

ASTE GIUDIZIARIE
STUDIO TECNICO BERNI
BERNI Fabio Architetto
47121 FORLÌ
Via G.R. Paulucci Ginnasi n.8
Tel. – Fax 0543 35063
arch.berni@virgilio.it
fabio.berni@archiworldpec.it

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. Fabio SANTORO**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**INTEGRAZIONE PERIZIA
PER STIMA DEL VALORE
DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO**
relativa alla procedura all'Esecutiva Immobiliare
N. 08/2022 RG. ES.

PROMOSSA DA

(AVV.

CONTRO

(AVV.

Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Forlì, 07 Gennaio 2025

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Nell'udienza del 02/10/2024 il G.E. Dott. Fabio Santoro invitava il sottoscritto esperto stimatore ad integrare la perizia indicando il valore dell'impianto fotovoltaico e a rideterminare conseguentemente il valore dei lotti.

Il 05/11/2024 veniva eseguito un sopralluogo congiuntamente al custode giudiziario, Avvocato Erica Cuni, alla presenza del debitore esecutato signor

ed è emerso quanto segue:

- vi è un unico accesso al tetto ed è costituito da un lucernario posizionato nel solaio di copertura sovrastante l'appartamento identificato come lotto n.1, mentre i pannelli fotovoltaici sono posizionati sulla porzione di tetto sovrastante l'appartamento identificato come lotto n.2;

- non è stato possibile accedere al tetto per visionare l'impianto fotovoltaico e verificare se è del tipo integrato (posizionato direttamente sul solaio di copertura) o del tipo in sovrapposizione (montati sul manto di copertura "tegole/coppi") in quanto non sussistono le condizioni di sicurezza (manca la linea vita) ed il percorso dal lucernario all'impianto fotovoltaico avviene attraversando tetti posti a due quote diverse fra loro. A detta del debitore esecutato i pannelli sono stati installati nel 2010/2011 direttamente sopra il manto di copertura, pertanto, l'impianto fotovoltaico è del tipo in sovrapposizione.

- la centralina/inverter attualmente sono installati all'interno del piano terra dell'appartamento "lotto n.1" e dovranno essere spostati all'esterno come indicato e quantificato nella relazione peritale del 02/12/2023.

A fronte di quanto sopra si ritiene opportuno abbinare l'impianto fotovoltaico all'appartamento del lotto n.2 in quanto i pannelli sono montati sulla porzione di tetto sovrastante l'appartamento stesso a cui si potrà accedere per le operazioni di manutenzione per mezzo di un cestello per lavori in quota.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto, che ha un costo di € 22.000,00 come da fattura del 16/05/2012, è entrato in funzione il 23/11/2011 e verrà ammortizzato in venti anni, periodo corrispondente alla durata della convenzione stipulata tra _____ e _____ che scadrà il 22/11/2031 ed alla durata utile dell'impianto stesso.

Il valore residuo dell'ammortamento, per questi ultimi sette anni è pari a € 7.700,00 a cui detraggo il 30% per vetustà, pertanto, il valore dell'impianto viene stimato in € 5.390,00.

Il probabile acquirente potrà subentrare nella convenzione stipulata con _____ con un introito annuo di circa € 3.000,00 che per i restanti sette anni produrranno un reddito di € 21.000,00 al netto del tasso di inflazione e dell'anticipazione del capitale.

ASTE GIUDIZIARIE®
 - Valore residuo dell'impianto.....€ 5.390,00
 - introito per la vendita dell'energia a€ 21.000,00

- totale € 26.390,00 a cui devono essere detratte le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, data la vetustà, stimate in € 10.556,00 oltre un 10% per mancata garanzia sia sull'impianto che sulla installazione pari ad € 2.639,00 per cui il valore dell'impianto fotovoltaico viene stimato in € 13.195,00 arrotondato a € 13.000,00 che verranno aggiunti al prezzo base d'asta del lotto n.2 precedentemente stimato.

LOTTO N.1

Prezzo base d'asta (perizia del 21/07/2023) € 139.000,00
 Spese stimate da detrarre (perizia del 02/12/2023) - € 10.000,00
Prezzo base d'asta aggiornato **€ 129.000,00**

LOTTO N.2

Prezzo base d'asta (perizia del 21/07/2023) € 116.000,00
 Spese stimate da detrarre (perizia del 02/12/2023) - € 12.000,00
 Aumento di valore per impianto fotovoltaico +€ 13.000,00
Prezzo base d'asta aggiornato **€ 117.000,00**

CONCLUSIONI

Il valore residuo dell'impianto fotovoltaico viene stimato in € **13.000,00** (tredicimila).

Lotto n. 1 – prezzo base d'asta € **129.000,00** (centoventinovemila)

Lotto n. 2 – prezzo base d'asta € **117.000,00** (centodiciasettemila).

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Arch. Fabio Berni