

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

All' illustrissimo sig. Giudice delle Esecuzioni
Immobiliari dott. Samuele Labanca

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.R.G.E. 116/2022**

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE
INTEGRAZIONE del 13-11-2024**



Faenza,

Ing. Andrea Alfieri, via S. Martino 103/19, 48018 Faenza - cell. + 39 333 99 40 991, mail: a.alfieri@andreaalfieri.com; pec: andrea.alfieri3@ingpec.eu

SOMMARIO		
1.	Premessa (cronologia degli eventi)	. 3
2.	Ordinanza del 15 ottobre 2024	. 13
3.	Rilievi fotografici	.23



1. PREMESSA (cronologia degli eventi)

Il giudice dell'esecuzione in oggetto, con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/ o 600 C.P.C. e contestuale nomina dell'esperto stimatore e nomina del custode giudiziario notificato a mezzo PEC il 09 gennaio 2023, in pari data nominava lo scrivente ing. Andrea Alfieri, con studio in Faenza, via S. Martino 103/19, Consulente Tecnico di Ufficio, che accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito attraverso l'invio telematico alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari sempre il 09 gennaio 2023, sottoscrivendo il dovuto verbale di accettazione.

Il tecnico stimatore, compiuto il dovuto accesso agli atti ed eseguito i sopralluoghi di rito (insieme al nominato custode Notaio dott. sa Francesca Perris) presso i compendi oggetto di procedura, effettuava il deposito degli elaborati peritali il **13 aprile 2023**.

Successivamente sono pervenute prima dall' [REDACTED], in nome e per conto del debitore esecutato [REDACTED], poi dal Custode Giudiziario Notaio Francesca Perris, richieste di chiarimento e osservazioni alla relazione peritale di cui sopra.

Dalle osservazioni predette, e che per giusta comodità giova riprodurle di seguito (in ordine cronologico), precisando la situazione fattuale dello stato dei luoghi (appartenenza, come si potrà leggere, ad altro soggetto dell'impianto fotovoltaico e quindi esclusione del proprio valore dal valore di stima complessivo del compendio Lotto 1, la sua conseguente e necessaria rimozione e, infine, lo stato di lotti interclusi alla pubblica via), lo scrivente ha ritenuto opportuno perseguire, de facto, l'opportunità di valutare, convenientemente, i due fondi oggetto di esecuzione in un lotto unico.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

pur confermando, per quanto possa occorrere, i contenuti e l' impostazione, anche formale, della perizia deposita che qui viene richiamata integralmente, lo scrivente ritiene comunque congrue e pertinenti le osservazioni su predette e, dunque, riporta quanto segue



LOTTO 1

COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI BRISIGHELLA, RAVENNA (RA), ALLA VIA BICOCCA 36, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BRISIGHELLA AL FOGLIO 63, PARTICELLA 111 (OPIFICIO) E AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BRISIGHELLA AL 63, PARTICELLA 111 (ENTE URBANO)

2.1 - stima del bene

Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché della sua indivisibilità in natura, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali nonché consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a corpo e non a misura considerando

- *oltre a quanto stimato riferito al parco fotovoltaico, per l' area di sedime su cui insiste lo stesso si riporta quanto riportato dall' Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Ravenna, anno 2020, ragione Agraria n. 4 / Pianura del Lamone - Comuni di Bagnara, Castel Bolognese, Cotignola, Faenza, Russi, Solarolo, **SEMINATIVO, €/HA 31.600,00;***
- *al valore così ottenuto si opereranno i seguenti deprezzamenti, qualora pertinenti: relativamente a vetustà/ obsolescenza/ caratteristiche specifiche/ stato d' uso e manutenzione del bene, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell' immobile, dato che tutte le caratteristiche non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti; relativamente alle detrazioni per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; relativamente all' assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene; relativamente alle eventuali spese condominiali insolute.*

Valore immobiliare calcolato

- **Terreno, Ente Urbano in Brisighella (RA) Foglio 63, Particella 111 di are 39 ca 65, €/HA 31.600,00, per complessivi mq. 3.965, ovvero €. 12.529,40 (diconsi euro dodicimilacinquecentoventinove/00)**

