotovoltaici;
- strutture di sostegno ed ancoraggio;
- cavi, cavidotti;
- quadri in corrente continua;
- gruppo di conversione C.C./C.A.;
- quadro di interfaccia (in corrente alternata);
- contatore di energia al punto di consegna;

I quadri contengono i sezionatori di stringa, il sezionatore generale della C.C. e gli scaricatori di sovratensioni atmosferiche. Il gruppo inverter trasforma la tensione continua proveniente



dai moduli fotovoltaici in tensione alternata con configurazione del tipo fase – parallelo in relazione alla tensione fornita dalla rete di distribuzione.

L'analisi economica dell'impianto fotovoltaico, che consente di determinare il valore di mercato dello stesso (ammontare del guadagno attualizzato che si presume atteso nel corso della vita dell'impianto) tiene conto dei seguenti parametri:

- potenziale energetico disponibile;
- produzione annua di energia;
- flussi di cassa annui attraverso la stima delle produzioni e dei parametri economico-finanziari (tasso di attualizzazione, costi di manutenzione, prezzi di vendita dell'energia elettrica);
- valore dell'impianto attraverso la formula di capitalizzazione dei redditi.

Nell'elaborazione della valutazione dell'impianto fotovoltaico ci si è, pertanto, attenuti ai principi ed ai criteri di generale accettazione conosciuti come:

- “*metodo del mercato*” (comparazione), basato sul confronto con beni simili a quelli in esame, o economicamente equivalenti, oggetto di recenti transazioni sullo stesso mercato. In particolare è stata effettuata una comparazione con un impianto fotovoltaico delle stesse caratteristiche installato recentemente;
- “*metodo del costo*”, basato sul principio di sostituzione, il quale esprime il valore attraverso il costo che si verrebbe a sostenere per ricostruire o rimpiazzare un bene con un altro avente le medesime caratteristiche e utilità economica di quello in esame. Il valore è calcolato applicando al costo di sostituzione a nuovo del bene, correttivi che tengano conto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza tecnica ed economica attribuibili al momento della stima.

In questa situazione è stata presa in considerazione la vita residua dell'impianto fotovoltaico ipotizzando una durata di vent'anni. La valutazione è stata effettuata analizzando i beni e attribuendone il relativo valore di mercato tenendo conto delle seguenti variabili principali:

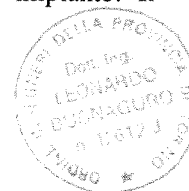
- a) la tipologia dell'impianto ed i parametri che influiscono sul valore, in particolare la durata del periodo di incentivazione, la data di allacciamento alla rete, il rendimento **annuale** specifico (kWh/kWp), la potenza installata, il prezzo dell'impianto alla costruzione, **il valore** degli incentivi, la percentuale di energia in autoconsumo, la perdita annuale di rendimento, **i**

costi di esercizio, ect.;

- b) il deprezzamento maturato, derivante dalle condizioni osservate, dall'utilità, dall'uso e dall'obsolescenza dei beni in oggetto;
- c) il valore commerciale di mercato dei beni esaminati tenuto conto oltre che del loro stato d'uso e di degrado, anche dell'appetibilità e commerciabilità degli stessi sul mercato, in relazione soprattutto all'evoluzione tecnologica ed alla specifica costruzione di alcuni beni;
- d) la rispondenza ai requisiti essenziali di sicurezza;
- e) l'assenza di ogni forma di garanzia e di assistenza tecnica data la tipologia fallimentare della vendita;
- f) l'anno di costruzione e messa in servizio dell'impianto fotovoltaico;
- g) la reperibilità dei ricambi, dell'assistenza tecnica;
- h) la presenza della documentazione tecnica pertinente;
- i) i costi di trasporto di posizionamento, di installazione;

Per la valutazione dell'impianto in funzione delle ipotesi di vendita indicate al paragrafo precedente, sono stati presi in esame i relativi adempimenti previsti, tenendo presente che la realizzazione dell'impianto fotovoltaico prevede in generale le seguenti attività:

