

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CASTROVILLARI**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N.12/2021 R.F.**

**Giudice Delegato: Ill.mo Dott. Alessandro Paone**  
**Curatore Fallimentare: Dott. Giampiero Procopio**

**Oggetto: INCARICO PER [REDACTED] DUE IMPIANTI**  
**FOTOVOLTAICI DELLA SOC. [REDACTED] PER LA**  
**DETERMINAZIONE DEL LORO VALORE COMMERCIALE [REDACTED]**  
**[REDACTED]**

**FOTOVOLTAICA SRL**  
Contrada Sant'Irene snc, A.U. Rossano  
Corigliano-Rossano (CS)  
C.F. e P.Iva: 01659240780



**FOTOVOLTAICA S.R.L.**  
C.da Sant'Irene, Z.N.  
87062 CORIGLIANO - ROSSANO (CS)  
Tel. +39 0983.565374 - Fax +39 0983 1980155  
Partita IVA: 01659240780  
PEC: fotovoltaicasrl@pec.it

## 1. INCARICO

Il sottoscritto Ing. Cataldo Rocco Romeo, nato a Mandatoriccio (CS) il 03.03.1959, in qualità di Amministratore Unico della società Fotovoltaica srl, con sede in Corigliano-Rossano (CS) A.U. Rossano c.da Sant'Irene (Zona industriale), p.iva 01659240780 è stato incaricato dal dott. Procopio Giampiero, curatore fallimentare della [REDACTED] di [REDACTED]

[REDACTED] visto il provvedimento autorizzativo a firma del Giudice delegato dott. Alessandro Paone emesso in data 16.01.2023 dal Tribunale di Castrovillari, di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) Accertare lo stato di sicurezza in cui attualmente versano i due impianti fotovoltaici di proprietà della fallita [REDACTED] con particolare riguardo alla sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio e, se del caso, indicare i correttivi e la stima di massima della spesa che è necessario affrontare per conseguire i requisiti di sicurezza richiesti dalla vigente normativa;
- b) Accertare quale è l'attuale stato di integrità e di funzionamento dei due impianti e, se del caso, indicare i correttivi e la stima di massima della spesa che è necessario affrontare per ripristinare la loro integrità e il loro corretto funzionamento;
- c) [REDACTED]
- d) Determinare il valore di mercato dei due impianti (al netto dell'IVA), sia nell'ipotesi dell'attuale condizione in cui essi versano e sia in ipotesi di avvenuta realizzazione degli eventuali interventi necessari di cui ai punti a) e b);
- e) Nel caso in cui i due impianti fotovoltaici non abbiano una loro autonoma e separata gestione, indicare quali sarebbero gli interventi correttivi da attuare e la spesa di massima da sostenere per conseguire tale obiettivo;

f) [REDACTED]

---

## SVOLGIMENTO INCARICO

---

Per assolvere l'incarico ricevuto la Fotovoltaica srl ha seguito i seguenti passi procedurali:

- ha effettuato sopralluogo in data 19.05.2023 presso la sede di [REDACTED] in Corigliano-Rossano (CS), via SS 106, Zona Industriale, Frazione Schiavonea, al fine di ispezionare gli impianti, lo stato di conservazione, il funzionamento e la rilevazione diretta di tutti i dati e di ogni caratteristica necessaria per l'espletamento dell'incarico in oggetto;
- ha analizzato i dati e la documentazione tecnica presente sul sito GSE e del distributore locale;
- ha visionato la documentazione trasmessa allo scrivente dal Curatore in data 15.09.2023 (previa richiesta effettuata a mezzo pec in data 21.06.2023) e successiva documentazione ricevuta in data 10.04.2024;
- ha eseguito un'indagine per la determinazione del più probabile valore di mercato di impianti fotovoltaici della stessa tipologia.

### 1. DESCRIZIONE GENERALE IMPIANTI OGGETTO DI VALUTAZIONE

**Impianto n. 1** denominato "[REDACTED]" con potenza pari a **217.6 kWp**, di tipo grid-connected:

<i>UBICAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO</i>	
COMUNE	Corigliano-Rossano
VIA	SS 106 Z.I. Corigliano
PROVINCIA	CS
<i>COORDINATE</i>	
LATITUDINE	39°.5964
LONGITUDINE	16°.5189
<i>DATI CATASTALI FABBRICATO</i>	
FOGLIO	38
PARTICELLA	689-690

- Identificativo GSE: 249242
- Data di entrata in esercizio: 14.04.2011
- Codice POD: IT001E00009286
- Convenzione GSE: convenzione n° C02F26742507 (**SECONDO CONTO ENERGIA**) per il riconoscimento delle tariffe incentivanti della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici ai sensi del decreto ministeriale del 19.2.2007 e della delibera dell'autorità per l'energia elettrica e il gas n. 90/07 attiva dal 14.04.2011 al 13.04.2031.
- Contratto cessione energia al GSE identificato con RID021679.

L'impianto fotovoltaico in oggetto è costituito dai seguenti componenti principali:

- N. 968 moduli fotovoltaici (Marca LDK SOLAR MODELLO 225 P-20) per una superficie pari a 1579,78 mq;
- Strutture di ancoraggio;
- Cavi e cavidotti;
- Gruppi di conversione C.C./C.A. (Marca AURORA POWER ONE-MODELLO PVI CENTRALE 200 IT-TL);
- Quadro di interfaccia (in corrente alternata);
- Contatore di energia al punto di consegna.



Figura 1 – Immagine dall'alto del corpo di fabbrica su cui è installato l'impianto fotovoltaico [REDACTED]

**Impianto n. 2** denominato “██████████012” con potenza pari a **499.80 kWp**, di tipo grid-connected:

<i>UBICAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO</i>	
COMUNE	Corigliano-Rossano
VIA	SS 106 Z.I. Corigliano
PROVINCIA	CS
<i>COORDINATE</i>	
LATITUDINE	39,405782
LONGITUDINE	16,303272
<i>DATI CATASTALI FABBRICATO</i>	
FOGLIO	38
PARTICELLA	11
SUBALTERNO	1

- Identificativo GSE: 788758
- Data di entrata in esercizio: 24.08.2012
- Codice POD: IT001E76808045
- Convenzione GSE: convenzione n° C02L257811407 (**QUARTO CONTO ENERGIA**) per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare attiva dal 24.08.2012 al 23.08.2032.

L'impianto fotovoltaico in oggetto è costituito dai seguenti componenti principali:

- N. 2040 Moduli fotovoltaici (Marca Suntech STP245S-20/WD, potenza 245 per una superficie pari a 3353 mq;
- Strutture di ancoraggio;
- Cavi e cavidotti;
- Gruppi di conversione C.C./C.A (marca AURORA POWER ONE\_PVI CENTRAL 330-TL / AURORA POWER ONE\_TRIO-27.6-TL-OUTD-400 / AURORA POWER ONE\_PVI CENTRAL 110.0 IT);

- Trasformatore (Marca ALTRAF\_RESINA TIPO 630);
- Quadro di interfaccia (in corrente alternata);
- Contatore di energia al punto di consegna.



