

ESPERTO STIMATORE: **simonebernardi**geometra
iscritto all'Albo dei Geometri di Vicenza al n. 2139 e del Tribunale di Bassano del Grappa al N. 90
(cat. industriale) studio in Rosà (VI) alla via Campagnola 15/B – telefono/fax: 0424 581.902 – e-mail: info@simonebernardi.it

Fall. **112/2016**
Dott. Giulio BORELLA

ORIGINALE

Fascicolo **2 (PRIVACY)**

Tribunale di VICENZA
(SEZIONE FALLIMENTARE)
Provincia di Vicenza

Oggetto: **RELAZIONE DI STIMA DI COMPENDIO
IMMOBILIARE E IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Pratica: FALLIMENTO nr. **112/2016**

Giudice Delegato: **Dr. Giulio BORELLA**

Curatore Fallim.re.: **Dr. Antonio Cortese**

Coadiutore C.T.U.: **Geom. Simone (o Simone Marco) BERNARDI**

VALUTAZIONE ECONOMICA BENI IMMOBILI E IMPIANTI

* * * * *

INDICE

INDICE	2
Introduzione	3
Relazione di stima del compendio immobiliare.....	4
A) VALUTAZIONE BENI IMMOBILI	6
A) Bene/i immobile/i in proprietà alla	6
A.1) IDENTIFICAZIONE	7
A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA	10
A.1.2) STATO DI POSSESSO :	10
A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:.....	11
A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE.....	13
A.1.5) VALUTAZIONE IMMOBILE	17
Formalità ipotecarie (Agenzia Entrate – Territorio)	19
B) VALUTAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO	21
B) Impianto fotovoltaico in proprietà alla	21
B.1.1) DESCRIZIONE IMPIANTO	21
B.1.2) DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE	23
B.1.3) VALUTAZIONE IMPIANTO.....	24
IPOTESI 1 (previsioni di guadagno).....	25
IPOTESI 2 (ammortamento)	26
Conclusioni.....	26
Prospetto Riepilogativo.....	27
Conclusioni.....	28
ALLEGATI	29

Introduzione

Il sottoscritto geom. Simone (Marco) Bernardi nato a Bassano del Grappa (VI) il 08.11.1974 e con studio in 36027 Rosà (VI) alla Via Campagnola n. 15/B, premesso che:

- 1) è iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2139;
- 2) è iscritto quale C.T.U presso il Tribunale Civile e Penale di Bassano del Grappa col n. 90 (cat. Industriale);
- 3) è in possesso di attestazione del 01.04.2005 rilasciata dal Ministero della Giustizia (Dipartimento per gli Affari di Giustizia) per far valere quanto contenuto nell'attestato stesso dinanzi alle Autorità competenti dei Paesi facenti parte della Unione Europea.

Lo scrivente stimatore dei beni immobili ed impianto fotovoltaico ricadenti nel procedimento in epigrafe e coadiutore tecnico del Curatore Fallimentare Dr. Antonio Cortese,

- esaminata la documentazione agli atti nonché quella depositata presso i competenti enti/uffici;
- effettuati i necessari sopralluoghi presso gli immobili ubicati in Via Sant'Andrea n. 14/16 – Bassano del Grappa (VI) onde valutare ogni elemento e circostanza relativi agli immobili oggetto di valutazione;
- acquisiti gli elementi ritenuti attinenti e necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto,
- relaziona quanto segue relativamente agli immobili ed impianto fotovoltaico successivamente ai beni mobili intestati a:



Le operazioni peritali con rilievo sommario (anche fotografico) dei beni immobili è così svolto:

- 26.10.2016 sopralluogo presso i beni immobili di Via Sant'Andrea n. 14 e 16, Bassano del Grappa (VI);
- 28.10.2016 sopralluogo presso l'immobile per l'impianto fotovoltaico di Via Sant'Andrea n. 14 e 16, Bassano del Grappa (VI);

il tutto, alla presenza del sottoscritto **geom. Simone Bernardi** - in qualità di perito stimatore -, ha permesso la **visione dei luoghi e dei beni** (oltre a rilievo fotografico).



Ai fini dell'espletamento, il sottoscritto provvedeva, altresì, all'accesso presso:

- il competente Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa (VI) per l'accesso ai documenti amministrativi formati e/o detenuti dallo stesso (istanza del 21.10.2016, atti/documentazione messa a disposizione e visionata in data 27.10.2016;

- la competente Agenzia del Territorio di Vicenza – sez. dist. Bassano d/Grappa per recupero telematico della documentazione ipotecaria e catastale interessante l’immobile in oggetto.



Note inerenti gli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure fallimentari.
3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica.
4. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
5. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l’acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
6. Si precisa che:
 - ogni attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico compete all’aggiudicatario che avrà l’obbligo di visionare il bene;
 - non si è provveduto, come proprio delle procedure fallimentari, ad alcuna verifica sull’impiantistica a servizio degli edifici.
7. Risultano a carico dell’aggiudicatario tutti gli “oneri” relativi:
 - alla regolarizzazione delle difformità esistenti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d’asta.



Ciò premesso, dopo approfondito **studio della documentazione** oltre a quella recuperata direttamente dal sottoscritto, dalle **informazioni assunte** durante il sopralluogo, dal **rilevato sommario eseguito**, il sottoscritto coadiutore perito estimatore presenta la propria

Relazione di stima del compendio immobiliare in procedura fallimentare

Per una migliore comprensione della relazione di stima è importante premettere che tale relazione si compone di un lotto unico composto da due unità immobiliari; esse sono trattate distintamente

solo per permettere una completezza della stima, formanti poi un unico lotto per una maggiore vendibilità in base alle funzioni e/o caratteristiche dei beni.

Per permettere una lettura più agevole, le unità immobiliari saranno contraddistinte da colori distinti in relazione alla destinazione (**verde**, **arancione**), essi sono:

- **C.F.: Fg. 15 m.n. 575 sub 3**
- **C.F.: Fg. 15 m.n. 575 sub 5**

Al fine di consentire un'agevole lettura e interpretazione, lo scrivente procede con la descrizione e stima rispettivamente:

- A) BENE/I IMMOBILIARE/I** in proprietà
- B) IMPIANTO FOTOVOLTAICO** in proprietà

A) VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

A) Bene/i immobile/i in proprietà

Da una preliminare verifica, al punto lo scrivente rileva che i beni immobili riconducibili alla società non possono – secondo la loro natura/tipologia/locazione – essere suddivisi in più lotti: trattasi di unità produttiva con alloggio del custode distribuita su due piani fuori terra (oltre ad un terzo per vani tecnici ed impianto fotovoltaico) ed un interrato.

Il lotto individuato è il seguente:

	Ubicazione:	Identificazione catastale:
FABBRICATI:		
1	Bassano del Grappa (VI)	Fg 15 – m.n. 575 sub 3
2	Bassano del Grappa (VI)	Fg 15 – m.n. 575 sub 4 (b.c.n.c.)
3	Bassano del Grappa (VI)	Fg 15 – m.n. 575 sub 5

Si procede con la descrizione approfondita del bene con successiva valutazione.

