

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA IMMOBILIARE E RELAZIONE DI STIMA

Nel procedimento esecutivo R.G.E.I. n° 35/2012, dott.ssa Francesca Vortali promosso da

INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto Ing. Stefano Borsoi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n°A2494, con studio in Conegliano, via Camillo Benso Conte di Cavour n°6, telefono e fax 0438-183904, mail-PEC stefano.borsoi@ingpec.eu, nominato Esperto stimatore dall'Ill.mo G.I. Dott.ssa Francesca Vortali, in data 20 novembre 2015 ha prestato giuramento di rito presso il Tribunale di Treviso avanti al Cancelliere Cristina Corso dopo che la stessa gli aveva fatto conoscere l'oggetto del mandato e gli aveva formulato i quesiti di stima ex art. 173 bis del. c.p.c.. Accettato l'incarico, esaminati gli atti ed i documenti di causa, espletate le necessarie indagini e ricerche, il sottoscritto espone la seguente perizia tecnico-estimativa. In riferimento ai quesiti formulati, lo scrivente procedeva all'acquisizione degli atti e di tutta la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico. Al fine di rispondere correttamente ai quesiti posti dall'Ill.mo G.I. Dott.ssa Francesca Vortali, nel corso dell'incarico, si svolgevano indagini e ricerche presso l'Ufficio dell'agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Treviso e l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Lucia di Piave.

Lo scrivente nella presente relazione si è attenuto per quanto possibile ai termini propostigli dai quesiti. Nel rispondere si è basato su quanto rilevato agli atti e nella documentazione acquisita, su



quanto verificato nei sopralluoghi, sulle informazioni raccolte nel mercato immobiliare, sugli ordinari criteri di spesa per la realizzazione di opere edili di immobili simili a quello in argomento.

Le stime eseguite tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni nonché dei normali valori di mercato della zona di ubicazione in cui essi si trovano.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato inizialmente per il giorno 22 febbraio 2016 alle ore 9:30 sul luogo di causa, alla presenza del Sig. Luca Annibal incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Silea (TV) di Treviso per accedere all'immobile, è stato rinviato per improvvisa indisponibilità dell'Esecutato al 1 marzo 2015 ore 12.30. Si procedeva quindi alla visita dell'immobile, in assenza del Custode, ma in presenza dell'Esecutato (*Allegato A*). In data 19 febbraio 2016 veniva inoltrata la richiesta di accesso ai documenti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santa Lucia di Piave tramite e-mail. La documentazione richiesta, veniva fornita il giorno seguente. Al fine di accertare se, nel frattempo, fossero intervenute delle variazioni, si procedeva ad una ulteriore richiesta presso gli Uffici comunali in data 16 dicembre 2016 constatando che non ne sono avvenute.

1) Formazione dei Lotti

I beni, oggetto della presente perizia, nella loro fattispecie sono negoziabili nello stato in cui si trovano e mancano i presupposti di comoda divisibilità: si ritiene che la suddivisione per la vendita in lotti separati possa non essere utili al fine di alienare e rendere più appetibili i beni.

2) Ubicazione ed accessibilità del bene

I beni sono situati in Provincia di Treviso, nel Comune di Santa Lucia di Piave, in via Distrettuale n°86-88, in prossimità del centro abitato Bocca di Strada. Il sito risulta di facile



accessibilità tramite la stessa via Distrettuale, corrispondente al tratto della S.P. 47 – Conegliano-Vazzola nella porzione di attraversamento della località Bocca di Strada.

3) Identificazione catastale

L'Esperto acquisiva, tramite consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale di Treviso – Territorio, Servizi di consultazione Catastali i seguenti elaborati (*Allegati B*):

- estratto catastale del foglio di mappa n°17 del Comune di Santa Lucia di Piave;
- l'elaborato planimetrico del mappale n°399 con l'elenco subalterni
- le planimetrie catastali degli immobili identificativi dei beni pignorati;
- Visura Catastale per Soggetto (Esecutato).

L'Esecutato è unico proprietario dei beni contenuti nell'Atto di Pignoramento, che consistono in:

Comune di Santa Lucia di Piave (TV) – Catasto Fabbricati - Sez. B Foglio 3 – Mappale 399:

Sub 15 –Sub.16 (graffati) in via Distrettuale n°88 – Piano Scantinato1 e Primo - Cat. A/2 - Classe 2 – Consistenza: Vani 9 – Sup. catastale 169 mq (escluso terrazzi 152 mq.) – R.C. 743,70 € - abitazione con deposito ed area scoperta esclusiva al piano terra di mq.106 (Sub.16);

Sub. 18 in via Distrettuale n°88 – Piano Scantinato1 - Cat. C/2 - Classe 3 – Consistenza: Mq.22 – Sup. catastale 26 mq – R.C. 35,22 € - magazzino;

Sub. 19 in via Distrettuale n°88 – Piano Terra - Cat. A/10 - Classe 1 – Consistenza: Vani 4 – Sup. catastale 51 mq – R.C. 743,70 € - Ufficio;

Sub. 22 in via Distrettuale n°88 – Piano Terra - Cat. C/2 - Classe 3 – Consistenza: Mq.215 – Sup. catastale 232 mq – R.C. 344,22 € - Deposito;



4) Confini

I fabbricati sono eretti sul mappale 399 ed è servito sul lato Est da via Distrettuale tramite due cancelli posti alle 2 estremità del fronte stradale, a Sud e Nord parzialmente su distacco da fabbricati per l'edificio di abitazione, mentre in aderenza sul retro e ad Ovest la costruzione è a confine con terreni ad uso agricolo.

L'abitazione sub.15 confina al piano primo con il vano scale sub.11 e prospetto su scoperto da tre lati. Al piano scantinato con il corridoio sub.12, il deposito dell'abitazione sub.17, e muri perimetrali su due lati.

Il giardino esclusivo sub.16 a piano terra confina con l'abitazione sub.14, l'abitazione sub.13, l'area scoperta comune sub.10 e i mappali nn.525 e 53.

Il magazzino sub.18 confina con il corridoio sub.12, il deposito dell'abitazione sub.13 e muri perimetrali su due lati.

Il deposito sub. 22 confina con il deposito sub.21, l'area scoperta comune sub.10 ed i mappali 400, 204 e 525.

