

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 60/2022

Anagrafica	
-------------------	--

Creditore procedente	OMISSIS
----------------------	---------

Rappresentato dall'Avvocato	OMISSIS
-----------------------------	---------

Esecutato	OMISSIS
-----------	---------

ARCH. PT GENNARI SARA

Con sede in Pontoglio (BS), Via San Martino n. 26

P.Iva 03484000983 C.f. GNNSRA86A59C618H

Esperto incaricato

Tel. / Fax. 0309178867 Pec sara.gennari@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti Conservatori della provincia di Brescia n. 3068

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto:	22/04/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	11/05/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	20/09/2022
Richiesta di proroga per deposito perizia di stima:	05/08/2022
Autorizzazione alla proroga il:	08/08/2022
Richiesta di proroga per deposito perizia di stima:	28/09/2022
Autorizzazione alla proroga il:	29/09/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione:	12/12/2022

Identificazione degli immobili

COMUNE DI BARBARIGA

1. **Immobile oggetto di stima: impianto fotovoltaico fg. 7 mapp. 187 sub. 1 e sub. 2 e reliquato identificato al fg. 7 mapp.le 188 cat. catastale seminativo irriguo**

COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO

1. **Immobili oggetto di stima: box auto fg 28 mapp. 67 sub. 9/11/13/15/18/19**
2. **Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg 28 mapp. 67 sub. 21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31 catastalmente indicati come F1**
3. **Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con cortile esclusivo al piano terra fg. 28 mapp. 68 sub. 21**
4. **Immobili oggetto di stima: posti auto coperti fg. 28 mapp. 68 sub. 16/17**
5. **Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 28 mapp. 68 sub. 1/2/3/4/5/6/7 catastalmente indicati come F1**
6. **Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano secondo con terrazzo esclusivo al piano terzo fg. 28 mapp. 69 sub. 26**
7. **Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano secondo con terrazzo esclusivo al piano terzo fg. 28 mapp. 69 sub. 27**
8. **Immobili oggetto di stima: posti auto coperti fg. 28 mapp. 69 sub. 15/16**
9. **Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 28 mapp. 69 sub. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10 catastalmente indicati come F1**
10. **Immobili oggetto di stima: box auto fg 28 mapp. 55 sub. 11/12**
11. **Immobile oggetto di stima: reliquato identificato al fg. 28 mapp.le 52 seminativo irriguo**



COMUNE DI BRANDICO

1. Immobili oggetto di stima: capannone prefabbricato fg. 4 mapp. 218 sub. 1/2/3 con impianto fotovoltaico non accatastato realizzato sulla copertura

COMUNE DI DELLO

1. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 4
2. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 5
3. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 8
4. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 19
5. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 21
6. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 11
7. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 14
8. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 16
9. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 17
10. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 24
11. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 27
12. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 29
13. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 30
14. Immobili oggetto di stima: posti auto coperti fg. 20 mapp 231 sub. 32/38/39/41/43/45/47/48/49/52/55/57/59/60
15. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 20 mapp 231 sub. 62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/76/77/78/79/80/81/85
16. Immobile oggetto di stima: box auto fg. 20 mapp 162 sub. 13



17. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 20 mapp 93 sub. 41/42/43 catastalmente indicati come F1
18. Immobili oggetto di stima: box auto fg. 20 mapp 93 sub. 21/22/26
19. Immobile oggetto di stima: locale deposito/cantina fg. 20 mapp 93 sub. 23

COMUNE DI LOGRATO

1. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 8 mapp 307 sub. 19/20/23/24

COMUNE DI ORZINUOVI

1. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 43 mapp 580 sub. 41/42/43
2. Immobili oggetto di stima: autorimesse fg. 43 mapp 580 sub. 37/32
3. Immobili oggetto di stima: area urbana accatastata come F1 dove insistono porzioni di giardino fg. 43 mapp 580 sub. 47/48/49

COMUNE DI VILLACHIARA

1. Immobili oggetto di stima: box auto fg 8 mapp. 536 sub. 33/36
2. Immobile oggetto di stima: cantina fg 8 mapp. 536 sub. 39

COMUNE DI PREVALLE

1. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano secondo con cantina al piano terra fg. 10 mapp. 590 sub. 16



COMUNE DI BARBARIGA

Immobile oggetto di stima: impianto fotovoltaico fg. 7 mapp. 187 sub. 1 e sub. 2 e reliquato identificato al fg. 7 mapp.le 188 cat. catastale seminativo irriguo

Descrizione sintetica

Gli immobili oggetto di stima sono ricompresi in zona “agricola di tutela dell’abitato per controllo dello sviluppo urbanistico” in via Orzinuovi a Barbariga. L’impianto di produzione di energia elettrica a fonte solare è stato realizzato su tale area con relativa cabina di trasformazione in forza di autorizzazione unica Provinciale n. 3695 del 01/10/2010, modificato con atto n. 1163 del 11/04/2011. Attualmente tale impianto esercita senza autorizzazione unica in quanto è stato notificato provvedimento di revoca dell’autorizzazione su citata con provvedimento n. 922 del 22/04/2020. L’impianto è composto da 1.806 pannelli con potenza nominale di 225 W per un impianto di potenza complessiva di 410,81 KWp.

L’impianto ha avuto accesso alla forma di incentivazione dell’energia prodotta come da D.M. del 19 febbraio 2007 per un valore di €/kWh 0,3460 che è stata poi rivista da parte del GSE a seguito di avvio di procediemnto di verifica dell’ammissibilità dell’impianto al contributo assegnato, iniziato nel 2016 e concluso con comunicazione del GSE del 30/11/2018, portando l’importo riconosciuto a 0,291 €/kWh a causa della mancanza dei requisiti specifici richiesti.

L’impianto fotovoltaico è entrato in esercizio in data 20/06/2011 la tariffa incentivante ha durata ventennale a partire dalla data di messa in esercizio (sino al 19/06/2031).

