

DOTT. ANDREA ARCELLI  
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804  
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**All'III.mo Giudice dell'Esecuzione**

**Dott.ssa Sara Fioroni**

**Esecuzione Immobiliare n. 82/2023 R.G. promossa da**

**- IMPIANTI ELETTRICI CIVILI E INDUSTRIALI GHISI ORFEO**

**(Avv. Vincenzo Ponti e Avv. Giulia Passeri)**

**contro**

**(Avv. Cristiano Petterini e Avv. Raffaello Potalivo)**

^^^^^

**SUPPLEMENTO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Perugia, 22 febbraio 2024

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli



DOTT. ANDREA ARCELLI  
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804  
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

Il sottoscritto Dott. Andrea Arcelli, già nominato C.T.U. nell'E.I. in oggetto il 16.5.2023, ha ricevuto, con **pec del 21.11.2023**, il seguente supplemento di incarico:

*"Provveda ad integrare la relazione peritale acquisendo la documentazione necessaria dal G.S.E. Spa e informazioni sullo sviluppo dell'esecuzione mobiliare in modo tale da determinare anche il **valore dell'impianto fotovoltaico** da considerare ai fini della stima del compendio pignorato, nonché ad indicare i **costi** relativi alla pratica **di accatastamento dell'impianto fotovoltaico**".*

ooooo

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

<b>OPERAZIONI PERITALI</b>	pag. 2
<b>VALORE IMPIANTO FOTOVOLTAICO</b>	pag. 2
<b>COSTI ACCATASTAMENTO IMPIANTO FOTOVOLTAICO</b>	pag. 9
<b>RIEPILOGO</b>	pag. 10

^^^^^

^^^^

#### **OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali hanno richiesto:

- **pec al G.S.E. Spa del 14.12.2023** per chiedere informazioni sulle convenzioni stipulate tra l'esecutata e il G.S.E. Spa relative all'impianto fotovoltaico presente sulla copertura dell'edificio pignorato.

^^^^^

^^^^

#### **VALORE IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Come già riferito nella ctu del 5.10.2023, a cui si rimanda per una



DOTT. ANDREA ARCELLI  
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804  
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

completa descrizione, sulla copertura del fabbricato artigianale pignorato è presente un **impianto fotovoltaico** di potenza pari a di 27,60 kWp realizzato nell'anno 2011.

L'impianto fotovoltaico è un bene stabilmente fissato al capannone pignorato e quindi **il pignoramento immobiliare si estende anche a tale manufatto.**

Già nella precedente perizia, il C.T.U. aveva sottolineato che la ditta \_\_\_\_\_ richiesto gli incentivi previsti dal D.M. del 19 febbraio 2007 "**Secondo conto energia**" ed ha sottoscritto con il G.S.E. Spa due convenzioni:

- la **convenzione per la Tariffa Incentivante n. R01F24947707** beneficiando della tariffa incentivante di € 0,4220 per ogni kWh prodotto per un periodo di venti anni dal 12.4.2011; per questa convenzione è attiva una **cessione del credito**;
- la **convenzione per il Ritiro Dedicato n. RID018081** di durata annuale con tacito rinnovo sempre a decorrere dal 12.4.2011.

Per la valutazione dell'immobile è dunque necessario accertare se l'aggiudicatario dell'Esecuzione Immobiliare potrà beneficiare dei proventi di tali convenzioni che di fatto esauriscono l'utilità dell'impianto fotovoltaico.

Come noto, la ditta Impianti Elettrici Industriale Ghisi Orfeo ha però promosso anche l'**Esecuzione Mobiliare n. \_\_\_\_\_** **G.S.E.** ai danni della ditta \_\_\_\_\_ pignorando presso il G.S.E. Spa i proventi derivanti dalle convenzioni sopra elencate fino all'importo precettato di € 46.498,41 aumentato della metà, oltre spese, rivalutazione e interessi legali.