Sono comprese le parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, così identificati:

- Sub. 10: B.C.N.C. – Piano terra – area scoperta comune di mq. 439 comune ai sub.13-14-15-16-17-18-20-21-22;
- Sub. 11: B.C.N.C. – Piano terra e primo – vano scala comune ai sub.15 e 17;
- Sub. 12: B.C.N.C. – Piano scantinato – atrio e corridoio comune ai sub.13-15-17-18;

5) Servitù attive o passive

Gli immobili pignorati non sono oggetto di servitù attive o passive, con esclusione di quelle derivanti dagli impianti in comune.



6) Ditta intestatarie e titolo di provenienza

L'attuale intestato è l'Esecutato, come riportato dal Certificato Notarile ai sensi dell'art.567 del c.p.c. depositato il 13 giugno 2012 redatto dal Notaio Paolo Talice in Treviso (*Allegato C*).

Si è ritenuto opportuno effettuare una ricerca per accertare se nel frattempo siano intervenute delle variazioni o nuove iscrizioni, trascrizioni o annotazioni presso l'Ufficio Provinciale del territorio con esito negativo (*Allegato D*).

La proprietà deriva da Atto di Compravendita in data 1 novembre 1958 a rogito Notaio Fioravante Scipione di Conegliano (Rep. n. 17191) trascritto il 1 dicembre 1958 ai nn. 15470/13935 per la quota di 1/3 del per tutte le unità ed in seguito per atto di divisione in data 6 dicembre 1997 a rogito del Notaio Giuseppe Ferretto (Rep.58571), trascritto a Treviso in data 2 gennaio 1998 ai nn. 9/7, per la quota dell'intero.

7) Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Nel ventennio gli immobili risultano liberi da formalità pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, come dichiara il Notaio Paolo Talice, ad eccezione dell'atto di pignoramento immobiliare seguito all'istanza di vendita presentata dall'Esecutario.

8) Descrizione generale del lotto e particolare di ciascun bene che lo compone

Si accede all'abitazione al primo piano tramite l'ingresso del vano scala comune. Nel fabbricato non sono presenti impianti ascensore.

L'appartamento (sub. 15) è così composto: si accede ad un ampio ingresso che porta al corridoio di collegamento tra zona notte e giorno. Nella zona giorno è presente un ampio soggiorno; un'ampia cucina-pranzo. Nella zona notte tramite un corridoio, si raggiungono le 3 camere di cui 2 doppie e ed una singola e i 2 bagni. Il soggiorno è provvisto di ampio terrazzo su quasi tutta la lunghezza e le 2 camere doppie hanno accesso ad un terrazzo esterno che le collega tra loro. Il secondo bagno è stato



ricavato riducendo le dimensioni della terza camera.

Le finiture interne sono di tipo ordinario: nella zona giorno le pareti sono tinteggiate con idropittura bianca. Il pavimento nel soggiorno e nel corridoio è in ceramica, mentre nelle camere è si trova rifinito con listelli in legno. I bagni sono piastrellati anche nelle pareti. L'altezza die locali è di m.2,95.

Il portoncino di ingresso è in legno massello e corredato di diverse serrature per la chiusura sicura. Le porte interne sono in legno tamburato di recente sostituzione. Gli infissi esterni in legno provvisti di tapparelle in plastica.

Sono presenti muffe nelle pareti perimetrali e l'immobile non risulta adeguatamente riscaldato e arieggiato. E' necessaria una nuova completa tinteggiatura.

L'alloggio non è provvisto di impianto di riscaldamento. L'impianto deve essere rifatto completamente, con l'installazione di una caldaia a metano.

Al piano interrato, attraverso un corridoio che permette i accedere ai diversi spazi, si accede al locale deposito. La superficie a pavimento è finita con piastrelle in ceramica e le pareti sono intonacate e dipinte con idropittura. I locali sono provvisti su 2 lati di piccole finestre apribili, alte circa cm.30 verso il lato est ed ovest.

L'area esterna abbinata all'appartamento (sub.16 graffato al sub.15) è di pertinenza esclusiva del sub.15 ma vi si accede dall'esterno ed ha una superficie di mq. 106.

Sempre nel piano interrato è presente il magazzino (sub.18), che l'intestatario ha arredato e piastrellato e con pareti intonacate e dipinte con idropittura con un angolo cottura e un piccolo caminetto, adatto per momenti conviviali. Le altezza dei locali sono i m.2.17, non adeguate per considerare i locali abitabili.

Sul retro di trova l'edificio inizialmente tutto a destinazione artigianale cha ha subito diverse



modifiche rispetto al progetto originario. Attualmente il piano terra destinato ad uffici (sub.19), ha una distribuzione degli spazi interni difforme rispetto alle planimetrie catastali e quanto dichiarato in Comune. Trattasi di 3 stanze utilizzate come uffici, più il servizio igienico. Tali difformità sono facilmente sanabili. E' stato ricavato un locale caldaia (m. 2.60x.143) condiviso con l'unità immobiliare che si trova al primo piano, riducendone la superficie di 3,8 mq. I locali sono finiti con piastrelle in ceramica. L'altezza interna è di m.2,47.

Sul retro degli uffici, è presente un grande magazzino (sub.22) di 215 mq utilizzato come deposito di materiale termo-idraulico. La struttura è di metallo, capriate reticolari e colonne in acciaio e copertura in pannelli di lamiera grecata.

Sulla copertura di quest'ultimo, tra il 2011 e il 2012 è stato installato un impianto fotovoltaico dopo aver rimosso la copertura in amianto. Si ritiene che tale impianto possa essere escluso dalle presenti valutazioni.

L'immobile non è costituito in condominio, né sono state concordate quote millesimali per la suddivisione delle spese comuni.