Con atto di cessione del credito rep. n. 53.077 racc. n. 15.553 del 23/07/2012 la società OMISSIS cedeva pro solvendo alla banca Monte dei Paschi di Siena SPA la totalità dei crediti presenti e futuri vantati dalla OMISSIS nei confronti del GSE derivanti dalla convenzione n. I02F28825307 fino alla scadenza di quest’ultima.

Tale cessione è stata effettuata a garanzia di un finanziamento concluso tra Banca Monte Paschi di Siena SPE e OMISSIS in data 19/10/2010 notaio Cristaldi Giuseppe rep. 48.626 racc. 11.998. Inoltre l’accettazione di cessione dei crediti da parte del Cessionario non pregiudica la facoltà del GSE di opporgli la compensazione che avrebbe potuto opporre al Cedente.

A tal propositio si segnala che alla data del 22/08/2022 il GSE vanta un credito di € 67.618,00 in relazione alla convenzione I02F28825307.

L’impianto fotovoltaico non opera in regime di scambio sul posto e la produzione di energia elettrica coincide con l’energia elettrica immessa in rete.

L’intera area risulta essere recintata con allarme solo sull’accesso principale ed è possibile accedere all’impianto tramite un cancello posto in prossimità della cabina elettrica.



Ubicazione dell'immobile: Comune di Barbariga, via Orzinuovi snc;



Identificativi catastali: fg. 7 mapp. 187 sub. 1 e sub. 2 e reliquato identificato al fg. 7 mapp.le 188;

Quota di proprietà: 1/1 di OMISSIS

Più probabile valore in libero mercato coincidente con la vendita forzata (valore a base d'asta):

- in € 69.000,00 nel caso in cui non venissero portati a termine i nuovi procedimenti per l'ottenimento dell'autorizzazione unica per l'impianto esistente e pertanto sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi;
- in € 443.231,29 nel caso in cui venisse regolarizzato l'impianto sia a livello manutentivo che autorizzativo (valore del terreno + valore auspicabile dal contributo GSE e se decaduto il credito ceduto alla Banca);

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'impianto risulta essere di difficile commercializzazione perché, anche se l'energia prodotta è ancora soggetta a tariffa incentivante per €/kWh 0,291 fino alla scadenza della convenzione numero I02F28825307 stipulata con il Gestore dei Servizi Energetici S.p.a. (GSE), di fatto l'impianto non possiede l'autorizzazione unica, elemento fondamentale per poter continuare ad esercire, pertanto finché non verrà ottenuta nuova autorizzazione unica l'impianto non può beneficiare della tariffa incentivante del GSE in quanto l'eventuale acquirente dovrebbe volturare a suo nome la



convenzione e senza autorizzazione unica tale voltura non è fattibile. Si segnala inoltre che con atto di cessione del credito rep. n. 53.077 racc. n. 15.553 del 23/07/2012 la società OMISSIS cedeva pro solvendo alla banca Monte dei Paschi di Siena SPA la totalità dei crediti presenti e futuri vantati dalla OMISSIS nei confronti del GSE derivanti dalla convenzione n. I02F28825307 fino alla scadenza di quest'ultima e un soggetto diverso dalla banca per poter introitare tali importi ha la necessità che venga emesso un provvedimento di revoca. Inoltre l'accettazione di cessione dei crediti da parte del Cessionario non pregiudica la facoltà del GSE di opporgli la compensazione che avrebbe potuto opporre al Cedente. A tal proposito si segnala che in data 22/08/2022 il GSE vanta un credito di € 67.618,00 in relazione alla convenzione I02F28825307.

È inoltre necessario tenere in considerazione il fatto che l'impianto necessita di interventi di manutenzione sia ordinari che straordinari. Inoltre il terreno agricolo sul quale sorge l'impianto dovrà essere ripristinato come prescritto all'interno dell'autorizzazione unica rilasciata dalla Provincia di Brescia, previo smantellamento dell'impianto una volta dismesso. Tale operazione di smaltimento potrebbe avere un costo stimato in circa 100.000,00 €. L'impianto pertanto, visto quanto sopra potrebbe non essere appetibile sul mercato e di difficile commercializzazione.

Il reliquato derivante dall'accatastamento dell'impianto individuato al mapp.le 188 non è appetibile sul mercato e viene considerato accorpato al terreno di cui al mapp.le 187. Per la stima pertanto del valore agricolo e dell'impianto si considera un unico lotto di vendita.

Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 19

Conformità catastale ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 23

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 31



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Elenco sintetico delle formalità:

Immobile identificato al fg. 7 mapp. 187

1. TRASCRIZIONE del 20/06/2011 - Registro Particolare 16086 Registro Generale 26218 Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 41998/15632 del 31/05/2011 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 838 Registro Generale 4885 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 619 del 05/02/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 90 del 07/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 16/06/2020 - Registro Particolare 11881 Registro Generale 18801 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2751 del 09/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 5306 del 19/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 8153 del 04/11/2021 (CANCELLAZIONE)

4. TRASCRIZIONE del 25/02/2022 - Registro Particolare 5031 Registro Generale 7374 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 393 del 31/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Immobile identificato al fg. 7 mapp. 188

1. TRASCRIZIONE del 20/06/2011 - Registro Particolare 16087 Registro Generale 26219 Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 41998/15632 del 31/05/2011 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 20/06/2011 - Registro Particolare 16088 Registro Generale 26220 Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 41998/15632 del 31/05/2011 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO



Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 838 Registro Generale 4885 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 619 del 05/02/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 90 del 07/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 16/06/2020 - Registro Particolare 11881 Registro Generale 18801 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2751 del 09/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 5306 del 19/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 8153 del 04/11/2021 (CANCELLAZIONE)

5. TRASCRIZIONE del 25/02/2022 - Registro Particolare 5031 Registro Generale 7374 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 393 del 31/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



COMUNE DI BARBARIGA

INDICE

1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.	11
2. Quesito “B” identificazione e descrizione attuale dei beni.....	11
2.1. Inquadramento dell’immobile	11
2.2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione	14
3. Audit documentale e Due Diligence (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica)	17
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	17
3.2 Rispondenza catastale	20
3.3 Verifica della titolarità	22
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)	24
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)	25
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	26
7. Quesito “F” Formazione dei lotti	26
8. Analisi estimativa (quesito “G” Valore del bene)	27
9. Dichiarazione di rispondenza	32
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	33
11. Bibliografia.....	33



1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.

