

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

SEZIONE SECONDA CIVILE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 46/2025

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ELENA MERLO

LIQUIDATORE: DOTT. GUIDO DE CHECCHI

**PERIZIA DI STIMA
DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO
SITO IN COMUNE DI TREVISO**

Motta di Livenza, li 24.04.2026

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Piero Bortolin", written over the right side of the professional stamp.

INDICE

1	Premessa	3
2	Descrizione dell'impianto fotovoltaico	3
3	Identificazione catastale.....	5
4	La convenzione della tariffa incentivante	5
5	Destinazione urbanistica	5
6	Redditi ricavabili dal funzionamento dell'impianto	6
7	Il valore di mercato dell'impianto	6
8	Il valore di vendita forzata	7
9	Precisazione	7
10	Nota conclusiva.....	8
	Elenco allegati.....	9

RELAZIONE

1 Premessa

Il dott. Guido De Checchi, in qualità di liquidatore della liquidazione controllata dei beni dell'azienda agricola in epigrafe, previa autorizzazione del Giudice Delegato, ha conferito al sottoscritto Piero Bortolin, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Treviso con il n. A854 ed agli Albi dei Periti e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, l'incarico di stimare il valore di vendita forzata di un impianto fotovoltaico ubicato a Treviso in Via dell'Isola n. 22. Eseguiti i sopralluoghi, esamina la documentazione messa a disposizione dal liquidatore ed assunte le necessarie informazioni, si risponde nel seguito a quanto richiesto.

2 Descrizione dell'impianto fotovoltaico

Si tratta di un impianto avente potenza complessiva pari a 28.288 kW, costituito da 300 moduli di laminati fotovoltaici flessibili in silicio amorfo, aventi una superficie totale di 511 mq, installati sulle coperture di quattro fabbricati adibiti alla lavorazione di prodotti ittici (taglio e confezionamento) provenienti dall'allevamento di trote limitrofo, e, per lo più, da allevamenti di altre regioni. Completano l'impianto il cablaggio in corrente continua, il quadro elettrico di campo, il quadro elettrico fotovoltaico, gli inverter, il sistema di connessione alla rete e quello di monitoraggio.

Le modalità di posa dei pannelli flessibili (importanti per stabilire il costo di smaltimento dell'impianto alla fine della sua vita utile) possono essere desunte dal capitolo 3.2.3 della perizia di stima scritta per la esecuzione immobiliare del Tribunale di Treviso n. 158/2024. Nel succitato capitolo l'esperto stimatore incaricato dal Giudice della esecuzione scrive quanto segue: *"L'impianto fotovoltaico è co-*

stituito da laminati fotovoltaici flessibili con l'impiego di silicio amorfo, dopo la sostituzione e lo smaltimento dei pannelli in fibrocemento amianto con pannelli sandwich. Le coperture in eternit con travi a Y sono state bonificate tramite sovracoperture in polistirene e guaine bituminose sulle quali sono stati incollati i moduli fotovoltaici a fili sottili, mentre per la parte di capannone posto a nord-est (copertura curva) la copertura è stata sostituita con lamiera greca in acciaio coperte a loro volta con polistirene e guaina bituminosa."

Utilizzando la potenza dei laminati flessibili installati sulle coperture dei quattro fabbricati che costituiscono il centro per la lavorazione dei prodotti ittici si possono calcolare le superfici dei tetti dove i moduli sono stati installati sopra il pacchetto di ricopertura delle coppelle in cemento-amianto e quelle dove i moduli sono stati incollati sopra il pacchetto costituito da lamiera in acciaio, pannello di polistirene e membrano bituminosa.

Le superfici dei primi risultano pari a 291 mq, quelle dei secondi a 220 mq. Nel primo caso i costi per rimuovere i moduli, la guaina bituminosa ed il polistirene, per la bonifica dell'amianto e la fornitura e posa di coppelle sandwich da 50 mm ammontano a 110,00 €/mq circa mentre nel secondo caso i costi per rimuovere i moduli, la guaina bituminosa ed il pannello di polistirene si aggirano attorno a 90,00 €/mq. In entrambi i casi i costi per l'esecuzione dell'intervento comprendono l'allestimento e la sicurezza del cantiere, lo smontaggio dei componenti elettrici ed il trasporto e lo smaltimento a discarica del materiale dei rifiuti. Pertanto il costo complessivo dei lavori sopradescritti ammonta a 51.810,00 €, come evidenziato nel seguente prospetto:

• tetti con travi a Y	291 mq x 110,00 €/mq =	€	32.010,00
• altri tetti	220 mq x 90,00 €/mq =	€	<u>19.800,00</u>
		€	<u><u>51.810,00</u></u>

3 Identificazione catastale

I fabbricati sulla copertura dei quali sono presenti i pannelli dell'impianto fotovoltaico sono così censiti al Catasto dei Fabbricati del comune di Treviso: Sezione L, Foglio 1, Mappale 596, Sub. 3, Mappale 596, Sub. 4 (graffati assieme), Via dell'Isola n. 22, Piano T, Categoria D/10, Rendita 6.508,00 €.

4 La convenzione della tariffa incentivante

All'impianto della società debitrice è stata riconosciuta dal Gestore dei Servizi Energetici (GSE) una tariffa incentivante, in moneta corrente, pari:

- a 0,2960 €/kWh relativamente alla tariffa omnicomprensiva di cui all'art. 5, comma 1 del D.M. 5 luglio 2012;
- a 0,1940 €/kWh relativamente alla tariffa premio di cui all'art. 5, comma 1 del D.M. 5 luglio 2012.