9) Destinazione urbanistica

Gli immobili all'interno del Piano Regolatore Generale vigente, appartengono alla Zona Territoriale Omogena di tipo B2-20 (Allegato D), definita nelle Norme Tecniche di Attuazione come "zona residenziale di completamento semi-intensiva". La potenzialità edificatoria del lotto è ridotta all'ampliamento di volume previsto dall'art.25 delle citate N.T.A.: poiché è saturato l'indice edificatorio, sono possibili ampliamenti pari a 20 mc per unità immobiliare fino ad un massimo di 350 mc. (Allegato E)

10) Conformità edilizia

Il compendio, di cui fa parte il bene oggetto della presente perizia, è conforme alle



autorizzazioni amministrative e alla concessione per l'esecuzione delle opere a seguito del Condono Edilizio (L.4/7 del 1985) del quale si sono avvalsi per sanare le difformità e rispetto ai progetti originari, e, in ordine cronologico si ha:

- 1) Licenza a Costruire il fabbricato di abitazione fronte strada (n.389 del 1960) provvista di certificato di agibilità rilasciato nel 1962
- 2) Permesso a costruire di un edificio artigianale n. 1476 del 1970
- 3) Concessione per la costruzione di una recinzione a confine ovest n. 3016 del 1981
- 4) Sostituzione della copertura in amianto ed installazione di impianto fotovoltaico, SCIA del settembre 2011

La presentazione della domanda di Conondo Edilizio si conclude nel 1997 con le concessioni in sanatoria per il fabbricato artigianale (n.212 del 1992), dell'ampliamento (n.213 del 1992) e ultima la n.20 del 1997. Si veda per il dettaglio l'*Allegato H*.

Le difformità urbanistiche dell'appartamento (sub.15) al primo piano sono sanabili con una spesa di 1500 € incluso il nuovo accatastamento per il servizio igienico aggiunto. Lo stesso dicasi per gli uffici della parte retrostante (sub.19):

La spesa per l'installazione di un nuovo impianto di riscaldamento compresa la caldaia e l'adduzione del gas metano al primo piano è quantificata in 8.000 €.

11) Disponibilità dell'immobile

Dal sopralluogo effettuato, il bene è occupato stabilmente dall'esecutato e dalle Ricerche fatte presso l'Agenzia delle Entrate, non compare alcun atto privato o contratto di locazione.

12) Divisibilità

I beni immobili sono pignorati per l'intero della proprietà e nella loro fattispecie sono negoziabili nello stato in cui si trovano e mancano i presupposti di comoda divisibilità: le unità non



sono costituite in condominio, gli impianti non sono separabili, il grande deposito è utilizzato anche come garage. Tali condizioni inducono ad escludere la suddivisione in lotti per la vendita.

13) Stima del più probabile valore di mercato

In merito ai vincoli di natura condominiale, le unità immobiliari costituiscono di fatto un mini-condominio ma non sono registrate come tali e non è presente un Regolamento di Condominio. Pertanto, non sussistono oneri condominiali di gestione.

La consistenza dei beni è pari a 143 mq per l'appartamento, 17 mq dei terrazzi (per un rapporto mercantile 0,25), il deposito di 25 mq (con rapporto mercantile di 0,30) e il magazzino di 22 mq (con rapporto mercantile di 0,40) per un totale di 164 mq. Gli uffici di 51 mq e il grande deposito di 215 mq vengono valutati a parte.

Il valore dell'immobile viene effettuato in base alla situazione attuale di mercato nonché con riferimento a un presumibile andamento futuro dello stesso, tenendo conto della condizione che la vendita stessa avverrà in assenza di garanzia per vizi e di ogni altra condizione tangibile.

I metodi valutativi di stima più consoni al nostro caso e ai quali si avvale l'Esperto stimatore, sono il metodo di Capitalizzazione del Reddito e il metodo Comparativo a Superficie. All'uopo l'Esperto ha indagato in varie agenzie immobiliari locali tra le quali Agenzia Immobiliare Dinamica, Agenzia AL Cavallino in Conegliano, Agenzia NovaCasa in Conegliano ottenendo come valori al metro quadrato con stesse caratteristiche, importi variabili di 850/1200 €/mq, con una media di € 1025,00/mq. Considerando la vestustà dell'immobile, il coefficiente di riduzione pari a 0.65, si ottiene 667 €/mq.

Ne risulta dopo attente osservazioni ed analisi che il valore dell'immobile è di € 110'000.00 (centodiecimila/00).

Considerando gli oneri per la regolarizzazione del lotto nel suo insieme, le spese complessive



ammontano a circa 3000 €. Le spese da sostenere per la sostituzione della caldaia e dell'impianto di riscaldamento 8000 €.

Per gli uffici, il prezzo medio è di € 950 €/mq che porta ad un valore del sub.19 a 48.000€

Per il magazzino, si considera il valore di costruzione di un immobile simile, pari 250€/mq per un valore di 58000€

14) Stima del valore di vendita forzata

Il valore di vendita forzata, tutto considerato, porta ad un abbattimento del 25% del valore pari a **153'000.00 (ottantottomila/00)**

15) Riepilogo

Vista l'entità del pignoramento, potrebbe essere ceduto il grande deposito abbinato agli uffici per l'importo di 78000 €, separandolo dalla cessione dell'abitazione e magazzino annesso il cui valore è pari a 75000€.

16) Elenco Allegati

- Allegato A:- Elenco Esecutati;
- Allegato B – Documentazione Catastali;
- Allegato C – Certificato Notarile Ventennale
- Allegato D – Ispezione Ipotecaria al 20.12.2016
- Allegato E – Licenza di Costruire n.389 1960 – Abitazioni
- Allegato F – Permesso di Costruire n.1476 1970 – Fabbricato artigiane
- Allegato G – Permesso a Costruire n.3086 1981 – Recinzione
- Allegato H – Condono Edlizio
- Allegato I – SCIA Impianto fotovoltaico
- Allegato L - Documentazione Fotografica;



Tribunale Ordinario di Treviso – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
E.I. n. 36/2012 promossa da

G.E. Dr.ssa Francesca Vortali
Esperto stimatore : Ing. Stefano Borsoi

Allegato M - Scheda sintetica dati immobile

Il Consulente Tecnico

Ing. Stefano Borsoi

Conegliano, li 18 gennaio 2017



TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA IMMOBILIARE E RELAZIONE DI STIMA

Nel procedimento esecutivo R.G.E.I. n° 36/2012, dott.ssa Francesca Vortali promosso da [REDACTED]

INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto Ing. Stefano Borsoi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n°A2494, con studio in Conegliano, via Camillo Benso Conte di Cavour n°6, telefono e fax 0438-183904, mail-PEC stefano.borsoi@ingpec.eu, nominato Esperto stimatore dall'Ill.mo G.I. Dott.ssa Francesca Vortali, in data 20 novembre 2015 ha prestato giuramento di rito presso il Tribunale di Treviso avanti al Cancelliere Cristina Corso dopo che la stessa gli aveva fatto conoscere l'oggetto del mandato e gli aveva formulato i quesiti di stima ex art. 173 bis del. c.p.c.. Accettato l'incarico, esaminati gli atti ed i documenti di causa, espletate le necessarie indagini e ricerche, il sottoscritto espone la seguente perizia tecnico-estimativa e provvedeva al deposito telematico della stessa in data 18 gennaio 2017. Nella successiva udienza del 29 marzo 2017, il Giudice rileva *“che a pag. 7 della perizia viene dato atto della presenza di un impianto fotovoltaico, di cui non è fornita alcuna indicazione”*, e formulava la seguente

RICHIESTA DI CHIARIMENTO

“lo stimatore, chiarisca (1) i motivi per i quali ha ritenuto di non estendere la stima a tale



manufatto, ed in particolare precisi a chi appartiene l'impianto e (2) quale risulta essere il valore dell'immobile tenendo conto del medesimo".

RISPOSTA

La richiesta di chiarimento così formulata, necessita l'acquisizione di ulteriore documentazione dettagliata sulle caratteristiche tecniche ed economiche dell'impianto. Si risponde nell'ordine:

- 1) Il dispositivo di sentenza n.2100 del 15 ottobre 2010 (Tribunale di Venezia), in accoglimento della domanda ex art. 67 c.2 Legge Fallimentare proposta dal Fallimento istante [redacted] che ha condannato [redacted] [redacted] al pagamento di un importo, è munito di formula esecutiva del 9 marzo 2011 e notificato il 4 novembre 2011 a [redacted]

Seguiva la notifica dell'atto di pignoramento degli immobili in data 4 gennaio 2012.

Pertanto, atteso che al momento della notifica, i lavori di installazione degli impianti erano noti e in fase di completamento, si sono ritenuti esclusi dalla richiesta di pignoramento in quanto non presenti nello stesso.

Tale conclusione è stata suffragata dai seguenti documenti che dimostravano l'inizio dell'intervento a maggio 2011 e la sua conclusione a febbraio 2012.

Nel mese di maggio 2011, il sig. [redacted] contattava e stipulava un contratto la ditta [redacted] per la fornitura e l'installazione di un impianto fotovoltaico.

In data 9 giugno 2011, viene contattato il Distributore dell'energia Elettrica (Enel Distribuzione S.p.A.) al fine di predisporre adeguatamente l'immobile alla collocazione e



all'allacciamento del nuovo impianto.

In data 23 giugno 2011, in seguito al sopralluogo del Distributore, venivano date le indicazioni utili all'alloggiamento dei quadri elettrici e relativi allacciamenti da predisporre nel magazzino.

In data 13 luglio 2011, viene presentato un "Piano di Lavoro (ex art. 256 del D.Lgs. 81/08 per la rimozione della copertura in cemento amianto" del magazzino sub. 22. La richiesta è corredata da una relazione tecnica e tavola di progetto a firma della geometra [REDACTED]

[REDACTED] Si comunicava, come da procedura, all'ufficio SPISAL dell'USL n°7 competente, che la ditta LTR srl di Mogliano Veneto avrebbe provveduto alla rimozione del manto di copertura in cemento amianto, sostituita la copertura con pannelli sandwich di lamiera coibentata e installato un impianto fotovoltaico.

In data 13 settembre 2011, è inoltrata presso gli uffici dell'edilizia privata del Comune di Santa Lucia di Piave, una SCIA (Segnalazione di Inizio Attività) che ha per oggetto l'autorizzazione all'installazione dell'impianto fotovoltaico.

Queste richieste sono state corredate dalla dichiarazione del sig. [REDACTED] quale UNICO proprietario dell'immobile.

I lavori edili proseguono con la posa della nuova copertura e a seguire i pannelli fotovoltaici e si concludono in data 10 febbraio 2012 con il collaudo dell'impianto.

- 2) Il valore dell'impianto fotovoltaico viene oggi stimato considerando la remunerazione data dall'importo corrisposto al titolare dell'impianto come tariffa incentivante al netto del consumo con scambio sul posto e delle spese assicurative durante il periodo dal 28 febbraio 2012 al 27 febbraio 2032. Successivamente a tale data, l'energia prodotta potrà essere



utilizzata dall'utenza civile del signor [REDACTED] e per la parte non consumata, non verrà corrisposto alcun importo. Si procede al calcolo dell'importo della tariffa incentivante che può essere ceduta come credito.

L'impianto inizialmente previsto allacciato ad un'unica utenza viene separato in 3 diversi impianti di cui uno solo con oneri a carico di [REDACTED]. La potenza nominale installata è pari a 6,44 kW ed è entrato in esercizio il 28 febbraio 2012. Da questa data, è riconosciuta la corresponsione di una tariffa incentivante con il GSE (Gestore Servizi Elettrici) pari a 0,297 €/kW prodotto e immesso in rete (Convenzione n°T04H242640007).

La ditta [REDACTED] che ha fornito e installato l'impianto stimava una produzione annua di 7826 kWh fin dal primo anno (2012) con un ricavo da tariffa incentivante pari a 2324 € ed in diminuzione dello 0,5% annuo per un calo fisiologico di produzione dei pannelli. Poichè, la produzione elettrica è variabile ogni anno, tale riduzione dello 0,5% risulta non influente nella determinazione del valore medio annuo di produzione.

Si è attesa la data odierna per avere a disposizione anche i dati del mese di gennaio e febbraio 2017 e raggiungendo i dati relativi all'esercizio dell'impianto per un periodo di 5 anni (60 mesi): si riportano i dati mensili relativi all'effettiva produzione di energia annua ricavata dalla lettura al contatore del gestore GSE nei primi 5 anni di esercizio dell'impianto (Allegato FV-A, Fonte: GSE – www.gse.it – Account: 699532).

