

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott. Sicilia Giuseppe

Procedimento esecutivo n. 97/2018

Creditore procedente: BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DEL CREDITO SPA

Rappresentata e difesa dall'Avv. Salvatore Giammaria con studio legale sito in Bari

Debitore esecutato:

Rappresentata e difesa dall'Avv. Ferdinando Palumbo con studio legale sito in Cosenza

RELAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILARE

**Proprietà in Bisignano (CS),
Zona A.S.I. Contrada Imperatore**

C.T.U.

Arch.Urb. Claudia Masi



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo n. 97/2018

Creditore procedente: BANCA PER LO SVILUPPO DELLA
COOPERAZIONE DEL CREDITO SPA
Rappresentata e difesa dall'Avv. Salvatore Giammaria
con studio legale sito in Bari

Debitore esecutato:

Rappresentata e difesa dall'Avv. Ferdinando Palumbo
con studio legale sito in Cosenza

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Sicilia

* * *

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE Proprietà in Bisignano (CS), Zona A.S.I. Contrada Imperatore

* * *

OGGETTO DEL MANDATO.....	pag. 2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	pag. 2
1.0 VERIFICA SULL'ATTUALE STATO DEGLI IMMOBILI.....	pag. 3
1.1 UNITA' IMMOBILIARI PARTICELLA 62 SUB 3	
CORPO A – Abitazione Custode.....	pag. 6
CORPO B – Locale d'impianto Tecnologico.....	pag. 7
CORPO C – Cabina Enel.....	pag. 6
AREA LIBERA.....	pag. 9
1.2 UNITA' IMMOBILIARI PARTICELLA 62 SUB 4	
CORPO A – Uffici e Locali di Lavorazione.....	pag. 10
CORPO B – Locale mensa e deposito.....	pag. 11



AREA LIBERA.....	pag. 12
1.3 UNITA' IMMOBILIARI PARTICELLA 62 SUB 5	
CORPO A – Capannone.....	pag. 15
CORPO B – Locale deposito.....	pag. 16
CORPO C – Fabbricato.....	pag. 17
AREA LIBERA.....	pag. 17
1.4 UNITA' IMMOBILIARI PARTICELLA 62 SUB 6	
CORPO A – Capannone.....	pag. 19
CORPO B – Locale deposito.....	pag. 20
CORPO C – Tettoia.....	pag. 21
AREA LIBERA.....	pag. 21
2.0 IMPIANTO FOTOVOLTAICO.....	pag. 22
3.0 Tabella riassuntiva del valore delle unità immobiliari.....	pag. 23
ALLEGATI.....	pag. 25

* * *

OGGETTO DEL MANDATO

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Sicilia, in riferimento all'incarico a suo tempo ricevuto nell'ottobre 2018 di C.T.U. alla sottoscritta l'incarico di verificare e aggiornare dopo ulteriori sopralluoghi lo stato attuale per una valutazione alla attualità degli immobili oggetto del pignoramento, nonché di rivedere i dati relativi alla redditività dell'impianto fotovoltaico. Si è ritenuto necessario affidare ad un ausiliario tecnico specializzato della ditta RESIT Srl la verifica sulla funzionalità degli impianti e di quantificare un preventivo di spesa per portarli a pieno regime.

Premessa

La presente procedura trae origine dal verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Cosenza in data repertorio n. 721/2018 del 28.03.2018, trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 14.05.2018 ai nn. 12154 reg.gen e 9534 reg.part.. Tale pignoramento è stato emesso a favore della BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DEL CREDITO SPA, con sede in Roma, e contro il _____ con sede in _____



Bisignano (CS). L'oggetto del procedimento esecutivo e della presente relazione è costituito da più unità immobiliari edificate in Contrada Imperatore nell'area industriale A.S.I. di Bisignano (CS) e dagli impianti fotovoltaici posti sulle coperture degli stessi.

* * *

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico è stato affidato alla scrivente nell'udienza del giorno 25.09.2023. Successivamente il giorno 10.10.2023, è stato eseguito un sopralluogo presso gli immobili in oggetto siti nella Zona Industriale A.S.I. nel Comune di Bisignano (CS) alla Contrada Imperatore snc, nel corso del quale sono state eseguite le verifiche sullo stato dei luoghi con ricognizione fotografica.

