

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### Esecuzione Immobiliare n. 60/2022

| Anagrafica                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Creditore precedente        | GUBER BANCA S.p.a., Con sede in Brescia (BS) Via Corfu n. 102, C.F. e P. Iva 03140600176<br>BUONCONSIGLIO 3 S.r.l., sede legale in Milano (MI), Via Vittorio Betteloni n. 2, C.F., P. Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza Brianza - Lodi n. 11386170960                                                                          |
| Rappresentato dall'Avvocato | Avv. Avv. Maurizio Miceli Sopo<br>CF MCLMRZ78A20B602P<br>Con Studio in Via Corfu, 102 - Brescia (BS)<br>Tel. 030.8840442 - Fax 030.2477758<br>Pec maurizio.miceli_sopo@brescia.pecavvocati.it;                                                                                                                                                                      |
| Esecutato                   | ██████████ C.F. e ██████████<br>con sede in ██████████<br><br>ARCH. PT GENNARI SARA<br>Con sede in Pontoglio (BS), Via San Martino n. 26<br>P.Iva 03484000983 C.f. GNNSRA86A59C618H<br>Tel. / Fax. 0309178867 Pec sara.gennari@archiworldpec.it<br>Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti Conservatori della provincia di Brescia n. 3068 |
| Esperto incaricato          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Timbro e firma



|             |
|-------------|
| <b>Date</b> |
|-------------|

|                                                                                 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Nomina dell'esperto:                                                            | 22/04/2022 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento:                                  | 11/05/2022 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita:                        | 20/09/2022 |
| Richiesta di proroga per deposito perizia di stima:                             | 05/08/2022 |
| Autorizzazione alla proroga il:                                                 | 08/08/2022 |
| Richiesta di proroga per deposito perizia di stima:                             | 28/09/2022 |
| Autorizzazione alla proroga il:                                                 | 29/09/2022 |
| Data della consegna del rapporto di valutazione:                                | 12/12/2022 |
| Udienza incidentale per aggiornamento valori di stima per impianto fotovoltaico | 30/01/2024 |
| Consegna aggiornamento valori di stima impianto fotovoltaico                    | 08/03/2024 |

|                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Identificazione degli immobili soggetti ad aggiornamento di valore di stima rispetto al rapporto di valutazione già depositato in data 12/12/2022</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**COMUNE DI BARBARIGA**

- 1. Immobile oggetto di aggiornamento valore di stima: impianto fotovoltaico fg. 7 mapp. 187 sub. 1 e sub. 2 e reliquato identificato al fg. 7 mapp.le 188 cat. catastale seminativo irriguo**



## **COMUNE DI BARBARIGA**

**Immobile oggetto di stima: impianto fotovoltaico fg. 7 mapp. 187 sub. 1 e sub. 2 e reliquato identificato al fg. 7 mapp.le 188 cat. catastale seminativo irriguo**

*Ubicazione dell'immobile:* Comune di Barbariga, via Orzinuovi snc;



*Identificativi catastali:* fg. 7 mapp. 187 sub. 1 e sub. 2 e reliquato identificato al fg. 7 mapp.le 188;

*Quota di proprietà:* 1/1 di [REDACTED]

*Più probabile valore in libero mercato coincidente con la vendita forzata (valore a base d'asta):*

**- 314.504,50 nel caso in cui venisse regolarizzato l'impianto sia a livello manutentivo che autorizzativo (valore del terreno + valore auspicabile dal contributo GSE e se decaduto il credito ceduto alla Banca);**