DOTT. ANDREA ARCELLI  
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804  
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

Nell'ambito dell'E.M. n. \_\_\_\_\_ R.G.E. il G.E. ha preso i seguenti provvedimenti:

- nell'udienza del **5.7.2023** ha disposto l'assegnazione al creditore procedente (che è lo stesso dell'E.I.) di € 5.162,32 da parte del terzo pignorato G.S.E. Spa;
  - nell'udienza del **14.11.2023**:
    - . ha determinato il credito del creditore procedente in **€ 50.349,38** (comprensiva della somma già assegnata il 5.7.2023 di € 5.162,32) pari alla somma precettata più le spese della procedura, oltre interessi e spese di registrazione,
    - . ha disposto l'assegnazione al creditore procedente:
      - .. delle somme per la tariffa incentivante relativamente ai crediti maturati e maturandi successivi alla notificazione o accettazione della cessione del credito;
      - .. delle somme per il ritiro dedicato dal momento in cui diverranno esigibili;
- il tutto fino al soddisfo del credito.

Come previsto dall'incarico assegnatogli, il C.T.U. ha inviato al G.S.E. Spa la pec del 14.12.2023 (allegato n. 1) chiedendo le informazioni utili all'evasione dell'incarico; a tale richiesta il G.S.E. Spa ha risposto con la pec del 3.1.2024 (allegato n. 2) dalla quale emerge che il G.S.E. Spa ha provveduto ad erogare al creditore procedente dell'E.M. n. \_\_\_\_\_ R.G. la somma di € 50.349,38 assegnata dal G.E. nell'udienza del 14.11.2023 (senza quindi interessi e spese di registrazione) prelevando detto importo dai crediti già maturati dall'impianto.



DOTT. ANDREA ARCELLI  
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804  
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

In relazione a quanto esposto il sottoscritto, per determinare il valore base nell'E.I., visto che i proventi derivanti dalle convenzioni relative all'impianto fotovoltaico successivi all'aggiudicazione nell'E.I. non saranno aggrediti dall'E.M. n perché il credito di € 50.349,38 è già stato erogato al creditore precedente, ammette che **l'aggiudicatario dell'E.I. potrà beneficiare dei proventi delle convenzioni maturandi dopo l'aggiudicazione, sempre che il G.E. non ritenga che gli stessi proventi, ed in particolare, quelli della Tariffa Incentivante, siano gravati dalla cessione del credito.**

Di seguito si procede quindi alla stima dell'impianto fotovoltaico in base alle caratteristiche già descritte nella perizia del 5.10.2023.

Per conservare l'incentivo previsto dalle convenzioni è necessario che gli impianti non modifichino la loro collocazione e le loro caratteristiche tecniche e di conseguenza sarà necessario trasferire in toto l'impianto e intestare all'aggiudicatario tutti i contratti in essere con Gestore dei Servizi Energetici, Ente Distributore, ecc.

In tale modo gli impianti potranno conservare, con cambio del beneficiario, le attuali convenzioni con il G.S.E. Spa e pertanto il valore degli impianti viene determinato in base alla **capitalizzazione delle entrate future al netto dei costi di gestione.**

Alla base di tale calcolo si pongono le seguenti considerazioni:

- si iniziano a conteggiare i redditi futuri a partire dalla prossima annualità:  
12.4.2024 - 11.4.2025;
- la produzione della annualità dal 12.4.2024 all'11.4.2025 è stimata pari a 1.000 kWh/kWp, in relazione al progressivo decadimento prestazionale dei



DOTT. ANDREA ARCELLI  
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804  
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

moduli e degli altri componenti rispetto all'inizio della vita dell'impianto;

- nelle annate successive si ammette un'ulteriore progressiva perdita di produttività pari allo 0,80% all'anno;
  - si considera una vita totale dell'impianto di 20 anni, pari alla durata dell'incentivo, perché dopo la data dell'11.4.2031 risulterebbe poco conveniente il suo mantenimento;
  - il ricavo derivante dalla Tariffa Incentivante è ottenuto moltiplicando l'energia prodotta per l'importo di €/kWh 0,422 che rimane fisso nel tempo fino alla scadenza della convenzione (11.4.2031);
  - il ricavo per il Ritiro Dedicato, essendo tutta l'energia ceduta, è pari al prezzo di vendita ottenuto moltiplicando il prezzo minimo garantito a kWh per i kWh prodotti;
  - il prezzo minimo garantito per l'annualità 12.5.2024 - 11.4.2025 si considera di € 0,04; negli anni successivi si ipotizza un incremento inflattivo del 2%;
  - si considerano i seguenti costi annui di gestione e manutenzione complessivi:
    - . sostituzione dei componenti soggetti ad usura (inverter, quadri elettrici, ecc.) (costo distribuito negli anni): € 2.000/anno,
    - . manutenzione e pulizia moduli (2 volte all'anno): € 1.500/anno,
    - . assicurazione: € 750/anno,
    - . assistenza amministrativa per pratiche GSE, ENEL, ecc. (comprensiva anche del costo per voltura GSE, anch'esso distribuito negli anni): € 750/anno;
- il totale annuo dei costi di gestione e manutenzione è dunque di €