La convenzione per il riconoscimento delle tariffe incentivanti è stata firmata a Roma in data 20.05.2013 e prevede una durata del periodo di incentivazione di 20 anni, decorrenti dal 19.02.2013 e scadenti il 18.02.2033.

5 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi (PI) vigente nel comune di Treviso individua l'allevamento ittico ed i fabbricati sul cui tetto insiste l'impianto fotovoltaico, in *"Sottozona agricola El.S1 di ripristino vegetazionale - Parco del Sile"*, disciplinata dagli artt. 41.1 e 42.1 delle Norme Tecniche Operative (NTO). I fabbricati sono inoltre identificati come attività produttiva in zona impropria n. 4: per essi il punto 6.4 dell'art. 42.1 delle NTO consente soltanto gli interventi di recupero per attività agrituristiche e turistico-ricettive connesse con le finalità del Parco, oltre agli interventi di recupero per attività compatibili con le finalità pubbliche del Parco (fruizione ai fini scientifici, culturali e didattici, ecc.), nel rispetto di quanto stabilito nell'art. 41.1, con esclusione dell'ampliamento.

6 Redditi ricavabili dal funzionamento dell'impianto

Per quantificarli si sono fatte le seguenti ipotesi:

- che l'impianto continui a funzionare per 25 anni dalla sua entrata in esercizio, avvenuta in data 19.02.2013, e quindi fino al 18.02.2038;
- che nel 2026 l'impianto possa avere una produzione 29.085 kWh, pari alla media delle produzioni degli ultimi 5 anni;
- che la produzione di energia abbia un andamento decrescente del 2,00% annuo per la vetustà progressiva dei componenti dell'impianto;
- che all'energia immessa in rete sia applicabile la tariffa omnicomprensiva (0,2960 €/kWh);
- che all'energia consumata sia applicabile la tariffa premio (0,1940 €/kWh) ed il risparmio derivante dall'autoconsumo (0,2000 €/kWh);
- che le spese annue per la manutenzione ordinaria dell'impianto, i lavaggi e ed una copertura assicurativa ammontino a 900,00 € circa;
- che nel 2028, dopo 15 anni di funzionamento, sia necessario sostituire gli inverter, con una spesa di 2.000,00 € circa;
- che il costo di smaltimento dell'impianto ammonti a 51.810,00 €, come è risultato dai conteggi effettuati nel capitolo 2;
- che il tasso impiegabile per attualizzare i redditi futuri derivanti dal funzionamento dell'impianto, possa aggirarsi attorno al 3,00%, tasso di rendimento netto dei titoli di Stato poliennali.

Con queste ipotesi si possono attualizzare alla data del 19.02.2026 i redditi futuri derivanti dal funzionamento dell'impianto fino al 18.02.2038 che ammontano a 39.200,35 €.

7 Il valore di mercato dell'impianto

Chi acquistasse l'impianto per 39.200,35 €, non ricaverebbe nessun beneficio eco-

nomico poiché i redditi derivanti dal suo funzionamento pareggerebbero la spesa pagata pagata per acquistarlo. Si ritiene pertanto che il valore di mercato dell'impianto, ipotizzando che rimanga sul posto e funzioni fino alla fine della sua vita utile, ossia fino al 18.02.2038, si possa ricavare deprezzando del 15% l'importo sopra determinato, come segue:

$$V_M = 39.200,35 \text{ €} \times (1 - 0,15) = 33.320,30 \text{ €}$$

cifra che rappresenta il valore di mercato dell'impianto attualizzato alla data del 19.02.2026.

8 Il valore di vendita forzata

In questa ipotesi si ritiene di apportare all'importo sopra esposto una riduzione in via forfetaria di un ulteriore 15% dovuta alle peculiarità delle vendite in sede fallimentare, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, come segue:

$$V_{VF} = 33.320,30 \text{ €} \times (1 - 0,15) = 28.322,25 \text{ €}$$

cifra che, arrotondata a 28.300,00 €, si assume quale valore di vendita forzata dell'impianto fotovoltaico dell'allevamento ittico di Treviso, riferito alla data del 19.02.2026.

9 Precisazione

Il valore di vendita forzata sopra determinato, così come il valore dei redditi attualizzati ed il valore di mercato, è riferito alla data del 19.02.2026. Pertanto esso dovrà essere aggiornato detraendo i benefici che l'impianto fotovoltaico produrrà nel tempo intercorrente tra tale data e quella precedente l'avviso d'asta.

Si evidenzia inoltre che quando l'impianto dovrà essere smontato il suo valore si annullerà poiché i laminati fotovoltaici usati non sono richiesti dal mercato e chi intraprenderà l'intervento di smontaggio e smaltimento, che prima o poi si renderà necessario per l'usura dei laminati fotovoltaici e della sottostante membrana bitu-

minosa, dovrà far fronte ai notevoli costi quantificati nel capitolo 2.

10 Nota conclusiva

Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto dal liquidatore, si dimette il presente elaborato, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Motta di Livenza, li 24.04.2026

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, flowing letters that appear to read "Piero Bortolin".

Elenco allegati

- 1) Ortofoto
- 2) Estratto di mappa
- 3) Visura catastale
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Planimetria catastale
- 6) Tavola di progetto dell'impianto
- 7) Zonizzazione del Piano degli Interventi
- 8) Estratto delle Norme tecniche di Attuazione
- 9) Convenzione GSE n. T04S369049607 del 20.05.2013
- 10) Tabella con la stima dell'impianto riferita al 19.02.2026
- 11) Documentazione fotografica