

Ing. Carlo Sega
Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: sega.carlo@gmail.com / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Pordenone

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 4/2026 R.G. LIQ. GIUD. - N. 11/2026 R.G. SENT.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Giudice Delegato:
Curatore Procedura:

Dott.ssa Elisa Tesco
Dott. Marco Martina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE E MOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Compendio con impianto biogas da biomasse agricole
Strada Comunale Villotta di Tezze - Comune di Aviano (PN)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Societa' S.r.l.

Sede: Via Giuseppe Garibaldi n. 124 - Roveredo in Piano (PN)

Codice fiscale / P. IVA: 00077650935

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto alla stima: **ing. Carlo Sega**

Codice fiscale: SGECL44A22L736L

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pordenone, 18/06/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSE

Con autorizzazione del Giudice Delegato del 09/02/2026, resa nell'ambito della Liquidazione Giudiziale n. 4/2026 R.G. Liq. Giud. della Società S.r.l., lo scrivente professionista ing. Carlo Sega, con studio in Pordenone, Piazzetta Ottoboni n. 9, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 177 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone, ha ricevuto dal Curatore dott. Marco Martina il seguente incarico professionale, in sintesi:

Valutazione dei beni sociali, mobili e immobili, nonché verifica dei requisiti di sicurezza, conformità alle normative di legge e vendibilità degli stessi, sia atomisticamente sia in blocco o in lotti, anche nell'ambito di affitto o cessione di azienda, ramo d'azienda, beni e/o rapporti giuridici in blocco della Società S.r.l.
Sede: Via Giuseppe Garibaldi n. 124 - Roveredo in Piano (PN)

A seguito di ciò, il sottoscritto ha provveduto:

- in data 13.02.2026 ad un primo sopralluogo presso gli immobili siti in Aviano, per effettuare:
 - rilievo visivo, metrico e fotografico dell'immobile e verifica della conformità rispetto le planimetrie catastali;
 - prendere visione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dei beni oggetto di valutazione;
- in data 29.05.2026 ad un secondo sopralluogo presso l'Azienda Agricola sita in Roveredo in Piano, per effettuare:
 - rilievo visivo, metrico e fotografico dell'immobile e verifica della conformità rispetto le planimetrie catastali;
 - prendere visione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dei beni oggetto di valutazione.

PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato e valore di realizzo in procedura competitiva dei beni mobili, immobili e impiantistici, considerati nello stato di fatto, di diritto, di conservazione, funzionalità e manutenzione rilevabile alla data dei sopralluoghi e della redazione della stima.

È doveroso precisare che trattasi di valutazione funzionale a liquidazione giudiziale e possibile vendita mediante procedura competitiva ai sensi del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza, con esclusione della garanzia per vizi, anche occulti. Ogni onere di verifica preventiva, acquisizione o integrazione documentale, riscontro tecnico, autorizzativo, ambientale, edilizio, urbanistico, impiantistico e di

sicurezza deve intendersi a cura e spese dell'eventuale interessato, salvo diverse determinazioni della Procedura.

Pertanto, la preventiva presa visione dei cespiti e l'esecuzione delle verifiche tecniche e documentali di interesse dell'offerente costituiscono presupposto essenziale della partecipazione alla procedura competitiva; in difetto, nulla potrà essere opposto alla Procedura.

Tutti gli elementi sopra esposti e ciò che verrà espresso nella presente relazione concorreranno alla formazione del valore finale stimato.

La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.).

Le evidenze documentali raccolte, le attività svolte (effettuate compatibilmente ai tempi della procedura vista la sovente celerità richiesta al perito nelle procedure concorsuali) nonché gli allegati al presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al preminente fine valutativo sulla base della loro concorrenza alla formazione del valore finale (o nel prezzo a base d'asta).

La determinazione della superficie (lorda) è stata eseguita con l'utilizzo di strumento informatico su planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e reperito attraverso la piattaforma digitale Sister – Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio.

Inoltre, qualora si ravvisassero difformità dimensionali dalle planimetrie (a causa di errato fattore di scala, vetustà delle stesse, difetti di rasterizzazione, ecc.) o vi sia semplicemente la necessità di procedere ad un controllo dello stato di fatto con conseguenti verifiche in loco, i rilievi vengono effettuati a campione con strumento laser Leica Disto.

Sempre per la formazione delle superfici, ove necessario, per il computo dimensionale, si fa anche riferimento alle linee guida espresse nel "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari – Agenzia del Territorio" edito da Franco Angeli e secondo le linee guida riportate nel "Glossario delle Definizioni Tecniche in uso nel settore Economico Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia del Territorio e da Tecnoborsa.

ACCERTAMENTI

Considerato anche il tempo a disposizione il sottoscritto perito, nell'ambito del mandato ricevuto, ha provveduto ad effettuare:

- i sopralluoghi di rito al fine di effettuare le rilevazioni e le verifiche atte a determinare la consistenza e lo stato dei beni oggetto di valutazione;
- acquisire la necessaria documentazione (planimetrie, estratti di mappa, visure, autorizzazioni, atti di compravendita, ecc.) presso l'azienda, enti preposti e le ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi di mercato,

andamento valori immobiliari, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione peritale.

- in merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ecc.)

In generale, nel caso vengano eseguite verifiche relative a regolarizzazioni catastali ed urbanistiche o necessità di sanatorie dello stato di fatto, il sottoscritto perito precisa che gli eventuali costi, sanzioni, onere, spese, ecc. vengono ipotizzate in via orientativa e prudenziale ai fini della decurtazione del valore finale dei beni oggetto della presente relazione.

Infatti, in sede peritale il tecnico non può sostituirsi agli uffici deputati per legge alla determinazione degli adempimenti amministrativi, degli oneri, delle sanzioni, dei costi accessori, della documentazione da fornire, dei tempi di espletamento della pratica, delle normative a cui attenersi in vigore al momento dell'avvio della pratica e/o quant'altro, poiché essi scaturiscono da un iter amministrativo e dalle istruttorie che gli uffici competenti eseguiranno una volta preso atto dello stato di fatto e delle attività in variazione, modifica o riconferma dello stesso.

ESCLUSIONI

Si precisa che sono esclusi dalla presente valutazione gli eventuali cespiti immateriali (brevetti, diritti, marchi, licenze d'uso, know-how, ecc.), nonché tutti i beni non riportati negli allegati alla presente. Sono, inoltre, esclusi tutti i beni per i quali non vi sia stato un diretto riscontro del sottoscritto, anche se indicati negli elenchi forniti dall'azienda o in altra documentazione di pratica.

SVOLGIMENTO PERIZIA ESTIMATIVA

SITUAZIONE ATTUALE DELL'AZIENDA e BREVI CENNI STORICI

Le parti descrittive dell'impianto che derivano da relazioni progettuali pregresse sono mantenute solo come ricostruzione tecnico-documentale delle caratteristiche originarie. Esse non devono essere lette come attestazione di piena funzionalità attuale, né come garanzia di disponibilità di biomasse, contratti, incentivi, titoli autorizzativi, connessione elettrica o condizioni di esercizio. Ai fini estimativi prevale lo stato attuale accertabile.

con impianto fermo/vetusto e da sottoporre a ripristino, collaudi e verifiche prima dell'eventuale riavvio.

