TRIBUNALE DI TRENTO - Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata

RGE n. **83/2022**

Giudice delegato dott. B. Sieff

Promossa da:

Contro:

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA IN SEGUITO ALLA VALUTAZIONE IMPIANTI PRODUTTIVI DA PARTE AUSILIARIO ING. MAURO ALFONSO MORELLI A CIO' AUTORIZZATO DAL G.E. IN DATA 13.09.2024

Esperto nominato:

Geom. Michele Masé

Via Trento n. 5 – 38079 TIONE DI TRENTO (TN)

Tel. E Fax. 0465 321739 –

e-mail: geom.mase@studiolegalezeni.it

posta certificata: michele.mase@geopec.it

Codice fiscale MSA MHL 68M27 L174I – Partita IVA 01615100227

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il sottoscritto geom. Michele Masé nato a Tione di Trento il 27.08.1968 con studio ivi in Via Trento n. 5, iscritto all'albo del Collegio Geometri della Provincia di Trento al n.1767, è stato autorizzato dal Giudice a seguito di specifica istanza in data 13.09.2024 ad essere affiancato da tecnico indicato nella persona dell'ing. Mauro Alfonso Morelli, per valutare gli impianti del biodigestore e del fotovoltaico presenti negli immobili oggetto di pignoramento di cui al lotto 1: della perizia depositata.

Il sottoscritto si è recato in sopralluogo onde far conoscere e visionare all'ing. M.A. Morelli gli impianti oggetto di valutazione e lo stesso a seguito di ciò ha proseguito le operazioni eseguendo le sue considerazioni e stendendo perizia di stima degli impianti, che viene allegata alla presente onde ne formi parte integrale e sostanziale.

Letta la perizia, come già evidenziato nella risposta alle osservazioni, il sottoscritto nominato esperto ribadisce che gli impianti posizionati, biogas e fotovoltaico, non sono impianti fissi al servizio della struttura. Tale assunto è stato anche evidenziato dall'ing. Morelli nella sua relazione nelle premesse a pag. 3 che "*Trattasi di sistemi "produttivi", non puri immobiliari, per cui il valore va ricercato nella loro capacità produttiva futura, in questo senso si eseguono le stime."*

Per quanto attiene all'impianto del biogas l'ing. Morelli ha ribadito anche che lo stesso si presenta in uno stato completamente degradato con impossibilità della rimessa in esercizio se non con notevoli costi. Oltre a ciò ha anche evidenziato a pag. 5 che per riattivare lo stesso è "assolutamente necessario" che la stalla sia attiva cioè in grado di fornire nei cicli quotidiani medi le biomasse necessarie ….. omessa tabella ….

In pratica devono essere rimessi a nuovo gli impianti di stalla per ospitare, con continuità, mediamente: 16.800 unità cunicole (1.400 gestanti + 1.400 allattanti + 14.000 ingrasso), ovviamente nel rispetto di tutte le norme (urbanistiche, ambientali, benessere animali, etcc.) . Non entrando nel merito dei costi di rimessa in esercizio della stalla.

Da ciò ne scaturisce il valore attribuito analizzandone tutti i costi e gestione dello stesso.

Per quanto attiene invece all'impianto fotovoltaico l'ing. Morelli, analizzando tutti i dati, a differenza del sottoscritto, ha valutato congrua la stima redatta dall'ing. xxxxxxxxxxxxxxx , su incarico della xxxxxxCreditrice, confermandone il valore in 114.000,00 euro.

CONCLUSIONI:

Alla luce dell'incarico affidatomi di integrare la relazione di stima depositata con le ulteriori valutazioni :
il sottoscritto conferma quanto stimato per la parte immobiliare di cui al LOTTO 1, nella perizia depositata al punto 9. **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:** pagg. 22 e 23, che qui di seguito si riporta:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 54.458,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 267.914,46**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 26.791,45**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 241.123,01**

Per quanto attiene agli impianti ivi installati e posizionati, il sottoscritto nominato esperto integra la relazione con la valutazione e stima degli impianti di cui alla perizia allegata dell'ing. Mauro Alfonso Morelli così come di seguito riportati:

LOTTO 1E: IMPIANTO FOTOVOLTAICO	**€. 114.000,00**
LOTTO 2E: IMPIANTO BIOGAS	**€. 65.000,00**

Il sottoscritto Esperto nominato precisa che gli impianti devono essere specificatamente inseriti nell'avviso di vendita e considerati lotti a sé stanti, onde consentirne il trasferimento della titolarità degli stessi e le volture dei contratti del GSE, attualmente in capo all'esecutato.

La vendita complessiva del lotto 1, andrà integrata anche con la descrizione e indicazione delle Convenzioni effettuate con il, GSE come descritte nella perizia dell'ing. Mauro Alfonso Morelli e qui sotto riportati:

IMPIANTO FOTOVOLTAICO
Potenza nominale: 99,64kW Data entrata in esercizio: 31/10/2011
GSE
Convenzione FTV: nr. Q02I232822707 decorrenza 31/10/2011 scadenza 30/10/2031
Contratto RID nr. RID037294 decorrenza 31/10/2011 scadenza disdetta unilaterale GSE nel 2025

IMPIANTO BIOGAS
Potenza nominale: 99 kW Data Entrata in esercizio: 30/05/2017
GSE
Convenzione FER nr. FER102933 decorrenza 12/01/2017 incentiv. 30/05/2017 scadenza 19/04/2037

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Quanto sopra esposto il sottoscritto demanda al Giudice se mettere o meno in vendita anche i predetti impianti o valutare la loro dismissione poiché:

-per quanto attiene al biogas deve essere ripristinata in toto la stalla e la funzionalità della stessa per poter produrre le biomasse necessarie per poter farlo funzionare oltre a investire notevoli somme di denaro per poter riattivare e completare lo stesso con le due ipotesi prospettate dall'ing. Morelli per produzioni inferiori ai 100 kw progettati originariamente in quanto le atuali vasche di stoccaggio del digestato non sono sufficienti. E quindi con produzione di 35 Kw per la prima ipotesi e di 60 Kw per la seconda ipotesi.

-per quanto attiene all'impianto fotovoltaico lo stesso ha bassissimi costi di manutenzione ed ha ancora una buona produttività come rilevato dall'ing. Morelli.

Tanto esposto il sottoscritto ritiene di aver assolto con la massima obiettività all'ulteriore incarico che gli è stato affidato. A disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Vengono allegati alla presente relazione di integrazione onde ne formino parte integrale e sostanziale la Perizia Tecnica Estimativa Impianti a Energie Rinnovabili dd. 25 novembre 2024 del dott. ing. Morelli Mauro Alfonso con allegate nr. 6 Tabelle di riepilogo, stima e calcolo e Fotografie

Tione di Trento, lì 20 gennaio 2025

L'esperto Nominato:

geom. Michele Masé



Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009