

**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](mailto:geom.mase@studiolegalezeni.it)

posta certificata: [michele.mase@geopec.it](mailto:michele.mase@geopec.it)

*Codice fiscale MSA MHL 68M27 L174I – Partita IVA 01615100227*

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. xxxxxxxxxxxxxxxx , 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:

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 54.458,00
<b>Valore di Mercato</b> 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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> 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

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

**-per quanto attiene al biogas** deve essere ripristinata in toto la stalla e la funzionalit  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 attuali 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 produttivit  come rilevato dall'ing. Morelli.

Tanto esposto il sottoscritto ritiene di aver assolto con la massima obiettivit  all'ulteriore incarico che gli   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, li 20 gennaio 2025

**L'esperto Nominato:**

geom. Michele Mas 