*“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:*

L'impianto risulta essere di difficile commercializzazione perché, anche se l'energia prodotta è ancora soggetta a tariffa incentivante per €/kWh 0,291 fino alla scadenza della convenzione numero I02F28825307 stipulata con il Gestore dei Servizi Energetici S.p.a. (GSE), di fatto l'impianto non possiede l'autorizzazione, essendo la stessa decaduta a seguito di revoca dalla stessa emessa dalla provincia. L'autorizzazione è elemento fondamentale per poter continuare ad esercire, pertanto finché non verrà presentata la pratica tramite Procedura Abilitativa Semplificata (FERPAS),



regolata dall'art. 6 del D. Lgs. 28/2011 in Regione Lombardia, l'impianto non può beneficiare della tariffa incentivante del GSE in quanto l'eventuale acquirente dovrebbe volturare a suo nome la convenzione e senza autorizzazione tale voltura non è fattibile. I costi stimati dall'ausiliario nominato dal giudice, per. ind Guido Facchinetti, per l'ottenimento dell'autorizzazione ad esercire sono quantificati in 35.000,00 € esclusa iva e cassa come indicato nel preventivo allegato. I tempi per la preparazione della pratica sono stimati in 10/12 mesi.

Si segnala inoltre che con atto di cessione del credito rep. n. 53.077 racc. n. 15.553 del 23/07/2012 la società [REDACTED] cedeva pro solvendo alla banca Monte dei Paschi di Siena SPA la totalità dei crediti presenti e futuri vantati dalla [REDACTED] nei confronti del GSE derivanti dalla convenzione n. I02F28825307 fino alla scadenza di quest'ultima e un soggetto diverso dalla banca per poter introitare tali importi ha la necessità che venga emesso un provvedimento di revoca. Inoltre l'accettazione di cessione dei crediti da parte del Cessionario non pregiudica la facoltà del GSE di opporgli la compensazione che avrebbe potuto opporre al Cedente. A tal proposito si segnala che in data 22/08/2022 il GSE vanta un credito di € 67.618,00 in relazione alla convenzione I02F28825307.

È inoltre necessario tenere in considerazione il fatto che l'impianto necessita di interventi di manutenzione sia ordinari che straordinari che sono stati quantificati dal per. ind. Guido Facchinetti in € 168.327,78 come da computo metrico già depositato in atti. Una volta ripristinato l'impianto a regola d'arte e solo una volta messo in funzione sarà possibile eseguire un'ultima verifica per poter effettivamente valutare lo stato del pannello. Tale verifica consiste in un'ispezione con una termocamera che identificherebbe eventuali malfunzionamenti non rilevabili ad occhio nudo e tale analisi avrebbe un costo di circa 3.500,00 € come indicato dal per. Ind. Facchinetti Guido.

Si devono considerare infine per il primo anno per poter stimare l'impianto i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria per la gestione dell'impianto una volta ripristinato che sono quantificabili in € 24.000,00 annuo di cui 10.000,00 €/annui per lo sfalcio dell'erba e la pulizia dell'area e 14.000,00 € per la manutenzione ordinaria dell'impianto e i lavaggi dei pannelli.

Inoltre il terreno agricolo sul quale sorge l'impianto dovrà essere ripristinato, previo smantellamento dell'impianto una volta dismesso. Tale operazione di smaltimento e messa in pristino dell'area, potrebbe avere un costo stimato in circa 100.000,00 €. Il reliquato derivante dall'accatastamento dell'impianto individuato al mapp.le 188 non è appetibile sul mercato e viene considerato accorpato al terreno di cui al mapp.le 187. Per la stima pertanto del valore agricolo e dell'impianto si considera un unico lotto di vendita.



**COMUNE DI BARBARIGA**

**INDICE**

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....</b>                 | <b>6</b>  |
| <b>2. Aggiornamento dell'analisi estimativa .....</b>                             | <b>8</b>  |
| <b>3. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....</b> | <b>12</b> |



## 1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>1</sup>

**Immobile oggetto di stima: impianto fotovoltaico fg. 7 mapp. 187 sub. 1 e sub. 2 e reliquato identificato al fg. 7 mapp.le 188 cat. catastale seminativo irriguo**

L'impianto fotovoltaico è entrato in esercizio in data 20/06/2011 la tariffa incentivante ha durata ventennale a partire dalla data di messa in esercizio (sino al 19/06/2031).