A.1) IDENTIFICAZIONE

Il bene immobiliare di cui al presente lotto, risulta così identificato:

SOGGETTI A FAVORE

con sede legale in Bassano del Grappa (VI) – C.F. 00637910241

Quota: **1/1** Diritto: **piena proprietà**

UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 15°**

- a. **mappale n. 575 sub. 3** – *Via Sant'Andrea n. 14 n. 16, Piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 134 mq, Totale escluse aree scoperte 134 mq, Rendita catastale € 516,46;*
- b. **mappale n. 575 sub. 5** – *Via Sant'Andrea n. 14 n. 16, Piano T-1-2-S1, Categoria D/1, Rendita catastale € 41.445,00;*

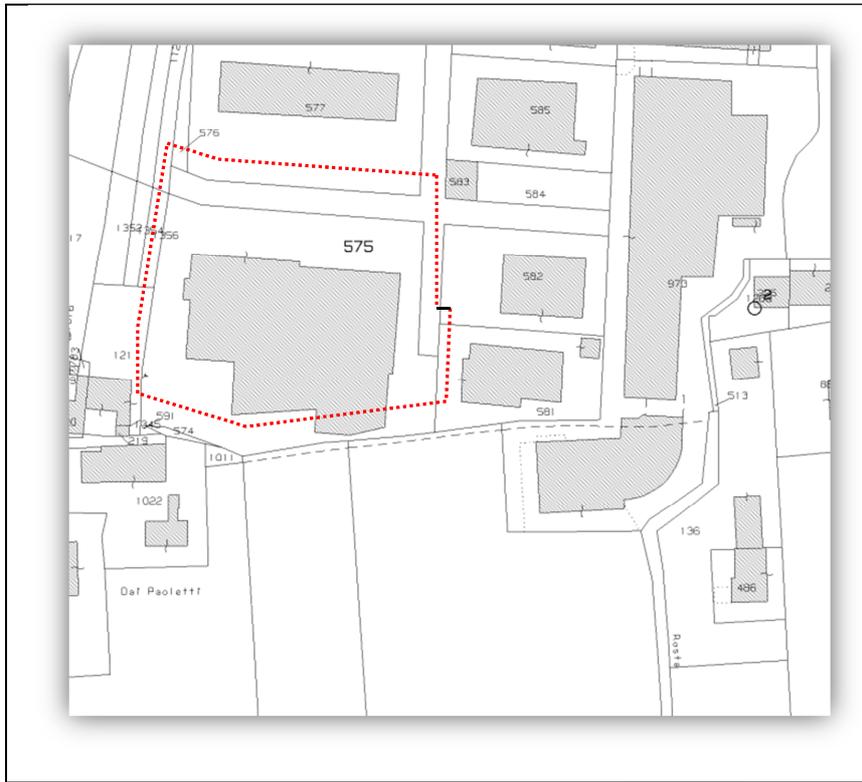
Oltre:

- c. **mappale n. 575 sub. 4** – *Via Sant'Andrea n. 14 n. 16, Piano T-1, bene comune non censibile (corte, vano scala, ingresso);*
(cfr. **Allegato 1**).

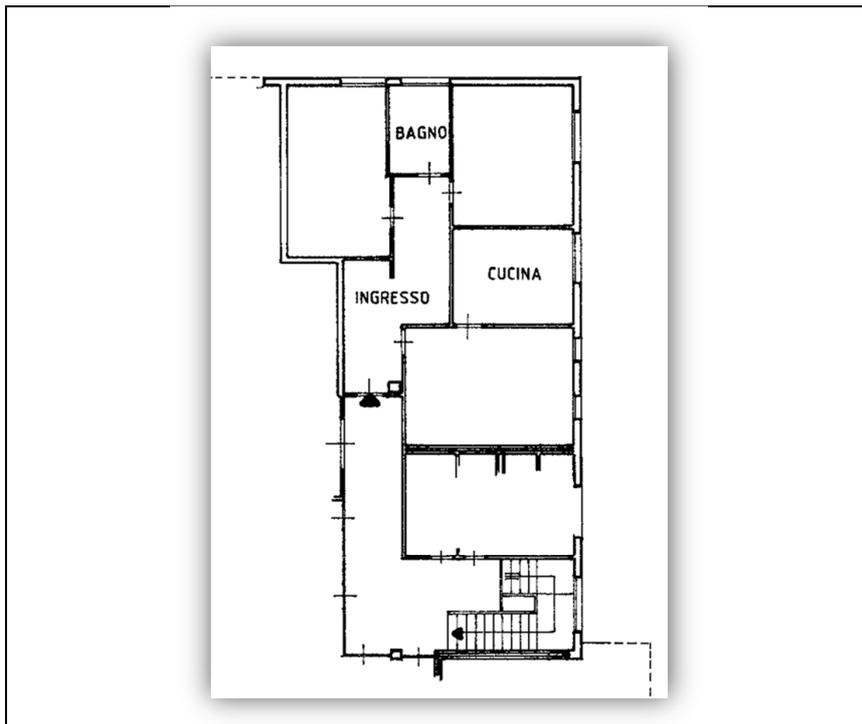
COERENZE (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi:

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 15° mn 575**

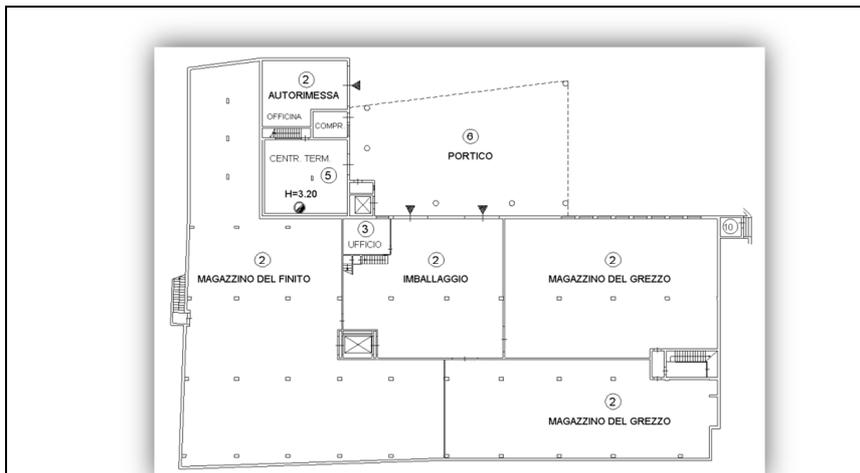
- a nord:* con asse stradale - Via San'Andrea;
- ad est:* con asse stradale - Via S. Patrizio e con mapp. n. 581;
- a sud:* mapp. nn. 1128, 194, 1011, 574, 591;
- ad ovest:* mapp. nn. 1356, 121, 1345