Figura 2 - Immagine dall'alto del corpo di fabbrica su cui è installato l'impianto fotovoltaico [redacted] 12"

## 2. RISPOSTE AI QUESITI

**Quesito (a):** *Accertare lo stato di sicurezza in cui attualmente versano i due impianti fotovoltaici di proprietà della fallita [REDACTED] in particolare riguardo alla sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio e, se del caso, indicare i correttivi e la stima di massima della spesa che è necessario affrontare per conseguire i requisiti di sicurezza richiesti dalla vigente normativa*

### Risposta al Quesito (a)

Durante il sopralluogo effettuato in data 19/05/2023 è stata accertata, presso i corpi di fabbrica su cui sono installati gli impianti fotovoltaici oggetto di valutazione, la presenza di alcuni presidi antincendio (estintori).

Tuttavia, risulta agli atti per la Ditta [REDACTED] una integrazione al Certificato di Prevenzione Incendi del 10.09.2009 (pratica n.10303 prot. n. 8579), nella quale veniva specificato l'esecuzione di un sopralluogo finalizzato alla verifica delle condizioni di sicurezza antincendio. A quella data il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) risultava già in essere ma veniva altresì segnalata la scadenza dello stesso in data 11.04.2010. Oltre a ciò, in data 17.04.2013, è stata presentata istanza di rinnovo tardiva con validità fino al 11.04.2015 ed inoltre, all'interno dell'asseverazione tecnica ai fini del rinnovo periodico di conformità antincendio, non si evidenzia la denuncia degli impianti fotovoltaici, che nel frattempo erano stati realizzati.

Alla luce di quanto su esposto risulta che l'obbligo di rinnovo del CPI a tutt'oggi è stato disatteso. Infatti, per l'autorizzazione all'esercizio dell'attività ai soli fini antincendio, è obbligatorio l'ottenimento del CPI in corso di validità o della SCIA, presentata ai sensi del DPR 151/2011 al Comando VVF di Cosenza.

A tal proposito, si fa presente che gli impianti fotovoltaici oggetto della presente relazione sono stati realizzati in data susseguente a quella di scadenza del Certificato di Prevenzione Incendi. Pertanto, qualora venga realizzato un impianto fotovoltaico sovrastante una attività soggetta, ricompresa nell'elenco allegato al DPR 151/2011, il titolare dell'attività dovrà richiedere, in caso di aggravio di rischio, il parere preventivo al Comando VVF tramite la presentazione di un progetto, che analizzi i fattori d'interferenza, come previsto dalla lettera circolare DC PREV prot. N. 1327 del 7/02/2012 e smi. Nel caso in cui l'installazione non costituisca aggravio del rischio può essere comunicata all'organo di vigilanza tramite l'istanza di aggiornamento e rinnovo del CPI.

Pertanto, si può concludere che l'attività in oggetto non è in possesso dell'autorizzazione all'esercizio, ai soli fini antincendi, in quanto sprovvista della SCIA/CPI in corso di validità.

Alla stregua di ciò, lo scrivente non può valutare in modo esaustivo i costi occorrenti per il conseguimento dei requisiti di sicurezza richiesti dalla vigente normativa, in quanto a tal fine dovrà essere redatto un progetto di adeguamento antincendio complessivo di tutte le attività soggette insistenti nel sito industriale in esame, da cui si può desumere un dettagliato computo metrico estimativo.

In aggiunta a quanto sopra, rileva l'importanza ricoperta dall'impianto elettrico e nella fattispecie dalle cabine elettriche, che rappresentano impianti tecnici al servizio dell'attività produttiva e quindi su di esse si estende il debito datoriale della sicurezza.

Pertanto, il proprietario dell'impianto deve adottare le misure necessarie per conservarne le caratteristiche di sicurezza previste dalla normativa vigente in materia, tenendo conto delle istruzioni per l'uso e la manutenzione predisposte dall'impresa installatrice.

Ciò detto, la necessità della manutenzione degli impianti, ovvero l'insieme delle attività necessarie per mantenere lo stato della cabina conforme alle norme di legge, deriva dal rispetto dell'obbligo giuridico della sicurezza nei luoghi di lavoro, come misura generale di tutela.

Nel D.Lgs. 81/08 "Impianti e apparecchiature elettriche", all' articolo n. 80 "Obblighi del datore di lavoro" si stabilisce che il datore di lavoro deve, tra l'altro, predisporre le procedure di uso e manutenzione atte a garantire nel tempo la permanenza del livello di sicurezza raggiunto con l'adozione delle misure prese. Una cattiva manutenzione, infatti, genera con il tempo quelle



condizioni di rischio che le norme tecniche e i costruttori cercano di limitare introducendo regole e innovazioni in fase di progettazione e costruzione.

L'omessa manutenzione degli impianti può costituire, secondo il TU della sicurezza D.Lgs. n. 81/08, reato di pericolo.

Alla luce delle superiori osservazioni e argomentazioni, non risulta agli atti né rinvenibile il Fascicolo Tecnico di Cabina MT/BT con particolare riguardo al manuale tecnico (relazione tecnica del fabbricato, disegni esecutivi del locale, schema di impianto e della messa a terra, ventilazione, illuminazione, segnaletica ) ed inoltre, la dichiarazione rilasciata dal costruttore circa la rispondenza dei locali alla norma CEI 99-2 , il progetto della sezione MT dell'impianto e la relativa dichiarazione di conformità (DM 37/08) nonché l'attestato redatto su apposito modulo (Norma CEI 0-16, allegato G) delle regolazioni effettuate sulla PG (Protezione Generale).

Si evidenzia, come già precisato, che la documentazione pervenuta al sottoscritto non consente di effettuare la valutazione economica di cui sopra; pertanto, risulta necessario procedere ad una rielaborazione progettuale degli impianti medesimi, basata su nuove misurazioni e verifiche in situ, finalizzate alla determinazione degli interventi necessari per la loro messa in sicurezza e alla valutazione economica degli stessi. In via approssimativa, il corrispettivo economico da riconoscere per lo svolgimento dell'attività sopra descritta, si può ragionevolmente attestare intorno al 5 % del costo a nuovo degli impianti e che potrebbe essere pari a circa 50.000 euro onnicomprensivi. A seguito di tale analisi (riprogettazione e verifica in situ) sarà possibile individuare e stabilire gli eventuali interventi puntuali e la loro entità, affinché risultino soddisfatte le condizioni di messa in sicurezza degli impianti in oggetto.

**Quesito (b):** *Accertare quale è l'attuale stato di integrità e di funzionamento dei due impianti e, se del caso, indicare i correttivi e la stima di massima della spesa che è necessario affrontare per ripristinare la loro integrità e il loro corretto funzionamento*

### **Risposta al Quesito (b)**

In fase di sopralluogo è stata effettuata un'accurata ispezione termografica degli impianti attraverso l'impiego di termo camera su drone, realizzata da operatori qualificati di Fotovoltaica srl.

La termografia ad infrarossi è estremamente importante per la corretta manutenzione dei pannelli fotovoltaici, in quanto è in grado di fornire rapporti per la verifica e riparazione dei moduli interessati, oltre che una visione storica dell'evoluzione dei difetti localizzati.

Nel caso di specie, l'ispezione termografica ha individuato evidenti difetti a livello di cella e di modulo e possibili problemi di interconnessione elettrica.