E' stato poi necessario eseguire un secondo sopralluogo il 22.03.2024, con l'ausilio del tecnico specializzato sugli impianti fotovoltaici della ditta Resit srl, nella persona di Salvatore Mendicino, dal quale sono stati rilevati tutti i vari errori sulle cabine tecniche degli impianti, nonché molti problemi relativi ai pannelli posti sulle coperture, il tutto documentato da rilievi fotografici.

Pertanto sulla base delle risultanze delle operazioni eseguite la sottoscritta C.T.U. produce le risposte ai quesiti peritali esposti nei seguenti capitoli.

1.0 VERIFICA SULL'ATTUALE STATO DEGLI IMMOBILI

La verifica ha interessato la rivalutazione allo stato attuale rispetto al 2018 di tutti i beni in oggetto ubicati nella Zona Industriale A.S.I. nel Comune di Bisignano (CS) alla Contrada Imperatore. L'opificio industriale occupa un'area complessiva di 9.336 mq nell'area in cui sono presenti 11 immobili di varia dimensione e natura per una superficie coperta complessiva di 2.717,50 mq circa. La superficie rimanente di 6.618,50 mq circa è costituita dal piazzale d'ingresso con parcheggio, viabilità interna ed una striscia perimetrale a verde.

Sulle coperture di 6 degli 11 fabbricati presenti sono posti pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per una consistenza totale di 329 kWh.

Si rende necessario procedere ad una nuova valutazione degli immobili per due ragioni principali determinate dal diminuzione del mercato immobiliare in generale ma soprattutto per la tipologia di immobili industriali. Nei sopralluoghi successivi alla prima valutazione, considerando anche cinque anni trascorsi, sono stati riscontrati dei danni alle strutture, per cui



sarà opportuno rivedere la singola valutazione defalcando le eventuali spese di ripristino. Riconsiderando la situazione di mercato rispetto alla valutazione del 2019 ritengo di apportare un ribasso del costo mq da me valuto a € 400,00 ad oggi equo a **€ 350,00** circa costo mq, relativo alla condizioni strutturali ed alle manutenzioni effettuate.

Per i fabbricati su cui è installato l'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica sarà necessario sommare al valore del fabbricato, il valore dell'impianto sovrastante, aggiornandolo considerando la fisiologica diminuzione di produzione, si valuta per un impianto fotovoltaico installato nel 2012 ad oggi che ha 12 anni, e che come produttività si considerano circa 20 anni di redditività. Si ritiene opportuno considerare un valore attuale non più di € 700,00 per kWh installato come da me valutato nel 2019 ma di **€ 500,00** per kWh installato. Inoltre, per gli impianti installati è previsto l'incentivo alla produzione erogato dallo Stato per kWh prodotto. E' stato previsto un ricavato alla produzione media annua per kWh di potenza pari a **1.338,14 kWh** e trattandosi di impianti di una potenzialità superiore a 20 kWh è pari a **€/kWh di € 0,214** erogato per i complessivi 20 anni di vita seguenti all'installazione, nel nostro caso per i prossimi 8 anni. Sarà necessario aggiornare il contributo statale percepito prodotto dall'impianto stesso. A questo proposito è necessario specificare che gli importi incassati poiché percepiti negli anni a venire dovranno essere portati all'attualità con il coefficiente di anticipazione di matematica finanziaria $1/q_n$, utilizzando come tasso d'interesse 1%. A tale uopo si utilizzerà la tabella

Impianti solari fotovoltaici
(Titolo II del DM 05/05/2011)
TARIFFE 2012

	1° SEM. 2012		2° SEM 2012	
	Impianti sugli edifici	altri impianti fotovoltaici	Impianti sugli edifici	altri impianti fotovoltaici
	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]
1≤P≤3	0,274	0,240	0,252	0,221
3<P≤20	0,247	0,219	0,227	0,202
20<P≤200	0,233	0,206	0,214	0,189
200<P≤1000	0,224	0,172	0,202	0,155
1000<P≤5000	0,182	0,156	0,164	0,140
P>5000	0,171	0,148	0,154	0,133

IncentiviFotovoltaico.name



TAVOLE FINANZIARIE			
Saggio "r"			
0,01			
n	q^n	$\frac{1}{q^n}$	$\frac{1}{q^n - 1}$
1	1,01	0,99009901	100
2	1,0201	0,980296049	49,75124378
3	1,030301	0,970590148	33,00221115
4	1,04060401	0,960980344	24,62810939
5	1,05101005	0,951465688	19,60397996
6	1,061520151	0,942045235	16,25483667
7	1,072135352	0,932718055	13,86282829
8	1,082856706	0,923483222	12,0690292

Al fine della rivalutazione e aggiornamento sarà utilizzato lo schema delle singole particelle catastali dei singoli immobili.