- **nella presente revisione si rettifica quanto riportato nell'elaborato peritale, in merito a "Opificio in Brisighella (RA) Foglio 63, Particella 111, natura D/1E. 130.000,00 (diconsi euro centotrentamila/00, ovvero pari al valore corrispondente a quanto potrebbe percepire il soggetto [REDACTED] da oggi fino alla fine della Convenzione e, poi, tenuto conto anche del fatto che, una volta che non c'è più l'incentivo, sarà comunque un impianto che "produce" energia, ndr)", poiché questo è in capo ad altro soggetto diverso dal debitore esecutato, [REDACTED]**

Perciò restano: €. 12.529,40 (diconsi euro dodicimilacinquecentoventinove/40)

Detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale:

€. 0,00 (diconsi euro zero/00)

Restano: €. 12.529,40 (diconsi euro dodicimilacinquecentoventinove/00)

Detrazione per stato di possesso ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili: riferimento al CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRAVENTENNALE (8,0 %)

€. 1.002,35 (diconsi euro milledue/35)

Detrazione per garanzia dei vizi del bene venduto (15,00 %)

€. 1.729,06 (euro millesettecentoventinove/06)

Restano : €. 9.729,99 (diconsi euro novemilasettecentoventinove/99)

Detrazione per spese condominiali insolute (non siamo in presenza di condominio)

€. 00,00 (diconsi euro zero/00)



Restano : €. 9.729,99 (diconsi euro novemilasettecentoventinove/99)

Valore immobiliare del compendio, valutato nella sua globalità e tenuto conto dello stato conservativo e di manutenzione, dello stato di fatto e di diritto, di pronto realizzo da inserire nel bando

€. 9.800,00 (diconsi euro novemilaottocento)



LOTTO 2

COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI BRISIGHELLA, RAVENNA (RA), ALLA VIA BICOCCA, DISTINTA AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BRISIGHELLA AL FOGLIO 63, PARTICELLA 110 di are 15 ca 35, SEMINATIVO

2.2 - stima del bene

Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché della sua indivisibilità in natura, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali nonché consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a corpo e non a misura considerando:

- oltre a quanto stimato riferito al parco fotovoltaico, per l' area di sedime su cui insiste lo stesso si riporta quanto riportato dall' Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Ravenna, anno 2020, ragione Agraria n. 4 / Pianura del Lamone - Comuni di Bagnara, Castel Bolognese, Cotignola, Faenza, Russi, Solarolo, SEMINATIVO, €/HA 31.600,00;
- al valore così ottenuto si opereranno i seguenti deprezzamenti, qualora pertinenti: relativamente a vetustà/ obsolescenza/ caratteristiche specifiche/ stato d' uso e manutenzione del bene, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell' immobile, dato che tutte le caratteristiche non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti; relativamente alle detrazioni per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; relativamente all' assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene; relativamente alle eventuali spese condominiali insolute.

Si conferma, per tramite la presente, quanto riportato nell' elaborato peritale di cui al deposito, ovvero

Valore immobiliare calcolato

- Terreno in Brisighella (RA) Foglio 63, Particella 110 di are 15 ca 35, €/HA 31.600,00, per complessivi mq. 1.535,00, ovvero €. 4.850,60 (diconsi euro quattromilaottocentocinquanta/60)

Detrazione per stato d' uso, di manutenzione, particolari caratteristiche dell' immobile e ripristino danni (5,0%)

€. 242,53 (diconsi euro duecentoquarantadue/53)

RESTANO: €. 4.608,07 (diconsi euro quattromilaseicentotto/07)

Detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale:

€. 0,00 (diconsi euro zero/00)

RESTANO: €. 4.608,07 (diconsi euro quattromilaseicentotto/07)

Detrazione per stato di possesso ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili:

€. 0,00 (diconsi euro zero/00)

RESTANO: €. 4.608,07 (diconsi euro quattromilaseicentotto/07)

Detrazione per garanzia dei vizi del bene venduto (15,00 %)

€. 691,21 (diconsi euro seicentonovantuno/21)

RESTANO: €. 3.916,86 (diconsi euro tremilanovecentosedici/86)

Detrazione per spese condominiali insolute (non siamo in presenza di condominio)

€. 00,00 (diconsi euro zero/00)

RESTANO: €. 3.916,86 (diconsi euro tremilanovecentosedici/86)

Valore immobiliare del compendio, valutato nella sua globalità e tenuto conto dello stato conservativo e di manutenzione, dello stato di fatto e di diritto, di pronto realizzo da inserire nel bando

€. 4.000,00 (diconsi euro quattromila/00)