I documenti presentati risultano conformi a quanto previsto dall’art. 567 comma 2° c.p.c., è presente relazione notarile a firma del notaio Andrea Galleri.

2. Quesito “B” identificazione e descrizione attuale dei beni

Nei capitoli successivi si riporta la descrizione dettagliata dei beni oggetto di stima secondo le specifiche indicate all’interno del rapporto di valutazione.

2.1. Inquadramento dell’immobile

Immobile oggetto di stima: impianto fotovoltaico fg. 7 mapp. 187 sub. 1 e sub. 2 e reliquato identificato al fg. 7 mapp.le 188 cat. catastale seminativo irriguo

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- ☐ Provincia: BRESCIA
- ☐ Comune: BARBARIGA
- ☐ Via/Piazza: Via Orzinuovi
- ☐ Civico n.: snc
- ☐ Zona:
 - ☐ Urbana
 - ☐ Centrale
 - ☐ Semicentrale
 - ☐ Periferica
 - ☒ Extra urbana
 - ☒ Agricola

¹ Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un’analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l’immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l’unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell’unità non ulteriormente scindibile nell’analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell’analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell’offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

² Localizzazione: indica la posizione dell’unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

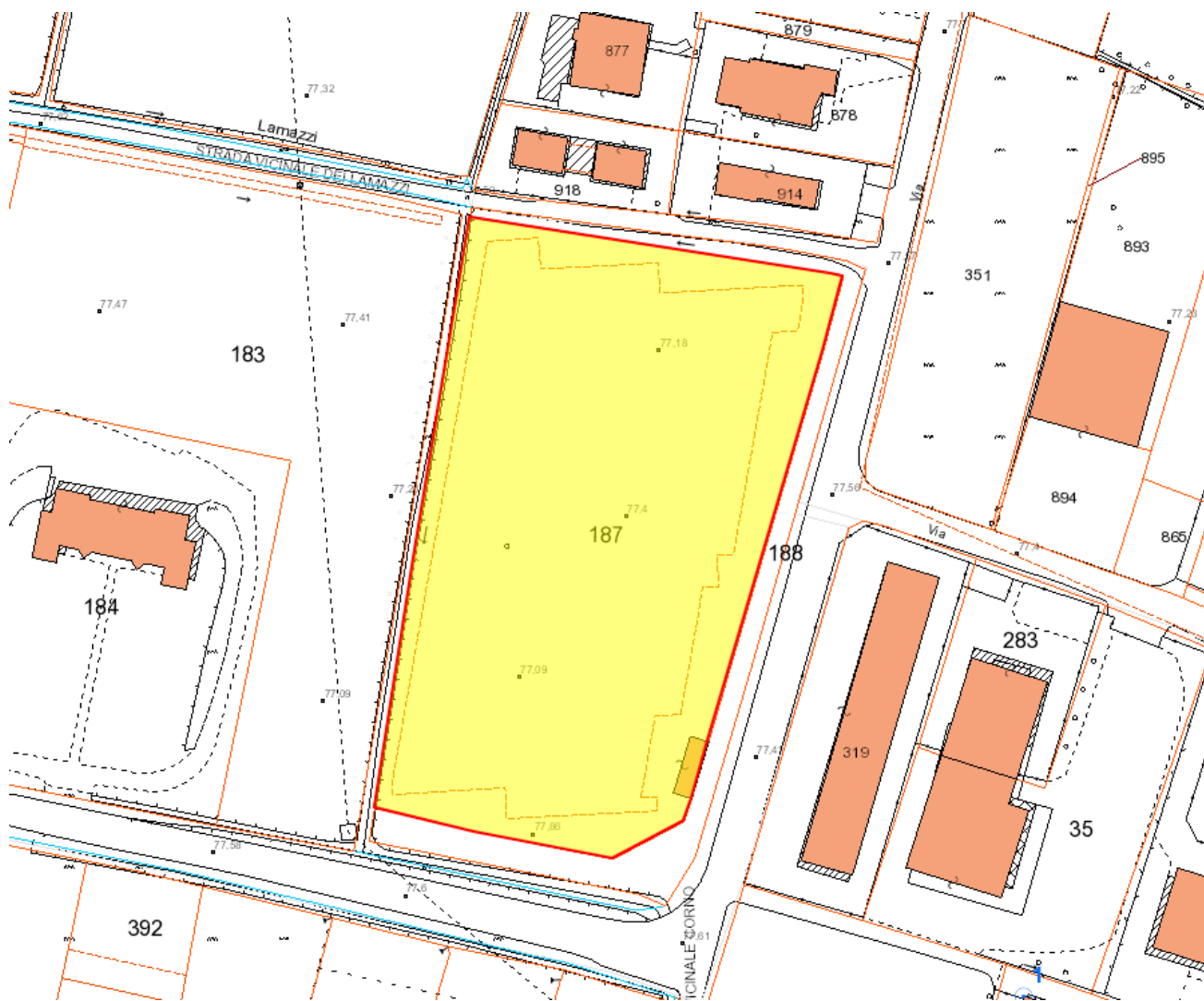


- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Residenziale

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia





Destinazione urbanistica dell'immobile³

- ☐ Residenziale
- ☐ Direzionale⁴
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico – ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario⁵
- ☐ Sportiva
- ☒ Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

- ☒ Terreno + impianto di produzione energia da fonte solare

³ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁴ Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

⁵ Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

⁶ Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è un terreno agricolo sul quale è stato installato un impianto per la produzione di energia elettrica con fonte solare.