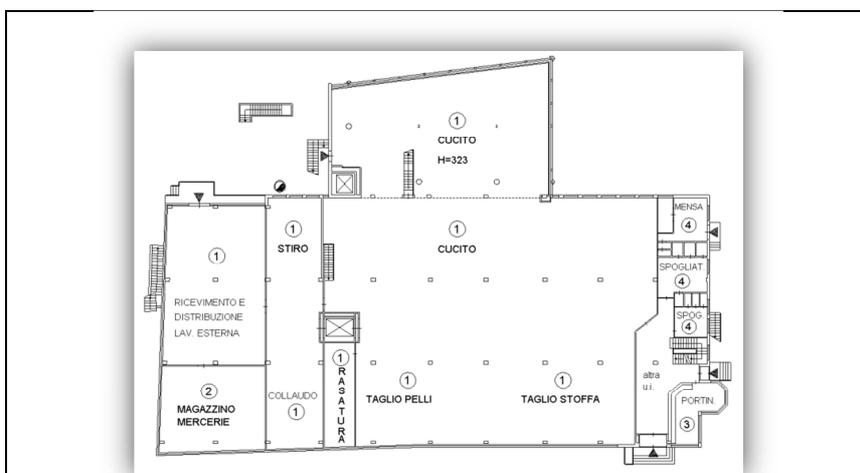
Individuazione catastale immobile oggetto di stima (poligono rosso) (cfr. [Allegato 2](#))



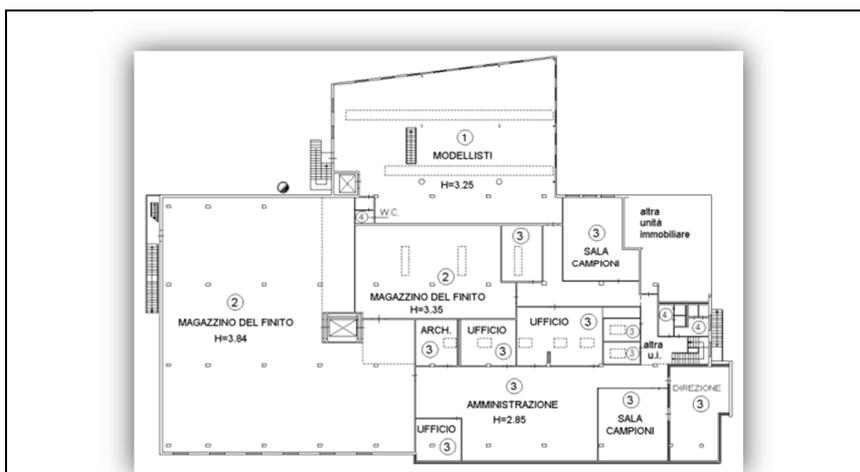
Individuazione catastale immobile oggetto di stima ([Fig. 15 mapp. n. 575 sub 3](#)) (cfr. [Allegato 4](#))



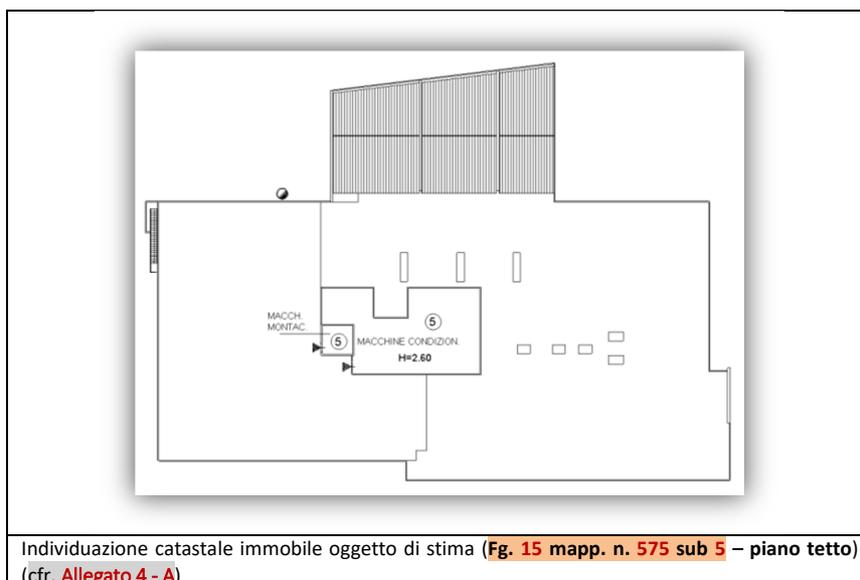
Individuazione catastale immobile oggetto di stima (Fig. 15 mapp. n. 575 sub 5 – piano interrato) (cfr. Allegato 4 - A)



Individuazione catastale immobile oggetto di stima (Fig. 15 mapp. n. 575 sub 5 – piano terra) (cfr. Allegato 4 - A)



Individuazione catastale immobile oggetto di stima (Fig. 15 mapp. n. 575 sub 5 – piano primo) (cfr. Allegato 4 - A)



A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: il fabbricato in oggetto è ubicato in località San Lazzaro, nel Comune di Bassano del Grappa (VI)¹ in Via Sant'Andrea ai civici n. 14 e n. 16. È posto in posizione periferica rispetto al centro cittadino di cui dista a circa 4 km.

Caratteristiche zone limitrofe: zona industriale – artigianale e poco edificata.

Principali collegamenti pubblici (km): il fabbricato è localizzato vicino ad una importante arteria per la città di Bassano, la Strada Provinciale 111 – Nuova Gasparona, che funge da arteria di collegamento tra Thiene - Bassano del Grappa – Trento (sulla cui sede è in corso l'esecuzione della nuova Pedemontana). È presente una rete di trasporto pubblico nel Comune di Bassano del Grappa, articolato tra linee urbane ed extraurbane, inoltre è presente la stazione ferroviaria (linee Trento – Venezia, Bassano – Padova) che dista a circa 5 km dal fabbricato.

Principali servizi offerti dalla zona: presso il centro cittadino di Bassano sono presenti strutture scolastiche (scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado), spazi verdi, parcheggi, farmacia, servizi finanziari, poste e negozi al dettaglio, centro commerciali.

A.1.2) STATO DI POSSESSO :

Alle date di sopralluoghi del 26.10.2016 e 28.10.2016 gli immobili risultavano occupati:

¹ Bassano del Grappa è un comune di circa 43.300 abitanti della provincia di Vicenza. Il territorio comunale ha una superficie di 46,79 km², con una densità di popolazione pari a 926,76 abitanti per km² circa. In termini spaziali, il Comune di Bassano del Grappa (VI) confina con: Campolongo sul Brenta, Cartigliano, Cassola, Conco, Marostica, Nove, Pove del Grappa, Romano d'Ezzelino, Rosà, Solagna.

- **mn 573 sub 3** (alloggio del custode) dal terzi (M.C.F.) con contratto di comodato gratuito stipulato in data 20.03.2006 e reg.to il 28.3.2006 al n. 1416 serie III (durata del contratto: dal 20.03.2006 e scadenza alla cessazione del rapporto di lavoro dipendente in essere tra il comodante ed il comodatario) (cfr. **Allegato 9**).
- **mn 573 sub 5** dalla società fallita.

