

TRIBUNALE DI RAVENNAAll'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dr. Massimo Vicini**Consulenza tecnica d'ufficio **R.G.Es. n. 57/2024**

Procedimento promosso da

[REDACTED]

[REDACTED]

Integrazione alla Procedura R.G.Es. n. 57/2024 sulla base delle richieste di cui all'udienza del 27 Marzo 2025, ore 13:10.

Nella suddetta udienza il Giudice dell'esecuzione Dott. Massimo Vicini, sentite le parti in causa, ha posto al sottoscritto le seguenti richieste:

"- invita lo stimatore al deposito telematico della corrispondenza relativa alla modifica del contratto di locazione, con cui è stato ridotto il canone.

- invita lo stimatore a depositare una integrazione della perizia, che fornisca i chiarimenti richiesti da parte del debitore sopra riportati, assegnando un termine di 40 giorni da oggi."

Risposte ai quesiti

In riferimento al primo punto il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Ravenna copia della modifica del contratto di locazione rispetto alla riduzione del canone. In data 28/04/2025 si è ottenuta la documentazione richiesta con relativi allegati che si producono uniti alla presente (allegato 1-i). Detta documentazione non modifica la valutazione già esposta nella relazione di perizia.

In riferimento al secondo punto si integra a chiarimento quanto segue.

Dal carteggio in atti è possibile verificare che l'impianto fotovoltaico presente sul tetto



di entrambi i capannoni pignorati risulta convenzionato con il GSE (Gestore dei Servizi Energetici) [REDACTED]

[REDACTED] Trattasi di un unico impianto con potenza pari a 39,53 KW per il quale risulta sottoscritto la Convenzione per lo Scambio sul Posto [REDACTED] di durata annuale con tacito rinnovo, [REDACTED]

Non risultano incentivi per l'impianto in oggetto.

Per quanto concerne l'incidenza di detto impianto sulla valutazione espressa si evidenzia che allo stato attuale non è possibile un utilizzo dello stesso disgiunto dall'unità a cui è asservito e di conseguenza si conferma che il valore, come indicato in perizia, è compreso nella valutazione dell'unità a cui è collegato. Nello specifico si è ritenuto corretto abbinare l'impianto fotovoltaico al Lotto 1 in funzione della presenza all'interno dello stesso degli inverter che gestiscono e condividono l'energia prodotta con l'impianto elettrico del capannone. Non è stato ritenuto conveniente abbinare l'impianto fotovoltaico al Lotto 2, nell'ipotesi di una vendita separata, per evitare un ulteriore incremento di costi necessari per spostare gli inverter e ricollegare l'impianto alla rete fissa. Da questa scelta e dalla valutazione delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche si esplicita la diversa valutazione dei lotti oggetto di pignoramento.

La quantificazione dell'incidenza economica dell'impianto fotovoltaico è stata ricavata in base al valore a nuovo di impianti di pari potenza ed in funzione della residua vita utile dello stesso. Pertanto è stato possibile stimare il valore residuo dell'impianto fotovoltaico, riferito alla data odierna, in circa 10.000,00 €, già ricompreso come detto nella valutazione dei beni pignorati così come individuati.



La presente si compone di 3 pagine di relazione e dei seguenti 2 allegati:

[REDACTED]

[REDACTED]

Con Osservanza

Lugo, 29/04/2025

Il Consulente Tecnico

Geom. Amedeo Ravagli

