

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

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

**INTEGRAZIONE PERIZIA
PER STIMA DEL VALORE
DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

**relativa alla procedura all'Esecutiva Immobiliare
N. 08/2022 RG. ES.**

PROMOSSA DA

(AVV. [REDACTED])

CONTRO

(AVV. [REDACTED])

Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

Forlì, 07 Gennaio 2025



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 fotovoltaici 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.



- 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