Sui pannelli fotovoltaici è stata riscontrata la presenza di punti caldi "HOT SPOT" dovuti a celle difettose, rotte o malfunzionanti; esse surriscaldandosi comportano il calo della produzione di energia elettrica della cella difettosa e generalmente delle altre celle ad essa collegate in serie.

Va evidenziato che, anche il malfunzionamento di una sola cella solare crea una sensibile riduzione del rendimento elettrico ed è per questo consigliabile individuarla ed intervenire con la sua manutenzione e/o sostituzione.

Si riportano di seguito alcuni termogrammi scaturiti dall'indagine termografica effettuata in loco, in cui è facilmente identificabile la presenza di hot spot "a macchia di leopardo" su molti moduli fotovoltaici, dovuti a microcrack sulle celle fotovoltaiche (più specificatamente i punti difettosi sono individuabili con la colorazione gialla).



Figura 3 – Vista aerea 'impianto fotovoltaico ██████████

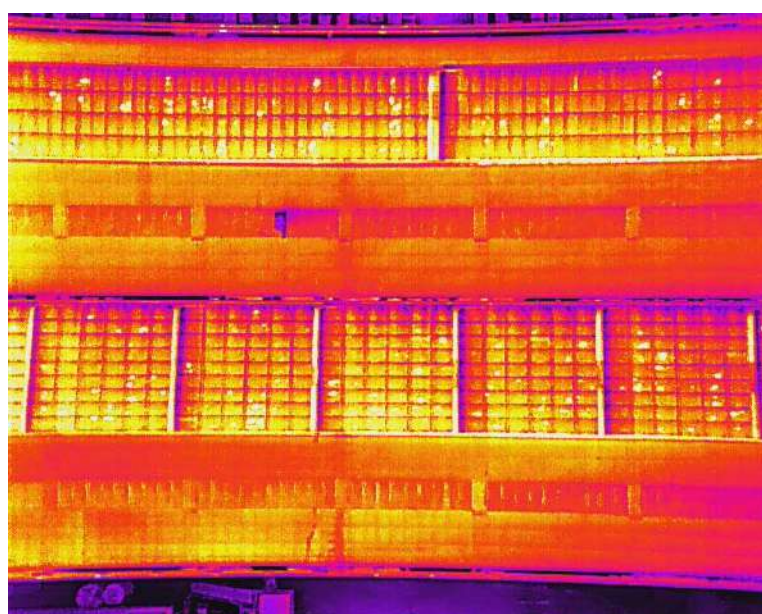


Figura 4 – Termogramma n.1 \_ Impianto "██████████ 1"

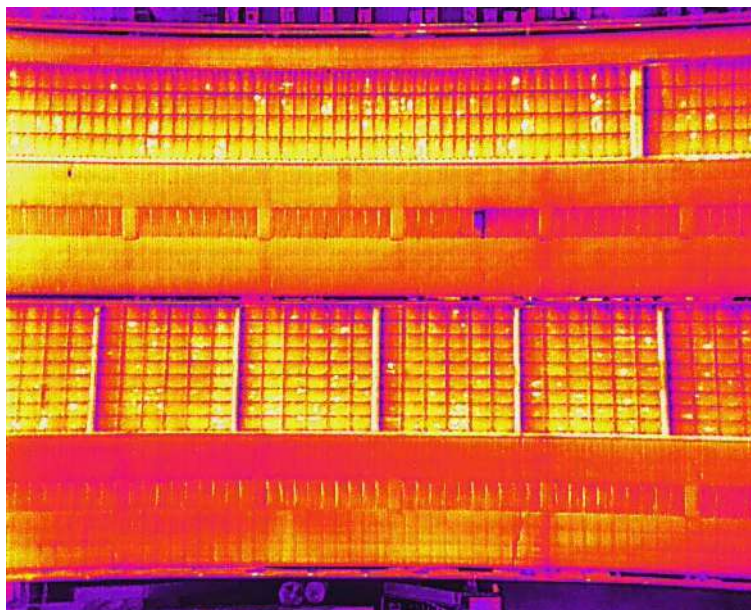


Figura 5 - Termogramma n.2\_ Impianto "██████ 1"



Figura 6 - Termogramma n.3\_ Impianto ██████



Figura 7 - Vista aerea 'impianto fotovoltaico [REDACTED]'

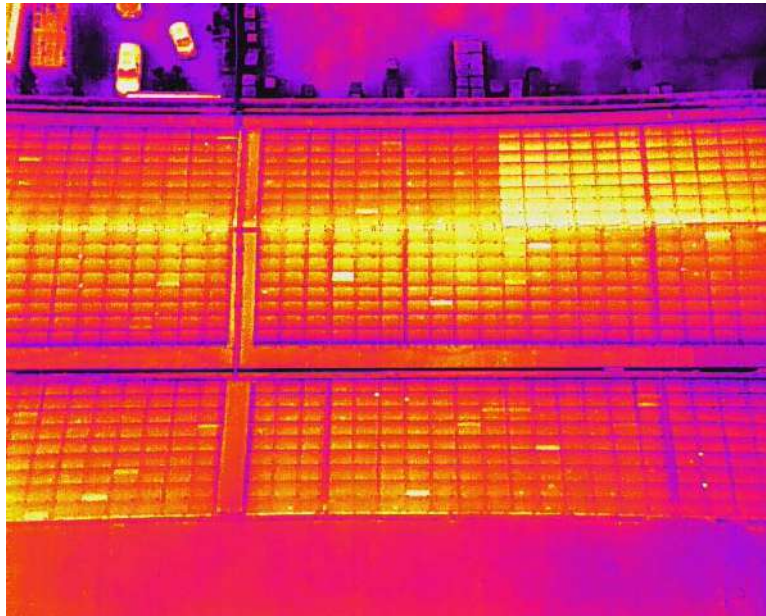


Figura 8 - Termogramma n.1\_ Impianto [REDACTED]

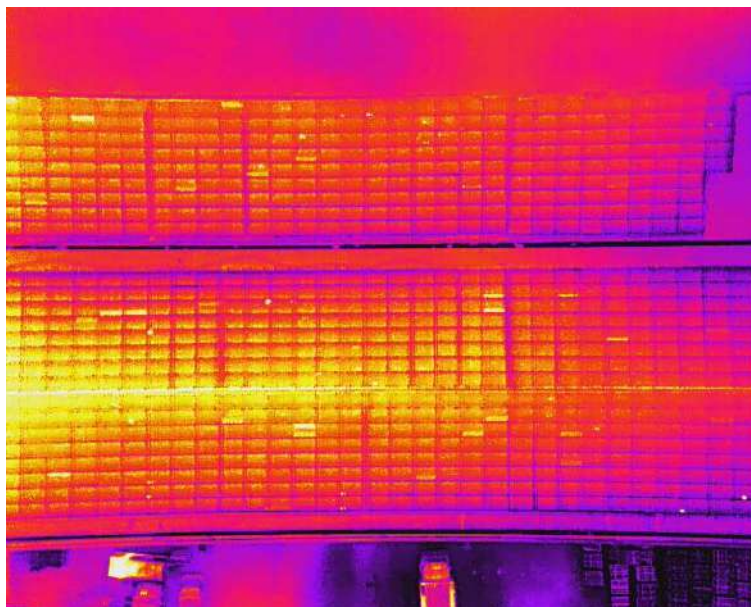


Figura 9 - Termogramma n.2\_ Impianto [REDACTED]