A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Il sottoscritto ha provveduto all'accesso atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa (VI), per verificare la documentazione amministrativa depositata, rinvenendo i seguenti atti autorizzativi (cfr. **Allegato 6**):

- CONCESSIONE AD EDIFICARE **N. 21667/1997** (Protocollo n. 21667/1997 – Prot. S. U. 3708/1997) per lavori di: *ampliamento fabbricato industriale sito in via S. Andrea n. 14/16*, presentata in data 01.11.1997 (protocollo n. 21667) rilasciata in data 12.05.1998. I lavori sono stati iniziati in data 26.05.1998 (denuncia di inizio lavori presentata in data 25.05.1998 al Prot. n. 21667/97).

Richiedente: – Amministratore delegato

- CONCESSIONE AD EDIFICARE **N. 13028/1998** (Protocollo n. 13028/1998 – Prot. S. U. 2599/1998) per lavori di: *variante in corso d'opera all'intervento assentito con le precedenti concessioni edilizie n. 21667/97 del 12/05/1998 relativo all'impianto del fabbricato industriale sito in via S. Andrea, civ. n. 14-16*, presentata in data 17.07.1998 (protocollo n. 13208) rilasciata in data 08.01.1999.

Richiedente: – Amministratore delegato

- CONCESSIONE AD EDIFICARE **N. 21612/1998** (Protocollo n. 21612/1998 – Prot. S. U. 4217/1998) per lavori di: *seconda variante in corso d'opera all'intervento già assentito con le precedenti concessioni edilizie n. 21667/97 del 12/05/1998 e n. 13208/98 dell'8/01/1999 relativo all'impianto del fabbricato industriale sito in via S. Andrea, civ. n. 15-16*, presentata in data 30.11.1998 (protocollo n. 21612) rilasciata in data 06.05.1999.

Richiedente: – Amministratore delegato

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA **N. 10** (Protocollo n. dato non conosciuto) per lavori di: *modifiche nella distribuzione interna di alcuni locali al piano primo; modifica della dimensione dei lucernai posti nella sala modellisti al piano primo, rispettando comunque i requisiti minimi di superficie finestrata ed apribile*, presentata in data 29.06.1999 (protocollo n. 11684).

Richiedente: – Amministratore delegato

- **PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO N. 25147/01 del 03.06.2002** (Protocollo n. dato non conosciuto) per lavori di: *ristrutturazione e l'ampliamento del piano terra del fabbricato industriale di cui alle precedenti concessioni edilizie n. 21667/97 del 15/05/1998, n. 13208/99 dell'08/01/1999 e n. 21612/98 del 06/05/1999*, presentata in data 13.12.2001 (protocollo n. 25147/07) rilasciata in data 03.06.2002.

Richiedente: – Amministratore delegato

- **DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA N. 551/03** (Protocollo n. dato non conosciuto) per lavori di: *Varianti alla Concessione Edilizia n. 25147/01 rilasciata in data 03.06.02 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nella concessione edilizia*, presentata in data 09.01.2003 (protocollo n. dato non conosciuto).

Richiedente: – Amministratore delegato

- **DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA N. 2007/48200** (Protocollo n. 48200/PM/07) per lavori di: *installazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura ditta ..*, presentata in data 28.08.2007 (protocollo n. 0048200).

Richiedente: – Amministratore delegato

Successivamente in data 26.09.2007 è stata rilasciato la relazione di istruttoria tecnica.

- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 0053095** rilasciato in data 05.10.2010 (Concessione edilizia e successive varianti nr. 21667/97 del 12.05.1998, 13208/98 del 08.01.1999, 21612/98 del 06.05.1999, 25147/01 del 03.06.2002, 551/03 del 09.01.2003); i lavori sono stati ultimati in data 15.03.2004 (denuncia ultimazione dei lavori – prot. n. 0049132 del 15.09.2010) ritirata dal sottoscritto intestatario in data 11.10.2010.

- Richiedente:

Si precisa che non è stata messa a disposizione la documentazione amministrativa originaria (presumibilmente perché altra archiviazione), ovvero:

- concessione edilizia prot. 180222, prot. 2147 de 19.08.1987
- variante in corso d'opera n. 10908 del 28.04.1989
- abitabilità/agibilità prot. 4723/89 del ** (dato non leggibile).

quanto sopra e da informazioni assunte, oltre relative convenzioni ed al certificato di prevenzione incendi n. 24968 del 04.06.2012.

Ad oggi, il fabbricato industriale risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Sulla rispondenza amministrativa (**regolarità urbanistica e catastale**) con lo stato rilevato si evidenziano:

- a) sotto il profilo **urbanistico**: lo scrivente evidenzia che, a seguito del sopralluogo del 26.10.2016 e relativo rilievo sommario, sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) che appaiono in parte sanabili ai sensi DPR 380/01 (modifiche interne e/o prospettiche, impianto fotovoltaico diverso rispetto agli atti, ...). La valutazione di spesa da sostenere per la sanabilità fa riferimento alla predisposizione della pratica tecnica/amministrativa da presentare all'Ufficio Tecnico Comunale e i diritti e/o sanzioni pecuniarie derivanti, ecc. Premesso quanto indicato, risultano oneri di regolarizzazione amministrativa (oltre a quella catastale). Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria. Per un totale di circa € 5.000,00.

Costi regolarizzazione edilizia = € **5.000,00**

- b) sotto il profilo **catastale**: gli immobili (sub 3 e 5) in oggetto risultano da aggiornare catastalmente stanti le difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede di sopralluogo (cfr. precedente punto), ovvero sulla distribuzione (modifiche interne/esterne), oltre ad accatastamento dell'impianto fotovoltaico come disposto dalla L. 208/2015 e relativa Circolare n. 2/E del 01.02.2016.

Risulta, pertanto, da predisporre denuncia di variazione docfa con importo indicativo presunto per dette incombenze pari a circa € 3.000,00.

Costi regolarizzazione catastale = € **3.000,00**

Riguardo ai precedenti punti a) e b) il sottoscritto rimane fin d'ora disponibile per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale.

A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di un capannone industriale (**Fg. 15 map. 575 sub. 5**) con attiguo alloggio di servizio (piano primo - **Fg. 15 map. 575 sub. 3**) e corte (piano terra -**Fg. 15 map. 575 sub. 4**), il tutto distribuito su due piani fuori terra (oltre ad un terzo per vani tecnici) ed un interrato.

L'immobile in oggetto si compone:

- piano interrato:
 - **sub 5**: è articolato in una zona di carico e scarico al quale si accede tramite una rampa carrabile posta in corrispondenza dell'accesso del complesso, una zona adibita a magazzino, centrale termica e autorimessa.
- piano terra:
 - **sub 4**: corte in parte adibita a parcheggi e a spazi di manovra o zone destinate a verde, il tutto oltre agli accessi (trattasi di bene comune non censibile).
 - **sub 5**: ingresso, portineria, ampia zona aperta adibita alle attività della produzione (taglio stoffa, taglio pelli, cucito, collaudo, stiro, magazzino mercerie, ricevimento e distribuzione lavanderia esterna) con annessi servizi igienici e locali spogliatoi e mensa.
- piano primo:
 - **sub 5**: dall'atrio d'ingresso si accede tramite un vano scala al piano primo dove si articola una zona uffici e una zona adibita a magazzino.
 - **sub 3**: appartamento di servizio il cui accesso avviene direttamente dall'atrio del vano scale. Esso si compone di: soggiorno, cucina, corridoio, due camere, bagno.
- piano tetto:
 - **sub 5**: vano tecnico ed impianto fotovoltaico.