- 1) Analisi economica dell'investimento, esposizione, consumi, disponibilità della copertura etc.;
- 2) Progetto esecutivo impianto redatto da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto al relativo ordine di competenza;
- 3) Denuncia di inizio attività: D.I.A. L'inizio dei lavori deve essere subordinato all'autorizzazione del comune di competenza;
- 4) Installazione impianto con relativi componenti e connessioni;
- 5) Collaudo impianto. Verifica presenza della documentazione tecnica pertinente. Verifica corretta posizione delle apparecchiature. Verifica corrispondenza tra l'impianto ed il progetto. Prove funzionali (isolamento, sicurezze elettriche, ecc.) Verifica rendimento impianto. Il collaudo dell'impianto dovrà essere effettuato da un tecnico abilitato;
- 6) Messa in servizio. Domanda di allacciamento alla rete competente;



7) Pratiche con il gestore G.S.E. per la determinazione della tariffa incentivante. Il gestore riconosce la tariffa ventennale che viene moltiplicata per l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico rilevata dal contatore.

La redditività dell'impianto è stata distinta in due macro-componenti. La prima è costituita dai corrispettivi GSE, comprensivi di contributo in conto scambio, conguaglio e liquidazione eccedenze, assunti prudenzialmente nella misura di € 17.023,14 per il primo anno di modello. La seconda è costituita dal beneficio economico da autoconsumo, determinato applicando al quantitativo auto consumato o non ceduto di 33.670,00 kWh il costo evitato prudenziale di € 0,30/kWh. Ne deriva un beneficio annuo iniziale da autoconsumo pari a circa € 10.101,00. Il flusso lordo annuo iniziale risulta, quindi, pari a circa € 27.124,14 prima dei costi operativi. Il valore dell'autoconsumo è particolarmente rilevante nella presente fattispecie in quanto la vendita prospettata avverrebbe, secondo l'impostazione estimativa assunta, mediante lotto unico immobile-impianto. Tale circostanza consente al futuro aggiudicatario/utilizzatore dell'immobile di mantenere il collegamento funzionale tra produzione fotovoltaica e fabbisogno elettrico del compendio, massimizzando la convenienza economica dell'impianto. Diversamente, una vendita atomistica o separata dell'impianto (con distacco dalla copertura e perdita del rapporto con il punto di consumo) determinerebbe un significativo abbattimento del valore poiché verrebbero meno sia il beneficio da autoconsumo sia parte della razionalità economica dell'investimento.

Ai fini della determinazione del flusso netto, sono stati detratti costi annui ricorrenti stimati in complessivi € 3.000,00. Tale importo comprende circa € 600,00 per assicurazione, come riferito dalla società; € 1.000,00 per pulizia periodica dei pannelli, da intendersi come costo medio annuo per interventi di lavaggio e rimozione depositi superficiali; € 900,00 per manutenzione ordinaria, verifiche elettriche, controlli quadri, ispezioni e piccoli interventi; € 131,66 per costo amministrativo GSE, già rilevato nei documenti fiscali; € 368,34 quale accantonamento prudenziale annuo per manutenzione straordinaria e componentistica, inclusa la fisiologica possibilità di interventi sugli inverter nel corso della vita utile residua. L'importo complessivo ricavato come somma algebrica dei suesposti valori è stato, poi, arrotondato a circa €/anno 3.000,00, cifra ritenuta congrua e prudenziale per un impianto di taglia prossima a 100 kW e installato su una copertura industriale.