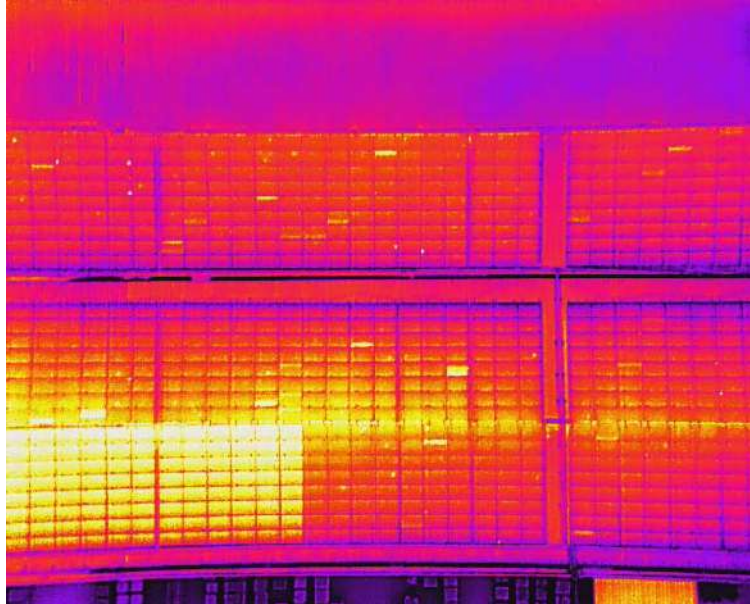


Figura 10 - Termogramma n.3 \_ Impianto [REDACTED]

Visti i pochi anni rimanenti allo scadere delle Convenzioni per il riconoscimento delle tariffe incentivanti da parte del GSE al Produttore, sia per l'impianto denominato "[REDACTED]" e sia per l'impianto "[REDACTED]" la scelta di sostituire i moduli fotovoltaici difettosi e malfunzionanti risulterebbe antieconomica e pertanto non auspicabile.

Tale possibilità comporterebbe difficoltà per il reperimento nel mercato di moduli compatibili e di facile accoppiamento elettronico con quelli già installati.

Ciò detto, nonostante la produzione di energia elettrica generata dai due impianti fotovoltaici non raggiunga le ottimali performance progettuali, entrambi gli asset energetici risultano comunque funzionanti. Ciò è stato facilmente desumibile dalle misurazioni dirette effettuate in loco sulle corde di rame degli inverter, mediante l'utilizzo di apposite pinze amperometriche e sulle unità centrali di misura poste nei locali macchine. Inoltre, la produzione fotovoltaica è riscontrabile dalla trasmissione dei dati da E-Distribuzione verso il Gestore dei Servizi Energetici.



*Figura 11 e 12\_Misura diretta con Amperometro e Foto gruppo di conversione C.C./C.A*

Il cavidotto di raccolta dei cavi di stringa corre esternamente all'immobile, sino a giungere ad un locale tecnico posto al piano terra dello stabile.

All'interno dei locali tecnici sono presenti gli inverter, i quadri elettrici generali di interfaccia e i contatori di scambio con la rete elettrica e il trasformatore. In merito agli Inverter, a quadri elettrici generali e d'interfaccia, trasformatore nulla si può concludere per le motivazioni espresse al punto precedente.





Figura 13 e 14\_ Gruppo di conversione C.C./C.A e Quadro MT



Figura 15 e 16\_ Gruppo di conversione C.C./C.A e Quadro MT



*Figura 17\_ Quadro MT*

Sulla copertura dei due fabbricati si evince la presenza di una struttura di appoggio costituita da profili di alluminio collegati tra loro al fine di sostenere i moduli fotovoltaici.

Alla luce di quanto evidenziato, gli interventi di miglioramento degli impianti fotovoltaici relativamente ai moduli fotovoltaici in questione sono da ritenersi antieconomici, poiché la differenza tra il potenziale incremento dei proventi derivanti da una presunta maggiore produzione e l'investimento da sostenere non sarebbe vantaggiosa.

**Quesito (c):** *Accertare quali sono gli ambiti dell'opificio della fallita che attingono alla produzione dell'impianto fotovoltaico che prevede l'autoconsumo diretto* [REDACTED]

### **Risposta al Quesito (c)**

La Soc. [REDACTED] con sede in S.S. 106- Z.I. Corigliano Calabro, comune di Corigliano-Rossano (CS) , C.F. e p.iva [REDACTED] della persona del suo legale rappresentante [REDACTED]

è titolare di n.2 impianti fotovoltaici aventi le caratteristiche riportate di seguito, scaturite dall'analisi dei dati resi disponibili sul portale del Gestore dei Servizi Energetici \_GSE.

Si riportano di seguito le informazioni necessarie per dare risposta al quesito sottoposto.

#### **A) Impianto denominato** [REDACTED]

L'impianto fotovoltaico "[REDACTED]" risulta essere in assetto di autoconsumo diretto con le unità di consumo afferenti alle particelle 689 e 690, foglio di mappa 38.

Permesso di costruire (Autorizzazione alla costruzione dell'impianto): Denuncia Inizio Attività ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 6 Giugno 2001 n. 380, modificato dal D.L.vo n. 301/2002, acquisita dal Comune di Corigliano Calabro (CS) con prot. n. 14354 del 07 Aprile 2008.

Numero Identificativo GSE: 249242

Identificativo Impianto Censimp: IM\_0216207

Codice Richiesta Terna: RC0199043

Identificativo del punto di connessione dell'impianto

<u>alla rete elettrica definito dal gestore rete:</u>	IT001E00009286
<u>Ubicazione:</u>	S.S. 106 , 87060, Z.I. Corigliano-Rossano
<u>Potenza nominale Installata :</u>	217,6 kW
<u>Data Entrata in Esercizio:</u>	14/04/2011
<u>Tipologia di Installazione/Ubicazione:</u>	Tetto
<u>Superficie lorda occupata dall'impianto (mq):</u>	3200
<u>Numero moduli fotovoltaici:</u>	968
<u>Marca:</u>	LDK SOLAR
<u>Modello:</u>	225 P-20
<u>Potenza del singolo modulo:</u>	225 W
<u>Superficie totale dei moduli:</u>	1579,78 m <sup>2</sup>
<u>Inverter marca:</u>	AURORA POWER ONE
<u>Modello:</u>	PVI CENTRAL 200 IT-TL
<u>Tensione (Vca) in uscita dal convertitore (V):</u>	320
<u>Tensione a vuoto (Voc) in ingresso al convertitore (V):</u>	807,4

## INCENTIVAZIONE

Per l'impianto di cui sopra è stata stipulata la Convenzione N° C02F26742507 tra il Gestore dei Servizi Energetici – GSE e la [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Produttore (data stipula 31.10.2011).