Foto 1. Particolare su Aereofotogrammetria dell'intera proprietà.



1.1 UNITA' IMMOBILIARI PARTICELLA 62 SUB 3



Foto 2. Particolare Unità immobiliari part. 62 sub 3

CORPO A – Abitazione Custode

L'immobile, adibito ad abitazione del custode, seppur ben riferito allo stato attuale presenta diversi punti di umidità affiorante sulle mura perimetrali che compromettono l'intonaco interno del fabbricato, per cui si ritiene un valore congruo attualizzato di **€ 350,00 al Mq**. Da questo valore sarà giusto defalcare la spesa necessaria per il ripristino delle mura perimetrale. I lavori interesseranno la parte esterna del fabbricato al fine di isolare le pareti e il ripristino dell'intonaco e della ritinteggiatura, per una spesa presunta di € 3.000,00

- ✓ 72 Mq x € 350,00 = **€ 25.200,00-**
 - ✓ Spese di ripristino = **€ 3.000,00=**
- € 22.200,00**

Al valore dell'immobile è necessario aggiungere il valore dell'impianto fotovoltaico sovrastante il suo tetto per una potenza di 10,5 kWh ed il contributo Statale per l'energia prodotta

- ✓ Valore impianto fotovoltaico
10,5 KWh x € 500,00 = **€ 5.250,00**
- ✓ Contributo erogato dallo Stato
10,5 KWh x 1.338,14 = 14.050,47 KWh annui x € 0,214 = € 3.006,80 annuo

Pertanto **€ 3.006,80 annuo x 8 anni = € 24.054,40**





Foto 3-4. Particolari dell'infiltrazioni d'acqua sulle mura dell'immobile Corpo A.

CORPO B – Locale d'impianto Tecnologico

L'immobile al corpo B è un locale lasciato allo stato rustico privo di pavimentazione, adibito a locale cabina di distribuzione di energia agli impianti di lavorazione, ubicati nei vari capannoni, presenta allo stato attuale numerose crepe sulle pareti, alcune delle quali risultano particolarmente evidenti. Tali lesioni possono risultare pericolose poiché sulle stesse pareti sono alloggiati i dispositivi di comando degli impianti. Un eventuale compromissione di tali dispositivi, in seguito provocati dal peggiorare dello stato delle pareti potrebbe bloccare le



operazioni di lavoro all'interno dei capannoni ed inoltre bloccare gli impianti fotovoltaici, il cui funzionamento è subordinato alla presenza dell'energia elettrica per cui si ritiene che il valore unitario possa essere un valore congruo di **€ 200,00 al Mq**. Inoltre si ritiene impellente il ripristino della muratura anche in considerazione dell'importanza dei quadri elettrici presenti valutabile in € 2.500,00.

- ✓ 40 Mq x € 200,00 = **€ 8.000,00-**
- ✓ Spese di ripristino = **€2.500,00=**
€ 5.500,00





Foto 5-6-7. Particolari della lesione sul locale cabina Corpo B

CORPO C – Cabina Enel

L'immobile occupato da impianti Enel, con unica destinazione d'uso possibile si ritiene di attualizzarlo ad un valore congruo di **€ 180,00 al Mq.**

✓ 13 Mq x € 180,00 = **€ 2.340,00**

AREA LIBERA

La restante area libera costituita area parcheggio, strade asfaltate ed area a verde risulta indispensabile ai fabbricati presenti per cui si ritiene aggiornare la valutazione di € 25,00 Mq.