DOTT. ANDREA ARCELLI  
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804  
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

5.000,00; anche questa cifra, riferita all'annualità 12.4.2024 - 11.4.2025,  
va aumentata nelle annualità successive in base all'ipotizzato saggio di  
inflazione del 2%;

- si sono inoltre considerati tra i costi i tributi con particolare riferimento alla imposte dirette gravanti sul reddito derivante dall'incentivo e i tributi sulla vendita di energia al netto degli ammortamenti; nel complesso i tributi sono stimati mediamente pari al 25% dell'utile annuo;
- non si è addebitato un ulteriore costo di smaltimento alla fine della vita utile dell'impianto perché, secondo la normativa attuale, il G.S.E. Spa preleva durante gli ultimi 10 anni di durata dell'incentivo una somma a garanzia dello smaltimento; per tale motivo si diminuisce l'incentivo di una somma annua di € 10,00 a pannello (€ 1.200/anno in totale) (cifra prevista dal D.Lgs. 49/2014 vigente) che si ritiene pari al costo finale di abbattimento e smaltimento;
- il reddito netto annuo, ottenuto per differenza tra i ricavi meno i costi di gestione e manutenzione, è riferito al 12.4.2024 utilizzando il saggio di capitalizzazione del 10%; tale saggio è stato determinato considerando il rischio dell'investimento derivante dalle oscillazioni del mercato dell'energia;
- infine si sono considerati costi straordinari tecnici da sostenere per la rimessa in funzione dell'impianto, pari a € 4.000,00.

Nella tabella che segue sono riportati i conteggi analitici relativi all'impianto  
pignorato:

ooo

ooo

7



DOTT. ANDREA ARCELLI  
 VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG  
 TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804  
 andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

<b>IMPIANTO FOTOVOLTAICO 27,60 kWp - REGIME RITIRO DEDICATO</b>							
<b>Anno vita impianto</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>
<b>Annualità</b>	<b>12.4.24</b>	<b>12.4.25</b>	<b>12.4.26</b>	<b>12.4.27</b>	<b>12.4.28</b>	<b>12.4.29</b>	<b>12.4.30</b>
	-	-	-	-	-	-	-
	<b>11.4.25</b>	<b>11.4.26</b>	<b>11.4.27</b>	<b>11.4.28</b>	<b>11.4.29</b>	<b>11.4.30</b>	<b>11.4.31</b>
Produzione energia (kWh)	27.600,00	27.379,00	27.160,00	26.943,00	26.727,00	26.514,00	26.301,00
Prezzo incentivo G.S.E. Spa (€)	0,4220	0,4220	0,4220	0,4220	0,4220	0,4220	0,4220
Incentivo G.S.E. Spa (€)	11.647,20	11.554,02	11.461,59	11.369,90	11.278,94	11.188,71	11.099,20
Riduzione smaltimento (€)	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Energia venduta 100% (kWh)	27.600,00	27.379,00	27.160,00	26.943,00	26.727,00	26.514,00	26.301,00
Prezzo minimo garantito (€)	0,0400	0,0408	0,0416	0,0424	0,0433	0,0442	0,0450
Valore energia venduta (€)	1.104,00	1.117,07	1.130,30	1.143,68	1.157,22	1.170,92	1.184,79
Totale incassi (€)	11.551,20	11.471,09	11.391,89	11.313,58	11.236,16	11.159,63	11.083,98
Costi (€)	5.000,00	5.100,00	5.202,00	5.306,04	5.412,16	5.520,40	5.630,81
Utile al lordo tributi (€)	6.551,20	6.371,09	6.189,89	6.007,54	5.824,00	5.639,23	5.453,17
Tributi (€)	1.637,80	1.592,77	1.547,47	1.501,88	1.456,00	1.409,81	1.363,29
Utile al netto tributi (€)	4.913,40	4.778,32	4.642,42	4.505,65	4.368,00	4.229,42	4.089,88
Utile attualizzato al 12.4.2024 (€)	4.466,73	3.949,03	3.487,92	3.077,42	2.712,18	2.387,40	2.098,75
Totale utile attualizzato al 12.4.2024 (€)						22.179,43	
Costi straordinari tecnici per ripristino funzionalità impianti (€)						4.000,00	
<b>Valore impianto fotovoltaico (€)</b>						<b>18.179,43</b>	