“Prospetto: **Valutazione economica BENI IMMOBILI**” (cfr. **Allegato 10**)

Per quanto dato a vedere e rilevato in sede di sopralluogo in data 26.10.2016 e in data 28.10.2016, non appaiono sussistere particolari problematiche di natura statica e/o strutturale dell’immobile e risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Fallimento n. 112/2016										
VALUTAZIONE ECONOMICA BENI IMMOBILI										
N.	RIFERIMENTO	u.m.	dimensione	totale	COEF.	dimensione	totale	VALORE UN.	TOTALE	
FABBRICATI										
1A	Immobile in Via Sant'Andrea civ. 14-16, Bassano del Grappa (VI) - fg 15 mn. 575 sub 5 (Fabbricato industriale - cat. "D/1")									
	[QUOTA 1/1 ditta MABRUN S.p.a.]									
	Area scoperta	mq		1848,00	0,02			36,96		
	Area coperta	mq		2535,00	0,05			126,75		
	PIANO SOTTOSTRADA									
	Magazzini e locali affini (h430)	mq	2175,0	1,00	2175,00	0,50	2175	1	1087,50	
	Portico	mq	360,0	1,00	360,00	0,30	360	1	108,00	
	PIANO TERRA									
	Lavorazione e loc affini (compr.pres. ig.san) h350	mq	2200,0	1,00	2200,00	1,00	2200	1	2200,00	
	Ricovero macchine e attrezzi+varie (ovest)	mq	12,8	3,15	40,40	1,00	12,83	3,15	40,40	
	PIANO PRIMO									
	Magazzino finito ed aff. e direzionale (h 384 - 285	mq	2265,0	1,00	2265,00	1,00	2265	1	2265,00	
	PIANO SECONDO									
	Vani tecnici - macch. Condizionamento (h260)	mq	160,0	1,00	160,00	0,30	160	1	48,00	
	IDENTIFICATIVO N. 1A - TOTALE PARZIALE			4665,40			5912,61	€ 280,00	€ 1.655.530,45	
	IDENTIFICATIVO N. 1A - VALORE ARROTONDATO							€ 1.656.000,00		
2A	Immobile in Via Sant'Andrea civ. 16, Bassano del Grappa (VI) - fg 15 mn. 575 sub 3 (Fabbricato industriale - cat. "D/1")									
	[QUOTA 1/1 ditta MABRUN S.p.a.]									
	PIANO PRIMO									
	Alloggio custode (h270)	mq	110,0	1,00	110,00	1,00	110	1	110,00	
	IDENTIFICATIVO N. 2A - TOTALE PARZIALE			110,00			110,00	€ 670,00	€ 73.700,00	
	IDENTIFICATIVO N. 2A - VALORE ARROTONDATO							€ 74.000,00		
RIEPILOGO e ACCORPAMENTO - FORMAZIONE DEI LOTTI (LOTTI DI CUI SOPRA)										
	LOTTO		quota				valore parz. per quota		valore arroton.	
	1	IDENTIFICATIVO N. 1A - TOTALE PARZIALE		1/1			€ 1.656.000,00			
		IDENTIFICATIVO N. 2A - TOTALE PARZIALE		1/1			€ 74.000,00			
		LOTTO N. 1					€ 1.730.000,00			
	IMPORTO TOTALE							€	1.730.000,00	

Per completezza, va precisato che l’impianto edilizio non necessita di **interventi manutentivi urgenti** ma d’interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, tinteggiature ecc...); ad esclusione:

- della pavimentazione posta al piano primo (nello specifico: stanza adibita a magazzino del finito), dove è ben visibile che in alcuni punti la pavimentazione (piastrelle) risulta sollevata/distaccata e/o scoppiata e/o “esplosa”;

- presenza di infiltrazioni nel piano primo (cfr. stanza adibita a magazzino del finito e stanza modellisti, ...).

Per una migliore ed esaustiva comprensione di quanto sopra indicato, si richiama l'allegato relativo al rilievo fotografico effettuato in sede di sopralluogo (cfr. **Allegato 7 – 7 A – 7B**).

Per quanto alle finiture (pavimenti/rivestimenti) si precisa:

- piano interrato: pavimentazione industriale – cemento liscio.
- piano terra: principalmente in piastrelle ad esclusione della portineria in resina.
- piano primo: **sub 5**: principalmente in piastrelle ad esclusione di alcuni ambienti in resina.

sub 3: pavimentazione in piastrelle.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera, per quel che concerne l'oscuramento:

- piano interrato: assente
- piano terra: assente.
- piano primo: **sub 5**: principalmente da tende oscuranti a rullo per esterni.

sub 3: tapparelle avvolgibili.

Le superficie sono finite ad intonaco civile tinteggiate con pittura, impianto idro-termo-sanitario a elementi radianti con caldaie autonome, impianto elettrico, impianto di condizionamento e impianto fotovoltaico.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture portanti: fondazioni in c.a. di tipo continuo sotto le strutture verticali di testa e a plinto in corrispondenza dei pilastri della struttura prefabbricata;

Strutture verticali: pilastri e pannelli e/o pareti di tamponamento;

Copertura: travature in cls prefabbricate e travi a doppio T;

Forometria esterna: sono presenti i serramenti (invetriate);

Caratteristiche edilizie/costruttive/impiantistiche:

Pavimentazione interna: presente (cemento liscio, piastrelle, resina, ... a seconda dei locali – cfr. rilievo fotografico);

Rivestimento pareti: non presente – ad intonaco e tinteggiatura (rivestimento in ceramico nei locali previsti – servizi igienici, ...);

Impianti: presenti (elettrico con tubazioni sottotraccia e non, riscaldamento centralizzato, condizionamento con split nella parte amministrativa, antintrusione, fotovoltaico, ...);

A.1.5) VALUTAZIONE IMMOBILE

È necessario premettere che: sono state svolte le opportune ricerche per sviluppare la stima di mercato con il metodo “Market Comparison Approach”, ma **NON SONO STATI TROVATI UN NUMERO IDONEO DI ATTI DI COMPRAVENDITA** tali da permettere il completamento della stima secondo tale metodo.

Vista l’insolita situazione, si è provveduto a contattare le varie agenzie del luogo, OMI, Borsino immobiliare, ... per reperire informazioni su vendite/situazione del mercato nella zona interessata.

È emerso che: l’area interessata ha limitato mercato immobiliare in quanto sono presenti edifici datati e non appetibili e/o i possibili acquirenti prediligono fabbricati di nuova costruzione.

Per le motivazioni qui sopra indicate - per poter espletare l’incarico affidatomi - si è provveduto ad utilizzare il seguente **METODO DI STIMA**: si ricorre al metodo comparativo per beni simili recentemente compravenduti in zona con simili caratteristiche intrinseche, estrinseche e nella medesima situazione giuridica.

Metodo di stima: si ricorre al metodo comparativo per beni simili recentemente compravenduti in zona con simili caratteristiche intrinseche, estrinseche e nella medesima situazione giuridica.