Più specificatamente, tale convenzione ha per oggetto il riconoscimento, da parte del GSE al Produttore, del contributo spettante all'energia elettrica prodotta dalla fonte solare mediante conversione fotovoltaica e incentivata ai sensi dell'art. 7 del D.lgs 387/03, del D.M. del 19.02.2007 e della delibera n.90/07, il cosiddetto SECONDO CONTO ENERGIA.

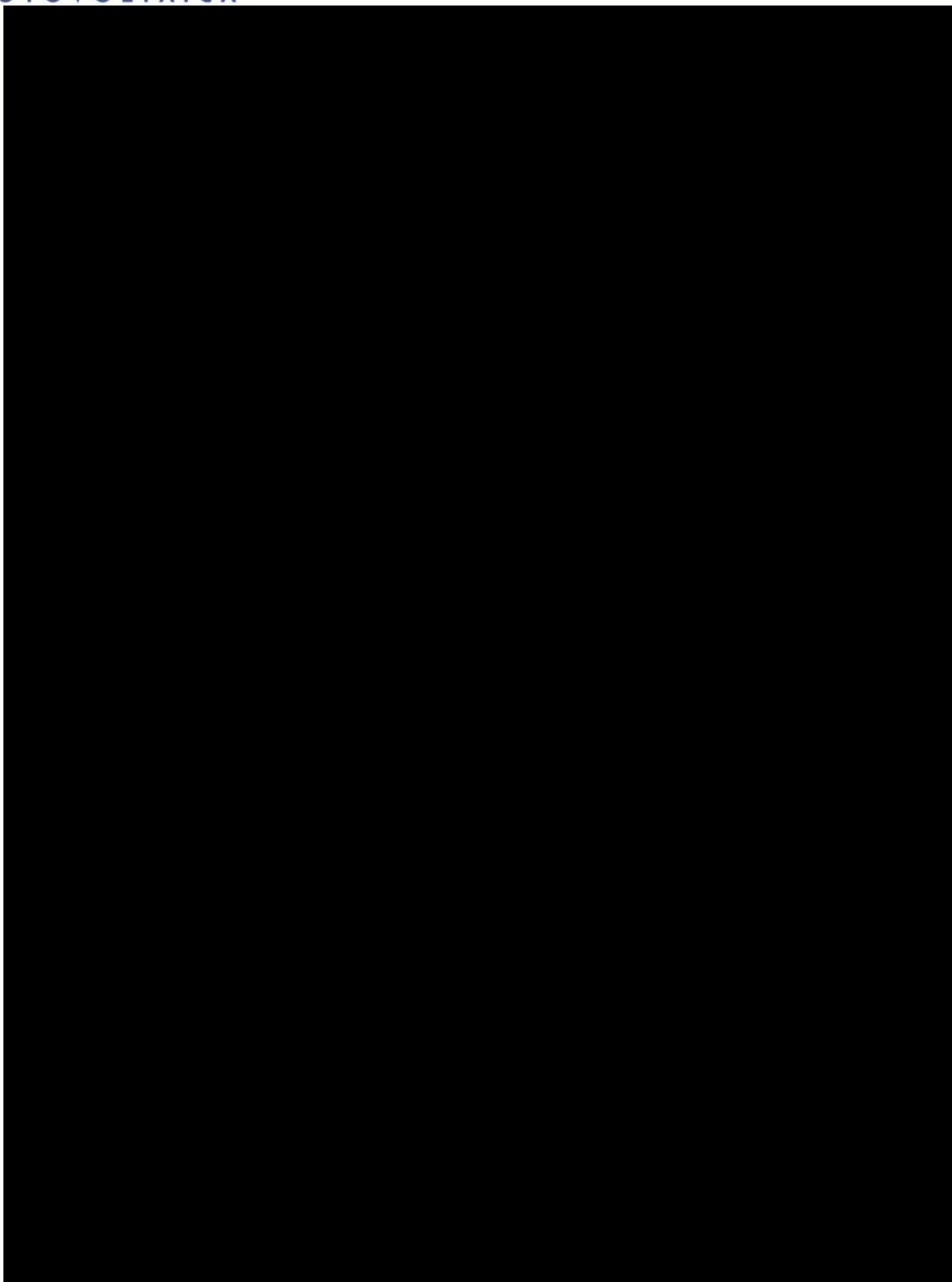
La domanda di concessione è stata identificata dal GSE con il n. 249242.

Pertanto la tariffa incentivante riconosciuta dal GSE all'impianto fotovoltaico denominato [REDACTED] di potenza nominale pari a 217,60 kW risulta pari a 0,3840 €/kWh, valida per un periodo di venti anni a decorrere dal 14.04.2011, costante in moneta corrente e con scadenza il 13.04.2031.

[REDACTED]