✓ 1.583 Mq x € 25,00 = **€ 39.575,00**

Pertanto il valore totale di stima della part.IIa 62 sub 3 sarà



CORPO A	
Abitazione Custode	€ 22.200,00 +
Valore dell’Impianto Fotovoltaico	€ 5.250,00 +
Contributo erogato dallo Stato	€ 24.054,40+
CORPO B	
Locale d’impianto Tecnologico	€ 5.500,00+
CORPO C	
Cabina Enel	€ 2.340,00 +
Area Libera	€ 39.575,00=
TOTALE PART.LLA 62 SUB 3	€ 98.919,40

Il valore stimato sarà € 98.919,40

1.2 UNITA' IMMOBILIARI PARTICELLA 62 SUB 4

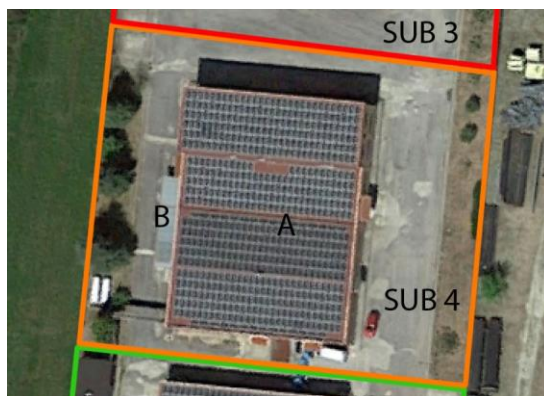


Foto 8. Particolare Unità immobiliari part. 62 sub 4

CORPO A – Uffici e locali di lavorazione

La particella 62 al sub 4 è un’area di circa 4.020 mq costituita da un piazzale e dell’area a verde, su tale area insistono due fabbricati rispettivamente A e B. La superficie libera è di 2.731 mq circa.

Dal sopralluogo rispetto al 2019 si sono evidenziate alcune crepe nella parte esterna dei muri perimetrali, probabilmente causate da assestamento. Le stesse interessano i mattoni della tamponatura e non già la struttura portante. Inoltre nel prospetto frontale sulla parte relativa al cordolo del sottotetto, sono evidenti danni causati da umidità che hanno interessato in più



parti l'intonaco esterno.

La causa molto probabilmente è data dal cattivo funzionamento dell'impianto di raccolta delle acque piovane. Danni simili sono presenti anche nel corpo B sia nelle pareti esterne che sul sottotetto.

Nella sede degli uffici al piano superiore del corpo A sono stati inoltre effettuati dei lavori di ammodernamento del pavimento, nonché di controsoffittatura degli stessi e l'istallazione di nuovi infissi interni.

Dal sopralluogo è emerso come il muro perimetrale nella parte posta a sud ed in quella posta a ovest presenta evidenti cedimenti della muratura, molto probabilmente causati dalle copiose piogge verificatesi in questi ultimi tempi. Il danno interessa numerose decine di metri.

Per tale ragione si ritiene di utilizzare una valutazione pari a **€ 350,00 al Mq**. I lavori dovranno interessare la pulizia e il ripristino delle canaline e dei discendenti della raccolta piovana, il ripristino dell'intonaco e la ritinteggiatura delle parti compromesse per una spesa complessiva di € 8.000,00.

- ✓ 1560 Mq x € 350,00 = **€ 546.000,00-**
- ✓ Spese di ripristino = €8.000,00=
€ 538.000,00

Al valore dell'immobile è necessario aggiungere il valore dell'impianto fotovoltaico sovrastante il suo tetto per una potenza di 154 kWh ed il contributo Statale per l'energia prodotta

- ✓ Valore impianto fotovoltaico
154 KWh x € 500,00 = **€ 77.000,00**
- ✓ Contributo erogato dallo Stato
154 KWh x 1.338,14 = 206.073,56 KWh annui x € 0,214 = € 44.099,74 annuo
Pertanto **€ 44.099,74 annuo x 8 anni = € 352.797,92**

CORPO B – Locale mensa e deposito

Considerando che l'immobile è annesso al corpo A ed ha con esso una parete in comune è da considerare parte del corpo A. Si ritiene di utilizzare una valutazione uguale al Corpo A pari a **€ 350,00 al Mq**. I lavori dovranno interessare la pulizia e il ripristino delle canaline e dei discendenti della raccolta piovana, il ripristino dell'intonaco e la ritinteggiatura delle parti compromesse per una spesa complessiva di € 1.200,00.