In caso di dismissione dell'impianto, l'esercente provvederà alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi, sulla base di un progetto sottoposto ad approvazione Comunale e degli altri Enti interessati oltre che il nulla osta della Provincia di Brescia, ed il terreno tornerà a vocazione agricola. Il terreno su cui insiste l'impianto ha un'estensione di circa 9.200,00 mq. L'impianto è stato tuttavia realizzato su strutture vincolate a terra su basamenti di fondazione pertanto il suolo è stato manomesso in maniera più invasiva rispetto al progetto iniziale.

Si segnala che l'impianto fotovoltaico necessita di interventi di manutenzione, in particolare i sostegni su cui poggiano i pannelli hanno solo una parte in metallo, mentre i montanti obliqui su cui poggiano e le basi a terra sono in legno, ormai deteriorato, infatti in alcuni punti si notano cedimenti strutturali dell'impianto. Per verificare il reale rendimento e lo stato dei pannelli oltre che per l'individuazione di tutti gli interventi manutentivi necessari è indispensabile procedere ad una verifica termografica, oltre che una pulizia sostanziale degli stessi. Inoltre è necessario provvedere alla sostituzione dei connettori guasti, oltre che una verifica generale dell'impianto elettrico. Non è possibile stimare tali costi senza un'appurata analisi che l'ausiliario nominato per tale procedura potrà eseguire solo a seguito di espressa autorizzazione del Giudice, pertanto sino ad allora non è possibile indicare i costi precisi delle attività su indicate.

L'impianto di allarme perimetrale risulta essere divelto, il tutto risulta essere allarmato solo sull'accesso principale, e non è più nemmeno presente la videosorveglianza.

Il giorno 26/09/2022 alle ore 14:30 con cielo sereno si è potuto verificare dalla lettura del contatore posto nella cabina enel che i pannelli stavano producendo 224 Kw.

2.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE⁷

*Identificazione catastale*⁸

☐ Comune Censuario BARBARIGA

☐ Tipologia Catasto ☐ Terreni

☒ Fabbricati

⁷ Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

⁸ Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.



☐ Identificativo ☒ Sezione NCT

Foglio: 7

Particella: 187

Subalterno: 1, 2

☐ Comune Censuario BARBARIGA

☐ Tipologia Catasto ☒ Terreni

☐ Fabbricati

☐ Identificativo ☐ Sezione NCT

Foglio: 7

Particella: 188

Confini catastali mapp. 187 fg 7

Nord: fg. 7 mapp.le 188

Sud: fg. 7 mapp.le 188

Est: fg. 7 mapp.le 188

Ovest: fg. 7 mapp.le ACQUE

Confini catastali mapp. 188 fg. 7

Nord: fg. 7 mapp.le STRADE + mapp.le 187

Sud: fg. 7 mapp.le ACQUE + mapp.le 187

Est: fg. 7 mapp.le STRADE

Ovest: fg. 7 mapp.le 187 e mapp.le ACQUE

Consistenza

☒ Rilievo ☐ Interno ed esterno

☒ Solo esterno: collaboratore Per. Ind. Guido Facchinetti (ausiliario nominato per la procedura)

☒ Desunto graficamente: ☒ Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

Date del sopralluogo 31/05/2022 - 26/09/2022



Impianti in dotazione

Elettrico ☒ Presente: Vetustà (anni) : 12 anni

☐ Assente

Antifurto ☒ Presente: Vetustà (anni): 12 anni (solo sul cancello d'ingresso)

☐ Assente

Pannelli solari (fotovoltaico) ☒ Presente: Vetustà (anni): 12 anni

☐ Assente

Manutenzione unità immobiliare⁹ ☐ Minimo¹⁰

☒ Medio¹¹

☐ Massimo¹²

Inquinamento ☐ Atmosferico ☒ Assente

☐ Presente

☐ Acustico ☒ Assente

☐ Presente

☐ Elettromagnetico ☒ Assente

☐ Presente

☐ Ambientale ☒ Assente

☐ Presente

Esposizione prevalente dell'immobile¹³ ☐ Minimo¹⁴

☐ Medio¹⁵

☒ Massimo¹⁶

⁹ Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

¹⁰ Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

¹¹ Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

¹² Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

¹³ Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

¹⁴ Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

¹⁵ Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.



3. Audit documentale e Due Diligence¹⁷ (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica)

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica¹⁸

Immobile oggetto di stima: impianto fotovoltaico fg. 7 mapp. 187 sub. 1 e sub. 2 e reliquato identificato al fg. 7 mapp. 188 cat. catastale seminativo irriguo

Anno di costruzione: 2010

Titoli autorizzativi esaminati messi a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Barbariga e della Provincia di Brescia:

☒ AUTORIZZAZIONE UNICA:

- Decreto dirigenziale di autorizzazione unica n. 3695 del 01/10/2010 e successiva modifica n. 1163 del 11/04/2011
- Revoca dell'autorizzazione unica n. 1163 del 11/04/2011, provvedimento di **revoca n. 922 del 22/04/2020**

☒ Certificato Agibilità

☐ Presente:

☒ Assente

Motivo assenza: non è mai stato richiesto il certificato di agibilità.

Documentazione visionata:

- Decreto dirigenziale di autorizzazione unica n. 3695 del 01/10/2010 e successiva modifica n. 1163 del 11/04/2011
- Procedimento di verifica L129/2010 e D lgs 28/2011 prot. 141848/2017
- Sollecito invio polizza prot. 48999/2019
- DIFFIDA AD ESERCIRE prot. n. 104536/2019
- REVOCA dell'autorizzazione unica n. 1163 del 11/04/2011, provvedimento di **revoca n. 922 del 22/04/2020**
- Comunicazione del GSE con rimodulazione della tariffa incentivante per 0,219 €/kWh

¹⁶ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

¹⁷ Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento

¹⁸ Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati. Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica) - Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCLA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)

- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche

- Analisi della documentazione ante' 67

- Verifica delle tavole progettuali

- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.