All'atto del sopralluogo e della redazione del presente elaborato, il compendio non risulta in normale esercizio produttivo. L'impianto biogas deve essere valutato come bene complesso fermo da anni, caratterizzato da vetustà, mancata continuità manutentiva, criticità funzionali e necessità di verifiche tecniche, autorizzative, ambientali e di sicurezza prima di qualunque ipotesi di riavvio o riallocazione sul mercato.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I principali criteri di stima adottati ed universalmente riconosciuti, a cui la presente relazione si riconduce nei limiti dello scopo dell'incarico, (Basilea 3, I.V.S. - International Valuation Standard, Codice delle Valutazioni Immobiliari, PIV-OIV ecc.) sono i seguenti:

VALORE DI MERCATO

Procedimento n.1:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili (**comparables**) concluse sul libero mercato nell'arco di tempo massimo di un anno dalla data della relazione ed almeno in numero di tre, in condizioni di normale situazione di vendita.

Procedimento n.2:

METODO FINANZIARIO

Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

Procedimento n.3:

METODO DEI COSTI

Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica).

Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.).

Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

Procedimento n.4:

METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

E' un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di intervento, di recupero, di riqualificazione, ecc., a seconda della costruzione, dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.

Il valore di trasformazione di un immobile si fonda sui seguenti requisiti teorici:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- le trasformazioni e le "ridestinzioni" sono reputate più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il valore di trasformazione trova pratica applicazione nella stima di aree edificabili (quando non si dispone dei prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute di recente), degli immobili suscettibili di recupero edilizio e urbano (immobili di cui si prevede la demolizione e la successiva costruzione di nuovi edifici).

Si evidenzia che in caso di realizzazione di un'opera il processo di trasformazione è diacronico (costi e ricavi sono distribuiti nel tempo).

COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA

(ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)

L'obsolescenza è dovuta sia al:

- **Deterioramento fisico** e cioè quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi e cioè struttura, finiture, impianti, per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Tale deterioramento può essere curabile con interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria oppure incurabile quando i costi di intervento per eliminare il deterioramento sono superiori all'incremento di valore che ne consegue;
- **Obsolescenza funzionale** e cioè perdita di valore dell'immobile determinata dalla ridotta capacità di assolvere alle proprie funzione in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di carattere normativo; anche in questo caso si possono verificare le ipotesi di obsolescenza funzionale incurabile e curabile.
- **Obsolescenza economica** derivante da cause esterne all'immobile relativa alla localizzazione (area industriale in decadenza irreversibile o impianti inquinanti realizzati in prossimità), o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione, stagnazione, ecc.).

Poiché gli edifici consimili presi in considerazione ai fini di costi di costruzione dei singoli complessi in esame possono essere scomposti percentualmente nelle principali categorie di opere cosa normalmente riscontrabile presso le pubblicazioni specializzate quale "Prezzi e tipologie edilizie" edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, il sottoscritto ritiene di procedere per individuare il coefficiente di obsolescenza da applicare come segue:

1. Si fa riferimento all'incidenza percentuale delle varie categorie di opere che partecipano alla formazione del costo di costruzione;
2. Per ogni singola categoria di opere si esamina e si quantifica percentualmente la necessità di intervento per riportarla allo stato di nuovo;
3. Si sommano le percentuali risultanti e se tale somma non supera il 100% questa costituisce coefficiente di obsolescenza.

E' evidente che tale percentuale va eventualmente addizionata di un coefficiente che tenga conto dell'obsolescenza funzionale (ovviamente se curabile) e dell'obsolescenza economica (se presente).

Bibliografia:

- "Manuale operativo delle stime immobiliari" a cura dell'Agenzia del Territorio, edito da Franco Angeli ed. 2011, pag. 196 e ss.;

- Marco Simonotti: "Metodo di stima immobiliare – applicazione degli standard internazionali, trattato teorico pratico", p. 306 e ss.

Nel caso in esame si sono adottati i seguenti criteri:

METODO DEI COSTI

Poiché ci troviamo di fronte ad un complesso industriale particolare (impianto di produzione BIOGAS) allo stato fermo da oltre 2 anni per il quale non esistono in zona realtà comparabili, l'unica modalità di valutazione adottabile è il costo di riproduzione deprezzato (DRC - Depreciated Replacement Cost) così come anche definito dal Codice delle valutazioni immobiliari Italian Property Valuation standard:

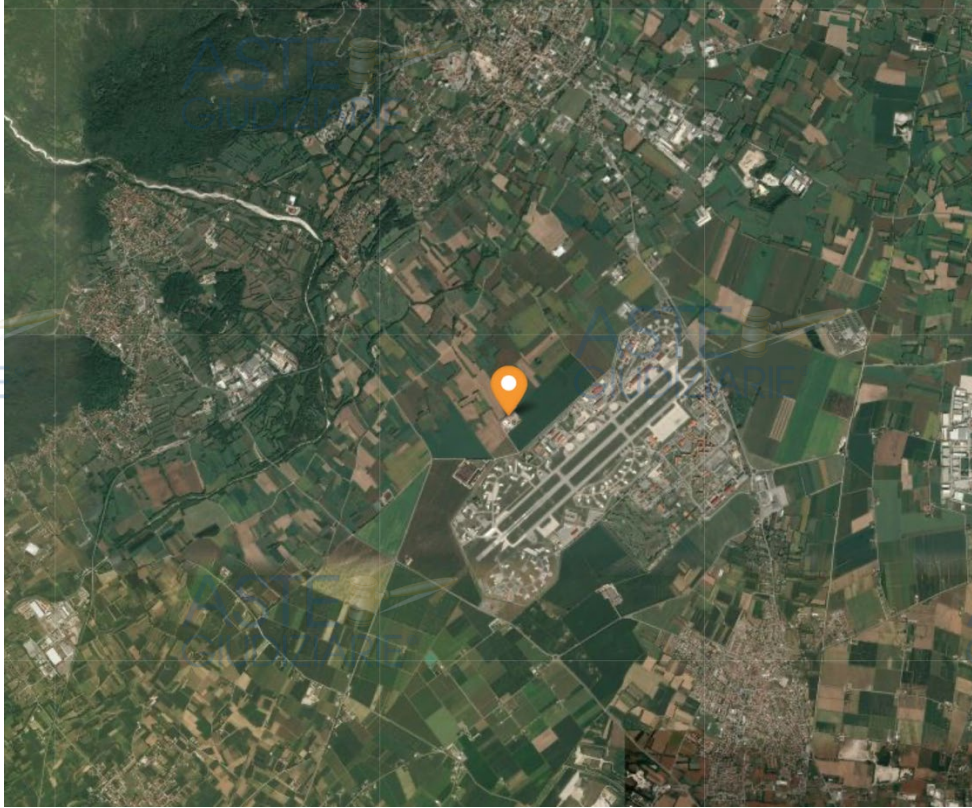
"il costo di riproduzione deprezzato (Depreciated Replacement Cost) è dato dal costo lordo di sostituzione (oppure riproduzione o ricostruzione dell'impianto), che presenti la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quello esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima".

Necessita, pertanto, individuare in una prima fase i costi a nuovo dei componenti l'impianto in esame.