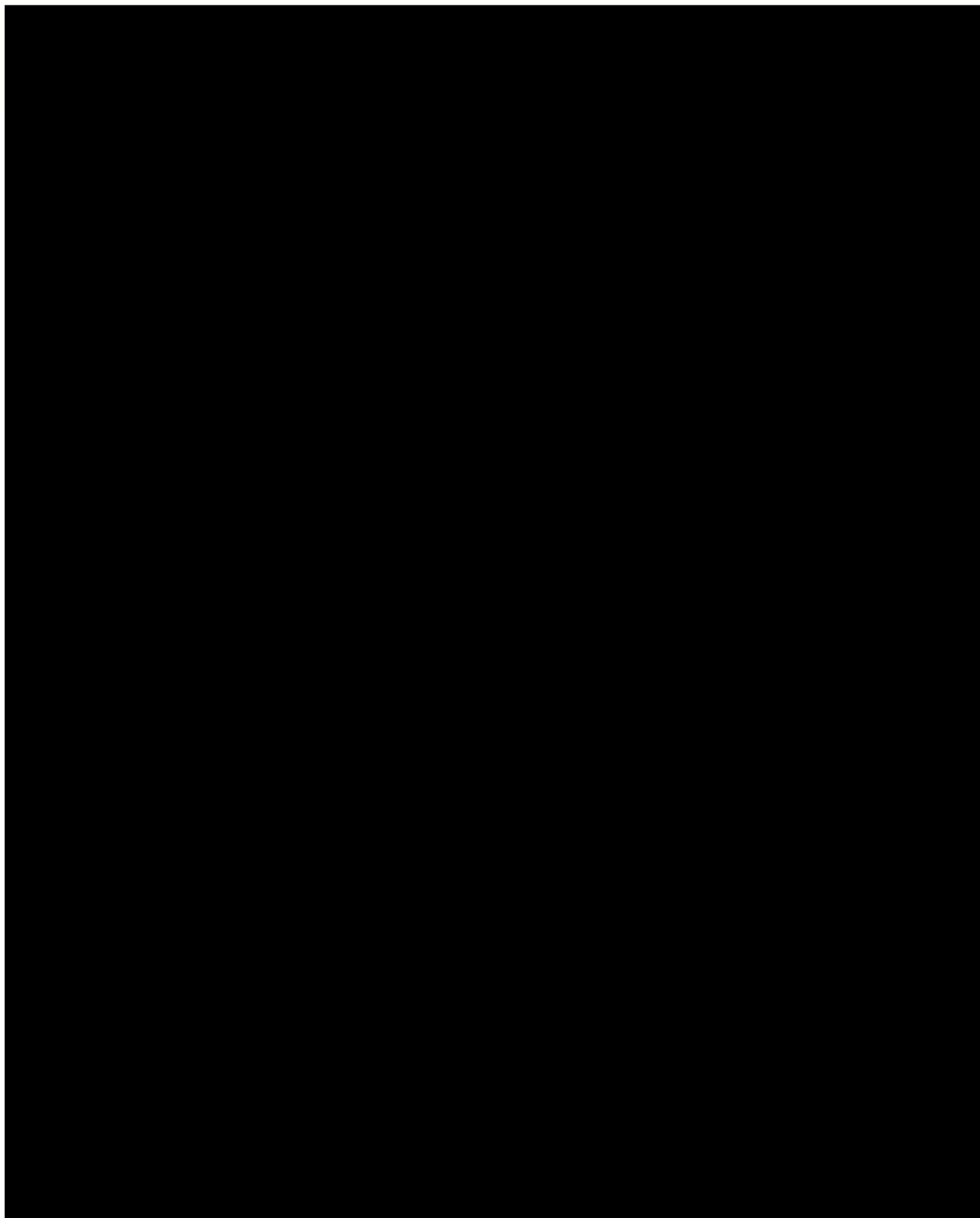


ROMEO GROUP  
FOTOVOLTAICA





ROMEO GROUP  
FOTOVOLTAICA



## ULTERIORI CONSIDERAZIONI

Per l'impianto in esame, è stato rinvenuto che in data 26.09.2019 il sig. [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED] in qualità di Produttore e Cliente Finale ha richiesto il riconoscimento di Sistema Esistente Equivalente ai Sistemi Efficienti di Utenza di tipo A (di cui all'art.1, c.1.1, lettera kk, dell'allegato A alla deliberazione 578/2013/R/eel), a partire dal 01.01.2014 per il Sistema di potenza complessiva pari a 217,8 kW entrato in esercizio in data 23.03.2011.

### Caratteristiche degli impianti di produzione all'interno del sistema:

Codice CENSIMP: IM\_0216207

Codice Impianto: ICACEM 1

Potenza impianto: 217,8 kW

Data di attivazione della connessione. 01.03.2011

Produttore: [REDACTED]

### Ubicazione degli impianti di produzione all'interno del sistema:

Codice CENSIMP: IM\_0216207

Indirizzo: SS 106 Zona Industriale, corigliano-Rossano (CS)

Identificazione catastale: Foglio 38, Particelle 689-690, Sub ND

### Caratteristiche delle unità di produzione (UP) degli impianti all'interno del sistema:

Codice CENSIMP: IM\_0216207

Codice UP: UPN

Codice Configurazione: 001

Data inizio: 01.01.2014

Data inizio Riconosciuta: 01.01.2014





**ROMEO GROUP**  
**FOTOVOLTAICA**

Tipo di richiesta: SEESEU-A

Tipo qualifica riconosciuta: SEESEU-A

#### DESCRIZIONE DELLA CONFIGURAZIONE DEL SISTEMA DI PRODUZIONE E CONSUMO:

L'unità di produzione è costituita dall'impianto fotovoltaico di potenza pari a 217,60 kWp con gruppo di conversione statico formato da un unico inverter Power-One Italy spa-PVI-220.0-TL-IT mentre l'Unità di Consumo è individuata da un capannone industriale sulla cui copertura insiste l'impianto fotovoltaico. L'impianto fotovoltaico è a sua volta collegato al contatore dell'attività industriale in regime di ritiro dedicato con cessione parziale dell'energia elettrica in rete. L'unità di consumo è adibita ad opificio industriale con produzione di manufatti in cemento.

Il cliente finale è unico e risulta la [REDACTED] – SS 106 Z.I. 87064 Corigliano-Rossano (CS).

Il sistema è collegato alla rete pubblica per il tramite di un unico punto di connessione ai terminali del contatore di energia elettrica a servizio del capannone industriale e palazzina uffici.

Codice POD: IT001E00009286

Gestore di rete: E-Distribuzione

Titolare del punto di connessione: [REDACTED]

Data di attivazione della fornitura: 01.06.2003

Codice dell'unità di consumo a cui

appartiene l'unità immobiliare: UC-147116

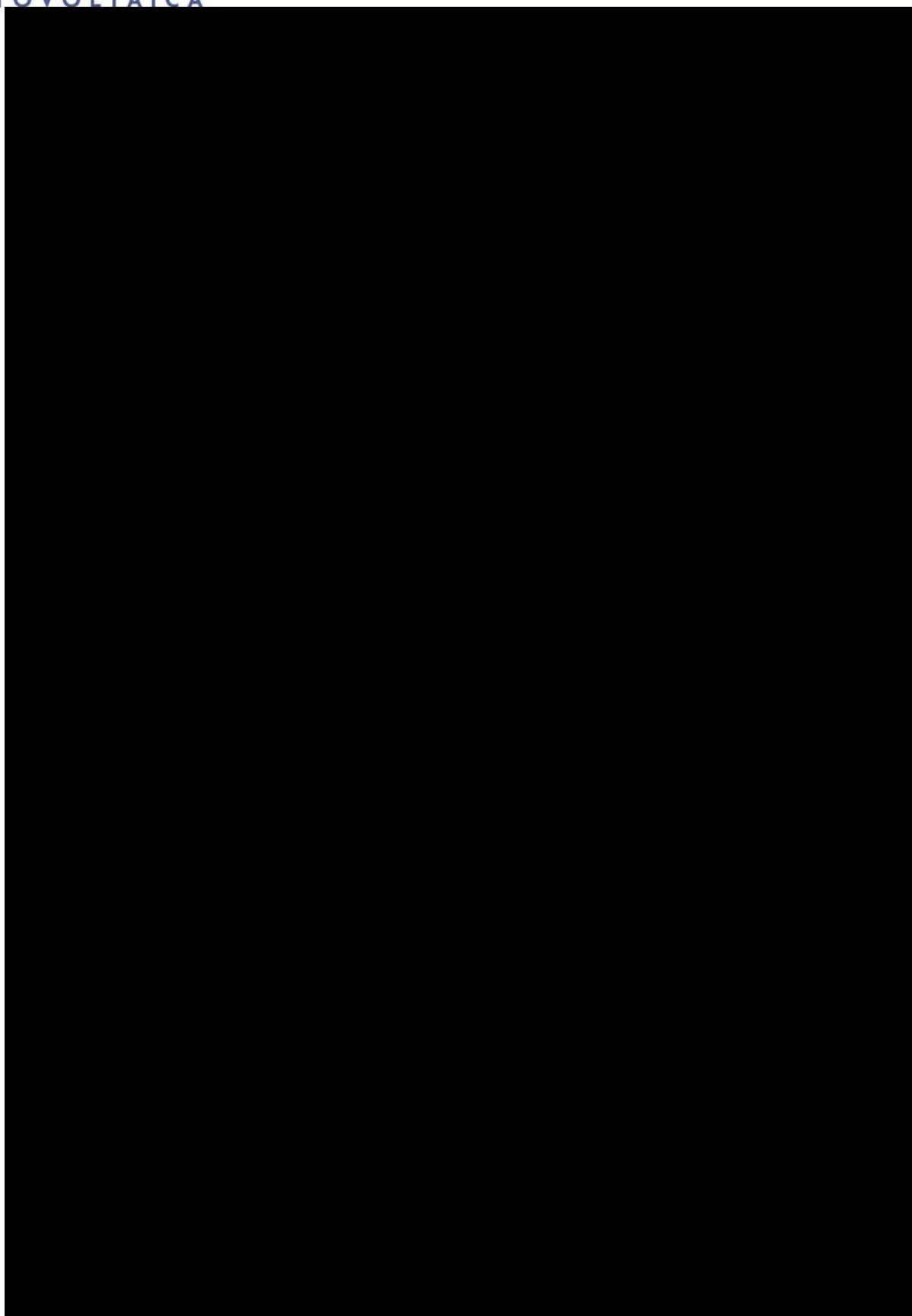
I Sistemi esistenti equivalenti ai sistemi efficienti di utenza (SESEU) rientrano insieme ai SEU (Sistemi Efficienti di Utenza) nella categoria dei Sistemi Semplici di Produzione e Consumo (SSPC), ovvero sistemi connessi alla rete elettrica pubblica all'interno dei quali si realizzano sia produzione che consumo di energia elettrica (deliberazione 578/2013/R/eel del 12 dicembre 2013).