Fonte documentazione visionata: archivio Provincia di Brescia settore ambiente. Comune di Barbariga (è stata reperita solo una pratica annullata pertanto non presa in considerazione).

Data verifica edilizia/urbanistica: 11/08/2022 e 23/07/2022

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico ☒ Vigente: “AREA AGRICOLA DI TUTELA DELL’ABITATO PER CONTROLLO DELLO SVILUPPO URBANISTICO” + “VIABILITÀ DI PROGETTO E/O ADEGUAMENTO” – (vedasi CDU del 09/08/2022 prot. 4629)
☐ Adottato

☐ Convenzione Urbanistica ☒ No
☐ Si se Si inserire gli estremi della convenzione

☐ Cessioni diritti edificatori ☒ No
☐ Si se Si inserire gli estremi dell’atto

Limitazioni urbanistiche (desunte dal CDU rilasciato dal comune di Barbariga)

☐ Vincoli urbanistici ☒ No
☐ Si se Si quali

☐ Vincoli ambientali ☒ No
☐ Si se Si quali

☐ Vincoli paesaggistici ☒ No
☐ Si se Si quali

Si segnala che la Provincia di Brescia ha espresso, all’interno del suo provvedimento di A.U., l’obbligo di messa in pristino dello stato dei luoghi alla cessazione dell’esercizio dell’impianto pertanto dovrà essere ripristinato lo stato di terreno agricolo.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Barbariga e presso la provincia di Brescia, settore Ambiente, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli citati, per le seguenti motivazioni:

- L'autorizzazione unica in forza della quale è stato realizzato l'impianto fotovoltaico è stata **revocata con provvedimento n. 922 del 22/04/2020** pertanto attualmente l'impianto esercita **senza autorizzazione, nonostante sia stato diffidato ad esercire.**

Per poter sanare l'intervento è necessario presentare nuova autorizzazione unica alla Provincia di Brescia.



3.2 Rispondenza catastale¹⁹

Immobile oggetto di stima: impianto fotovoltaico fg. 7 mapp. 187 sub. 1 e sub. 2 e reliquato identificato al fg. 7 mapp.le 188 cat. catastale seminativo irriguo

- Immobile identificato in mappa al Foglio 7 Sezione NCT particella 187 sub. 1 - categoria D/1 - Rendita 1.280,68 €
- Immobile identificato in mappa al Foglio 7 Sezione NCT particella 187 sub. 2 - categoria D/1 - Rendita 102,00 €
- Immobile identificato in mappa al Foglio 7 particella 188 ha 0.11.17 – seminativo irriguo - classe 2 R.D. 12,11 € R.A. 10,96 €

Documentazione visionata ☐ Direttamente presso Agenzia Entrate

☒ Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it>;
<http://sit.provincia.bs.it>

Elenco documentazione visionata ☐ Visura storica Catasto Terreni

☐ Visura Catasto Fabbricati

☒ Scheda catastale

☒ Elaborato planimetrico di subalternazione

☐ Elenco immobili

☐ Estratto mappa

☐ Tipo Mappale

☐ Tipo Frazionamento

☐ Altro

¹⁹ *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE
--

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.



3.3 Verifica della titolarità²⁰

Immobile oggetto di stima: impianto fotovoltaico fg. 7 mapp. 187 sub. 1 e sub. 2 e reliquato identificato al fg. 7 mapp.le 188 cat. catastale seminativo irriguo

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto di permuta
- Notaio: Roberto Santarpia
- Data atto: 28/04/2005
- Repertorio: 66.488/16.898
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 04/05/2005 n. 22868/13607

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: atto di divisione e stralcio
- Notaio: Roberto Santarpia
- Data atto: 25/02/2005
- Repertorio: 65.522/16.505
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 7/03/2005 n. 11600/7076

Quota di proprietà ☒ Intera [1/1] di OMISSIS (ex OMISSIS)

☐ Parte: indicare la quota [/]

Usufrutto ☒ No

☐ Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà ☒ No

☐ Si se Si indicare il nominativo

²⁰ Verifica della titolarità: Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

- La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)
- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)
- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)
- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)
- Eventuali controversie in atto.



Condizioni limitanti

- Servitù ☐ Non sono presenti servitù
☒ Sono presenti servitù: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Data 31/05/2011 Numero di repertorio 41998/15632
Notaio: ESPOSITO PAOLA
Servitù costituita in favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.
- Vincoli ☒ No
☐ Si se Si quali
- Oneri ☐ No
☒ Si se Si quali: il GSE alla data del 22/08/2022 vanta un credito di € 67.618,00 a seguito di atto di cessione del credito afferente la sola convenzione par la Tariffa Incentivante.
- Pesi ☐ No
☒ Si se Si quali: obbligo di messa in pristino dello stato dei luoghi alla cessazione dell'impianto (necessità di smantellare l'impianto e ripristinare lo stato agricolo del terreno)
- Gravami ☐ No
☒ Si se Si quali: vedi ispezioni ipotecarie e atto di cessione del credito alla banca

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

- ☒ Libero
- ☐ Occupato ☐ Tipo di contratto:
☐ €/anno:
☐ Rata:
☐ Durata:
☐ Scadenza contratto:
☐ Estremi registrazione:

Data verifica presso Agenzia Entrate (08/06/2022 protocollato sul registro UFFICIALE con il numero 172763).

Si segnala che è presente atto di cessione del credito rep. n. 53.077 racc. n. 15.553 del 23/07/2012 la società OMISSIS cedeva pro solvendo alla banca Monte dei Paschi di Siena SPA la totalità dei crediti presenti e futuri vantati dalla OMISSIS nei confronti del GSE derivanti dalla convenzione n. I02F28825307 fino alla scadenza di quest'ultima.