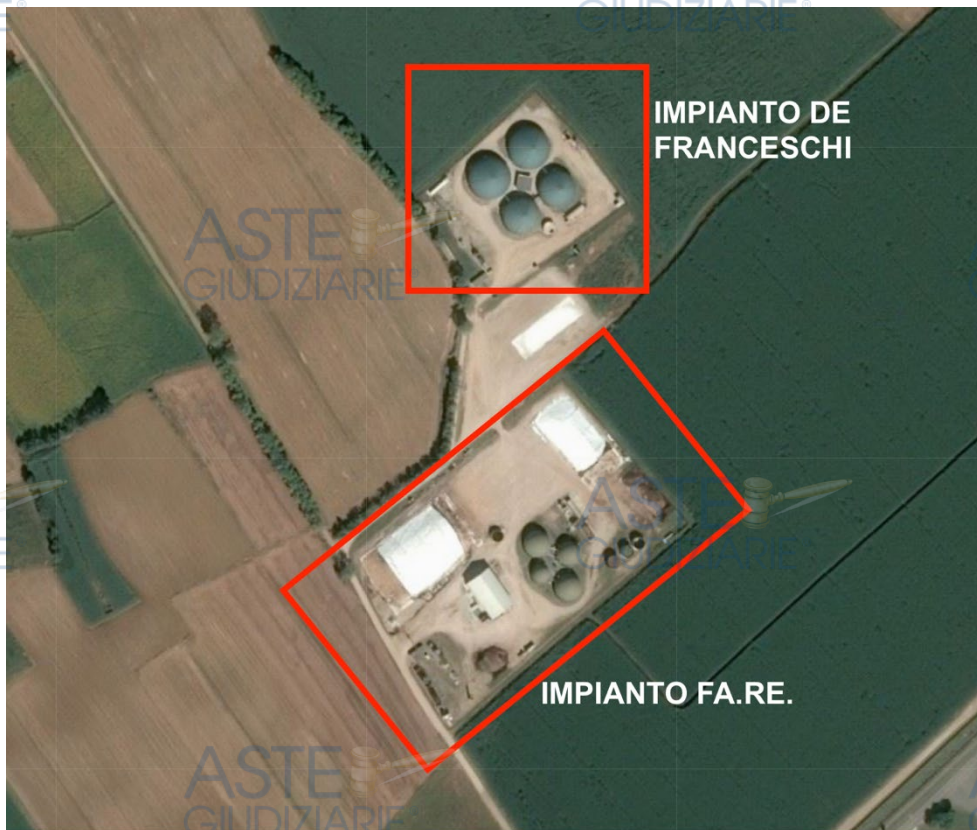
L'impianto, nello stato attuale, non deve essere assunto come impianto efficiente e immediatamente riavviabile. Dalla documentazione e dalle informazioni disponibili emergono fermo prolungato, vetustà, necessità di revisione generale, collaudi e verifiche tecniche, nonché incompletezza di alcune componenti meccaniche rimosse per manutenzione nel 2024 e da ricollocare e verificare. Non risultando, allo stato, diffuse manomissioni o asportazioni vandaliche assimilabili ad altri compendi, il deprezzamento deve essere motivato principalmente per inattività, rischio di riavvio, obsolescenza, incertezza GSE/biomasse e costi di rimessa in esercizio.

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione degli immobili – Mappa ed Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione degli immobili – Mappa ed Aerofoto generale



3. Ortofoto: localizzazione dell'immobile – Aerofoto particolare

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

PROPRIETA':

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	00077650935	Proprietà 1/1

DATI CENSUARI

CATASTO TERRENI - C.C. di AVIANO

Area di enti urbani e promiscui

Dati identificativi			Dati di classamento			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie (m ²)	RD	RA
69	149		ENTE URBANO	16.130	/	/

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di AVIANO

Dati identificativi			Dati di classamento			Altre informazioni		
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m ² -vani)	Superficie Catastale (m ²)	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano
69	149		D/10			20.350,00	Via 4 Novembre SNC	T

COERENZE

Mappale 149

NORD:	Mappale 54;
EST:	Mappali 152, 53, 54;
SUD:	Mappale 152;
OVEST:	Mappali 151, 152, Via 4 novembre.

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 27/07/2016
Pubblico ufficiale JUS CRISTIANO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 404
Sede TIK Registrazione Volume 1T n. 9009 registrato in data 11/08/2016 - MU-
TAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello
Unico n. 3141.1/2016 - Pratica n. PN0071704 in atti dal 11/08/2016

■ QUADRO AUTORIZZATIVO E GSE DELL'IMPIANTO

Risulta che la Società s.s. ha presentato al Comune di Aviano, in data 17 settembre 2012, Procedura Abilitativa Semplificata - PAS prot. n. 20518/6-9 per la costruzione e l'esercizio di un impianto di produzione di biogas della potenza pari a 999 kW, su terreni censiti al Catasto NCT/NCEU del Comune di Aviano, foglio 69. Successivamente sono state presentate varianti non sostanziali, tra cui PAS del 26 aprile 2013 prot. n. 9328, PAS del 6 ottobre 2015 prot. n. 21557 e PAS del 31 marzo 2016 prot. n. 6304.

L'impianto risulta inoltre riferito l'iscrizione dell'impianto al Registro BIOA_RG2014, codice FER003594, nonché comunicazione di inizio lavori del 31 luglio 2014 e segnalazione di fine lavori in data 27 maggio 2016. Tali elementi sono rilevanti perché confermano la genesi autorizzativa dell'impianto, ma non equivalgono, da soli, a prova di attuale esercibilità, permanenza dei requisiti, assenza di decadenze o trasferibilità economica del regime incentivante.

La convenzione GSE, con codice CENSIMP IM_068254 e qualifica IAFR n. 4151, prevede una potenza complessiva dell'impianto pari a 0,999 MW e data di entrata in esercizio indicata al 13 agosto 2016, con contratto stipulato in data 18 gennaio 2017. Ai fini peritali tali elementi costituiscono dati qualificanti del compendio, ma devono essere sottoposti a verifica presso GSE e gestore di rete prima di qualunque valorizzazione reddituale, con particolare riguardo a validità residua, eventuali sospensioni, cessioni di credito, adempimenti documentali, volturabilità e misure effettivamente riconosciute.

Il complesso aziendale risulta inoltre essere stato concesso in affitto a Società Agricola B.M. Energia S.r.l. con contratto del 3 maggio 2021; il curatore della relativa liquidazione giudiziale ha comunicato lo scioglimento dal contratto in data 24 dicembre 2025, con presa d'atto del 30 dicembre 2025.

Approfondimenti tecnico-amministrativi sull'iter dell'impianto

La ricostruzione tecnico-amministrativa consente di rilevare che per l'impianto da 999 kW, furono presentate al Comune di Aviano una PAS in data 17/09/2012 prot. 20518 e una PAS in variante in data 26/04/2013 prot. 9328, riferita allo spostamento dell'impianto di circa 80 m rispetto al posizionamento originario. Risulta inoltre intervenuta, in data 05/12/2014

prot. 23677, dichiarazione di non sostanzialità della variante. Tali circostanze rafforzano la ricostruzione della genesi autorizzativa del compendio, ma non esonerano dalla verifica attuale dei titoli, della loro efficacia residua e dell'assenza di cause ostative al riavvio.

Il percorso autorizzativo presenta profili che richiedono prudenza peritale, in particolare per la necessità di coordinare titoli edilizi, profili antincendio, prescrizioni tecniche, dichiarazioni di conformità e adempimenti connessi all'esercizio di un impianto alimentato a biogas. Tali aspetti non vengono assunti come irregolarità definitivamente accertate, ma come fattori di rischio da verificare prima della vendita o del riavvio.

Quanto all'iscrizione al Registro GSE 2014, l'impianto risulta riferito al Registro BIOA_RG2014 con potenza di 0,999 MW. Emergono tuttavia profili documentali da verificare, quali la piena coerenza dei dati di connessione, la corrispondenza tra titolo abilitativo, potenza nominale e configurazione effettiva, nonché la permanenza delle condizioni per il riconoscimento del regime incentivante. Ciò impone di mantenere una specifica riserva su validità residua, volturabilità, assenza di decadenze e completa regolarità del rapporto incentivante.