Quindi i SESEU (Sistemi Esistenti Equivalenti ai Sistemi Efficienti di Utenza) sono costituiti da almeno un impianto di produzione e un'unità di consumo direttamente connessi attraverso un collegamento privato, senza obbligo di connessione a terzi; devono essere però collegati alla rete elettrica pubblica, in maniera diretta o indiretta, attraverso almeno un punto, pertanto sia la produzione che il consumo di energia elettrica avvengono sullo stesso sito e l'impianto di produzione è collegato alle utenze attraverso un collegamento privato.

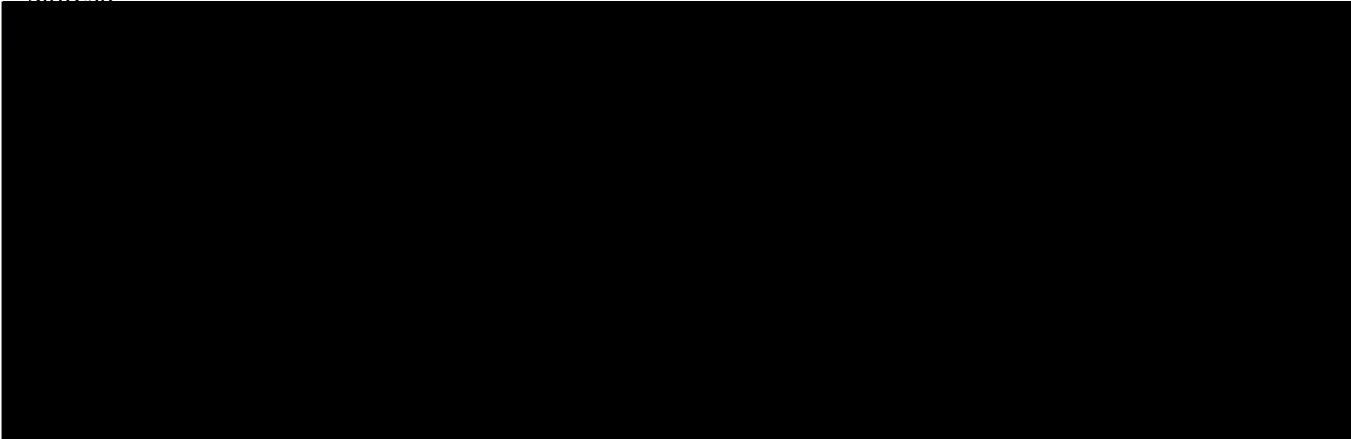
Il vantaggio di un sistema qualificato SEU rispetto a uno senza qualifica è di tipo economico, in quanto questo riconoscimento comporta delle agevolazioni tariffarie sull'energia elettrica autoconsumata (prodotta e non prelevata dalla rete), in particolare sulle parti variabili degli oneri generali di sistema. La quantità di energia "autoconsumata" non può essere quantificata in modo diretto in quanto non si dispone dei valori di energia immessa in rete negli anni presi in esame. Tuttavia essa può essere desunta facendo riferimento al portale di E-distribuzione e al relativo POD di riferimento. I valori di energia immessa in rete e del suo potenziale incasso per ogni mese a partire dal giorno 01.08.2018 sono riportati nella tabella seguente, considerando un prezzo mensile orario dell'energia espresso in €/kWh equivalente a quello applicato all'impianto fotovoltaico "██████████ 2012"



ROMEIO GROUP  
FOTOVOLTAICA



Sintesi:



**B) Impianto denominato** [REDACTED]

L'impianto fotovoltaico [REDACTED] è configurato in assetto di cessione dell'energia in rete, tramite convenzione RID (ritiro dedicato).

(Autorizzazione alla costruzione dell'impianto):

Comunicazione Inizio Lavori Attività Edilizia Libera prot. 34073 del 31/07/2012

Numero Identificativo GSE: 788758

Identificativo Impianto Censimp: IM\_0570723

Codice Richiesta Terna: 0618925

Identificativo del punto di connessione dell'impianto  
alla rete elettrica definito dal gestore rete: IT001E76808045

Denominazione del gestore di rete  
territorialmente competente: Enel Distribuzione spa