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente²¹ (quesito "D" esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)

Immobile oggetto di stima: impianto fotovoltaico fg. 7 mapp. 187 sub. 1 e sub. 2 e reliquato identificato al fg. 7 mapp.le 188 cat. catastale seminativo irriguo

L'impianto fotovoltaico è entrato in esercizio in data 20/06/2011 la tariffa incentivante ha durata ventennale a partire dalla data di messa in esercizio (sino al 19/06/2031).

Con atto di cessione del credito rep. n. 53.077 racc. n. 15.553 del 23/07/2012 la società OMISSIS cedeva pro solvendo alla banca Monte dei Paschi di Siena SPA la totalità dei crediti presenti e futuri vantati dalla OMISSIS nei confronti del GSE derivanti dalla convenzione n. I02F28825307 fino alla scadenza di quest'ultima. Tale cessione è stata effettuata a garanzia di un finanziamento concluso tra Banca Monte Paschi di Siena SPE e OMISSIS in data 19/10/2010 notaio Cristaldi Giuseppe rep. 48.626 racc. 11.998. Inoltre l'accettazione di cessione dei crediti da parte del Cessionario non pregiudica la facoltà del GSE di opporgli la compensazione che avrebbe potuto opporre al Cedente. A tal proposito si segnala che alla data del 22/08/2022 il GSE vanta un credito di € 67.618,00 in relazione alla convenzione I02F28825307.

L'atto di cessione del credito è afferente la sola convenzione per la Tariffa Incentivante.

Inoltre per poter continuare ad esercire è necessario presentare una nuova autorizzazione unica alla Provincia di Brescia. Per poterla ottenere dovranno essere depositati in Provincia una serie di documenti che dovranno essere prodotti da un tecnico abilitato, oltre che una fidejussione a garanzia dell'effettivo smantellamento dell'impianto in caso di dismissione dello stesso e conseguente messa in pristino dello stato dei luoghi. L'impianto necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

È presente una servitù in favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. come sopra richiamata.

È a carico del futuro proprietario l'onere dello smaltimento dell'impianto e la messa in pristino dello stato dei luoghi una volta cessato il suo esercizio.

²¹ A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;
- domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:
 - dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),
 - che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),
- atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;
- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;
- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.



5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente (quesito "D" esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)

Immobile identificato al fg. 7 mapp. 187

1. TRASCRIZIONE del 20/06/2011 - Registro Particolare 16086 Registro Generale 26218 Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 41998/15632 del 31/05/2011 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 838 Registro Generale 4885 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 619 del 05/02/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 90 del 07/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 16/06/2020 - Registro Particolare 11881 Registro Generale 18801 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2751 del 09/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 5306 del 19/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 8153 del 04/11/2021 (CANCELLAZIONE)

4. TRASCRIZIONE del 25/02/2022 - Registro Particolare 5031 Registro Generale 7374 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 393 del 31/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Immobile identificato al fg. 7 mapp. 188

1. TRASCRIZIONE del 20/06/2011 - Registro Particolare 16087 Registro Generale 26219 Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 41998/15632 del 31/05/2011 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 20/06/2011 - Registro Particolare 16088 Registro Generale 26220 Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 41998/15632 del 31/05/2011 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Nota disponibile in formato elettronico



3. ISCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 838 Registro Generale 4885 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 619 del 05/02/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 90 del 07/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 16/06/2020 - Registro Particolare 11881 Registro Generale 18801 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2751 del 09/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 5306 del 19/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 8153 del 04/11/2021 (CANCELLAZIONE)

5. TRASCRIZIONE del 25/02/2022 - Registro Particolare 5031 Registro Generale 7374 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 393 del 31/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Nomina dell'esperto:	22/04/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	11/05/2022
Sopralluogo in sito presso l'impianto	31/05/2022 + 26/09/2022
Accesso agli atti presso il comune di Barbariga	23/07/2022
Accesso agli atti presso la Provincia di Brescia settore Ambiente	11/08/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione:	12/12/2022

7. Quesito "F" Formazione dei lotti

Immobile oggetto di stima: impianto fotovoltaico fg. 7 mapp. 187 sub. 1 e sub. 2 e reliquato identificato al fg. 7 mapp.le 188 cat. catastale seminativo irriguo

Vista la particolare destinazione degli immobili si ritiene che sia necessario istituire un unico lotto di vendita, sia per quanto riguarda il mapp.le 187 che ospita l'impianto di produzione di energia elettrica sia il mapp. 188 che non potrebbe essere compravenduto quale lotto a sé stante perché non appetibile sul mercato. Di fatto è un reliquato derivante dal frazionamento dell'ex mapp. 134 (mappale dove è stata richiesta l'autorizzazione alla realizzazione dell'impianto di produzione



dell'energia) pertanto viene valutato tutto in un unico lotto di vendita con un unico valore permettendo di mantenere la proprietà di entrambe i mappali nel momento in cui l'impianto dismesso sia eliminato e sia messo in pristino lo stato dei luoghi riportando l'intera area (ex mapp. 134) alla destinazione agricola.

8. Analisi estimativa (quesito "G" Valore del bene)

Immobile oggetto di stima: impianto fotovoltaico fg. 7 mapp. 187 sub. 1 e sub. 2 e reliquato identificato al fg. 7 mapp.le 188 cat. catastale seminativo irriguo

Basi del valore

L'immobile oggetto di stima è un terreno agricolo sul quale è stato installato un impianto per la produzione di energia elettrica con fonte solare.

In caso di dismissione dell'impianto, l'esercente provvederà alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi, sulla base di un progetto sottoposto ad approvazione Comunale e degli altri Enti interessati oltre che il nulla osta della Provincia di Brescia, ed il terreno tornerà a vocazione agricola. Il terreno su cui insiste l'impianto ha un'estensione di circa 9.200,00 mq. L'impianto è stato tuttavia realizzato su strutture vincolate a terra su basamenti di fondazione pertanto il suolo è stato manomesso in maniera più invasiva rispetto al progetto iniziale.