- ✓ 50 Mq x € 350,00= **€ 17.500,00-**
- ✓ Spese di ripristino = **€ 1.200,00=**
€ 16.300,00

AREA LIBERA

La restante area libera asfaltata con marciapiedi intorno ai fabbricati, con sistema di raccolte delle acque meteoriche, viabilità ed area a verde per cui si ritiene aggiornare la valutazione di **€ 25,00** Mq. Dai sopralluoghi si è evidenziato che anche il muro perimetrale è interessato da crepe dovute al cedimento per probabili infiltrazioni d'acqua per cui saranno necessarie delle spese di ripristino valutabili in una spesa complessiva di 10.000,00.

- 2.731 Mq x € 25,00 = **€ 68.275,00-**
- ✓ Spese di ripristino = **€ 10.000,00=**
€ 58.275,00

Pertanto il valore totale di stima della part.lla 62 sub 4 rivalutato allo stato attuale sarà

CORPO A

Uffici e Locali di Lavorazione	€ 538.000,00+
Valore dell'Impianto Fotovoltaico	€ 77.000,00+
Contributo erogato dallo Stato	€ 352.797,92+

CORPO B

Locale mensa e deposito	€ 16.300,00+
Area Libera	€ 58.275,00=

TOTALE PART.LLA 62 SUB 4 **€ 1.042.372,92**

Il valore stimato sarà **€ 1.042.372,92**



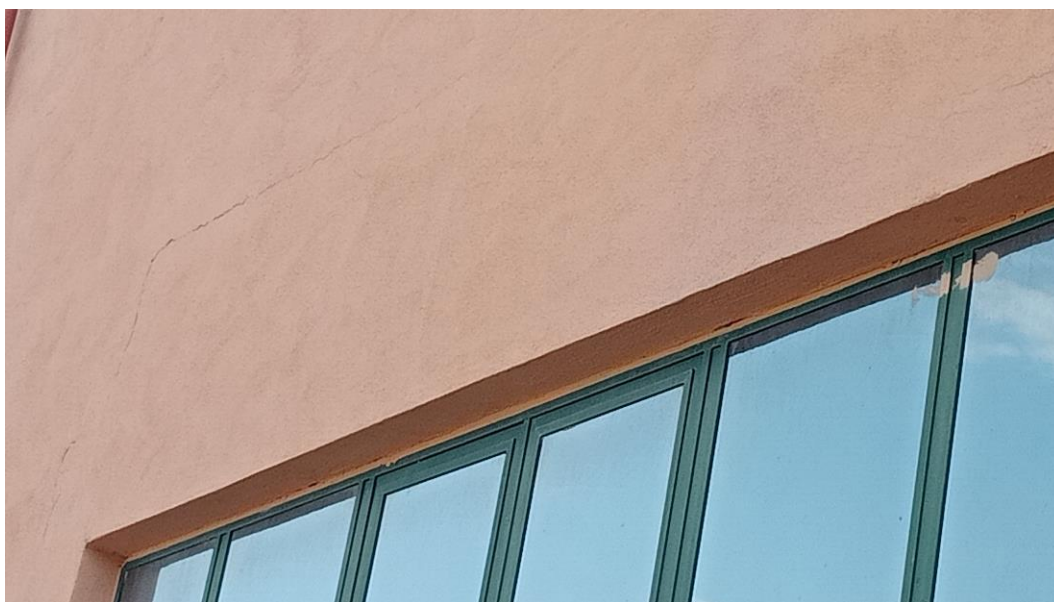


Foto 9-10-11. Particolari della crepe sui muri perimetrali Corpo A.





Foto 12. Prospetto frontale corpo A in cui sono evidenti cedimenti dell'intonaco sul sottotetto.



Foto 13-14. Particolari delle crepe sui muri perimetrali di recinzioni della proprietà.



1.3 UNITA' IMMOBILIARI PARTICELLA 62 SUB 5

La particella sub 5 è della superficie complessiva di 1.755 mq costituita da un capannone e due piccoli fabbricati posti ai lati dello stesso ed un'area a verde, la restante superficie è costituita dalla strada di viabilità interna. La superficie libera è di 941,50 mq circa.