Occorre inoltre considerare il tema della possibile cumulabilità delle potenze di impianti alimentati dalla stessa fonte e localizzati su particelle contigue, ai sensi del D.M. 06/07/2012 e delle Procedure Applicative GSE. La variante con spostamento dell'impianto risulta coerente con l'esigenza di affrontare tale profilo. Anche questo aspetto deve essere considerato non come causa automatica di riduzione del valore, ma come rischio amministrativo-regolatorio da verificare in contraddittorio con GSE e gestore di rete.

Riserva estimativa su regime incentivante e continuità dei titoli

Ai fini della presente valutazione, il regime incentivante e la connessione alla rete non sono assunti come elementi automaticamente trasferibili o integralmente valorizzabili. Prima di fondare qualsiasi scenario reddituale occorre verificare, presso GSE e gestore di rete, la piena coerenza tra titolo abilitativo, codice di richiesta, codice CENSIMP, codice di connessione, potenza nominale, configurazione effettiva dell'impianto, data di entrata in esercizio, eventuali sospensioni, cessioni di credito, morosità, decadenze, prescrizioni non adempiute e condizioni di voltura. In assenza di tale

verifica, l'incentivo va trattato come potenzialità del compendio e non come componente certa del valore.

La possibile cumulabilità delle potenze e la contiguità con altri impianti alimentati dalla medesima fonte non costituiscono, in questa sede, una irregolarità accertata; rappresentano però un rischio regolatorio da risolvere prima del riavvio o della cessione, poiché un eventuale diverso inquadramento da parte del GSE inciderebbe in modo rilevante sulla redditività attesa e, quindi, sulla stima.

DESCRIZIONE

La seguente descrizione conserva l'impostazione tecnica delle relazioni di progetto, ma deve essere coordinata con lo stato attuale del compendio. Le espressioni originariamente formulate al futuro o al presente operativo sono state ricondotte, ove rilevante, a dati progettuali storici. Ai fini del valore prevalgono fermo pluriennale, vetustà, obsolescenza, componenti mancanti o danneggiate e costi di riattivazione.

IMPIANTO BIOGAS (descrizione delle principali componenti)

L'impianto è configurato come centrale agricola per la produzione di biogas mediante digestione anaerobica di biomasse vegetali ed effluenti zootecnici, con successiva valorizzazione energetica del biogas in un modulo di cogenerazione da 999 kWe. Il processo comprende alimentazione, miscelazione, digestione, post-fermentazione, stoccaggio coperto, trattamento del biogas, combustione nel cogeneratore, gestione del digestato e sistemi elettrici di connessione.

Consistenza analitica delle principali apparecchiature impiantistiche

La consistenza ricostruita dell'impianto individua un compendio a biogas alimentato principalmente da sottoprodotti e, in quota minore, da biomasse agricole. Le macro-sezioni tecniche risultano costituite da alimentazione delle matrici solide e liquide, digestione in vasche in cemento armato, captazione e trasporto del biogas al cogeneratore, cogenerazione elettrica e termica, separazione solido-liquido del digestato, edificio di controllo con centrale termica e compressione aria, impianto antincendio, pesa a ponte e area scoperta di movimentazione mezzi.

Tra le componenti indicate si segnalano:

- gruppo antincendio Idroelettrica Fireblock con rete idranti
- alimentatore/miscelatore FLIEGL Biomax 82 Polypro da 70 m³ e potenza 14,6 kW
- sistema Wangen BioMix da 22 kW

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / **e-mail:** sega.carlo@gmail.com / **PEC:** carlo.sega@ingpec.eu

- prevasca di miscelazione diametro 8,00 m, altezza 4,00 m e volume circa 200 m³
- n. 2 fermentatori diametro 25 m, altezza 6 m e volume 2.945 m³ cadauno
- post-fermentatore e vasca di stoccaggio diametro 28 m, altezza 6 m e volume 3.694 m³ cadauno
- gasometri a doppia membrana con copertura pneumatica; valvole di sicurezza Biogaskontor
- agitatori Flygt Compact Mixer serie 4600 e agitatori Siemens.

La ricostruzione tecnica del compendio evidenzia inoltre pompa Wangen, trituratore Vogelsang RC10000, misuratore di flusso Endress+Hauser, analizzatore/desolfatore Awite, pompe Grundfos della centrale termica, compressori FINI, soffiante Mapro, gruppo di refrigerazione Frigofluid, torcia Progeco HE550S da 500 Nmc/h, cogeneratore Jenbacher J 320 GS-C25 con generatore JMC 320 GS, potenza 999 kWe, gruppo elettrogeno di emergenza Pramac 125 kVA, pesa a ponte Burimec portata massima 60 t, pompa DODA di carico separatore, separatore WAM, pompa Zenit, trasformatore IMEFY in resina 1250 kVA 20/0,40 kV, cabina elettrica prefabbricata e quadri MT/BT.

Sotto il profilo estimativo, tale livello di dettaglio rafforza la qualificazione del compendio come impianto specialistico complesso.

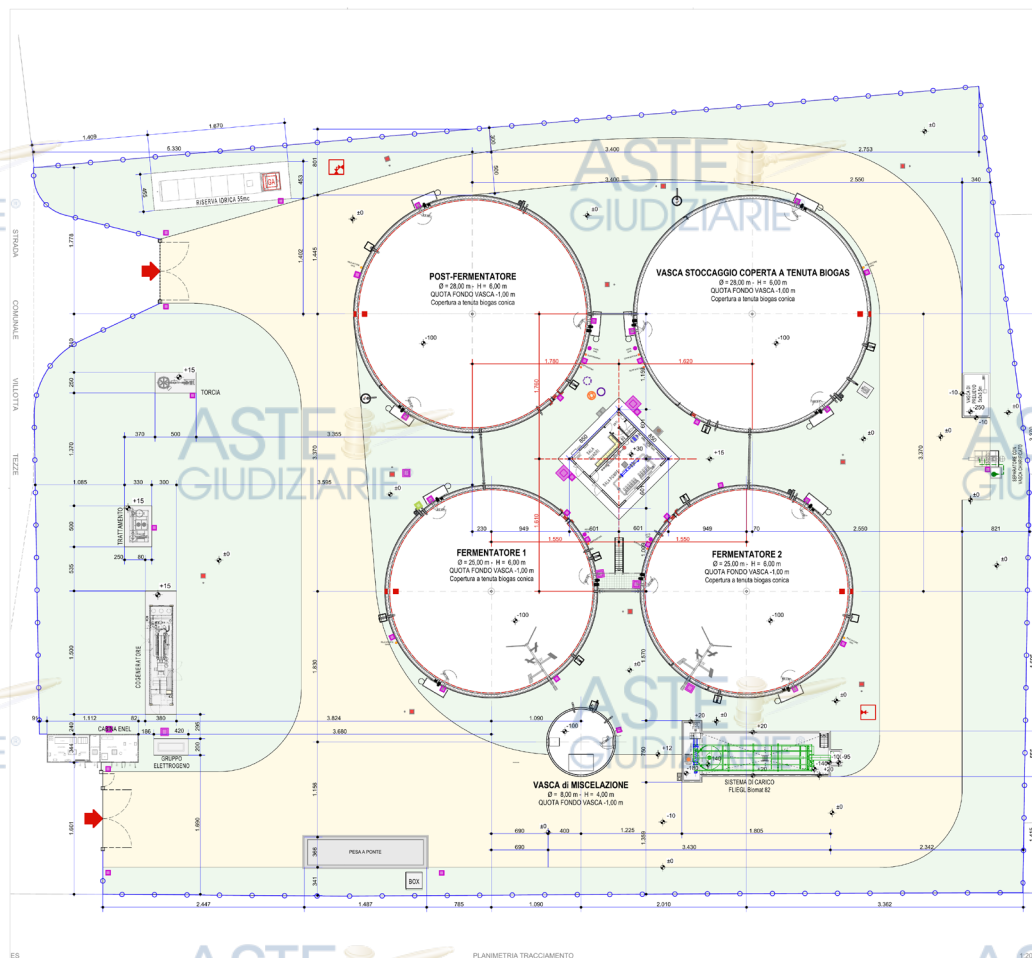
La consistenza sopra riportata deve essere letta come ricostruzione tecnica dell'assetto originario e non come inventario di funzionalità attuale. La stima non presuppone che tutte le componenti siano oggi efficienti, presenti, collaudate o immediatamente utilizzabili. Il valore resta subordinato a inventario tecnico, prova funzionale, verifica delle matricole essenziali, controllo dei sistemi di sicurezza e preventivi specialistici di ripristino.