Il procedimento scelto è di tipo sintetico mono parametrico, con parametro fisico “metro quadro di superficie commerciale”. Il giudizio di stima per la determinazione del più probabile valore venale scaturisce da un’indagine in loco; il perito si è basato, altresì, sulla personale esperienza maturata nel settore immobiliare.

Il sottoscritto, in base alle **valutazioni fatte**, agli **aspetti intrinseci**² ed **estrinseci**³, la **potenzialità edificatoria** e le relative prescrizioni, lo **stato dei luoghi** alla data di sopralluogo (*e la relativa rispondenza, come attestato*); comparando le unità immobiliari con altri similari per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia desunto da **stima sommaria** “con procedimento sintetico per valori unitari”⁴ (il

² la destinazione d'uso; la composizione e disposizione degli ambienti; la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale; l'orientamento e la luminosità; il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati: se materiali di pregio, o di tipo economico, se prefabbricato o costruito interamente in opera; lo stato degli impianti e la verifica delle normative in merito; la prospicienza rispetto a vie o piazze, ...

³ prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro; salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti; efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose; panoramicità; la presenza di attività economiche nella zona; ceto sociale della popolazione presente; le categorie delle unità insediate presenti nella zona; la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito; la densità edilizia della zona; presenza di aree degradate nella zona; ...

⁴ il cui valore unitario è comprensivo dell'area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile, opere di recinzione e

Esperto stimatore: Geom. Simone Bernardi | Fall. 112/2016

cui valore unitario è comprensivo dell'area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato), stabilendo il valore del suddetto immobile, così come da “Prospetto: Valutazione economica BENI IMMOBILI” (cfr. Allegato 10):

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare, ...

Prospetto di Valutazione BENI IMMOBILI

–	Consistenza commerciale complessiva unità mq. principali (superficie ragguagliata).		
	LOTTO 1A Fg 15 mn 575 sub 5 : produttivo		5.912,61
	LOTTO 2A Fg 15 mn 575 sub 3 : alloggio custode		110,00
–	Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (escluso <u>impianto fotovoltaico valutato a parte</u>)		
	LOTTO 1A Fg 15 mn 575 sub 5 : produttivo	€	1.656.000,00
	LOTTO 2A Fg 15 mn 575 sub 3 : alloggio custode	€	74.000,00
	TOTALE:	€	1.730.000,00
–	Data della valutazione		02.11.2016
–	Spese di regolarizzazione delle difformità		
	A.1.3 Sanabilità catastale	€	3.000,00
	A.1.3 Sanabilità edilizia/urbanistica	€	5.000,00
–	Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€	1.722.000,00
–	Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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 (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):	€	- 222.200,00
–	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0.000,00
–	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
–	Valore di vendita giudiziaria (arr.to) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (<u>impianto fotovoltaico valutato a parte</u>):	€	1.500.000,00

manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato
Esperto stimatore: Geom. Simone Bernardi | Fall. 112/2016

Formalità ipotecarie (Agenzia Entrate – Territorio)

Dalle ispezioni ipotecarie, si precisa che per gli immobili intestati alla società , risultano accese formalità (trascrizioni – iscrizioni) “a favore e contro” come da ispezioni del 02.11.2016 , il tutto come da elenco che segue (cfr. [Allegato 8](#)).

Si evidenzia, inoltre, quanto specificatamente attinente alla presente procedura/relazione:



Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza – sez. dist. Bassano del Grappa

Formalità

1 TRASCRIZIONE A FAVORE

nota trascritta in data **02.10.1985** ai **nn. 4576/3624** presso l’Agenzia del Territorio di Vicenza/Bassano – ATTO TRA VIVI – CESSIONE Q. in data 30.07.1985 rep. 7698 Segretario Generale del Comune di Bassano del Grappa (VI), Serraglio dr. Giovanni

Soggetto a favore

Soggetto contro **COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA** con sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) – Codice fiscale 00168480242

Immobili Comune di **Bassano del Grappa** (VI) - C.T. - foglio **15°**
- mn. **575** (ex 184/i) di are 56.35
- mn. **124** (ex 124/a) di are 00.23
(diritto: piena proprietà – quota 1/1)

2 TRASCRIZIONE A FAVORE

nota trascritta in data **29.04.1987** ai **nn. 2575/1994** presso l’Agenzia del Territorio di Vicenza/Bassano – ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA’ in data 22.04.1987 rep. 81.956 notaio Grispigni Manetti dr. Valerio di Bassano del Grappa (VI)

Soggetto a favore

Soggetto contro

Immobili Comune di **Bassano del Grappa** (VI) - C.T. - foglio **15°**
- mn. **575** e mn. **124** di tot are 56.58
(diritto: piena proprietà – quota 1/1)

3 ISCRIZIONE CONTRO

nota iscritta in data **03.03.1989** ai **nn. 1664/174** presso l’Agenzia del Territorio di Vicenza/Bassano – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA

DI FINANZIAMENTO in data 27.02.1989 rep. 90.204 notaio
Grispigni Manetti dr. Valerio di Bassano del Grappa (VI)
capiate £ 2.000.000.000
totale ipoteca £ 4.400.000.000

Soggetto a favore **ISTITUTO DI CREDITO PER IL FINANZIAMENTO A MEDIO
TERMINE ALLE MEDIE E PICCOLE IMPRESE DELLE VENEZIE
– MEDIOCREDITO DELLE VENEZIE – Ente di diritto
pubblico** con sede VENEZIA (VE) – Codice fiscale
00349370270

Soggetto contro

Immobili Comune di **Bassano del Grappa** (VI) - C.T. - foglio **15°**
- mn. **575** (ex 184/i) di are 56.35
- mn. **124** (ex 124/a) di are 00.23
(diritto: piena proprietà – quota 1/1)

Annotazione ANNOTAZIONE presentata il 09/01/1996
Registro particolare n. 9 Registro generale n. 216
Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

4 TRASCRIZIONE CONTRO

nota trascritta in data **02.11.2010** ai nn. **9188/5949** presso
l'Agenzia del Territorio di Vicenza/Bassano – ATTO TRA
VIVI – ATTO DI SCISSIONE in data 25.10.2010 rep. 33.131
notaio Zanellato dr. Stefano di Conselve (PD)

Soggetto a favore **RPS ITALIA S.R.L.** con sede VICENZA (VI) – Codice fiscale
03582440248

Soggetto contro

Immobili Comune di **Bassano del Grappa** (VI) - C.T. - foglio **15°**
- mn. **575** di are 56.58
Comune di **Bassano del Grappa** (VI) - C.F. - foglio **15°**
- mn. **575 sub 3 e 5**
(diritto: piena proprietà – quota 1/1)

5 TRASCRIZIONE A FAVORE

nota trascritta in data **21.03.2014** ai nn. **2145/1650** presso
l'Agenzia del Territorio di Vicenza/Bassano – ATTO TRA
VIVI – FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE in data
12.03.2014 rep. 37.235 notaio Zanellato dr. Stefano di
Conselve (PD)

Soggetto a favore

Soggetto contro **RPS ITALIA S.R.L.** con sede VICENZA (VI) – Codice fiscale
03582440248

Immobili Comune di **Bassano del Grappa** (VI) - C.T. - foglio **15°**
- mn. **575** di are 56.58
Comune di **Bassano del Grappa** (VI) - C.F. - foglio **15°**
- mn. **575 sub 3, 4 e 5**
(diritto: piena proprietà – quota 1/1)

B) VALUTAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

B) Impianto fotovoltaico in proprietà

B.1.1) DESCRIZIONE IMPIANTO

L'impianto oggetto della presente valutazione è ubicato nel piano secondo – tetto dell'immobile oggetto di fallimento, sito a Bassano del Grappa in via Sant'Andrea n. 14 – 16.