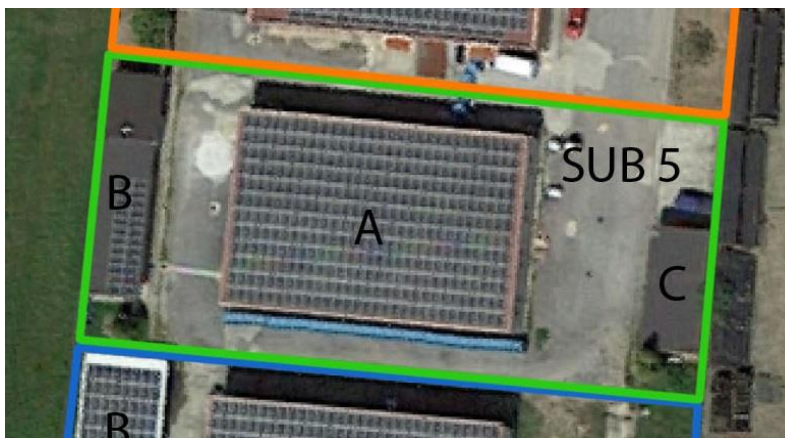


Foto 15. Particolare Unità immobiliari part. 62 sub 5

CORPO A – Capannone

Il capannone è un unico ambiente della superficie di 642 mq circa per l'intera superficie di copertura è presente un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica composto da 348 moduli per una capacità di 87 kWh.

Dal sopralluogo è emerso come il capannone pur essendo in buono stato negli anni non abbia avuto alcuna manutenzione, per cui necessita di ripristino in più punti dell'intonaco deteriorato. Per tale ragione si ritiene di utilizzare una valutazione pari a **€ 330,00 al Mq**.

✓ $642 \text{ Mq} \times € 330,00 = € 211.860,00$

Al valore dell'immobile è necessario aggiungere il valore dell'impianto fotovoltaico sovrastante il suo tetto per una potenza di 87 kWh ed il contributo Statale per l'energia prodotta

- ✓ Valore impianto fotovoltaico

$87 \text{ KWh} \times € 500,00 = € 43.500,00$

- ✓ Contributo erogato dallo Stato

$87 \text{ KWh} \times 1.338,14 = 116.418,18 \text{ KWh annui} \times € 0,214 = € 24.913,49 \text{ annuo}$

Pertanto **€ 24.913,49 annuo x 8 anni = € 199.307,92**





Foto 16. Porta d'ingresso scorrevole al capannone corpo A.

CORPO B – Locali deposito

Il fabbricato intonacato solo esternamente con cemento grezzo, internamente, sia le pareti che i pavimenti sono in cemento grezzo, privo di impianti elettrici, utilizzato come deposito attrezzature varie, per tale ragione si ritiene di utilizzare la valutazione precedente pari a € 250,00 al Mq.

✓ $(74 + 40) 114 \text{ Mq} \times € 250,00 = € 28.500,00$

Al valore dell'immobile è necessario aggiungere il valore dell'impianto fotovoltaico sovrastante il suo tetto per una potenza di 6 kWh ed il contributo Statale per l'energia prodotta

✓ Valore impianto fotovoltaico

$6 \text{ KWh} \times € 500,00 = € 3.000,00$

✓ Contributo erogato dallo Stato

$6 \text{ KWh} \times 1.338,14 = 8.024,84 \text{ KWh annui} \times € 0,214 = € 1.717,32 \text{ annuo}$

Pertanto $€ 1.717,32 \text{ annuo} \times 8 \text{ anni} = € 13.738,56$





Foto 17. Porte d'ingressi dei locali corpo B

CORPO C – Fabbricato

L'immobile indipendente è in discreto stato di manutenzione, rifinito solo in parte, pertanto si ritiene di utilizzare una valutazione pari a € 280,00 al Mq.

✓ 57,5 Mq x € 280,00= **€ 16.100,00**

AREA LIBERA

La restante area libera costituente viabilità, area parcheggio ed area a verde risulta indispensabile ai fabbricati presenti per cui si ritiene aggiornare la valutazione di € 25,00 Mq.