Voce costo annuo	Importo (€)
Assicurazione	600,00
Pulizia pannelli	1.000,00
Manutenzione ordinaria/verifiche	900,00
Costi amministrativi GSE	131,66
Fondo prudenziale inverter/straordinaria	368,34
Totale annuo assunto in detrazione	3.000,00

Il rendimento di un impianto fotovoltaico non è costante nel tempo. I moduli in silicio cristallino sono soggetti a progressivo decadimento prestazionale, ordinariamente contenuto ma non nullo. Nel presente modello lo scrivente ha assunto un degrado annuo pari allo 0,8%, applicato sia alla produzione energetica sia, per coerenza prudenziale, alle componenti economiche variabili correlate alla produzione. Tale parametro consente di evitare una sovrastima dei flussi futuri e tiene conto della fisiologica riduzione di rendimento dei moduli, dell'invecchiamento delle componenti, delle possibili perdite di sistema e dell'aumento del rischio manutentivo nel tempo. Inoltre, si è assunto un orizzonte di analisi temporale pari a circa 20 anni. Tale scelta non deve essere confusa con la durata del contratto SSP (che si rinnova tacitamente di anno in anno) né con una presunta scadenza certa dell'impianto al ventesimo anno. Essa costituisce, infatti, un criterio tecnico-estimativo prudenziale volto a limitare la proiezione dei flussi ad un periodo ragionevolmente prevedibile. Si precisa, infatti, che un impianto fotovoltaico correttamente mantenuto può continuare a produrre anche oltre il ventesimo anno, con rendimenti progressivamente inferiori. La presente valutazione, pertanto, non attribuisce specifico valore ai flussi eventualmente generabili oltre l'orizzonte ventennale, assumendo così un'impostazione cautelativa compatibile con la natura concorsuale della procedura.

Il valore economico dell'impianto è stato determinato mediante metodo dei flussi di cassa attualizzati (*DCF*, dall'acronimo inglese *discounted cash flow analysis*) che rappresenta una metodologia di stima per la valutazione economico-finanziaria di un progetto, un'attività o una politica e che tiene conto del valore temporale della moneta e della dimensione e distribuzione dei flussi monetari di un investimento (Reisman A., 1973). È utilizzata per scontare all'attualità flussi di cassa che si manifestano in periodi temporali diversi, in modo tale da determinare se un progetto sia finanziariamente ed economicamente conveniente. Il risultato dell'analisi DCF determina l'opportunità o meno della realizzazione del progetto.

espressa attraverso criteri di selezione. Tale tecnica ha origine nella teoria della finanza ed è stata formalizzata per la prima volta nel 1938 da John Burr Williams. In *"The Theory of Investment Value"* l'autore definisce il "valore di un investimento" come il valore attuale netto di tutti i suoi futuri dividendi. Questa definizione fornisce una misura del valore intrinseco dell'investimento che è indipendente dal suo valore di mercato. Se supponiamo di sapere che alla fine dell'anno si percepirà un reddito pari a P_1 , è possibile calcolare il valore attuale (P_0) di tale reddito, cioè trovare il valore che ha oggi il reddito che sarà percepito in futuro. Se $P_1 = P_0 (1 + i)$, allora il valore attuale P_0 (present value) di P_1 si calcola in questo modo:

$$P_0 = \frac{P_1}{(1 + i)}$$

Analogamente se si percepirà una certa somma P_n tra n anni il suo valore attuale sarà:

$$P_0 = \frac{P_n}{(1 + i)^n}$$

Siamo in grado a questo punto di calcolare il valore attuale P_0 di una serie di redditi che saranno percepiti ciascuno alla fine di ogni periodo (anno), per n periodi:

$$P_0 = \frac{P_1}{(1 + i)} + \frac{P_2}{(1 + i)^2} + \dots + \frac{P_n}{(1 + i)^n} = \sum_{t=1}^n \frac{P_t}{(1 + i)^t}$$