Il valore base per la vendita giudiziaria dovrà tuttavia tenere conto delle particolari condizioni della vendita giudiziaria che in questo caso sono particolarmente penalizzanti in relazione alla mancanza di garanzia per vizi e al possibile ritardo nella aggiudicazione dato che l'efficacia produttiva degli impianti è limitata a 7 anni; per tali condizioni si ritiene congrua una detrazione al valore del 30%; pertanto il valore dell'impianto fotovoltaico da inserire nel bando di vendita è pari a:



DOTT. ANDREA ARCELLI  
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804  
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

<b>VALORE IMPIANTO FOTOVOLTAICO 27,60 kWp</b>	
Impianto da 27,60 kWp in regime ritiro dedicato	18.179,43
Detrazione per vendita giudiziaria 30%	5.453,83
Totale	12.725,60
Detrazione per arrotondamento	25,60
<b>Valore</b>	<b>12.700,00</b>

^^^^^

#### **COSTI ACCATASTAMENTO IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Come riferito nella ctu del 5.10.2023, appare necessario l'accatastamento dell'impianto catastale con denuncia di variazione catastale. Infatti la circolare n. 27/E del 13.6.2016 dell'Agenzia delle Entrate, prevede: *"Laddove tali installazioni (gli impianti fotovoltaici) siano pertinenze di unità immobiliari a destinazione speciale [ ...] (Gruppo D) [...] sussiste l'obbligo di dichiarazione di variazione da parte del soggetto interessato, per la rideterminazione della rendita dell'unità immobiliare di cui risulta pertinenza, allorquando le componenti immobiliari rilevanti ai fini della stima catastale di tale impianto ne incrementano il valore capitale di una percentuale pari al 15%".*

Per verificare l'incremento del valore, in mancanza di fatture comprovanti il costo di costruzione dell'impianto, si seguono i parametri suggeriti dall'Agenzia delle Entrate che prevedono per impianti entrati in vigore prima del 2016 un valore di **€/kWp 900,00** riferito al biennio 1988-89 (periodo di riferimento delle vigenti Rendite Catastali); l'impianto fotovoltaico in esame assume dunque la seguente rendita catastale che



DOTT. ANDREA ARCELLI  
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804  
andrearcell@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

rappresenta il 2% del valore:

$$\text{€}/\text{kWp } 900,00 \times 27,60 \text{ kWp} \times 0,02 = \text{€ } 496,80$$

superiore al 15% della rendita catastale del laboratorio pignorato privo dell'impianto:

$$\text{€ } 3.168,00 \times 0,15 = \text{€ } 475,20$$

La pratica di accatastamento dell'impianto fotovoltaico consiste in una Denuncia di Variazione catastale con procedura Docfa con la quale si **aggiorna la rendita catastale** dell'immobile e si **modifica la planimetria catastale** dell'unità pignorata. La comunicazione sarebbe dovuta avvenire entro 30 giorni dal termine dei lavori.