Con atto di cessione del credito rep. n. 53.077 racc. n. 15.553 del 23/07/2012 la società [REDACTED] cedeva pro solvendo alla banca Monte dei Paschi di Siena SPA la totalità dei crediti presenti e futuri vantati dalla [REDACTED] nei confronti del GSE derivanti dalla convenzione n. I02F28825307 fino alla scadenza di quest'ultima. Tale cessione è stata effettuata a garanzia di un finanziamento concluso tra Banca Monte Paschi di Siena SPE e [REDACTED] in data 19/10/2010 notaio Cristaldi Giuseppe rep. 48.626 racc. 11.998. Inoltre l'accettazione di cessione dei crediti da parte del Cessionario non pregiudica la facoltà del GSE di opporgli la compensazione che avrebbe potuto opporre al Cedente. A tal proposito si segnala che alla data del 22/08/2022 il GSE vanta un credito di € 67.618,00 in relazione alla convenzione I02F28825307.

L'atto di cessione del credito è afferente la sola convenzione par la Tariffa Incentivante.

Inoltre per poter continuare ad esercire è necessario presentare una nuova autorizzazione alla posa dell'impianto secondo il D.lgs 199/2021 da richiedere alla Regione Lombardia: Procedura Abilitativa Semplificata, regolata dall'art. 6 del D. Lgs. 28/2011 - FERPAS. Le spese tecniche da sostenere e le attività necessarie per poter rimettere in funzione l'impianto che attualmente risulta essere spento e non funzionante sono meglio dettagliate nel preventivo redatto dal per. Ind Guido Facchinetti allegato alla presente relazione di aggiornamento del valore.

L'impianto allo stato attuale necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria. I lavori minimi da eseguire per poter rimettere in funzione l'impianto sono meglio specificati nel CME allegato al presente rapporto e sono quantificati in € 168.327,78.

È a carico del futuro proprietario l'onere dello smaltimento dell'impianto e la messa in pristino dello stato dei luoghi una volta cessato il suo esercizio. È presente una servitù in favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. come sotto richiamata.

---

<sup>1</sup> A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;
- domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:
  - dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),
  - che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),
- atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;
- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;
- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.



*Condizioni limitanti*

- Servitù ☐ Non sono presenti servitù  
☒ Sono presenti servitù: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Data 31/05/2011 Numero di repertorio 41998/15632  
Notaio: ESPOSITO PAOLA  
Servitù costituita in favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.
- Vincoli ☒ No  
☐ Si se Si quali
- Oneri ☐ No  
☒ Si se Si quali: il GSE alla data del 22/08/2022 vanta un credito di € 67.618,00 a seguito di atto di cessione del credito afferente la sola convenzione par la Tariffa Incentivante.  
Costi di manutenzione straordinaria e ordinaria dell'impianto, nonché spese tecniche da sostenere per la rimessa in funzione dell'impianto ad oggi spento.
- Pesi ☐ No  
☒ Si se Si quali: obbligo di messa in pristino dello stato dei luoghi alla cessazione dell'impianto (necessità di smantellare l'impianto e ripristinare lo stato agricolo del terreno).
- Gravami ☐ No  
☒ Si se Si quali: vedi ispezioni ipotecarie e atto di cessione del credito alla banca indicati nel rapporto di valutazione depositato il 12/12/2022.

Si segnala che è presente atto di cessione del credito rep. n. 53.077 racc. n. 15.553 del 23/07/2012 la società [REDACTED] cedeva pro solvendo alla banca Monte dei Paschi di Siena SPA la totalità dei crediti presenti e futuri vantati dalla [REDACTED] nei confronti del GSE derivanti dalla convenzione n. I02F28825307 fino alla scadenza di quest'ultima.



## 2. Aggiornamento dell'analisi estimativa

**Immobile oggetto di stima: impianto fotovoltaico fg. 7 mapp. 187 sub. 1 e sub. 2 e reliquato identificato al fg. 7 mapp.le 188 cat. catastale seminativo irriguo**

### *Basi del valore*

L'immobile oggetto di stima è un terreno agricolo sul quale è stato installato un impianto per la produzione di energia elettrica con fonte solare.