Ci sono diversi criteri per la stima di un impianto fotovoltaico, in base a come viene gestito l'impianto stesso. Per la tipologia di impianto oggetto di stima si ritiene opportuno valutare il valore dell'impianto nella sua interezza mantenendolo inalterato sia per localizzazione che per caratteristiche principali continuando ad usufruire dei contratti in essere con il GSE (solo a seguito della regolarizzazione delle procedure autorizzative che ad oggi risultano essere non vigenti vista la diffida ad esercire e la revoca dell'AU).

L'opzione di non dismettere l'impianto continuando a produrre sul posto è quella più vantaggiosa, perché permette di continuare a beneficiare della convenzione con il GSE (sempre salvo la regolarizzazione delle procedure autorizzative).

Si considera il valore dell'impianto allo stato attuale sommato al valore del terreno agricolo da 9.200 mq, il quale resterà comunque un bene di proprietà anche nel momento in cui verrà smantellato l'impianto.

Per quanto riguarda l'incentivo, il valore è fisso nel tempo, a seguito di avvio di procedimento di verifica dei requisiti prescritti per ottenere la tariffa incentivante, l'importo riconosciuto dal GSE è stato abbassato 0,291 €/kWh.

L'impianto fotovoltaico necessita di interventi di manutenzione, in particolare i sostegni su cui poggiano i pannelli hanno solo una parte in metallo, mentre i montanti obliqui su cui poggiano e le



basi a terra sono in legno, ormai deteriorato, infatti in alcuni punti si notano cedimenti strutturali dell'impianto. Per verificare il reale rendimento e lo stato dei pannelli è necessario procedere ad una verifica termografica, oltre che una pulizia sostanziale degli stessi. Inoltre è necessario provvedere alla sostituzione dei connettori guasti, oltre che una verifica generale dell'impianto elettrico.

L'impianto di allarme perimetrale risulta essere divelto e non è più nemmeno presente la videosorveglianza.

Dalla lettura effettuata dal contatore posto all'interno della cabina elettrica, il giorno 26/09/2022 alle ore 14:30 con cielo limpido l'impianto in quel momento stava producendo 224 Kw.

L'impianto in condizioni ottimali, considerando che la sua potenza dichiarata era di 410,81 KpV avrebbe dovuto produrre in base alla zona in cui è situato, e alla sua conformazione circa 406.818 KW/annui (dato stimato utilizzando il sw PVGIS).

Di fatto ad oggi è possibile stimare una produzione di 224.000 kW/annui con un rendimento inferiore rispetto a quanto stimato in condizioni ottimali di produzione. Non è stato possibile determinare con certezza cosa abbia determinato le rese inferiori, non è presente un sistema di monitoraggio attivo per valutare eventuali fermi impianti e loro cause.

Pertanto ad oggi l'unico valore che è possibile dare a tale impianto è legato alla possibilità di usufruire ancora dei contributi economici che il GSE potrebbe riconoscere a fronte di una produzione di energia, per una tariffa incentivante di 0,291 €/kWh.

Facendo una simulazione partendo dai dati raccolti allo stato attuale dell'impianto, considerando il decadimento al 2% dell'impianto dovuto alla vetustà, il contributo del GSE potrebbe essere attestato intorno a circa € 541.849,29 per l'intero periodo ancora incentivato.

A tale valore è però necessario togliere il credito vantato dal GSE pari a € 67.618,00 ed il costo dello smantellamento dell'impianto da operare al termine della produzione dello stesso.

I costi di smantellamento erano stati inseriti anche nell'autorizzazione provinciale e si attestavano intorno ai 77.000,00 € nell'anno 2011. Considerato l'aumento dei prezzi avvenuto negli ultimi anni si stima che lo smantellamento dell'impianto e messa in pristino dell'area come prescritto nell'originaria autorizzazione unica sia valutabile in circa € 100.000,00 più eventuali costi non prevedibili alla data della perizia.

Non è ancora stato possibile determinare le spese legate alla manutenzione dell'impianto perché tali costi sono determinabili solo a seguito di un'appurata analisi che dovrebbe eseguire l'ausiliario nominato per la procedura ma tali attività potranno essere svolte solo a seguito di espressa autorizzazione del Giudice, pertanto sino ad allora non è possibile indicare i costi precisi delle attività manutentive su indicate.



Pertanto ad oggi si ipotizza che, ottenuta la nuova autorizzazione unica, sia ancora auspicabile ottenere un incentivo da parte del GSE di circa € 541.849,29. A tale valore si ritiene opportuno decurtare i costi ad oggi noti sopra citati (€ 67.618,00 e € 100.000,00) stimando il valore dell'impianto fotovoltaico in € **374.231,29**. Si ricorda che tale valore è da considerarsi puramente indicativo e soprattutto auspicabile solo a fronte dell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni ad esercire. Ad oggi l'A.U. è stata revocata pertanto l'impianto non è autorizzato ed è stato diffidato dall'esercire.

Si tiene infine in considerazione il terreno dove insiste l'impianto fotovoltaico (mapp.le 187) e del mappale ad esso adiacente (mapp.le 188) entrambe derivanti dall'ex mapp. 134 che aveva una superficie catastale di 9.200 mq. Per tale area si è deciso di attribuire un valore pari a quella del terreno agricolo. Tale valore viene quantificato in 7,50 €/mq (valore minimo assunto dal listino probrixia). Il valore attribuito pertanto al mapp. 187 e al mapp.le 188 del fg 7 considerato come unico lotto di vendita è pari a € 69.000,00 per il solo valore del terreno agricolo.

Quindi il valore totale dell'immobile oggetto di stima è stato ipotizzato in € **443.231,29** (di cui € 69.000,00 valore dell'area ed € 374.231,29 ipotetico valore auspicabile dal GSE decurtato dai costi sopra citati).