Per evitare sovrastime, le apparecchiature elettromeccaniche, il software di supervisione, i quadri, le pompe, gli agitatori, il trattamento biogas, la torcia, il cogeneratore e i sistemi di digestato devono essere valutati come componenti di una linea integrata. La mancanza o inefficienza anche di singole parti può impedire il funzionamento del processo nel suo complesso.

Componente	Dati tecnici	Note
Fermentatori	n. 2 vasche Ø 25,00 m, H 6,00 m, quota fondo vasca -1,00 m, copertura a tenuta	Componenti a elevata incidenza tecnica; da verificare integrità, tenuta,

	biogas conica.	miscelatori e membrane.
Post-fermentatore e stoccaggio coperto	Vasche Ø 28,00 m, H 6,00 m, quota fondo vasca -1,00 m, copertura a tenuta biogas conica.	Rilevanti per ritenzione, captazione biogas residuo e gestione digestato.
Prevasca / miscelazione	Vasca Ø 8,00 m, H 4,00 m; sistema di carico FLIEGL Biomat 82; pompe Wangen KL65S 125.0 e BIOMIX KL80R 140.0/165.0 secondo elaborati.	Sezione critica per riavvio; alta usura meccanica e collegamento diretto alla criticità DODA.
Presidi elettrici e sicurezza	Quadri BT/MT, trafo, locale Enel, locale misure, locale utente, torcia, rilevatori gas, soffianti, analizzatore gas, gruppo elettrogeno.	Condizioni pregiudiziali per sicurezza, immissione in rete e riavvio.

Planimetria funzionale dell'impianto:



SEZIONI FUNZIONALI PRINCIPALI

Sezione	Consistenza documentale	Osservazioni estimative
Fermentatori primari	n. 2 vasche circolari in cemento armato vibrato, diametro 25,0 m, altezza 6,0 m, altezza riempimento 5,2 m, volume complessivo di fermentazione 5.105 m3.	Costituiscono il nucleo tecnico del processo. Da verificare integrità vasche, rivestimenti e sistemi di miscelazione.
Post-fermentatore	n. 1 vasca diametro 28,0 m, altezza 6,0 m, altezza riempimento 5,2 m, volume 3.202 m3.	Ha caratteristiche analoghe ai fermentatori; incide su tempi di ritenzione e recupero biogas residuo.
Vasca di stoccaggio coperta	Vasca diametro 28,0 m, altezza 6,0 m, altezza riempimento 5,2 m, volume 3.202 m3, copertura a tenuta biogas.	Rilevante per gestione digestato e captazione biogas residuo.
Vasca di miscelazione / prevasca	Diametro 8,0 m, altezza totale 4,0 m, capacità' circa 150 m3.	Serve per liquame fresco e miscelazione con biomassa palabile/digestato di ricircolo.
Sistema di carico materiale palabile	Container con sistema FLIEGL Biomat 82 e sistema Wangen BIOMIX KL80R 165.0.	Sezione soggetta a usura meccanica; richiede verifica organi di spinta, coclee, pompe, motori e sicurezze.
Miscelazione interna	Miscelatori ad immersione nei fermentatori e post-fermentatore; sistemi di agitazione e regolazione altezza e direzione getto.	Parte delle componenti meccaniche risulta da verificare per rimozione manutentiva DODA nel 2024.
Gasometri e coperture	Cupole gasometriche a doppia membrana con intercapedine aria, membrana interna impermeabile al gas, membrana esterna in PVC e soffianti di sostegno.	Voce critica sotto profilo sicurezza, tenuta e costi di ripristino.
Trattamento biogas	Compressione, raffreddamento, deumidificazione, filtri, eventuale desolfurazione e analisi gas.	Necessario per proteggere il cogeneratore da H2S, condense e polveri.
Cogeneratore	Modulo in container,	Valore subordinato a ore

	potenza elettrica 999 kW _e , motore a combustione interna ciclo Otto alimentato a biogas.	lavoro, stato manutentivo, revisione e prova di carico.
Torcia	Torcia di emergenza per combustione biogas in caso di fermo motore o sovrapproduzione.	Presidio essenziale di sicurezza da verificare funzionalmente.
Cabina elettrica e connessione	Locale Enel, locale misure, locale utente, quadri BT/MT, trasformatore e rete di collegamento.	Condizione necessaria per cessione energia; possibili costi di verifica e adeguamento.
Pesa a ponte e viabilità	Pesa a ponte e percorsi di accesso per conferimento biomasse e movimentazioni interne.	Utili per tracciabilità conferimenti; da verificare taratura e stato.

Processo anaerobico e condizioni operative originarie

La digestione anaerobica è un processo biologico in assenza di ossigeno nel quale la sostanza organica viene trasformata in biogas, composto principalmente da metano e anidride carbonica. La documentazione tecnica indica esercizio in regime mesofilo, con temperatura di riferimento intorno a 38 gradi centigradi, biomasse miscelate e controllate termicamente all'interno delle vasche.

Il progetto prevede tempi di ritenzione significativi: circa 50 giorni nei fermentatori per la formazione prevalente del biogas e circa 80 giorni considerando fermentatori e post-fermentatore, con completamento del processo prima del passaggio alla vasca di stoccaggio coperta. Tali dati descrivono la potenzialità di progetto e non provano la produzione attuale.

La presenza di H₂S è espressamente considerata nella relazione tecnica: il biogas deve essere trattato e desolfurato per evitare danni al motore, alle strutture e ai componenti a contatto con il gas. La documentazione indica un sistema biologico di abbattimento mediante immissione d'aria nei gasometri, con valore atteso di H₂S dopo trattamento pari a circa 50 ppm. In sede di riavvio tale dato deve essere verificato con analisi effettive del biogas.

Gestione del digestato

Il digestato è il prodotto residuale della fermentazione anaerobica, destinato all'utilizzazione agronomica. In sede di stima tale destinazione non può essere assunta come automatica: occorre verificare disponibilità dei terreni, piani di utilizzazione agronomica, limiti azoto, registri di carico e scarico, contratti di distribuzione e stato delle vasche di accumulo. La planimetria as-built riporta inoltre separatore con vasca chiarificato, vasca di prelievo, pozzetti, sala

pompe, collettori acqua/aria/riscaldamento e boiler; tali componenti devono essere censite singolarmente, perché incidono sia sulla funzionalità del ciclo sia sui costi di messa in sicurezza.