In caso di dismissione dell'impianto, l'esercente provvederà alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi, sulla base di un progetto sottoposto ad approvazione Comunale e degli altri Enti interessati, ed il terreno tornerà a vocazione agricola. Il terreno su cui insiste l'impianto ha un'estensione di circa 9.200,00 mq. L'impianto è stato tuttavia realizzato su strutture vincolate a terra su basamenti di fondazione pertanto il suolo è stato manomesso in maniera più invasiva rispetto al progetto iniziale. Ci sono diversi criteri per la stima di un impianto fotovoltaico, in base a come viene gestito l'impianto stesso. Per la tipologia di impianto oggetto di stima si ritiene opportuno valutare il valore dell'impianto nella sua interezza mantenendolo inalterato sia per localizzazione che per caratteristiche principali continuando ad usufruire dei contratti in essere con il GSE (solo a seguito della regolarizzazione delle procedure autorizzative che ad oggi risultano essere non vigenti vista la diffida ad esercire e la revoca dell'AU).

L'opzione di non dismettere l'impianto continuando a produrre sul posto è quella più vantaggiosa, perché permette di continuare a beneficiare della convenzione con il GSE (sempre salvo la regolarizzazione delle procedure autorizzative nonché voltura della convenzione a favore di un nuovo beneficiario).

Si considera il valore dell'impianto allo stato attuale sommato al valore del terreno agricolo da 9.200 mq, il quale resterà comunque un bene di proprietà anche nel momento in cui verrà smantellato l'impianto.

Per quanto riguarda l'incentivo, il valore è fisso nel tempo, a seguito di avvio di procedimento di verifica dei requisiti prescritti per ottenere la tariffa incentivante, l'importo riconosciuto dal GSE è stato abbassato 0,291 €/kWh. Attualmente è in essere un ricorso al TAR LAZIO con Oggetto: annullamento del provvedimento del gse prot. n. gse/p20180106926 di data 30.11.2018, avente ad oggetto: "procedimento di verifica, ai sensi della legge 129/2010 e dell'art. 42 del d.lgs. 28/2011, relativo all'impianto fotovoltaico n. 239672, di potenza pari a 410,81 kw, sito in via Orzinuovi, snc, nel comune di Barbariga (Bs) - diniego accesso ai benefici di cui alla legge 13 agosto 2010 n. 129 -

12.04.2024.



L'impianto fotovoltaico necessita di interventi di manutenzione, in particolare i sostegni su cui poggiano i pannelli hanno solo una parte in metallo, mentre i montanti obliqui su cui poggiano e le basi a terra sono in legno, ormai deteriorato, infatti in alcuni punti si notano cedimenti strutturali dell'impianto. Per verificare il reale rendimento e lo stato dei pannelli è necessario procedere ad una verifica termografica, oltre che una pulizia sostanziale degli stessi. Inoltre è necessario provvedere alla sostituzione dei connettori guasti, oltre che una verifica generale dell'impianto elettrico.

L'impianto di allarme perimetrale risulta essere divelto e non è più nemmeno presente la videosorveglianza.

Attualmente l'impianto risulta essere spento e non più funzionante pertanto per poter auspicare una sua ripresa dovranno essere eseguite tutte le attività descritte in precedenza e meglio specificate nelle relazioni allegate redatte dal per. Ind. Guido Facchinetti.

L'impianto in condizioni ottimali, considerando che la sua potenza dichiarata era di 397,32 KpV avrebbe dovuto produrre in base alla zona in cui è situato, e alla sua conformazione circa 479.152 *kWh/anno* (dato stimato dal perito vedasi allegata Valutazione producibilità energia impianto FV).

Di fatto ad oggi è possibile solo ipotizzare una stima rispetto alla precedente valutazione in quanto alla data del precedente rapporto di valutazione l'impianto risultava essere ancora funzionante e quindi era stato possibile verificare quanto stava producendo in un dato momento della giornata.

Ad oggi considerato che l'impianto risulta essere spento e non più funzionante possiamo solo ipotizzare quanto potrebbe produrre una volta rimesso in funzione e riportato alle condizioni ottimali con le attività indicate dal per. In. Guido Facchinetti. Una volta ripristinato l'impianto a regola d'arte è auspicabile una produzione calcolata a partire dal 2024 per 378.530,00 *kWh/anno*, con un successivo decadimento annuo di produzione pari all'1,5%.