L'impianto fotovoltaico ha le seguenti caratteristiche tecniche (come da dati/documentazione fornita):

Caratteristiche del campo fotovoltaico	
Potenza impianto	30,940 KWp
Numero moduli	182
Numero inverter	1
Posizionamento	Su copertura piana
Inclinazione	31°

Caratteristiche dei moduli	
Marca modulo	Trina Solar
Modello	TSM-170 D
Tipo	Monocristallino
Potenza di picco (STC)	170 W
Voc	44,2 V
Icc	5.35 A
Dimensioni [mm]	1,58*0,81*0,04

Invert	
Marca	Electronica Santerno
Modello	SUNWAY TG 33 600 V
Numero	1
Potenza nominale di uscita	25,4 KW
Range di tensione in ingresso	325 – 600 V
Corrente nominale in ingresso	75,7 A
Efficienza max	95%
Tensione/frequenza di rete	50 Hz
Fattore di potenza	1

Contattore	
Marca	Revalco
Modello	RCETM45U
Tipo	Trifase statico
Classe	2
Matricola	07028
Energia	attiva
Tensione	3x230/400V
Corrente	5A
Frequenza	50 Hz
N° TA	3
- N°	30347

- N°	60343
- N°	60368
- N° TV	0
N° certificati	1/1 A – 1107 – 48B 1 A – 1107 – 48B

RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Per una migliore ed esaustiva comprensione dello stato di fatto dei luoghi e dell'impianto fotovoltaico si richiama l'allegato relativo al rilievo fotografico effettuato in sede di sopralluogo (cfr. **Allegato 7 - C**).

Dal materiale reperito in sede di sopralluogo, da scrittura privata viene stipulato in data 14.04.2007 quanto segue: “[...] *BLUENERGYCONTROL S.R.L. fornirà per due anni, a partire dalla data del completamento della fornitura indicata al punto A – 1), 2 (due) anni di assistenza gratuita. L’importo verrà, altresì, garantito dalla stessa, per 20 (venti) anni, mentre per la parte elettrica (inverter) tale garanzia sarà di 5 anni (cinque), sempre a partire dalla data di cui al punto A -1). [...]”.*

“[...] BLUENERGYCONTROL S.R.L. garantisce una resa non inferiore a 28.000 KWH, annuale, con una resa mensile non inferiore a 2.335 KWH e che il funzionamento dei 30 KWP sarà a regime del 100 % . Qualora trascorsi 12 mesi dalla data indicata al punto A – 1) non risultasse rispettata la media annuale e mensile, la BLUENERGYCONTROL S.R.L. rifonderà alla MABRUM S.P.A. il danno economico subito nella misura non inferiore alla quota parte dell’incentivo da quest’ultima ricevuto conteggiato sulla media garantita di 28.000 KWH [...]”(cfr. **Allegato 11**).

Oltre a ciò, la società Mabrum SPA in data 23.11.2009 ha stipulato una Convenzione per l’erogazione del servizio di scambio sul posto dell’energia elettrica, nella quale viene indicato: “[...] *la presente convenzione ha per oggetto la regolazione del servizio di scambio sul posto dell’energia elettrica, di cui all’art 6 del D.Lgs. 387/03 e all’articolo 6 del D.Lgs. 20/07, erogato dal GSE all’Utente dello Scambio atto a consentire la comparazione tra il valore associabile all’energia elettrica prodotta e immessa in rete e il valore associabile all’energia elettrica prelevata e consumata in un periodo differente da quello in cui avviene la produzione- [...]”.*

Per quel che concerne della decorrenza e durata della convenzione si riporta di seguito quanto indicato in essa: “[...] *la presente convenzione ha decorrenza dal 01/01/2009, avrà scadenza il 31/12/2009. La convenzione si rinnova tacitamente di anno in anno, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 12 e/o salvo disdetta da comunicarsi dall’Utente dello scambio a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con preavviso di almeno 60 giorni rispetto alla scadenza. [...]”* (cfr. **Allegato 12**).

B.1.2) DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE

Il sottoscritto ha provveduto all'accesso atti presso il competente Ufficio Tecnico presso Comune di Bassano del Grappa (VI) (cfr. **Allegato 6**), per verificare la documentazione amministrativa depositata, riscontrando i seguenti atti autorizzativi:

- **DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 2007/48200** (Protocollo n. 48200/PM/07) per lavori di: installazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura ditta _____, presentata in data 00.00.0000 (protocollo n. 0000) rilasciata in data 26.09.2007.
 - Richiedente: _____

Al sottoscritto, in sede di sopralluogo del 28.10.2016, gli è stato pervenuto la seguente documentazione:

- Relazione tecnica impianti realizzati dal progettista dell'impianto;
- Tavola PA_1EG: planimetria generale, disposizioni pannelli ed apparecchiature dell'impianto fotovoltaico;
- Tavola PA_2EG: planimetria generale, disposizioni pannelli ed apparecchiature dell'impianto fotovoltaico;
- Tavola PA_3EG: schema elettrico funzionale e di potenza dell'impianto fotovoltaico.
- Convenzione per l'erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica ai sensi della deliberazione ARG/elt n. 74/08 (cfr. **Allegato 12**);
- Regolamento di esercizio in parallelo con reti BT Enel di impianti di produzione da fonte fotovoltaica di potenza superiore a 20 KW.
- Scrittura privata tra la società e la società Bluenergycontrol S.R.L. (cfr. **Allegato 11**).
- Fatture
- Fascicolo documentazione tecnica

B.1.3) VALUTAZIONE IMPIANTO

Nell'elaborazione della valutazione dell'impianto fotovoltaico ci si è 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, ecc.

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.

VALUTAZIONE ECONOMICA

Potenza elettrica installata: 30 KWp
 Energia prodotta dall'impianto: 34,5000 KWh/anno
 Consumo utenza:
 Conto energia: 0,4 €/KWh
 Numero anni conto energia: 20 anni
 Valore energia prelevata dalla rete: 0,14 €/Kwh
 Valore energia venduta: 0,095 €/Kwh
 Risparmio annuo bolletta ENEL: 4.830,00 €/anno
 Incentivo conto energia: 13.800,00 €/anno
 Valore energia se venduta: €/KWh
 Manutenzione: € 850,00/anno
 Spese varie (sostituzione inverter, assicurazione, varie, ...): € 950,00/anno

IPOTESI 1 (previsioni di guadagno)

Per la valutazione economica sono stati tenuti in considerazione, oltre agli aspetti sopracitati, anche i dati oggettivi quali potenza dell'impianto, disposizione, tipologia moduli ed inverter, anno di allaccio, tempi di ammortamento, durata del bene, ecc.