dove $P_1, P_2, \dots, P_n$ sono i redditi attesi alla fine di ciascun anno t e i è il tasso di interesse, o di sconto, appropriato al quale essi devono essere scontati (o attualizzati). I flussi di cassa vengono scontati all'attualità ad un tasso di sconto che prenda in considerazione il rendimento obiettivo dell'investitore, il premio per il rischio ed eventualmente la perdita di valore della moneta causata dall'inflazione. Si ipotizza, in tal caso, un tasso di attualizzazione del 10%, che è stato ritenuto congruo e prudentiale in ragione della natura liquidatoria della vendita, dell'assenza di garanzie proprie delle vendite giudiziali, della dipendenza da meccanismi regolatori soggetti a evoluzione normativa, del rischio di futura variazione dei prezzi energetici e dell'alea connessa alla continuità di pieno sfruttamento dell'autoconsumo. In altri termini, il tasso adottato incorpora già una quota rilevante di rischio liquidatorio e di rischio impiantistico, evitando duplicazioni eccessive di abbattimenti. La base di calcolo del primo anno è stata così determinata dallo scrivente in base ai seguenti dati: corrispettivi GSE € 17.023,14; beneficio da autoconsumo € 10.101,00; ricavi/benefici lordi complessivi € 27.124,14; costi annui di gestione € 3.000,00 e flusso netto iniziale € 24.124,14.

Tale flusso viene, poi, progressivamente ridotto dello 0,8% annuo per tenere conto del decadimento prestazionale, mantenendo costanti in termini nominali i costi annui assunti

Anno	Produzione kWh	Immessi kWh	Autocons. kWh	GSE €	Autocons. €	OPEX €	Flusso netto €	VA 10% €
1	108.203	74.533	33.670	17.023	10.101	3.000	24.124	21.931
2	107.337	73.937	33.401	16.887	10.020	3.000	23.907	19.758
3	106.479	73.345	33.133	16.752	9.940	3.000	23.692	17.800
4	105.627	72.758	32.868	16.618	9.861	3.000	23.478	16.036
5	104.782	72.176	32.605	16.485	9.782	3.000	23.267	14.447
6	103.944	71.599	32.345	16.353	9.703	3.000	23.056	13.015
7	103.112	71.026	32.086	16.222	9.626	3.000	22.848	11.725
8	102.287	70.458	31.829	16.092	9.549	3.000	22.641	10.562
9	101.469	69.894	31.575	15.964	9.472	3.000	22.436	9.515
10	100.657	69.335	31.322	15.836	9.397	3.000	22.233	8.572
11	99.852	68.780	31.071	15.709	9.321	3.000	22.031	7.722
12	99.053	68.230	30.823	15.584	9.247	3.000	21.830	6.956
13	98.261	67.684	30.576	15.459	9.173	3.000	21.632	6.266
14	97.475	67.143	30.332	15.335	9.099	3.000	21.435	5.644
15	96.695	66.606	30.089	15.213	9.027	3.000	21.239	5.085
16	95.921	66.073	29.848	15.091	8.954	3.000	21.045	4.580
17	95.154	65.544	29.609	14.970	8.883	3.000	20.853	4.126
18	94.393	65.020	29.373	14.850	8.812	3.000	20.662	3.716
19	93.637	64.500	29.138	14.732	8.741	3.000	20.473	3.347
20	92.888	63.984	28.904	14.614	8.671	3.000	20.285	3.015

La sommatoria dei valori attuali dei flussi netti ventennali determina un valore DCF pari a € 193,817.18, arrotondabile in termini estimativi a circa € 190.000,00. Tale valore rappresenta il valore tecnico-economico dell'impianto considerato nella sua funzionalità ordinaria e nella sua connessione al compendio immobiliare-industriale, con mantenimento del beneficio da autoconsumo e del regime SSP.