✓ 941,50 Mq x € 25,00 = **€ 23.537,50**

Pertanto il valore totale di stima della part.Ila 62 sub 5 sarà

CORPO A

Capannone	€ 211.860,00+
Valore dell'Impianto Fotovoltaico	€ 43.500,00+
Contributo erogato dallo Stato	€ 199.307,92+



CORPO B	
Locali deposito	€ 28.500,00+
Valore dell’Impianto Fotovoltaico	€ 3.000,00+
Contributo erogato dallo Stato	€ 13.738,56+
CORPO C	
Fabbricato	€ 16.100,00+
Area Libera	€ 23.537,50=
TOTALE PART.LLA 62 SUB 5	€ 539.543,98

Il valore stimato sarà € 539.543,98.



Foto 18. Corpo C.

1.4 UNITA' IMMOBILIARI PARTICELLA 62 SUB 6

Al lato sud dell’intera proprietà insiste la particella sub 6 della superficie complessiva di 1.853 mq circa su cui sorge un capannone, la rimanente parte oltre alla strada ha un’area lasciata a verde su cui insistono un’ulteriore fabbricato ed una piccola tettoia poste ai lati dello stesso rispettivamente A, B, C.

La superficie libera è di 1.363 mq circa.





Foto 19. Particolare Unità immobiliari part. 62 sub 6

1.4 UNITA' IMMOBILIARI PARTICELLA 62 SUB 6

CORPO A – Capannone

Il capannone, unico ambiente della superficie di 320 mq circa. Sulla copertura un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica composto da 198 moduli per una capacità di produzione complessiva di 49,5 kWh.

Dal sopralluogo l'immobile risulta privo di utilizzo e di manutenzione, ma in buono stato.

Si ritiene di utilizzare una valutazione ad oggi pari a **€ 320,00 al Mq.**

✓ $320 \text{ Mq} \times € 320,00 = € 102.400,00$

Al valore dell'immobile è necessario aggiungere il valore dell'impianto fotovoltaico sovrastante il suo tetto per una potenza di 49,5 kWh ed il contributo Statale per l'energia prodotta

✓ Valore impianto fotovoltaico

$49,5 \text{ KWh} \times € 500,00 = € 24.750,00$

✓ Contributo erogato dallo Stato

$49,5 \text{ KWh} \times 1.338,14 = 66.237,93 \text{ KWh annui} \times € 0,214 = € 14.174,92 \text{ annuo}$

Pertanto $€ 14.174,92 \text{ annuo} \times 8 \text{ anni} = € 113.399,36$





Foto 20. Il fabbricato corpo A.

CORPO B – Locale deposito

La costruzione, locale deposito corpo B lato ovest ha una superficie di 90 mq circa, su cui insiste per l'intera superficie nella copertura un impianto fotovoltaico composto da 72 moduli della capacità di produzione di 18 kWh.

Il locale allo stato grezzo avrà una valutazione pari a € 180,00 al Mq.

✓ $90 \text{ Mq} \times € 180,00 = \mathbf{€ 16.200,00}$

Al valore dell'immobile è necessario aggiungere il valore dell'impianto fotovoltaico sovrastante il suo tetto per una potenza di 18 kWh ed il contributo Statale per l'energia prodotta

✓ Valore impianto fotovoltaico

$18 \text{ kWh} \times € 500,00 = \mathbf{€ 9.000,00}$

✓ Contributo erogato dallo Stato

$18 \text{ kWh} \times 1.338,14 = 24.086,52 \text{ kWh annui} \times € 0,214 = \mathbf{€ 5.154,51 \text{ annuo}}$

Pertanto $\mathbf{€ 5.154,51 \text{ annuo} \times 8 \text{ anni} = € 41.236,08}$





Foto 21. Il fabbricato corpo B.

CORPO C – Tettoia

Il corpo C corrisponde ad una tettoia con telaio in ferro e copertura in lamiera ondulata, per la superficie di 80 mq circa. Costruita a suo tempo per la protezione di un serbatoio interrato che costituiva la riserva di gasolio utilizzato per produrre energia occorrente agli impianti dell'azienda preesistente.