Si vuole sottolineare che il valore di stima relativo all'incentivo GSE di € 374.231,29, è il valore potenziale e NON È CERTO, in virtù del fatto che il contributo del GSE deriva da una successiva voltura che l'eventuale acquirente dovrà sostenere.

Ai sensi dell'art. 2 dell'atto di cessione del credito rep. n. 53.077 racc. n. 15.553 del 23/07/2012 la società OMISSIS cedeva pro solvendo alla banca Monte dei Paschi di Siena SPA la totalità dei crediti presenti e futuri vantati dalla OMISSIS nei confronti del GSE derivanti dalla convenzione n. I02F28825307 fino alla scadenza di quest'ultima.

Quindi i crediti derivanti dalla tariffa incentivante saranno di fatto introitati dalla Banca sino alla revoca del credito.

Infine si vuole ricordare che il GSE *"Ai fini dell'accettazione del trasferimento di titolarità è necessario che il soggetto subentrante sia titolare di tutti i titoli autorizzativi/abilitativi per l'esercizio dell'impianto. Laddove la richiesta di cambio sia corredata dall'istanza di voltura dell'Autorizzazione Unica presentata all'Amministrazione interessata, il procedimento di trasferimento di titolarità, rimarrà necessariamente sospeso, congiuntamente al riconoscimento degli incentivi, fino alla trasmissione dell'Autorizzazione Unica volturata. Il GSE si riserva di effettuare le opportune verifiche, anche congiuntamente alle Amministrazioni competenti, in ordine ai dati dichiarati ai sensi del DPR 445/00 in merito all'effettivo conseguimento dei titoli autorizzativi/abilitativi, nonché agli eventuali atti di assenso/dissenso prodotti dalle Amministrazioni coinvolte nell'iter autorizzativo.*



Il trasferimento di titolarità viene effettuato in assenza dei titoli autorizzativi/abilitativi per l'esercizio dell'impianto esclusivamente nei casi di:

- *trasferimento di titolarità della convenzione di Scambio Sul Posto relativa a impianti non incentivati;*
- *trasferimento di titolarità della sola convenzione di Scambio Sul Posto ai sensi di quanto previsto dalla Delibera 578/2013/R/EEL.*”

È necessario infine tenere in considerazione che tale impianto non ha l'autorizzazione unica ed è stato diffidato ad esercire da parte della Provincia di Brescia pertanto, oltre ai costi sopra esposti è necessario tenere a mente che ci saranno dei costi tecnici indispensabili per ottenere una nuova autorizzazione unica per continuare a sfruttare tale impianto, e pertanto auspicare ad ottenere l'incettivo del GSE pari a 0,291 €/kWh.

I costi di manutenzione dell'impianto legati sia alla sistemazione della struttura in legno che in parte è ammalorata sia i costi di pulizia dei pannelli, i costi della verifica termografica dell'impianto, i costi per la sostituzione dei connettori guasti ed i costi per una verifica generale dell'impianto elettrico saranno da sostenere in caso di mantenimento dell'impianto e come prima detto ad oggi non quantificabili perché tali costi sono determinabili solo a seguito di un'appurata analisi che dovrebbe eseguire l'ausiliario nominato per la procedura, ma tali attività potranno essere svolte solo a seguito di espressa autorizzazione del Giudice, pertanto sino ad allora non è possibile indicare i costi precisi delle attività manutentive su indicate.

Tutto ciò premesso si stima che l'impianto fotovoltaico e relativo terreno sul quale insiste abbia il seguente valore:

Il più probabile valore in libero mercato:

- **in € 69.000,00 nel caso in cui non venissero portati a termine i nuovi procedimenti per l'ottenimento dell'autorizzazione unica per l'impianto esistente e pertanto sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi;**
- **in € 443.231,29 nel caso in cui venisse regolarizzato l'impianto sia a livello manutentivo che autorizzativo (valore del terreno + valore auspicabile dal contributo GSE e se decaduto il credito ceduto alla Banca);**



Assunzioni limitative

Non sono state riscontrate assunzioni limitative per l'esecuzione della perizia.

Condizioni limitative

Per poter procedere alla stima accurata indicando il preciso rendimento dell'impianto sarebbero necessarie delle analisi e indagini specifiche, prime tra tutte una verifica termografica, oltre che una pulizia sostanziale dei pannelli e la sostituzione dei connettori guasti. Inoltre il valore derivante dagli incentivi è sempre da considerarsi teorico, in virtù della assenza dell'autorizzazione unica ad esercire.



9. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale di Brescia, Arch. PT Gennari Sara, iscritta all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia n° 3068, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- ☐ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ☐ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ☐ Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ☐ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ☐ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ☐ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ☐ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ☐ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ☐ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ☐ È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ☐ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ☐ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ☐ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Sara Gennari'. To the right of the signature is a rectangular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA' at the top, followed by 'Cott. Sara GENNARI' and 'PIAN.' below it. At the bottom of the stamp, it says 'SEZIONE A - SECT. B n. 3068'.

Data rapporto valutazione: 12/12/2022



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici
2. Estratti strumenti urbanistici
3. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
4. Planimetrie catastali
5. Elaborato planimetrico
6. Estratto mappa
7. Inquadramento generale degli immobili su ortofoto

11. Bibliografia

- IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
- Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie
- Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine. Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine. Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche
- La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti
- Pubblicazioni OMI
- Visura dal portale probrixia

Nota

Il presente rapporto di valutazione si compone di n. 33 fogli scritti fronte e retro e numerati da uno a trentatre; una copia depositata alla segreteria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari e le altre due copie inviate alle parti, presso la domiciliazione degli interessati e/o dei loro legali. Alla presente sono allegati n. 7 documenti, da ritenersi parte integrante del rapporto di valutazione, per un totale di n. 47 pagine (33 pagine del rapporto di valutazione più 14 pagine di documenti allegati).