La valutazione sopra determinata non viene assunta acriticamente quale valore di pronto realizzo, dovendosi tenere conto del contesto concorsuale. Tuttavia, nel caso specifico, l'impianto non viene stimato come bene atomistico da smontare, trasportare e reinstallare altrove, bensì quale elemento funzionalmente integrato nel compendio immobiliare che si intende valorizzare in lotto unico. Ciò riduce sensibilmente il rischio di dispersione di valore

normalmente proprio della vendita separata di un impianto fotovoltaico. Il futuro aggiudicatario dell'immobile potrà infatti beneficiare, previa voltura e regolarizzazione dei rapporti contrattuali e salvo verifiche del GSE, della produzione energetica, delle immissioni, dello scambio sul posto e dell'autoconsumo in sito. In termini prudenziali si devono comunque considerare: assenza di garanzia per vizi occulti; alea propria della vendita giudiziale; necessità di eventuale voltura o aggiornamento dei rapporti GSE; possibile variazione futura del quadro normativo dello Scambio sul Posto; rischio manutentivo nel medio periodo; incertezza sulla futura intensità di utilizzo dell'immobile e, quindi, sul livello effettivo di autoconsumo; fisiologico degrado prestazionale dei moduli; eventuale necessità di interventi sugli inverter o sulle apparecchiature elettriche. Tali rischi risultano – già in significativa parte assorbiti dal tasso di attualizzazione del 10%, dall'adozione di costi annui prudenziali, dalla normalizzazione dei ricavi GSE e dall'applicazione del degrado prestazionale annuo dello 0,8% – vengono ulteriormente ridotti tenuto conto della natura concorsuale della procedura e della necessità di determinare un valore concretamente compatibile con una vendita competitiva di immediato realizzo. Pertanto, lo scrivente ritiene tecnicamente corretto applicare un ulteriore abbattimento liquidatorio prudenziale finale pari al 10% rispetto al valore tecnico-economico DCF sopra determinato. Tale abbattimento tiene conto delle specifiche condizioni di realizzo tipiche delle vendite giudiziali, dell'assenza di garanzie, dell'alea connessa alla futura gestione del rapporto GSE e delle incertezze correlate alla continuità del beneficio economico derivante dall'autoconsumo.

Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente ritiene congruo assumere quale valore liquidatorio prudenziale dell'impianto fotovoltaico, nell'ipotesi di cessione unitaria con il compendio immobiliare, l'importo arrotondato di € 170.000,00. Tale valore appare coerente con le risultanze documentali acquisite, con i parametri tecnico-economici elaborati e con le specifiche condizioni di realizzo proprie della presente Procedura di Liquidazione Giudiziale.



La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi salvo più esatti confini e dati catastali, delle norme e disposizioni da c.c., facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente richiamati. Sulla base di tutto quanto finora riferito, lo scrivente – con opportuno arrotondamento – valuta il LOTTO composto dal cespite immobiliare e dall'impianto fotovoltaico presente sulla copertura dello stesso in complessivi:

LOTTO UNICO

550.000,00

(cinquecento cinquanta mila/00)

Il tutto come visto e piaciuto, senza alcuna garanzia a qualsivoglia titolo da parte della Procedura e/o del Curatore e/o del perito, nulla potendo essere eccepito in proposito anche per eventuali dati erronei o mancanti nella Perizia, essendo onere dell'Acquirente aver verificato a sua cura, spese e responsabilità ogni aspetto e/o documento e/o informazione inerente l'Immobile. In particolare, la Procedura non fornisce alcuna garanzia né assume alcuna responsabilità – e non potrà quindi essere chiamato in alcun modo a rispondere – in merito allo stato di fatto e di diritto dell'Immobile, né a eventuali danni che dovessero occorrere all'Immobile, ovvero che potessero derivare a terze persone e/o cose e/o all'ambiente in conseguenza dello stato e/o di ogni fatto/caratteristica/condizione dell'Immobile, anche ove non evidenziati nella Perizia. Né la Procedura e/o il Curatore e/o il Perito e/o loro consulenti e/o ausiliari potranno in alcun modo essere ritenuti responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni riportate nella Perizia dell'Immobile.

Il sottoscritto Perito Stimatore ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 27 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento in merito.

Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Torino, 27 maggio 2026

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Visure Catastali;
- 3) Planimetrie Catastali;
- 4) Visure Ipotecarie;
- 5) Atto di Compravendita;
- 6) Documentazione Edilizia;
- 7) Contratto GSE.