Il costo dei **diritti** per la presentazione della Denuncia di Variazione è di **€ 100,00**, oltre a **sanzioni di € 172,00** per ritardata presentazione e **interessi di mora € 5,00** circa; il **compenso del tecnico abilitato** per la gestione della pratica è stimabile in circa **€ 620,00** più Iva e contributi previdenziali; si considerano infine eventuali spese per **visure catastali** (stimabili in **€ 3,00**). Il **totale dei costi** della Denuncia di Variazione è dunque stimato in **€ 900,00** circa (oltre Iva e contributi previdenziali sul compenso del tecnico).

^^^^^^

#### RIEPILOGO

Il C.T.U., alla luce delle informazioni avute in merito all'E.M.

R.G. e da quanto dichiarato dal G.S.E., ritiene che l'aggiudicatario dell'E.I. potrà beneficiare dei proventi delle convenzioni con il G.S.E. Spa maturandi dopo l'aggiudicazione e valuta il **valore dell'impianto fotovoltaico** pari ad **€ 12.700,00**; **il valore dell'impianto fotovoltaico non dovrà tuttavia**



DOTT. ANDREA ARCELLI  
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804  
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

**essere considerato nel caso in cui il G.E. ritenga che i proventi delle convenzioni con il G.S.E. Spa, ed in particolare quelli della Tariffa Incentivante, siano gravati dalla cessione del credito.**

Il costo per la regolarizzazione catastale dell'impianto fotovoltaico è stimato in € 900,00.

Di conseguenza al valore base da inserire nel bando di vendita già stimato nella ctu del 5.10.2023 di € 55.200,00 va aggiunto l'importo di € 12.700,00 e sottratto quello di € 900,00, per un nuovo valore base di € 67.000,00.

Atto di pignoramento immobiliare n. 1435 del 14.4.2023  
trascritto con nota n. 8676 del 2.5.2023  
a favore di Ghisi Orfeo e contro (

ooo

<b>LOTTO UNICO</b>								
<b><u>DIRITTI DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI 1/1</u></b>								
<b>SPETTANTI A</b>								
<b>su:</b>								
<b>Diritti di proprietà superficaria di 1/1 su laboratorio artigianale con area scoperta e con sovrastante impianto fotovoltaico in Comune di Gualdo Tadino, Zona Industriale Sud</b>								
<b>Rif.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part./ Sub.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consist.</b>	<b>Sup. cat.</b>	<b>R.C.</b>
A/1	F	79	692/-	D/7	-	-	-	3.168,00
L'instestazione catastale del bene pignorato è: Comune di Gualdo Tadino. propr. per l'area, uperficiaria di 1/1.								
La part. 692 del C.F. è formata dalla sola u.i.u. pignorata. La part. 692 è individuata al C.T. con il medesimo mappale (E.U. di 501 mq).								
Confini: propr. superf.) e Comune di Gualdo Tadino (propr. area), e residui diritti esecutato (propr. superf.) e Comune di Gualdo Tadino (propr. area), salvo altri.								
<b>Valore base € 67.000,00 (euro sessantasettemila/00)</b>								



DOTT. ANDREA ARCELLI  
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804  
andrearcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

^^^^^^

### **Invio copia della perizia**

Copia della presente perizia è stata inviata ai creditori, all'esecutata e,  
per conoscenza, all'I.V.G. per pec agli indirizzi:

- pontivincenzo@pec.it
- giulia.passeri@avvocatiperugiapec.it
- protocollo@pec.agenziariscossione.gov.it
- comunicazioni@pec.unicredit.eu
- comune.gualdotadino@postacert.umbria.it
- cristiano.petterini@avvocatispoleto.legalmail.it
- raffaello.potalivo@avvocatiperugiapec.it
- sandro.passeri@geopec.it
- ivgumbriaimmobili@pec.it

(ricevute in allegato n. 3).

^^^^^^

### **Allegati**

- n. 1 - Pec inviata al G.S.E. Spa del 14.12.2023
- n. 2 - Pec di risposta del G.S.E. Spa del 3.1.2024
- n. 3 - Ricevute invio perizia ai creditori precedente e all'esecutata

^^^^^^

A parte è prodotto il nuovo bando di vendita.

^^^^^^

^^^^

Con quanto riferito si ritiene assolto l'incarico ricevuto.



DOTT. ANDREA ARCELLI  
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804  
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

^^

Perugia, 22 febbraio 2024

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Arcelli".