Pertanto ad oggi l'unico valore che è possibile dare a tale impianto è legato alla possibilità di usufruire ancora dei contributi economici che il GSE potrebbe riconoscere a fronte di una produzione di energia, per una tariffa incentivante di 0,291 €/kWh.

Facendo una simulazione partendo dai dati raccolti allo stato attuale dell'impianto, considerando il decadimento al 1,5% dell'impianto dovuto alla vetustà, il contributo del GSE potrebbe essere attestato intorno a circa € 640.450,28 per l'intero periodo ancora incentivato una volta ottenute le autorizzazioni e rimesso in funzione l'impianto.

Per ottenere tale condizione si stimano circa 10/12 mesi che vengono calcolati dalla data di deposito del presente aggiornamento di stima pertanto si ipotizza che l'impianto a regime possa produrre energia a partire dal 01/04/2025 e sino al 19/06/2031 (termine della convenzione GSE).

A tale valore è però necessario togliere il credito vantato dal GSE pari a € 67.618,00 ed il costo dello smantellamento dell'impianto con messa in pristino dello stato dei luoghi da operare al termine della



produzione dello stesso, oltre che i costi per la rimessa in funzione dell'impianto. I costi di smantellamento erano stati inseriti anche nell'autorizzazione provinciale ormai decaduta e si attestavano intorno ai 77.000,00 € nell'anno 2011. Considerato l'aumento dei prezzi avvenuto negli ultimi anni si stima che lo smantellamento dell'impianto e messa in pristino dell'area come prescritto nell'originaria autorizzazione unica sia valutabile in circa € 100.000,00 più eventuali costi non prevedibili alla data della perizia.

Le spese legate alle prestazioni tecniche, per poter ottenere le autorizzazioni che ad oggi non sono presenti, sono state quantificate dal per. Ind. Guido Facchinetti in € 35.000,00 come da preventivo allegato alla presente. Inoltre solo a seguito della rimessa in funzione dell'impianto potrebbe essere necessaria una verifica termografica dello stato dei pannelli, operazione fattibile solo con l'impianto in funzione che è stata quantificata in 3.500,00 €.

I costi invece relativi ai lavori di manutenzione straordinaria dell'impianto per poter ripristinare la sua funzionalità sono stati stimati nel CME già depositato in atti dal per. Ind. Guido Facchinetti in € 168.327,78. A tali spese risulta necessario aggiungere quelle relative alle manutenzioni ordinarie e straordinarie per il primo anno che si attestano intorno ai 24.000,00 € e comprendono lo sfalcio dell'erba e la pulizia dell'area, la riattivazione dei servizi di vigilanza e di videosorveglianza, l'eventuale manutenzione straordinaria dei pannelli, ecc..

Pertanto ad oggi si ipotizza che, ottenuta la nuova autorizzazione presentando la Procedura Abilitativa Semplificata, regolata dall'art. 6 del D. Lgs. 28/2011 - FERPAS, sia ancora auspicabile ottenere un incentivo da parte del GSE di circa € 640.450,28.

A tale valore si ritiene opportuno decurtare i costi ad oggi noti sopra citati (€ 67.618,00, € 100.000,00, € 35.000,00, € 24.000,00 e € 168.327,78) stimando il valore dell'impianto fotovoltaico in **€ 245.504,50**. A tale stima si ritiene tuttavia di voler aggiungere il valore del terreno dove insiste l'impianto fotovoltaico (mapp.le 187) e del mappale ad esso adiacente (mapp.le 188) entrambe derivanti dall'ex mapp. 134, che aveva una superficie catastale di 9.200 mq. Per tale area si è deciso di attribuire un valore pari a quella del terreno agricolo. Tale valore viene quantificato in 7,50 €/mq (valore minimo assunto dal listino probrixia). Il valore attribuito pertanto al mapp. 187 e al mapp.le 188 del fg 7 considerato come unico lotto di vendita è pari a € 69.000,00 per il solo valore del terreno agricolo. Si ritiene di voler considerare anche tale valore in quanto una volta dismesso l'impianto, tale immobile resterà nelle disponibilità dell'acquirente pertanto il valore totale dell'immobile attribuito è stato ipotizzato in **€ 314.504,50** (di cui € 69.000,00 valore dell'area ed € 245.504,50 ipotetico valore auspicabile dal contributo erogato dal GSE decurtato dai costi sopra citati).