L'impianto deve essere inoltre verificato con particolare riguardo a rilevatori gas, soffianti, aste gas, valvole di sovra e sottopressione, torcia, quadri elettrici, continuità della messa a terra, locali tecnici, ventilazione, presidi antincendio e classificazione ATEX. In assenza di certificazioni aggiornate, tali sistemi non possono essere considerati efficienti ai fini della stima, e il loro ripristino deve essere incluso tra i costi preliminari di riavvio.

Cogenerazione

La sezione di cogenerazione è costituita da un modulo in container, con motore alimentato a biogas e potenza elettrica nominale pari a 999 kWe. L'energia elettrica prodotta viene immessa in rete al netto degli autoconsumi di impianto; l'energia termica è destinata principalmente agli autoconsumi di processo, in particolare al mantenimento termico delle vasche.

Ai fini valutativi il cogeneratore non deve essere apprezzato come cespite pienamente efficiente in assenza di: storico ore motore, libretto manutenzioni, prove di avviamento, analisi olio, verifica alternatore, prova protezioni, verifica emissioni, verifica connessione e permanenza del regime contrattuale con GSE. In mancanza di tali riscontri, la componente mantiene valore residuale/revisionabile, non valore di piena capacità produttiva.

BIOMASSE, FILIERA AGRICOLA E PRINCIPIO DI PREVALENZA

La dieta autorizzativa dell'impianto è centrata su biomasse agricole, effluenti zootecnici e sottoprodotti. La scheda biomasse del 2016 indica un'alimentazione con almeno il 70% in peso di sottoprodotti ricadenti nel Tipo B e una quota inferiore al 30% in peso di prodotti agricoli di Tipo A prodotti internamente o acquistati nel mercato circostante.

Categoria	Quantitativo documentale	Provenienza indicata
Prodotti vegetali di 1° e 2° raccolto	2.190 t/anno complessive: mais insilato, triticale, sorgo, 730 t/anno ciascuno.	Terreni in affitto nell'ambito dei Comuni di Aviano e Roveredo in

		Piano.
Letame bovino	9.125 t/anno, pari al 41,0% in peso sul totale.	Stalle in proprietà a Roveredo in Piano.
Liquame bovino	2.550 t/anno, pari all'11,5% in peso sul totale.	Stalle in proprietà a Roveredo in Piano.
Liquame suino	2.190 t/anno, pari al 9,8% in peso sul totale.	Tenuta La Pellegrina in Aviano.
Pollina da ovaiole	1.825 t/anno, pari all'8,2% in peso sul totale.	Tenuta Le Sorgive in Vivaro.
Sottoprodotti da lavorazione cereali	4.380 t/anno, pari al 19,7% in peso sul totale.	De Franceschi S.p.A., Monfalcone.

Nell'anno 2016 la quota di energia elettrica attribuita a biomasse di provenienza aziendale è pari all'88%; nell'anno 2017 è pari al 54%, con mantenimento della prevalenza nonostante gli eventi atmosferici avversi dell'agosto 2016 che hanno ridotto disponibilità e qualità del mais da biomassa.

Anno	Energia da biomasse aziendali	Energia totale stimata	Prevalenza
2016	2.619.940 kWh	2.986.870 kWh	88% - requisito soddisfatto
2017	3.775.920 kWh	7.043.585 kWh	54% - requisito soddisfatto
2017 scenario senza eventi avversi	4.115.600 kWh	7.043.285 kWh	58% - dato ipotetico ricostruttivo

Ai fini della stima attuale, la disponibilità storica di biomasse non può essere automaticamente traslata all'eventuale aggiudicatario. Occorre verificare contratti, disponibilità dei terreni, titoli di conduzione, effluenti zootecnici, costi logistici e tracciabilità. In assenza di tali condizioni, il costo di alimentazione deve essere ricondotto a valori di mercato, con impatto potenzialmente decisivo sulla sostenibilità reddituale.

Le biomasse provengono da una dieta autorizzativa impostata prevalentemente su sottoprodotti: prodotti vegetali di primo e secondo raccolto per complessive 2.190 t/anno, letame bovino 9.125 t/anno, liquame bovino 2.550 t/anno, liquame suino 2.190 t/anno, pollina 1.825 t/anno e sottoprodotti da lavorazione cereali 4.380 t/anno. Nelle annate 2016-2017 la produzione da biomasse aziendali è stata pari all'88% nel 2016 e al 54% nel 2017, con permanenza del requisito di prevalenza. Tali dati rafforzano la storica natura agricola dell'impianto, ma non provano la disponibilità futura delle medesime matrici a favore dell'aggiudicatario.

Sul piano estimativo, il punto critico non è la sola capacità tecnica dell'impianto, bensì la possibilità giuridica ed economica di alimentarlo stabilmente. In mancanza di contratti opponibili, titoli di conduzione dei fondi, accordi per effluenti e sottoprodotti, analisi merceologiche aggiornate e piano agronomico sostenibile, l'ipotetico riavvio deve incorporare costi di mercato, alee logistiche e rischi qualitativi. Per tale ragione il metodo reddituale non può essere assunto come metodo principale, mentre il DRC deprezzato rimane il criterio più prudente e difendibile.

Costi di realizzazione e riscontri economici

Risulta che in data 21/05/2015 fu sottoscritto con IES Biogas S.r.l. un contratto per la realizzazione dell'impianto a biogas da 999 kWe, con formula chiavi in mano, tempo di realizzazione contrattuale pari a 150 giorni e importo pari a Euro 2.500.000 oltre IVA. L'impresa esecutrice risulta operatore specializzato nel settore biogas, circostanza che conferma la natura industriale e specialistica del compendio, ma non consente di assumere l'importo contrattuale quale valore attuale dell'impianto.

Il contratto prevedeva avvio e collaudo definitivo subordinati, tra l'altro, alla disponibilità dei collegamenti alla rete elettrica e telefonica, alla disponibilità di biomasse, liquami, digestato caldo/inoculi e al funzionamento per almeno 21 giorni consecutivi alla media dell'85% della potenza massima. Questo dato è rilevante perché dimostra che la mera ultimazione fisica delle opere non equivaleva a piena funzionalità industriale: anche oggi la riattivazione richiede prove di processo, stabilizzazione biologica, verifiche elettriche, telecontrollo e collaudi.

Tale impostazione conferma un principio estimativo rilevante, ovvero che un impianto biogas non può essere considerato produttivo per il solo fatto di essere fisicamente realizzato o autorizzato. La funzionalità industriale richiede avviamento biologico, disponibilità continuativa delle matrici, stabilità del processo, continuità elettrica, telecontrollo operativo, prove del cogeneratore, verifica delle emissioni e dimostrazione di esercizio continuativo a carico significativo. In mancanza di tali riscontri, il valore va mantenuto nella logica del costo deprezzato e non della capitalizzazione reddituale.

Il sistema di cogenerazione risultava escluso dalla predetta fornitura perché già acquistato e disponibile. Pertanto l'importo di Euro 2.500.000 non rappresenta il costo complessivo dell'intero compendio, ma una componente rilevante del costo di realizzazione impiantistica. La base

tecnica provvisoria di Euro 6.000.000 adottata nella presente stima resta quindi coerente come grandezza cautelativa.

Quanto al cogeneratore, la configurazione nominale dell'impianto risulta ricondotta alla potenza elettrica di 999 kWe, coerente con titolo autorizzativo e iscrizione al Registro GSE. Ai fini attuali tale dato è utile per confermare la potenzialità nominale; non sostituisce però la verifica di ore motore, manutenzioni, stato del generatore, prova di carico, emissioni, protezioni elettriche e idoneità alla riattivazione.