Passando poi alle osservazioni del custode giudiziario Notaio Francesca Perris:

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

pur confermando, per quanto possa occorrere, i contenuti e l'impostazione, anche formale, della perizia depositata che qui viene richiamata integralmente, lo scrivente ritiene comunque congrue e pertinenti le osservazioni su predette e, dunque, riporta quanto segue

in merito all'evidenza che i lotti in oggetto sono privi di accesso alla pubblica via (lotti interclusi), premettendo di seguito quanto riportato nella relazione peritale depositata, pag. 14,

"*successivamente, nell'ambito di una procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 209/2018 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] (parte esecutata del presente oggetto di relazione peritale), avveniva il TRASFERIMENTO della piena proprietà a favore di SOCIETA' [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale, partita iva ed iscrizione al Registro delle Imprese di [REDACTED] n. [REDACTED], tra gli altri del bene immobile identificato al catasto Terreni del Comune di Brisighella al fe. 63, mapp. 112 (confinante con i sub. 111 e 110, rispettivamente LOTTO 1 e LOTTO 2 della presente stima), come detto già intestato per la piena proprietà a [REDACTED] nato a [REDACTED] in data il [REDACTED], come bene personale, con le pertinenze, successioni, ragioni, **servitù' attive e passive** come risultanti dalla dichiarazione di successione testamentaria in morte del (padre) sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], deceduto in data [REDACTED] come da den. n. [REDACTED] vol. [REDACTED], registrata a [REDACTED] l' [REDACTED] trascritta a Ravenna in data [REDACTED] art. [REDACTED], come da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio E. Errani di Faenza in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] registrato a Faenza e trascritto a Ravenna il [REDACTED] all'art. [REDACTED]*

si conviene che ogni controllo e verifica nonché l'azione in giudizio per ottenere la costituzione, l'accertamento e/o il rinnovo della servitù' di passaggio sulla strada, sarà a cura del rogitante/aggiudicatario.

Tale situazione è normata dagli Articoli 1051 – 1053 – 1054 del Codice Civile, i quali vengono di seguito riportati.

[REDACTED]



o L'Art. 1051 del Codice Civile in merito al "Passaggio coattivo" riporta che "Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo. Il passaggio si deve stabilire in quella parte per cui l'accesso alla via pubblica è più breve e riesce di minore danno al fondo sul quale è consentito. Esso può essere stabilito anche mediante sottopassaggio, qualora ciò sia preferibile, avuto riguardo al vantaggio del fondo dominante e al pregiudizio del fondo servente. Le stesse disposizioni si applicano nel caso in cui taluno, avendo un passaggio sul fondo altrui, abbia bisogno ai fini suddetti di ampliarlo per il transito dei veicoli anche a trazione meccanica. Sono esenti da questa servitù le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti".

o L'Art. 1053 del Codice Civile in merito alla "Indennità" riporta che "Nei casi previsti dai due articoli precedenti è dovuta un'indennità proporzionata al danno cagionato dal passaggio. Qualora, per attuare il passaggio, sia necessario occupare con opere stabili o lasciare incolta una zona del fondo servente, il proprietario che lo domanda deve prima d'imprendere le opere o di iniziare il passaggio, pagare il valore della zona predetta nella misura stabilita dal primo comma dell'articolo 1038".

o L'Art. 1054 del Codice Civile in merito alla "Interclusione per effetto di alienazione o di divisione" riporta che "Se il fondo è divenuto da ogni parte chiuso per effetto di alienazione a titolo oneroso, il proprietario ha il diritto di ottenere dall'altro contraente il passaggio senza alcuna indennità. La stessa norma si applica in caso di divisione".



Per tutto quanto su predetto, stante la situazione fattuale dello stato dei luoghi (appartenenza ad altro soggetto dell'impianto fotovoltaico e quindi esclusione del proprio valore dal valore di stima complessivo del compendio Lotto 1, la sua conseguente e necessaria rimozione e, infine, lo stato di lotti interclusi alla pubblica via), pone lo scrivente nell'opportunità di valutare, convenientemente, i due fondi in un lotto unico.