Si vuole sottolineare che il valore di stima relativo all'incentivo GSE di **€ 245.504,50**, è il valore potenziale e NON È CERTO, in virtù del fatto che il contributo del GSE deriva da una successiva



voltura che l'eventuale acquirente dovrà sostenere. (come tra l'altro indicato anche nel preventivo per le prestazioni tecniche allegato).

Ai sensi dell'art. 2 dell'atto di cessione del credito rep. n. 53.077 racc. n. 15.553 del 23/07/2012 la società [REDACTED] cedeva pro solvendo alla banca Monte dei Paschi di Siena SPA la totalità dei crediti presenti e futuri vantati dalla [REDACTED] nei confronti del GSE derivanti dalla convenzione n. I02F28825307 fino alla scadenza di quest'ultima.

Quindi i crediti derivanti dalla tariffa incentivante saranno di fatto introitati dalla Banca sino alla revoca del credito.

Infine si vuole ricordare che il GSE *“Ai fini dell'accettazione del trasferimento di titolarità è necessario che il soggetto subentrante sia titolare di tutti i titoli autorizzativi/abilitativi per l'esercizio dell'impianto. Laddove la richiesta di cambio sia corredata dall'istanza di voltura dell'Autorizzazione Unica presentata all'Amministrazione interessata, il procedimento di trasferimento di titolarità, rimarrà necessariamente sospeso, congiuntamente al riconoscimento degli incentivi, fino alla trasmissione dell'Autorizzazione Unica volturata. Il GSE si riserva di effettuare le opportune verifiche, anche congiuntamente alle Amministrazioni competenti, in ordine ai dati dichiarati ai sensi del DPR 445/00 in merito all'effettivo conseguimento dei titoli autorizzativi/abilitativi, nonché agli eventuali atti di assenso/dissenso prodotti dalle Amministrazioni coinvolte nell'iter autorizzativo.*

*Il trasferimento di titolarità viene effettuato in assenza dei titoli autorizzativi/abilitativi per l'esercizio dell'impianto esclusivamente nei casi di:*

- *trasferimento di titolarità della convenzione di Scambio Sul Posto relativa a impianti non incentivati;*
- *trasferimento di titolarità della sola convenzione di Scambio Sul Posto ai sensi di quanto previsto dalla Delibera 578/2013/R/EEL.”*

Si ricorda che il mantenimento dell'impianto avrà dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria che si possono stimare in circa 24.000 €/anno.

Pertanto tutto ciò premesso, si stima che l'impianto fotovoltaico alla data della consegna del presente rapporto di valutazione aggiornato al 08.03.2024 e relativo terreno sul quale insiste abbia il seguente valore:

Il più probabile valore in libero mercato:

**- € 314.504,50 nel caso in cui venisse regolarizzato l'impianto sia a livello manutentivo che autorizzativo (valore del terreno + valore auspicabile dal contributo GSE e se decaduto il credito ceduto alla Banca);**



### 3. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Verifica impianto fotovoltaico
2. Documentazione fotografica
3. CME
4. Prestazioni tecniche
5. Verifica producibilità energia impianto fotovoltaico
6. Simulazione valori auspicabili da contributo GSE

#### **Nota**

Il presente documento è allegato al rapporto di valutazione depositato in atti il 12.12.2022 quale aggiornamento relativamente al valore di stima e si compone di n. 12 fogli scritti fronte e retro e numerati da uno a dodici; copia depositata alla segreteria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Alla presente sono allegati n. 6 documenti, da ritenersi parte integrante del rapporto di valutazione, per un totale di n.38 pagine (12 pagine del rapporto di valutazione più 26 pagine di documenti allegati).

Data aggiornamento del valore di stima indicato nel rapporto valutazione già depositato in atti:  
08.03.2024

Timbro e firma

 