La produzione è stata variabile nei 5 anni con una media utile di 6382 kWh/anno al quale è corrisposto un incentivo medio di 1900 €. La differenza, è imputabile alla detrazione relativa al consumo elettrico sul posto al quale il tipo di contratto è legato e all'effettivo rendimento dei pannelli. L'importo non è stato erogato bimestralmente, alla fine del secondo bimestre



dopo la misura, come da contratto, ma con ritardi anche fino a 6 mesi. Talvolta sono stati addebitati degli acconti calcolati sulla media dei precedenti periodi a cui sono seguiti pagamenti misti in acconto e saldo. Il periodo di 5 anni è congruo per effettuare una valutazione, e quindi una stima sul valore ricavabile dall'impianto.

Le spese sostenute annualmente di assicurazione da eventi atmosferici (sottoscritta con ITAS Assicurazioni s.p.a.) sono pari a 81,19 €. Si considera, cautelativamente pari a 82 €.

Si ritiene pertanto che la stima vada effettuata considerando la capitalizzazione della cessione del credito ottenibile fino al 27 febbraio 2032.

Il saggio applicato deve considerare la durata, 15 anni, l'impiego del capitale, un impianto fotovoltaico, il rischio, la produce energia elettrica in funzione dell'esposizione solare con un impianto difficilmente oggetto di guasti che ne inficiano completamente il funzionamento, il mercato del denaro che segue una fase lunga di tassi molto bassi.

Si applica il "saggio commerciale": commisurato pari alla media tra i depositi bancari a medio termine e i prestiti bancari. Il saggio dei BTP 15ennali relativi all'ultima collocazione del 1 settembre 2016 con scadenza 1 settembre 2031 è stato pari a 2,45 punti percentuali (Fonte: Ministero Economia e Finanza). Il tasso medio dei prestiti per beni durevoli applicato da Banche e Società Finanziarie (aprile 2017) è pari a 6,75 punti percentuali. Il tasso medio considerato è del 4,6%.

Ai fini della valutazione economica del valore dell'impianto per la cessione del credito, si considerano i ratei attivi e passivi con le seguenti caratteristiche:

- Intero importo della tariffa incentivante annuale mediamente posticipato, al netto delle spese; pari a $1900 \text{ €} - 82 \text{ €} = Q_{\text{amm}} = 1818 \text{ €}$



- Tasso di interesse applicato è pari al $r=4,6\%$
- Periodo considerato: marzo 2017 – febbraio 2032: $n=15$ anni.

Il valore all'attualità A_0 è calcolato applicando la formula della accumulazione iniziale di rate costanti posticipate, considerate al pari di una quota di ammortamento Q_{amm} :

$$A_0 = Q_{amm} * (q^n - 1) / r / q^n = 1818 * (1,046^{15} - 1) / 0,046 / 1,046^{15} \approx 19400 \text{ €}$$

Il valore del credito cedibile dell'impianto fotovoltaico è pari a € 19.400,00=.

- 3) **ULTERIORE PRECISAZIONE:** Il lotto descritto in perizia di stima che comprende il magazzino (sub.22) e l'ufficio (sub.19) è stato considerato non divisibile. Gli elementi ostativi di tale divisione erano rappresentati dalla promiscuità degli impianti di alimentazione elettrica. Tuttavia, ad oggi risulta che il sig. [REDACTED] ha provveduto a separare gli impianti predisponendo un apposito quadro elettrico allo scopo e inoltrato la richiesta presso il distributore dei servizi elettrici (Enel Energia) per un nuovo allacciamento del magazzino che a breve verrà installato. Ciò permette, quindi, di considerare anche separatamente i due immobili formanti il lotto prima individuato unitariamente.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto in relazione, separando il lotto composto dal grande magazzino sub.22 e gli uffici sub.19 e l'impianto fotovoltaico si ottiene:

- il valore del credito cedibile dell'**impianto fotovoltaico** è pari a € **19.400,00=** (diciannovequattrecentoeuro/00)
- il valore del **grande magazzino (sub.22)** (da Relazione di stima, pag. 10) pari €**58.000,00=** con un abbattimento del 15% per vendita forzata, porta il valore di vendita €**49.300,00=** (quarantanovemilatrecentoeuro/00).



- il valore dell'ufficio (sub.19) (da Relazione di stima, pag. 10) è pari a € 48.000,00=, con un abbattimento del 15% per vendita forzata, porta il valore di vendita € 41.000,00= (quarantunomilaeuro/00).

Si allega:

Allegato FV-A: Tabella dati produzione elettrica e importi incentivanti corrisposti nei primi 5 anni di esercizio (dal 28/2/2012 al 28/02/2017).