Software di gestione e telecontrollo

Il sistema di monitoraggio e comando centralizzato risulta impostato su piattaforma IES Biogas, con rilevazione dello stato di funzionamento del cassone Fliegl, degli agitatori, delle pompe Wangen, delle soffianti Mapro, dell'analizzatore Awite, dei componenti del trattamento digestato, delle valvole, elettrovalvole, sonde, sensori, del cogeneratore Jenbacher e della produzione elettrica. Tale sezione non deve essere considerata marginale in quanto, in un impianto biogas, l'automazione condiziona sicurezza, continuità di esercizio, tracciabilità, diagnosi guasti e ottimizzazione biologica.

Prima di attribuire valore funzionale al software e al sistema di supervisione occorre verificare presenza di PC/PLC, licenze, backup, password, accessi remoti, storico dati, schemi elettrici, manuali, stato dei sensori, compatibilità degli apparati e disponibilità del fornitore alla riattivazione. In difetto, la voce deve essere valorizzata prudenzialmente come componente da ripristinare o sostituire, con incidenza sui costi di riavvio e sul coefficiente di realizzo.

STATO MANUTENTIVO ATTUALE

Dalle informazioni disponibili e dai sopralluoghi effettuati si dichiara che il compendio non deve essere considerato quale impianto in ordinario esercizio, ma come complesso tecnico fermo, da revisionare e da sottoporre a verifiche prima di qualunque riavvio. Lo stato manutentivo viene assunto analogo a quello di un impianto biogas fermo da anni, con degrado da inattività, vetustà e mancata continuità manutentiva, ma senza evidenze riferite a diffuse manomissioni o asportazioni vandaliche.

L'eccezione specifica riguarda alcune parti meccaniche rimosse nel 2024 dalla ditta DODA S.n.c. per manutenzione e, allo stato, probabilmente non

riposizionate: motori con pulegge, pistoni per inclinazione dei miscelatori e ulteriori organi meccanici collegati ai sistemi di miscelazione e movimentazione. Tale circostanza non va trattata come vandalismo, ma come incompletezza funzionale da accertare e quantificare.

La consistenza tecnica ricostruita consente di delimitare meglio tale criticità. Le componenti di miscelazione e movimentazione devono essere confrontate con l'effettiva presenza in sito di agitatori Flygt/Siemens, pompe Wangen, pompa DODA, separatore WAM, valvole, attuatori e sistemi di comando. La mancata ricollocazione anche di singoli organi meccanici può impedire l'omogeneizzazione della biomassa, il trasferimento del digestato o il corretto avvio del ciclo biologico, con effetto deprezzativo non tanto per il valore del singolo ricambio, quanto per l'impossibilità di esercizio integrato della linea.

Verifiche specifiche sulle componenti meccaniche da reintegrare

Componente / gruppo	Verifica necessaria	Incidenza
Motori, pulegge e cinematismi dei miscelatori	Accertare presenza in sito o presso terzi, completezza, stato e compatibilità con gli agitatori installati.	La mancanza impedisce o limita la miscelazione, con effetto sul riavvio dell'intera linea.
Pistoni e sistemi di inclinazione/regolazione	Verificare ricollocazione, tenute, attuatori, alimentazioni idrauliche/elettriche e comandi.	La mancata regolazione del getto può compromettere omogeneità della biomassa e continuità del processo.
Pompe, valvole, triturator e organi di trasferimento	Eeguire prova a vuoto e, se possibile, prova con fluido; verificare quadri, inverter e protezioni.	Il valore del singolo pezzo è secondario rispetto al rischio di non trasferibilità delle matrici e del digestato.
Automazione collegata ai componenti rimossi	Verificare segnali PLC, sensori, interblocchi, allarmi e logiche di sicurezza.	L'assenza di integrazione con il sistema di supervisione impone costi ulteriori di riattivazione.

La mancanza di vandalismi diffusi non elimina comunque il deprezzamento: un impianto biologico fermo per anni subisce comunque perdita di valore per essiccazione e incrostazione delle linee, degrado di guarnizioni e membrane, blocco di pompe e miscelatori, obsolescenza di quadri e sensori, necessità di svuotamento, pulizia vasche, riattivazione del processo biologico, collaudi e verifiche di sicurezza.

Componente	Stato	Effetto sulla stima
Opere civili e vasche in c.a.	Presenza certa; condizioni mediocri	Valore residuale rilevante, ma penalizzato da costi di pulizia, sicurezza e ripristino.
Gasometri e membrane	Da verificare la tenuta, ancoraggi, soffianti, valvole, sensori.	Rischio di sostituzione o revisione importante.
Miscelatori, agitatori, pompe	Criticità specifica su parti rimosse per manutenzione e non riscontrate ricollocate.	Incide sulla possibilità di digestione stabile.
Sistemi di carico biomasse	Da verificare in termini di integrità meccanica, idraulica, elettrica e automazioni.	Voce ad alta usura; valore prudenziale.
Cogeneratore	Non valorizzabile come macchina produttiva pienamente efficiente senza prova funzionale.	Deprezzamento tecnico e rischio revisione generale.
Quadri e connessione	Da verificare con tecnico elettrico abilitato.	Rischio di adeguamento.
Sicurezza impianto biogas	Da verificare rilevatori gas, torcia, valvole, messa a terra, antincendio, procedure ATEX.	Condizione pregiudiziale per qualunque riavvio.

Fattori di deprezzamento

Fattore	Motivazione	Effetto
Deterioramento fisico	Fermo pluriennale, esposizione agli agenti atmosferici, usura di membrane, pompe, miscelatori e componenti elettriche.	Riduzione del valore tecnico lordo e necessità di interventi.
Obsolescenza funzionale	Impianto progettato in quadro normativo e gestionale risalente; riavvio subordinato a verifiche e adeguamenti.	Riduce la platea di acquirenti e il valore d'uso immediato.
Obsolescenza economica	Incertezza sui costi delle biomasse e sul regime incentivante effettivo.	Non consente capitalizzazione piena dei ricavi teorici.
Rischio autorizzativo GSE	Necessità di confermare validità, volturabilità e assenza di decadenze.	Applica prudenza sul valore di realizzo.
Rischio tecnico di riavvio	Assenza di prova funzionale integrata dell'impianto.	Detrazione per collaudi, prove, revisioni e imprevisti.
Vendita concorsuale	Tempi compressi, assenza garanzie, bene speciale, limitata platea di operatori.	Coefficiente di realizzo inferiore al valore tecnico teorico.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

In mancanza, allo stato, del costo storico iniziale completo del compendio, nella presente perizia si assume provvisoriamente quale base tecnica di partenza il valore di Euro 6.000.000,00. Tale importo viene trattato come costo lordo di riferimento e non come valore di mercato. La ricostruzione tecnica consente tuttavia di affinare il ragionamento: il contratto di realizzazione IES Biogas, pari a Euro 2.500.000 oltre IVA, non comprendeva il cogeneratore già acquistato e non esauriva il costo dell'intero compendio; esso rappresenta quindi un riscontro parziale, utile a validare l'ordine di grandezza ma non sufficiente a sostituire la ricostruzione contabile completa.

La stima non attribuisce valore pieno alla produzione teorica dell'impianto da 999 kWe, perché non risulta provata l'immediata capacità di funzionamento. La potenza, la convenzione GSE e le biomasse storicamente utilizzate rappresentano elementi di potenzialità, non un reddito attuale capitalizzabile.