Perciò, viene attribuito quale valore immobiliare del compendio, valutato nella sua globalità e tenuto conto dello stato conservativo e di manutenzione, dello stato di fatto e di diritto, di pronto realizzo da inserire nel bando, il seguente valore

€. 13.800,00, arrotondato a €. 14.000,00 (diconsi euro quattordicimila/00)

2. ORDINANZA del 15 ottobre 2024

Infine, dando corso all'udienza del 2 ottobre u.s. è stata emessa, in data 15 ottobre u.s., un'ordinanza che oltre a riassumere i vari eventi intercorsi (stralcio dei quali, in particolare per la parte tecnica, sono stati appunto sopra riprodotti), riferisce quanto segue:











[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dando seguito dunque alla summenzionata ordinanza, il sottoscritto scrivente riferisce quanto segue:

intanto, ai fini di una migliore comprensione, si riproduce qui di seguito lo stralcio dell'elaborato peritale di cui all' originario deposito telematico, con particolare riguardo all' impianto fotovoltaico intestato alla [REDACTED]

[...]



I componenti principali del sistema fotovoltaico sono:

- i moduli fotovoltaici;
- cavi e cavidotti;
- il gruppo di conversione CC/CA;
- il contatore dell'energia prodotta;
- la connessione alla rete elettrica di distribuzione.

Sinteticamente, e a seguito di una ricognizione a vista, la descrizione della configurazione di ciascun impianto è la seguente:

- *generatore fotovoltaico: come su accennato è dimensionato per avere una potenza nominale massima di 48,16 kWp; è costituito in totale da 24 moduli da 215 Wp marca S.E.PROJECT modello SEM220/215, e fa capo ad un gruppo di conversione statico (inverter) di tipo trifase della potenza nominale di 48,8 kW marca ELETTRONICA SANTERNO modello SUNWAY 600V TG53 per impianti ad inseguimento; è poi costituito da 14 stringhe collegate tra loro in parallelo, dove ogni stringa è costituita da 16 moduli fotovoltaici collegati tra di loro in serie (ogni modulo è fornito di diodo bypass); ogni stringa ha un diodo di blocco sul polo positivo (al fine di evitare il ricircolo di corrente); ogni stringa ha: una tensione MPP a +25°C di 477V, una tensione MPP a +50°C di 417V e una tensione a circuito vuoto a -10°C di 670V; il generatore qui descritto ha una corrente MPP di 98,70A;*

- *gruppo di conversione: inverter di tipo trifase, della potenza nominale di 40,8kW marca ELETTRONICA SANTERNO modello SUNWAY 600V TG 53 per impianti a inseguimento, a tecnologia pulse-width-modulation (PWM), munito delle opportune protezioni di min. tensione e min. frequenza;*

- *struttura di supporto: in acciaio zincato a caldo con viteria in inox, costituita da pali supportante il sistema motorizzato per l'inseguimento e i profili portanti di aggancio dei moduli;*

- *cablaggi: questi sono garantiti attraverso cavi conduttori in rame isolato del tipo FGO70R a norme CEI e marchiatura IMQ, con grado di isolamento; i cavi che garantiscono l'interconnessione dei moduli sono staffati sulla struttura di sostegno dei moduli e le connessioni moduli - gruppo convertitore avviene tramite cavi infilati in cavidotti in pvc rigido (per le parti esposte) e del tipo corrugato (per le parti non esposte);*

Dal punto di vista prestazionale e dei requisiti, ciascun impianto è stato progettato affinché fornisca una potenza attiva, lato corrente alternata, superiore al 75% della potenza nominale e dell'impianto fotovoltaico, riferita alle condizioni di irraggiamento STC di 1000 W/mq a 25°C. L'efficienza nominale del generatore fotovoltaico è numericamente data dal rapporto tra la potenza nominale del generatore stesso (espressa in kW) e la relativa superficie (espressa in mq e intesa come somma delle superfici dei moduli); per ogni modulo S.E. PROJECT modello SEM220/215 risulta:

- potenza nominale: 0,205 kWp;

- superficie: $1,635 \times 0,985 = 1,61$ mq

- efficienza: 13,3%

L'energia in uscita per ogni modulo è data dal prodotto dell'energia solare annuale che giunge dalla superficie del modulo (che dalla visione del progetto risulta essere moduli dell'intero impianto risulta essere pari a 75.540 kWh/anno.

Per quanto su predetto, si può ipotizzare che la produzione (al netto delle perdite del sistema, circa 75%) di energia annua media si attesta intorno a 56.655 kWh/anno. N. B.: l'impianto fotovoltaico è collegato al contatore luce presente in fregio alla via Bicocca;

L'aumento di energia producibile nel caso in oggetto di struttura a inseguimento è stato stimato in circa il 27% in più di quella producibile da un impianto statico, perciò pari a 71.952 kWh/anno.