Conegliano, 3 maggio 2017

Il Consulente Tecnico

Ing. Stefano Borsoi



MODULARIO
2 fog. 2000 487



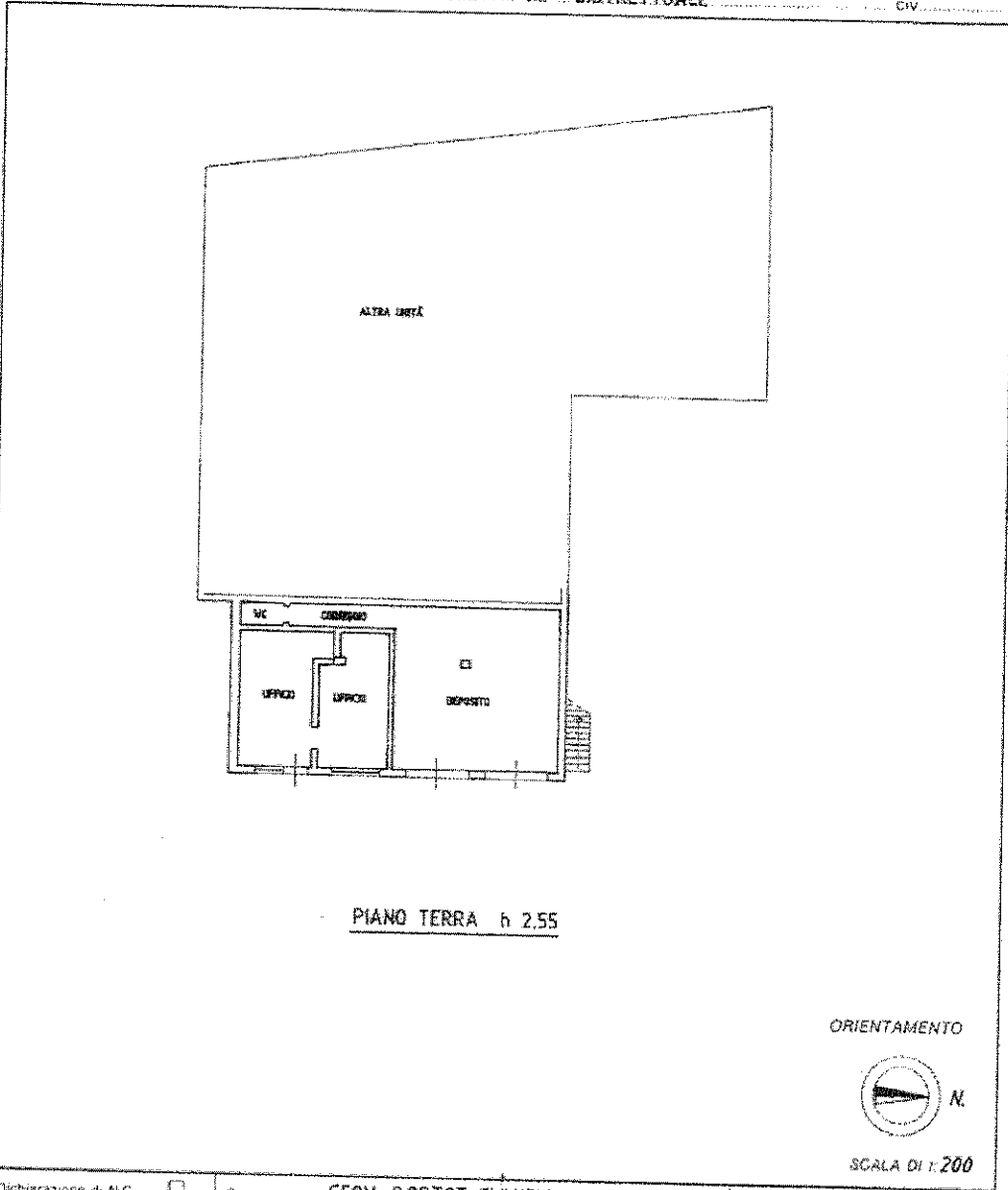
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LINE
500

Planimetria di U.U. in Comune di S. LUCIA DI PIAVE via DISTRETTUALE

CIV



PIANO TERRA h 2.55

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 F. B/3
 n. 399 sub 19

Composta dal **GEOM. BORTOT CLAUDIO**
(Stem. acquirente)
 iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
 della provincia di **TREVISO** n. **1169**
 data **24-10-97** Firma

PRESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 05/11/1997 - Data: 22/02/2016 - n. T78518 - Richiedente: [REDACTED] - Comune di SANTA LUCIA DI PIAVE (221) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 3 - Particella: 399 - Subalterno: 19 >

1/1

Firmato Da: BORSOI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75473ab7ac4b080dbce973b87e1e4da

MODULARIO
P. 102 - ANNO 1982

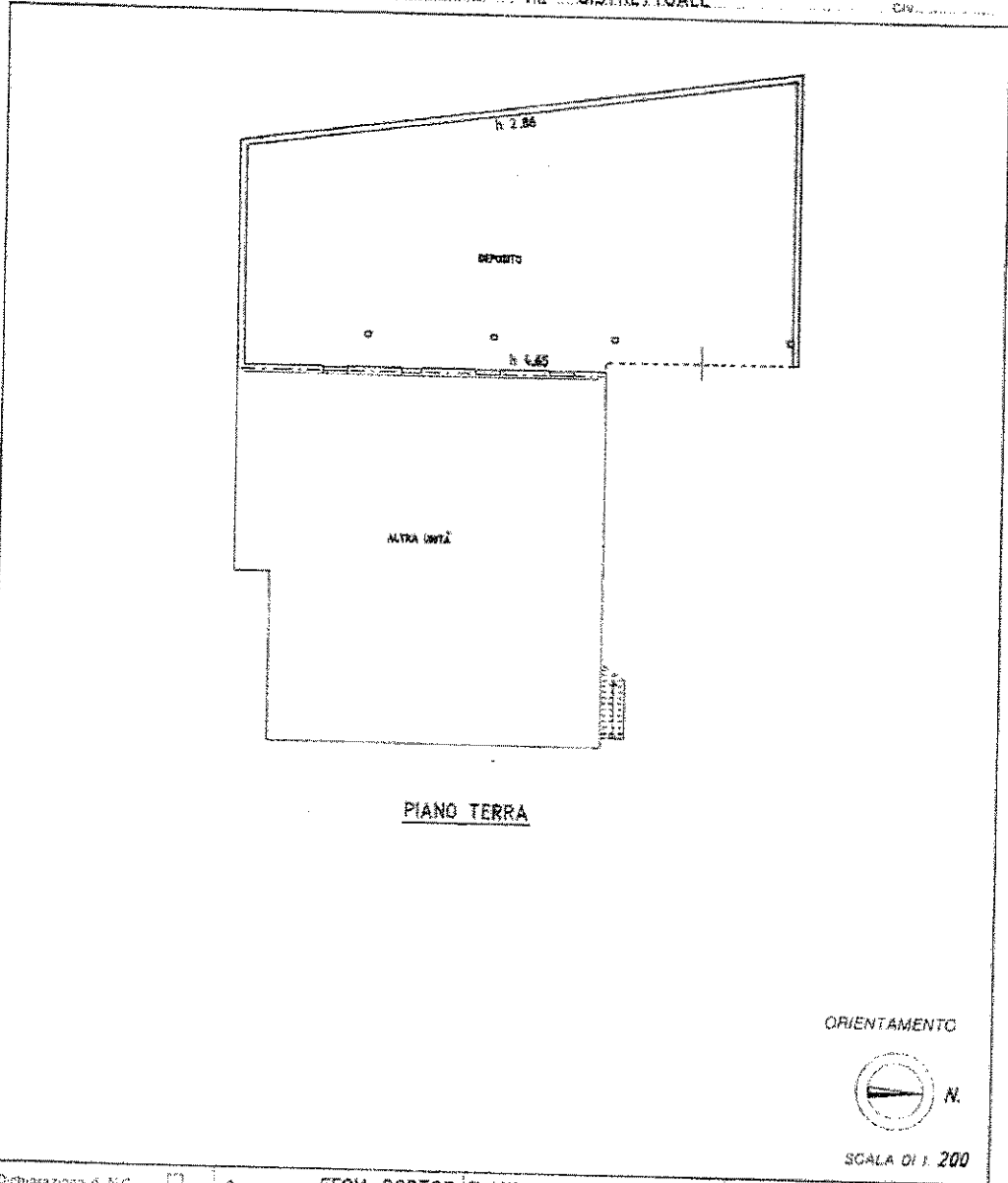


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938 n. 552)