Capitolo	Importo	Note
Costo tecnico lordo di riferimento	Euro 6.000.000	
Rettifica per componenti non verificabili, progettualità non capitalizzabile e rischio documentale	- Euro 300.000 / - Euro 500.000	Fascia prudenziale
Base tecnica rettificata	Euro 5.500.000 / 5.700.000	Valore lordo prima dei costi di riavvio.
Costi presunti di messa in sicurezza, pulizia tecnica, revisioni, reintegro parti DODA, membrane, prove e collaudi	- Euro 1.200.000 / - Euro 1.800.000	Stima prudenziale
Valore tecnico intermedio	Euro 3.700.000 / 4.500.000	Valore prima del coefficiente di realizzo concorsuale e dei rischi residui.
Coefficiente complessivo di realizzo	13% / 16%	Tiene conto di fermo, incertezza GSE, biomasse, riavvio, rischio tecnico e vendita senza garanzia.

Capitolo	Importo	Note
Valore di realizzo stimato	circa Euro 480.000 / 720.000	
Valore prudenziale di realizzo assunto	Euro 600.000	Valore centrale prudenziale allo stato attuale, non valore di impianto funzionante.

La scelta del coefficiente 13%-16% non è una riduzione arbitraria ma rappresenta la sintesi dei fattori di perdita di valore che un acquirente razionale sconterebbe in sede di procedura competitiva. L'impianto, pur avendo una struttura tecnica significativa, richiede capitali ulteriori prima di poter generare ricavi e presenta rischi non eliminabili con una semplice ispezione visiva.

Si propone pertanto un valore prudenziale di realizzo pari ad Euro 600.000,00. Tale valore non deve essere inteso come valore industriale dell'impianto funzionante, né come limite assoluto in presenza di future verifiche migliorative, ma come valore centrale prudenziale assumibile allo stato attuale della documentazione e delle verifiche disponibili. Esso presuppone un compendio non funzionante, non provato in esercizio e soggetto a verifica di titoli, connessione, GSE, biomasse, sicurezza, software, cogeneratore e completezza delle componenti.

SCENARI ALTERNATIVI

Scenario	Presupposti	Valore indicativo
Scenario conservativo	Costi di ripristino elevati, incertezza GSE, parti meccaniche non recuperabili, biomasse da mercato.	Euro 400.000 / 500.000
Scenario centrale	Titoli verificabili, componenti principali presenti, reintegro DODA gestibile, costi di riavvio compatibili.	Euro 600.000
Scenario migliorativo	Scenario non assunto nella stima centrale; richiede conferma positiva di convenzione GSE, connessione, biomasse, cogeneratore, costi di ripristino e componenti mancanti.	Euro 700.000 / 850.000

Scenario	Presupposti	Valore indicativo
Scenario liquidatorio minimo	Impossibilità tecnica ed economica di riavvio, valore limitato a opere civili e componenti recuperabili.	Da rideterminare anche sotto Euro 400.000

L'impianto oggetto di stima può essere qualificato come compendio produttivo speciale per la generazione di energia elettrica da biogas, con potenza nominale documentale pari a 999 kWe, realizzato sulla base di PAS e successive varianti, entrato in esercizio nel 2016 e munito di contratto GSE codice FER003594, salve le necessarie verifiche di attualità e trasferibilità.

La consistenza tecnica originaria è rilevante e consiste in due fermentatori primari, post-fermentatore, vasca di stoccaggio coperta, vasca di miscelazione, sistema di carico, gasometri, trattamento biogas, cogeneratore, torcia, cabina elettrica e opere accessorie. Tuttavia, il valore attuale non può essere stimato come impianto efficiente, perché il compendio risulta fermo e richiede verifiche specialistiche, reintegro di componenti meccaniche, revisioni, collaudi e conferme autorizzative.

L'approccio reddituale non è assunto quale criterio principale, in quanto i ricavi teorici dipendono da condizioni non dimostrate. Il metodo più corretto è il costo di riproduzione deprezzato, con applicazione di rettifiche per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale ed economica, rischio GSE, rischio biomasse, costi di riavvio e condizioni di vendita concorsuale.

Assunto in via provvisoria un costo tecnico lordo di Euro 6.000.000,00, verificata la natura solo parziale dei riscontri economici disponibili e applicate le rettifiche sopra descritte, il più probabile valore prudenziale di realizzo dell'impianto, nello stato attuale, viene stimato in **Euro 600.000,00**.

Il valore indicato deve intendersi come valore di realizzo in procedura e non come valore industriale a nuovo o valore di impianto funzionante. Eventuali conferme positive su GSE, biomasse, cogeneratore e costi di ripristino potranno sostenere valori superiori; al contrario, criticità autorizzative, maggiori costi di riavvio o mancata disponibilità delle componenti essenziali imporranno riduzioni anche significative.

N.B. LA VALUTAZIONE SOPRA EVIDENZIATA E' COMPRENSIVA ANCHE DEL TERRENO DI SEDIME E PERTINENZA DI MQ. 16.130 CATASTALMENTE INDIVISUATO COME SEGUE:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie (m ²)	RD	RA
69	149		ENTE URBANO	16.130	/	/

INFATTI LA VALUTAZIONE SI RIFERISCE ALL'IMPIANTO BIOGAS NEL SUO COMPLESSO (TERRENO, SISTEMAZIONI ESTERNE, FABBRICATI, IMPIANTI GENERALI, MACCHINARI, IMPIANTI SPECIFICI).

■ GRAVAMI GENERALI

Si rinvia ad una nota integrativa, non appena verranno reperiti nella loro totalità.

Il complesso aziendale risulta essere stato concesso in affitto a Società S.r.l. con contratto del 03/05/2021; il relativo rapporto risulta poi sciolto in data 24/12/2025, con presa d'atto del 30/12/2025. Tale circostanza rileva ai fini della disponibilità fisica e giuridica del compendio, della ricostruzione dello stato manutentivo e della corretta delimitazione dell'oggetto di vendita.

■ CDU E INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Stante le finalità della presente relazione, ed avendo validità di un anno, non sono stati richiesti i certificati CDU e IPS. Qualora vi sia necessità da parte della committenza dovranno essere richiesti almeno 45 giorni prima della stipula dell'eventuale atto traslativo.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica consiste in un documento rilasciato dalla pubblica amministrazione che contiene le indicazioni urbanistiche che riguardano gli immobili, più precisamente il fabbricato o il terreno interessato dal certificato.

Qualunque atto notarile avente a oggetto trasferimento di terreno, chiede obbligatoriamente (pena nullità dell'atto stesso) l'allegazione del CDU contenente le prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Se il trasferimento immobiliare riguarda un terreno di pertinenza inferiore a 5.000 metri quadrati, non è obbligatoria l'allegazione all'atto notarile.

Certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori viene richiesto per la stipula di atti aventi per oggetto diritti reali relativi ad immobili la cui costruzione sia stata iniziata successivamente al 1° settembre 1967° ve debba essere esibita idonea certificazione attestante l'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni di eventuali provvedimenti sanzionatori adottati.

CONCLUSIONI

Si ribadisce che i valori attribuiti tengono conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare che sovente obbliga ad una alienazione degli elencati beni nella loro universalità in tempi brevi.

A tal proposito si precisa che, vista l'instabilità ed il continuo evolversi del mercato immobiliare, **la presente stima ha un periodo di validità di circa 12 mesi.**

E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

Il Perito Estimatore.

(Ing. Carlo Sega)



ALLEGATI

1	Visura catastale
2	Estratto di mappa
3	Planimetrie catastali
4	Elaborati planimetri con distribuzione unità
5	Autorizzazioni / Agibilità / Conformità
6	Rilievo fotografico