

TRIBUNALE DI SONDRIO

Fallimento

N. 08/2015 R.F.

**PERIZIA DI STIMA DELLA CENTRALE TERMICA A CIPPATO E MINI-RETE DI
TELERISCALDAMENTO**

Giudice Delegato: Dott. Luca Giani

Curatore: Dott.ssa Anna Cavagnolo

Perito stimatore: Ing. Giacomo Bertolini

Aprile 2016

Capitolo 1 PREMESSE

Il sottoscritto Ing. Giacomo Bertolini nato a Morbegno il 27 Maggio 1976 con studio a Morbegno (SO) in Via Garibaldi n. 27, C.F. BRTGCM76E27F712D, P.IVA 00780620142, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sondrio al numero 562, è stato nominato in data 16 Dicembre 2015, dal Curatore Dott.ssa Anna Cavagnolo, perito per la stima del più probabile valore di mercato degli impianti per la produzione di energia elettrica all'attivo del Fallimento " [REDACTED] " n. 08/2015 R.F. del Tribunale di Sondrio.

Il sottoscritto perito stimatore ing. Giacomo Bertolini, previa acquisizione della documentazione nonché previa effettuazione di sopralluoghi ed ispezioni dei beni, ha proceduto alla redazione del presente elaborato peritale.

Nella presente perizia, come da accordi con il Curatore Dott.ssa Anna Cavagnolo, il sottoscritto perito provvede alla stima della centrale termica a cippato e della connessa mini-rete di teleriscaldamento.

Capitolo 2 IDENTIFICAZIONE E UBICAZIONE DELL'IMPIANTO

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato in [REDACTED] e consiste in un impianto per la produzione di calore (acqua calda a 80°C) alimentato dagli scarti della lavorazione del legno e in una piccola rete di teleriscaldamento a cui sono allacciate sei utenze private.

Capitolo 3 ESTREMI AUTORIZZATIVI

A seguito delle ricerche effettuate consistenti nell'analisi della documentazione depositata presso il Comune di Tirano e di quella messa a disposizione della Procedura, risulta che la mini-rete di teleriscaldamento e l'allaccio alle utenze sono stati realizzati con regolare D.I.A. (Allegato A) del 12 Ottobre 2009.

La caldaia principale, le pompe di circolazione, le sicurezze, i vasi d'espansione, gli scambiatori di calore, ... risultano essere inseriti all'interno del volume edilizio della falegnameria " [REDACTED] " e ne costituiscono la centrale termica.

Non si è trovata traccia relativamente all'autorizzazione per la posa di una seconda caldaia (che dovrebbe essere di backup) e degli accumuli termici installati al di fuori della centrale termica.

Per quanto riguarda la somministrazione di energia termica alle utenze private sono stati recuperati i contratti che la regolamentano (Allegato B). In sostanza il calore, misurato alla sottostazione, viene erogato a un prezzo di 0,08 €/kWh indicizzato ISTAT e viene richiesto un consumo minimo annuo pari al 30% della potenzialità installata.

Capitolo 4 CARATTERISTICHE TECNICHE

L'impianto oggetto di perizia è una centrale termica alimentata direttamente dal silo di raccolta degli scarti di lavorazione della falegnameria "██████████".

La funzione principale della centrale termica era quella di alimentare gli impianti di riscaldamento e di processo della falegnameria, ma nel corso degli anni essendosi accorti che la potenzialità della caldaia aveva dei margini rispetto ai consumi è stata realizzata una piccola rete di teleriscaldamento che ha collegato le utenze private adiacenti (circa 300 kW in totale).

Dall'analisi delle fatture di somministrazione del calore si è potuto ricostruire un consumo medio annuo delle sei utenze allacciate pari a circa 250.000 kWh mentre di ben altra entità doveva essere il consumo della falegnameria e relativa esposizione che da una stima energetica poteva essere prossimo ai 2.000.000 kWh.

Capitolo 5 STATO DI CONSISTENZA

La centrale termica e la rete di teleriscaldamento risultano ad oggi funzionanti e rappresentano in questo momento l'unica fonte di riscaldamento per la falegnameria e per le sei utenze allacciate.

Si veda in proposito la documentazione fotografica allegata (Allegato C).

La caldaia marca Bano, avente una potenzialità di focolare di 850 kW, è ormai prossima alla fine della sua vita utile anche per un discorso normativo relativamente alle emissioni in atmosfera, mentre per quanto riguarda la caldaia di backup (marca: SCEAT potenzialità 850 kW) occorre verificare da un punto di vista urbanistico e normativo la sua attuale collocazione.

Capitolo 6 CRITERI DI VALUTAZIONE ECONOMICA

Dall'analisi dello stato di fatto si è potuto concludere che la centrale termica risulta essere fortemente integrata con la falegnameria sia per quanto riguarda la potenza installata che per la sua collocazione.

Ad oggi non è pensabile ipotizzare un suo funzionamento a servizio delle sole utenze private sia per ragioni tecniche, la potenza installata è sproporzionata, che per ragioni economiche: i proventi derivanti dalla somministrazione del calore sono circa € 20/25.000 a cui vanno sottratti i costi di gestione e quelli di fornitura del cippato/segatura/scarto di lavorazione.

Il valore dell'impianto è fortemente influenzato dalla ripresa dell'attività della falegnameria, per cui allo stato attuale si ritiene corretto applicare come criterio di stima la somma del valore dei singoli componenti detratto i costi di smontaggio e oneri di smaltimento e bonifica.

Capitolo 7 DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Si ritiene, soprattutto in considerazione della mancanza di documentazione, della complessità dei lavori di smontaggio e della vetustà di molti componenti, di assegnare un valore pari a **€ 15.000**.

Capitolo 8 CONCLUSIONI

Le valutazioni tecniche ed economiche svolte hanno condotto alla determinazione di un valore pari a **€ 15.000**.

Morbegno, lì 20 Aprile 2016

Il Perito Estimatore

Ing. Giacomo Bertolini

*(Il presente documento è sottoscritto con firma digitale
ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005)*