Le stime fatte si basano dalle ipotesi di produzione ottenute da programmi software specializzati, su indagini di mercato, su consumi stimati e su possibili andamenti del mercato dell'energia. Ai valori ottenuti è stato quindi attribuito un coefficiente di errore pari a 0,80 ed un coefficiente di vendibilità (decurtazione), per rendere appetibile l'acquisto a possibili investitori, pari a 0,70. Si considera, inoltre, una vita utile dell'impianto di altri 12 anni, pari a quella residua della tariffa incentivante (20 anni cui detrarre 8 anni da cui l'impianto è in funzione, ovvero dal 2008), in quanto l'impianto oltre i 20 anni – seppur funzionante – è ritenuto altamente obsoleto e con valore residuo praticamente nullo (si considera, invece, un costo di rimozione e/o smaltimento dell'impianto pari al 15%, corrispondente a ca. € 25.000, Esperto stimatore: Geom. Simone Bernardi | Fall. [112/2016](#)

del costo iniziale sostenuto pari ad € 169.000), ovvero non remunerativo dal punto di vista dell'investimento. In aggiunta ai calcoli, infine, la spesa annua per manutenzione dell'impianto pari ad € 850/anno, cui vanno aggiunte spese varie per sostituzione inverter, assicurazione, varie, ... pari ad € 950,00/anno, per un totale di ca. € 1.800/anno.

Premesso che l'incasso derivante dagli incentivi (conto energia) risulta pari ad € 0,4/KWh prodotto, la produzione degli ultimi anni è risultata pari a ca. 28.200 KWh (anno 2013), ca. 32.620 KWh (anno 2014) e 35.170 (anno 2015), ovvero corrispondente ad una media/anno pari a $(28.190+32620+35.1570)/3 = \text{ca. } 32.000 \text{ KWh}$.

Totale incassi = $32.000 \text{ KWh} * € 0,40/\text{KWh} = € 12.800/\text{anno}$

Totale spese = € 1.800/anno

Totale netto = $12.800 - 1.800 = € 11.000/\text{anno}$

Totale fine ciclo (12 anni) = $€ 11.000/\text{anno} * 12^{\text{anni}} = € 132.000$

Applicando il coefficiente di errore (0.80) e vendita (0.70), e deducendo il costo di rimozione e/o smaltimento (€ 25.000)

Valore totale finale = $(132.000 * 0.70 * 0.80) - 25.000$

= $73.920 - 25.000$

Valore totale finale (arr.) = € 50.000,00 (1)

IPOTESI 2 (ammortamento)

Solo ai fini informativi/statistici, ai fini contabili con dati derivanti dal libro cespiti, l'impianto *de quo* in ammortamento risulta avere alla data odierna un valore di **ca. € 69.700,00 (2)**.

Conclusioni

Visto quanto sopra evidenziato e ritendendo di dover adottare il valore più prudente stante la particolare congiuntura economica del mercato in genere, in particolare per quanto al settore delle energie rinnovabili (in continua evoluzione ed ammodernamento) si ritiene congruo il **valore intermedio** tra quello di stima di cui all'ipotesi 1 pari ad € 50.000,00 e l'ipotesi 2 pari ad € 69.700,00.

Valore impianto fotovoltaico = € 60.000,00

Prospetto Riepilogativo

Alla luce di quanto sin qui argomentato, si riepiloga di seguito le descrizioni dell'immobile sin qui argomentato.

Bene immobile ed impianto fotovoltaico in proprietà

Lotto n. **1 (UNICO)**

A. OPIFICIO CON UNITA' PRODUTTIVA ED ALLOGGIO DEL CUSTODE

Identificazione: Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 15°**

- a. **mappale n. 575 sub. 3** – Via Sant'Andrea n. 14 n. 16, Piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 134 mq, Totale escluse aree scoperte 134 mq, Rendita catastale € 516,46;
 - b. **mappale n. 575 sub. 5** – Via Sant'Andrea n. 14 n. 16, Piano T-1-2-S1, Categoria D/1, Rendita catastale € 41.445,00;
- Oltre:
- c. **mappale n. 575 sub. 4** – Via Sant'Andrea n. 14 n. 16, Piano T-1, bene comune non censibile (corte, vano scala, ingresso);

Descrizione: Trattasi di opificio costituito da una unità immobiliare produttiva ed annesso alloggio del custode, con impianto fotovoltaico, il tutto oltre alle parti comuni (sub 4 – b.c.n.c.).

Si evidenzia la presenza di difformità amministrati e catastali da aggiornare (cfr. punto A.1.3).

Ubicazione: Via Sant'Andrea n. 14 - 16, Bassano del Grappa (VI)

Quota: **1/1**

Diritto: **piena proprietà**

Valutazione **€ 1.500.000,00**



B. IMPIANTO FOVOLTAICO

Valutazione **€ 60.000,00**



VALORE TOTALE – COMPLESSIVO

Valutazione **€ 1.560.000,00**

Conclusioni

L'esperto stimatore incaricato ritiene, con la presente RAPPORTO DI STIMA (Fall. N. 112/2016) che si compone di n. 29 fasciate oltre all'apposito fascicolo tecnico denominato *allegati al fascicolo n. 1 – Valutazione economica beni immobili* (allegato alla presente), di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito articolato su diversi aspetti e rimane a disposizione del Giudice Delegato (Dr. Giulio Borella) e del Curatore Fallimentare (Dr. Antonio Cortese) per qualsiasi chiarimento per qualsiasi chiarimento e riepiloga quanto segue:

- ⇒ STATO: **normale**
- ⇒ VENDIBILITÀ: **normale/appena sufficiente**
- ⇒ BENE: **complesso immobiliare di fabbricati e impianti (fotovoltaico);**
- ⇒ OCCUPAZIONE: occupato dalla società fallita (unità produttiva) e da terzi con contratto di comodato a uso gratuito (alloggio custode).
- ⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in **€ 1.560.000,00** (Valore vendita giudiziaria).

Rosà, lì novembre 2016.-

L'esperto stimatore (immobili)

(geom. Simone Bernardi)

Tribunale di Vicenza

Provincia di Vicenza

Deposito di Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

In data odierna il sottoscritto **Geom. Simone Bernardi** con studio a Rosà (VI) in via Campagnola n. 15/b, deposita la presente Relazione che si compone di n. 29 fasciate, compresa la presente, oltre allegati.

Vicenza, luglio 2016.

L'esperto stimatore (immobili)

(geom. Simone Bernardi)

ALLEGATI

LOTTO N. 1 (unico):

- Visura catastale	allegato 1
- Estratto di Mappa	allegato 2
- Elaborato planimetrico	allegato 3
- Planimetria catastale	allegato 4
- Elenco subalterni	allegato 5
- Documentazione amministrativa	allegato 6
- Documentazione fotografica	allegato 7
- Visure ipotecarie	allegato 8
- Contratto di locazione	allegato 9
- Valutazione economica beni immobiliari	allegato 10
- Scrittura privata	allegato 11
- Convenzione per l'erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica	allegato 12