MOD. BN (CEU)

PER
500

Planimetria di u.l.u. in Comune di S. LUCIA DI PIAVE via DISTRETTUALE



Dichiarazione s. n. c.
 Denuncia di variazione
 Identificativa catastale:
 p. B/3
 n. 399 sub. 22

Cl. o. n. n. del **GEOM. BORTOI CLAUDIO**
 (P. 102 - ANNO 1982)
 Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
 della provincia di **TREVISO** n. **1183**
 data **24.10.97** Firma

RESERVATO AGLI UFFICI

Data presentazione: 05/11/1997 - Data: 22/02/2016 - n. T78519 - Richiedente: [REDACTED]

[p. 01]

Firmato Da: BORSOI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 75473487ec40830b0587387e1e4da

[REDACTED] - G.E. Dr.ssa Francesca Vortali
Esperto stimatore: Ing. Stefano Borsoi

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA IMMOBILIARE E RELAZIONE DI STIMA

Nel procedimento esecutivo R.G.E.I. n° 36/2012, dott.ssa Francesca Vortali promosso da [REDACTED]

INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto Ing. Stefano Borsoi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n°A2494, con studio in Conegliano, via Camillo Benso Conte di Cavour n°6, telefono e fax 0438-183904, mail-PEC stefano.borsoi@ingpec.eu, nominato Esperto stimatore dall'Ill.mo G.I. Dott.ssa Francesca Vortali, in data 20 novembre 2015 ha prestato giuramento di rito presso il Tribunale di Treviso avanti al Cancelliere Cristina Corso dopo che la stessa gli aveva fatto conoscere l'oggetto del mandato e gli aveva formulato i quesiti di stima ex art. 173 bis del. c.p.c.. Accettato l'incarico, esaminati gli atti ed i documenti di causa, espletate le necessarie indagini e ricerche, il sottoscritto espone la seguente perizia tecnico-estimativa e provvedeva al deposito telematico della stessa in data 18 gennaio 2017. Nella successiva udienza del 29 marzo 2017, il Giudice rileva *"che a pag. 7 della perizia viene dato atto della presenza di un impianto fotovoltaico, di cui non è fornita alcuna indicazione"*, e formulava la seguente

RICHIESTA DI CHIARIMENTO

"lo stimatore, chiarisca (1) i motivi per i quali ha ritenuto di non estendere la stima a tale

manufatto, ed in particolare precisi a chi appartiene l'impianto e (2) quale risulta essere il valore dell'immobile tenendo conto del medesimo".

RISPOSTA

La richiesta di chiarimento così formulata, necessita l'acquisizione di ulteriore documentazione dettagliata sulle caratteristiche tecniche ed economiche dell'impianto. Si risponde nell'ordine:

- 1) Il dispositivo di sentenza n.2100 del 15 ottobre 2010 (Tribunale di Venezia), in accoglimento della domanda ex art. 67 c.2 Legge Fallimentare proposta dal Fallimento istante [REDACTED] che ha condannato [REDACTED] [REDACTED] al pagamento di un importo, è munito di formula esecutiva del 9 marzo 2011 e notificato il 4 novembre 2011 a [REDACTED] [REDACTED]

Seguiva la notifica dell'atto di pignoramento degli immobili in data 4 gennaio 2012.

Pertanto, atteso che al momento della notifica, i lavori di installazione degli impianti erano noti e in fase di completamento, si sono ritenuti esclusi dalla richiesta di pignoramento in quanto non presenti nello stesso.

Tale conclusione è stata suffragata dai seguenti documenti che dimostravano l'inizio dell'intervento a maggio 2011 e la sua conclusione a febbraio 2012.

Nel mese di maggio 2011, il sig. [REDACTED] contattava e stipulava un contratto la ditta [REDACTED] per la fornitura e l'installazione di un impianto fotovoltaico.

In data 9 giugno 2011, viene contattato il Distributore dell'energia Elettrica (Enel Distribuzione S.p.A.) al fine di predisporre adeguatamente l'immobile alla collocazione e



all'allacciamento del nuovo impianto.

In data 23 giugno 2011, in seguito al sopralluogo del Distributore, venivano date le indicazioni utili all'alloggiamento dei quadri elettrici e relativi allacciamenti da predisporre nel magazzino.

In data 13 luglio 2011, viene presentato un "Piano di Lavoro (ex art. 256 del D.Lgs. 81/08 per la rimozione della copertura in cemento amianto" del magazzino sub. 22. La richiesta è corredata da una relazione tecnica e tavola di progetto a firma della geometra [REDACTED]

[REDACTED] Si comunicava, come da procedura, all'ufficio SPISAL dell'USL n°7 competente, che la ditta LTR srl di Mogliano Veneto avrebbe provveduto alla rimozione del manto di copertura in cemento amianto, sostituita la copertura con pannelli sandwich di lamiera coibentata e installato un impianto fotovoltaico.

In data 13 settembre 2011, è inoltrata presso gli uffici dell'edilizia privata del Comune di Santa Lucia di Piave, una SCIA (Segnalazione di Inizio Attività) che ha per oggetto l'autorizzazione all'installazione dell'impianto fotovoltaico.

Queste richieste sono state corredate dalla dichiarazione del sig. [REDACTED] quale UNICO proprietario dell'immobile.

I lavori edili proseguono con la posa della nuova copertura e a seguire i pannelli fotovoltaici e si concludono in data 10 febbraio 2012 con il collaudo dell'impianto.

- 2) Il valore dell'impianto fotovoltaico viene oggi stimato considerando la remunerazione data dall'importo corrisposto al titolare dell'impianto come tariffa incentivante al netto del consumo con scambio sul posto e delle spese assicurative durante il periodo dal 28 febbraio 2012 al 27 febbraio 2032. Successivamente a tale data, l'energia prodotta potrà essere



utilizzata dall'utenza civile del signor [REDACTED] e per la parte non consumata, non verrà corrisposto alcun importo. Si procede al calcolo dell'importo della tariffa incentivante che può essere ceduta come credito.