La tettoia è costituita esclusivamente da un telaio ed una copertura, per cui il valore passerà da € 70,00 **€ 50,00 al Mq.**

$$\checkmark 80 \text{ Mq} \times \text{€ } 50,00 = \text{€ } 4.000,00$$

AREA LIBERA

La restante area libera costituita da viabilità è asfaltata ed in parte lasciata a verde si ritiene aggiornare la valutazione di **€ 25,00 Mq.**

$$1.363 \text{ Mq} \times \text{€ } 25,00 = \text{€ } 34.075,00$$

Pertanto il valore totale di stima della part.Ila 62 sub 6 sarà

Capannone	€ 102.400,00+
Valore dell'Impianto Fotovoltaico	€ 24.750,00+
Contributo erogato dallo Stato	€ 113.399,36+



Locale deposito	€ 16.200,00+
Valore dell'Impianto Fotovoltaico	€ 9.000,00+
Contributo erogato dallo Stato	€ 41.238,08+
Tettoia	€ 4.000,00+
Area Libera	€ 34.075,00=
TOTALE PART.LLA 62 SUB 6	€ 345.060,44

Il valore stimato sarà **€ 345.060,44**

2.0 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

In seguito al mio ultimo sopralluogo effettuato il 22.03.2024 con il tecnico della ditta Resit srl sono stati evidenziati dallo stesso numerosi problemi tecnici così come risulta dalla relazione allegata. Per il ripristino servirà sostenere una spesa di € 13.700,00 + iva, come da preventivo allegato, che andranno a decurtazione del valore totale di stima.

Di seguito la tabella riepilogativa:



TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI								
FOGLIO	P.LLA	SUB	IDENTIFICAZIONE	VALORE IMMOBILE	VALORE IMPIANTO FOTOVOLTAICO	CONTRIBUTO ALLA PRODUZIONE	VALORE TOTALE	ABBATTIMENTO FORFETTARIO 15 %
60	62	3	CORPO A	€ 22.200,00	€ 5.250,00	€ 24.054,40	€ 51.504,40	€ 43.779,00
			CORPO B	€ 5.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.500,00	€ 4.675,00
			CORPO C	€ 2.340,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.340,00	€ 1.989,00
			AREA LIBERA	€ 39.575,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 39.575,00	€ 33.639,00
60	62	3	TOTALE SUBALTERNO				€ 98.919,40	€ 84.081,00
60	62	4	CORPO A	€ 538.000,00	€ 77.000,00	€ 352.797,92	€ 967.797,92	€ 822.628,00
			CORPO B	€ 16.300,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 16.300,00	€ 13.855,00
			AREA LIBERA	€ 58.275,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 58.275,00	€ 49.534,00
60	62	4	TOTALE SUBALTERNO				€1.042.372,92	€886.017,00
60	62	5	CORPO A	€ 211.860,00	€ 43.500,00	€ 199.307,92	€ 454.667,92	€ 386.468,00
			CORPO B	€ 28.500,00	€ 3.000,00	€ 13.738,56	€ 45.238,56	€ 38.453,00

			CORPO C	€ 16.100,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 16.100,00	€ 13.685,00
			AREA LIBERA	€ 23.537,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 23.537,50	€ 20.007,00
60	62	5	TOTALE SUBALTERNO				€ 539.543,98	€ 458.612,00
60	62	6	CORPO A	€ 102.400,00	€ 24.750,00	€ 113.399,36	€ 240.549,36	€ 204.467,00
			CORPO B	€ 16.200,00	€ 9.000,00	€ 41.236,08	€ 66.436,08	€ 56.471,00
			CORPO C	€ 4.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 4.000,00	€ 3.400,00
			AREA LIBERA	€ 34.075,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 34.075,00	€ 28.964,00
60	62	6	TOTALE SUBALTERNO				€ 345.060,44	€ 293.301,00
VALORE STIMATO TOTALE DELL'INTERA PROPRIETA'							€2.025.896,74	€1.722.012,00
SPESE DI RIPRISTINO DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO								€ 13.700,00
TOTALE VALORE DI STIMA								€1.708.312,00

La scrivente non ha riscontrato alcuna problematica nei quesiti posti, rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

ALLEGATI

1. Verbali dei sopralluoghi;
2. Report Resit S.r.l. impianto fotovoltaico;
3. Preventivo Resit S.r.l. ripristino impianto.

Rogliano, 08 Aprile 2024

Con osservanza
Il C.T.U.
Arch.Urb. Claudia Masi