Durante il sopralluogo, è stato possibile accertare, a livello complessivo [...] lo stato dei moduli fotovoltaici, degli inverter, dei quadri elettrici e dei cablaggi: de visu, è stato possibile constatare che alcune parti dell'impianto non sono soggetti a regolare manutenzione, che diversi moduli necessitano di pulizia, alcuni moduli sono mancanti, qualcuno è lesionato, che quasi sicuramente due stringhe non sono funzionanti e per diversi sembra non funzionante il meccanismo degli "inseguitori".

Per quanto su predetto e stante anche la "vetusta" e l'usura degli impianti, si ritiene che l'impianto facente capo a [REDACTED] abbia un produzione al più di circa il 40% della potenzialità massima, [...].

Il soggetto [REDACTED] risulta aver sottoscritto con il Gestore dei Servizi Energetici – GSE S.p.a., con sede in Roma, Viale Maresciallo Pilsudski n. 92, capitale sociale di € 26.000.000,00, interamente versato, iscritta al n. 97487/99 del Registro Imprese di Roma, codice fiscale e Partita I.V.A. 05754381001 una Convenzione per Ritiro Dedicato n. [REDACTED] (di durata annuale con tacito rinnovo) ed una convenzione per Tariffa Incentivante n. E07B01598106 (di durata ventennale), a far data del 04/06/2008.

In relazione a quest'ultimo contratto si segnala che risulta già attiva una cessione del credito che manterrà la propria efficacia su tutti i crediti scaturenti dalla citata convenzione per tutta la durata pluriennale della stessa, salvo richiesta di retrocessione del cessionario.

La Società G.S.E. Spa ha ad ogni modo provveduto cautelativamente a sospendere i pagamenti in favore del soggetto cessionario dei crediti, a partire dalla data di notifica dell'atto di pignoramento, in attesa delle determinazioni del giudice competente in merito alla opponibilità della cessione.

Per un periodo di venti anni a decorrere dal 04/06/2008 la tariffa incentivante da riconoscere all'impianto fotovoltaico oggetto delle presenti convenzioni è pari a 0,46 €/kWh.

Passando infine alla estimazione economica, da un analisi di mercato su impianti realizzati già connessi con caratteristiche simili, tenuto conto dell'anno di costruzione, della tariffa GSE in vigore, della posizione geografica, della tipologia di installazione, della stima dei ricavi ancora da percepire e, soprattutto, dell'effettiva efficienza prestazionale, si puo' attribuire, ad oggi, la seguente valutazione circoscritta, in particolare, all'impianto fotovoltaico in capo a [REDACTED]:

- l'impianto di Società [REDACTED] è stato realizzato per una potenza nominale di 44,72 kW (in conformità al progetto summenzionato);

- secondo i dati di progetto, indicativamente e realisticamente, questo è un impianto che produce, all'anno, circa 1.300 kWh per ogni kW installato, perciò 44,72 kW X 1.300 kWh/anno sommano 58.136 kWh/anno;

- da convezione, il produttore ([REDACTED]) beneficia di un incentivo pari 0,46 €/kWh: facendo 0,46 €/kWh X 58.136 kWh/anno, [REDACTED] "prende" dal GSE circa €. 26.700 all'anno;

- se si vuole poi attribuire un "valore" all'energia "immessa" in rete, indicativamente (e prudenzialmente), si può ipotizzare un'importo di circa 10 centesimi a kWh/anno, che moltiplicato per 58.136 kWh/anno, danno un importo di €/anno 5.800,00;

- per quanto su predetto, fino alla fine della convenzione (ovvero quattro anni, da oggi, per arrivare alla scadenza del 04/06/2028) [REDACTED] potrebbe arrivare a percepire, "malcontati", circa €. 32.500,00 all'anno; in sede di valutazione, al presente importo occorrerà applicare mirati "minus" per tenere debitamente conto dell'usura, vetusta e stato conservativo/ manutentivo dei componenti l'impianto.

[...]

Ciò detto, lo scrivente andrà a valutare il piu' probabile valore da attribuire all'impianto fotovoltaico facente capo alla [REDACTED] poiché impianto acquisito al novero dei beni pignorati

Valore immobiliare calcolato

[..]