L'impianto inizialmente previsto allacciato ad un'unica utenza viene separato in 3 diversi impianti di cui uno solo con oneri a carico di [REDACTED]. La potenza nominale installata è pari a 6,44 kW ed è entrato in esercizio il 28 febbraio 2012. Da questa data, è riconosciuta la corresponsione di una tariffa incentivante con il GSE (Gestore Servizi Elettrici) pari a 0,297 €/kW prodotto e immesso in rete (Convenzione n°T04H242640007).

La ditta [REDACTED] che ha fornito e installato l'impianto stimava una produzione annua di 7826 kWh fin dal primo anno (2012) con un ricavo da tariffa incentivante pari a 2324 € ed in diminuzione dello 0,5% annuo per un calo fisiologico di produzione dei pannelli. Poichè, la produzione elettrica è variabile ogni anno, tale riduzione dello 0,5% risulta non influente nella determinazione del valore medio annuo di produzione.

Si è attesa la data odierna per avere a disposizione anche i dati del mese di gennaio e febbraio 2017 e raggiungendo i dati relativi all'esercizio dell'impianto per un periodo di 5 anni (60 mesi): si riportano i dati mensili relativi all'effettiva produzione di energia annua ricavata dalla lettura al contatore del gestore GSE nei primi 5 anni di esercizio dell'impianto (Allegato FV-A, Fonte: GSE – www.gse.it – Account: 699532).

La produzione è stata variabile nei 5 anni con una media utile di 6382 kWh/anno al quale è corrisposto un incentivo medio di 1900 €. La differenza, è imputabile alla detrazione relativa al consumo elettrico sul posto al quale il tipo di contratto è legato e all'effettivo rendimento dei pannelli. L'importo non è stato erogato bimestralmente, alla fine del secondo bimestre



dopo la misura, come da contratto, ma con ritardi anche fino a 6 mesi. Talvolta sono stati addebitati degli acconti calcolati sulla media dei precedenti periodi a cui sono seguiti pagamenti misti in acconto e saldo. Il periodo di 5 anni è congruo per effettuare una valutazione, e quindi una stima sul valore ricavabile dall'impianto.

Le spese sostenute annualmente di assicurazione da eventi atmosferici (sottoscritta con ITAS Assicurazioni s.p.a.) sono pari a 81,19 €. Si considera, cautelativamente pari a 82 €.

Si ritiene pertanto che la stima vada effettuata considerando la capitalizzazione della cessione del credito ottenibile fino al 27 febbraio 2032.

Il saggio applicato deve considerare la durata, 15 anni, l'impiego del capitale, un impianto fotovoltaico, il rischio, la produce energia elettrica in funzione dell'esposizione solare con un impianto difficilmente oggetto di guasti che ne inficiano completamente il funzionamento, il mercato del denaro che segue una fase lunga di tassi molto bassi.

Si applica il "saggio commerciale": commisurato pari alla media tra i depositi bancari a medio termine e i prestiti bancari. Il saggio dei BTP 15ennali relativi all'ultima collocazione del 1 settembre 2016 con scadenza 1 settembre 2031 è stato pari a 2,45 punti percentuali (Fonte: Ministero Economia e Finanza). Il tasso medio dei prestiti per beni durevoli applicato da Banche e Società Finanziarie (aprile 2017) è pari a 6,75 punti percentuali. Il tasso medio considerato è del 4,6%.

Ai fini della valutazione economica del valore dell'impianto per la cessione del credito, si considerano i ratei attivi e passivi con le seguenti caratteristiche:

- Intero importo della tariffa incentivante annuale mediamente posticipato, al netto delle spese; pari a $1900 \text{ €} - 82 \text{ €} = Q_{\text{amm}} = 1818 \text{ €}$



- Tasso di interesse applicato è pari al $r=4,6\%$
- Periodo considerato: marzo 2017 – febbraio 2032: $n=15$ anni.

Il valore all'attualità A_0 è calcolato applicando la formula della accumulazione iniziale di rate costanti posticipate, considerate al pari di una quota di ammortamento Q_{amm} :

$$A_0 = Q_{amm} * (q^n - 1) / r / q^n = 1818 * (1,046^{15} - 1) / 0,046 / 1,046^{15} \approx 19400 \text{ €}$$

Il valore del credito cedibile dell'impianto fotovoltaico è pari a € 19.400,00=.

- 3) **ULTERIORE PRECISAZIONE:** Il lotto descritto in perizia di stima che comprende il magazzino (sub.22) e l'ufficio (sub.19) è stato considerato non divisibile. Gli elementi ostativi di tale divisione erano rappresentati dalla promiscuità degli impianti di alimentazione elettrica. Tuttavia, ad oggi risulta che il sig. [REDACTED] ha provveduto a separare gli impianti predisponendo un apposito quadro elettrico allo scopo e inoltrato la richiesta presso il distributore dei servizi elettrici (Enel Energia) per un nuovo allacciamento del magazzino che a breve verrà installato. Ciò permette, quindi, di considerare anche separatamente i due immobili formanti il lotto prima individuato unitariamente.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto in relazione, separando il lotto composto dal grande magazzino sub.22 e gli uffici sub.19 e l'impianto fotovoltaico si ottiene:

- il valore del credito cedibile dell'**impianto fotovoltaico** è pari a € **19.400,00=**
(diciannovequattrocentoeuro/00)
- il valore del **grande magazzino (sub.22)** (da Relazione di stima, pag. 10) pari €**58.000,00=** con un abbattimento del 15% per vendita forzata, porta il valore di vendita €**49.300,00=** (quarantanovemilatrecentoeuro/00).



- il valore dell'ufficio (sub.19) (da Relazione di stima, pag. 10) è pari a € 48.000,00=, con un abbattimento del 15% per vendita forzata, porta il valore di vendita € 41.000,00= (quarantunomilaeuro/00).

Si allega:

Allegato FV-A: Tabella dati produzione elettrica e importi incentivanti corrisposti nei primi 5 anni di esercizio (dal 28/2/2012 al 28/02/2017).

Conegliano, 3 maggio 2017

Il Consulente Tecnico

Ing. Stefano Borsoi