- Opificio in Brisighella (RA) Foglio 63, Particella 111, natura D/1 €. 130.000,00 (diconsi euro centotrentamila/00, ovvero pari al valore corrispondente a quanto potrebbe percepire il soggetto [REDACTED] da oggi fino alla fine della Convenzione e, poi, tenuto conto anche del fatto che, una volta che non c'è piu' l'incentivo, sarà comunque un impianto che "produce" energia, ndr)

Detrazione per stato d'uso, di manutenzione, particolari caratteristiche dell'immobile e ripristino danni (a seguito di un'ultimo sopralluogo compiuto l'11 novembre 2024, lo scrivente ha potuto appurare che, rispetto ad un anno fa, è peggiorato lo stato di consistenza degli impianti, in cui alcune parti dello stesso non

sono soggetti o necessitano di una manutenzione massiccia (che può presupporre, anche, la sostituzione e il rinnovo di parti importanti dell'impianto per ripristinare la sua efficienza prestazionale), diversi moduli necessitano di pulizia, alcuni moduli sono mancanti (e riversi a terra), qualcuno è lesionato, mancano due stringhe e per diversi sembra non funzionante il meccanismo degli "inseguitori"; a tutto ciò occorre considerare comunque l'usura delle parti di impianto ancora integre (dal display dell'inverter la produzione è ridotta ai minimi, ndr) e, infine, sono altresì da considerare anche tutte quelle attività di manutenzione minime quali gli sfalci e la tenuta in ordine del sito; perciò si ritiene congruo applicare un deprezzamento iniziale, attualizzato alla data della presente integrazione e del sopralluogo predetto, pari al 55%: l'eventuale dismissione e smobilizzo dell'impianto comporterebbe un onere di spesa estremamente gravoso poichè contemplerebbe, tra le altre, la rimozione delle strutture, lo smaltimento dei materiali di risulta e la bonifica del sito)

€. 71.500,00 (diconsi euro settantunomilacinquecento/00)

RESTANO: €. 58.500,00 (diconsi euro cinquantottottomilacinquecento/00)

Detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale:

€. 0,00 (diconsi euro zero/00)

RESTANO: €. 58.500,00 (diconsi euro cinquantottottomilacinquecento/00)

Detrazione per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili: riferimento al CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRAVENTENNALE (8,0 %)

€. 4.680,00 (diconsi euro quattromilaseicentottanta/00)

RESTANO: €. 53.820,00 (diconsi euro cinquantatremiottocentoventi / 00)

Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (15 %)

€. 8.073,00 (diconsi euro ottomilasettantre/00)

RESTANO: €. 45.747,00 (diconsi euro quarantacinquemilasettecentoquarantasette/ 00)

Detrazione per spese condominiali insolute:

€. 0,00 (diconsi euro zero/00)

RESTANO: €. 45.747,00 (diconsi euro quarantacinquemilasettecentoquarantasette/ 00)

arrotondato a €. 45.500,00 (diconsi euro quarantacinquemilacinquecento/00)

-----//-----

Valore immobiliare del compendio, valutato nella sua globalità e tenuto conto dello stato conservativo e di manutenzione, dello stato di fatto e di diritto, di pronto realizzo da inserire nel bando e valutando i due fondi in un

22

Ing. Andrea Alfieri, via S. Martino 103/19, 48018 Faenza - cell. + 39 333 99 40991, mail: a.alfieri@andreaalfieri.com; pec: andrea.alfieri3@ingpec.eu

€. 45.500,00 (diconsi euro quarantacinquemilacinquecento/00) + €. 14.000,00 (diconsi euro quattordicimila/00) – dedotte le spese tecniche da sostenere per le attività di frazionamento dell'attuale compendio, presentando apposito elaborato planimetrico per ciascun impianto fotovoltaico (ivi presenti nell' area di sedime) e per il locale tecnico/ cabina inverter, che si stimano pari a €. 1.355,00 (diconsi euro milletrecentocinquantacinque/00), comprensivo di contributo cassa previdenziale e diritti catastali

sommano complessivamente €. 58.145,00 (diconsi euro cinquantottomilacentocinquantacinque/00)

arrotondato a €. 58.000,00 (diconsi euro cinquantottomila/00)

Nella fiducia di aver svolto appieno l'incarico affidato, lo scrivente si dichiara a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento fosse necessario.

Con osservanza,

il Consulente Tecnico d' Ufficio
ing. Andrea Alfieri
(firmato digitalmente)





GIUDIZIARIE



GIUDIZIARIE