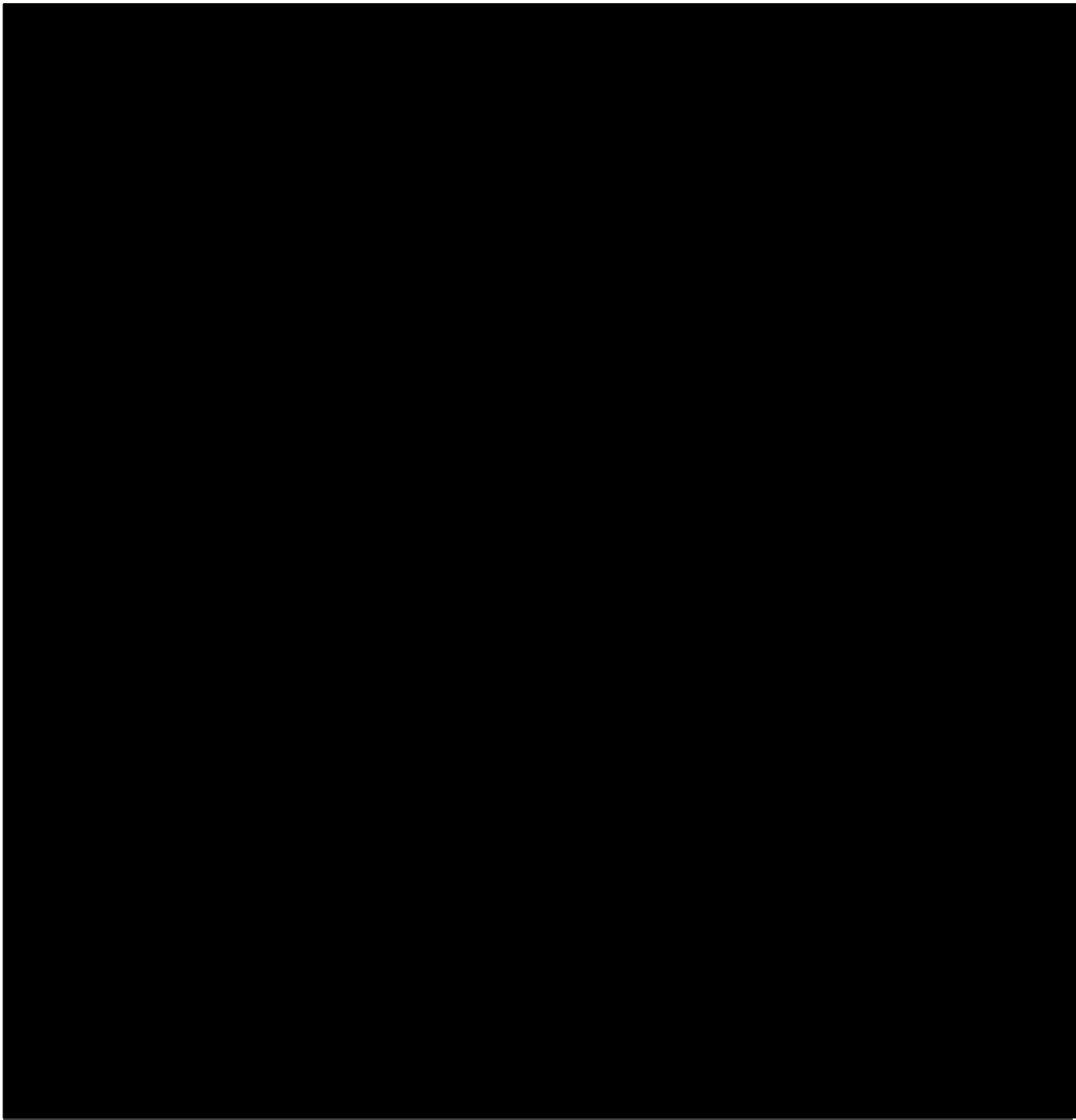


**ROMEO GROUP**  
**FOTOVOLTAICA**

<u>Codice di rintracciabilità (rilasciato dal gestore di rete):</u>	T0225687
<u>Ubicazione:</u>	S.S. 106 , 87060, Z.I. Corigliano-Rossano
<u>Potenza nominale Installata :</u>	499,80 kW
<u>Data Entrata in Esercizio:</u>	24/08/2012
<u>Tipologia di Installazione/Ubicazione:</u>	Tetto
<u>Superficie lorda occupata dall'impianto (mq):</u>	4500
<u>Numero moduli fotovoltaici:</u>	2040
<u>Marca:</u>	Suntech
<u>Modello:</u>	STP245S-20/WD
<u>Potenza del singolo modulo:</u>	245 W
<u>Superficie totale dei moduli:</u>	3319,08 m <sup>2</sup>
<u>Numero inverter:</u>	3
<u>Inverter marca:</u>	AURORA POWER ONE
<u>Modello:</u>	PVI CENTRAL 330-TL TRIO-27.6-TL-OUTD-400 PVI CENTRAL 110.0 IT

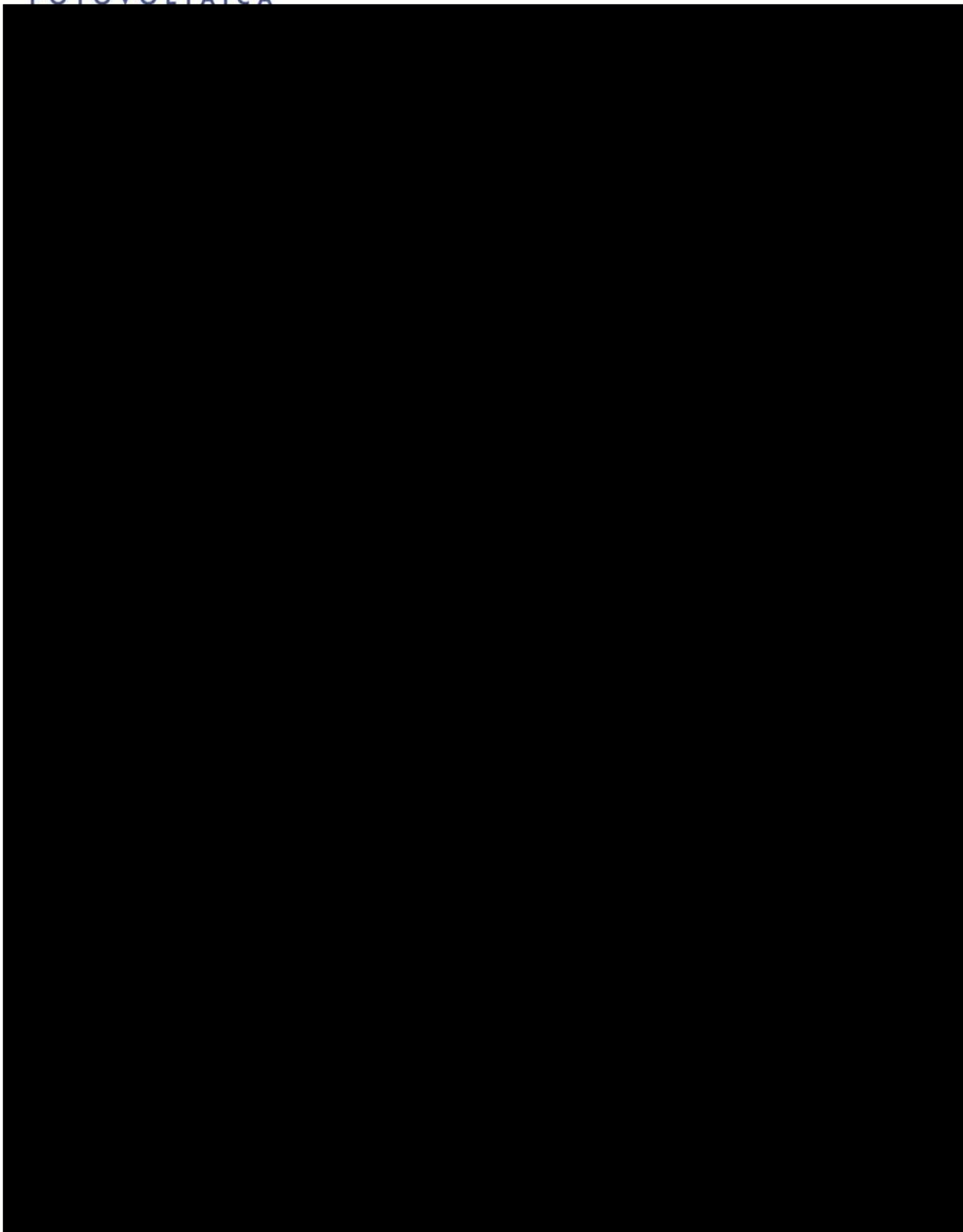


ROMEO GROUP  
FOTOVOLTAICA





ROMEIO GROUP  
FOTOVOLTAICA

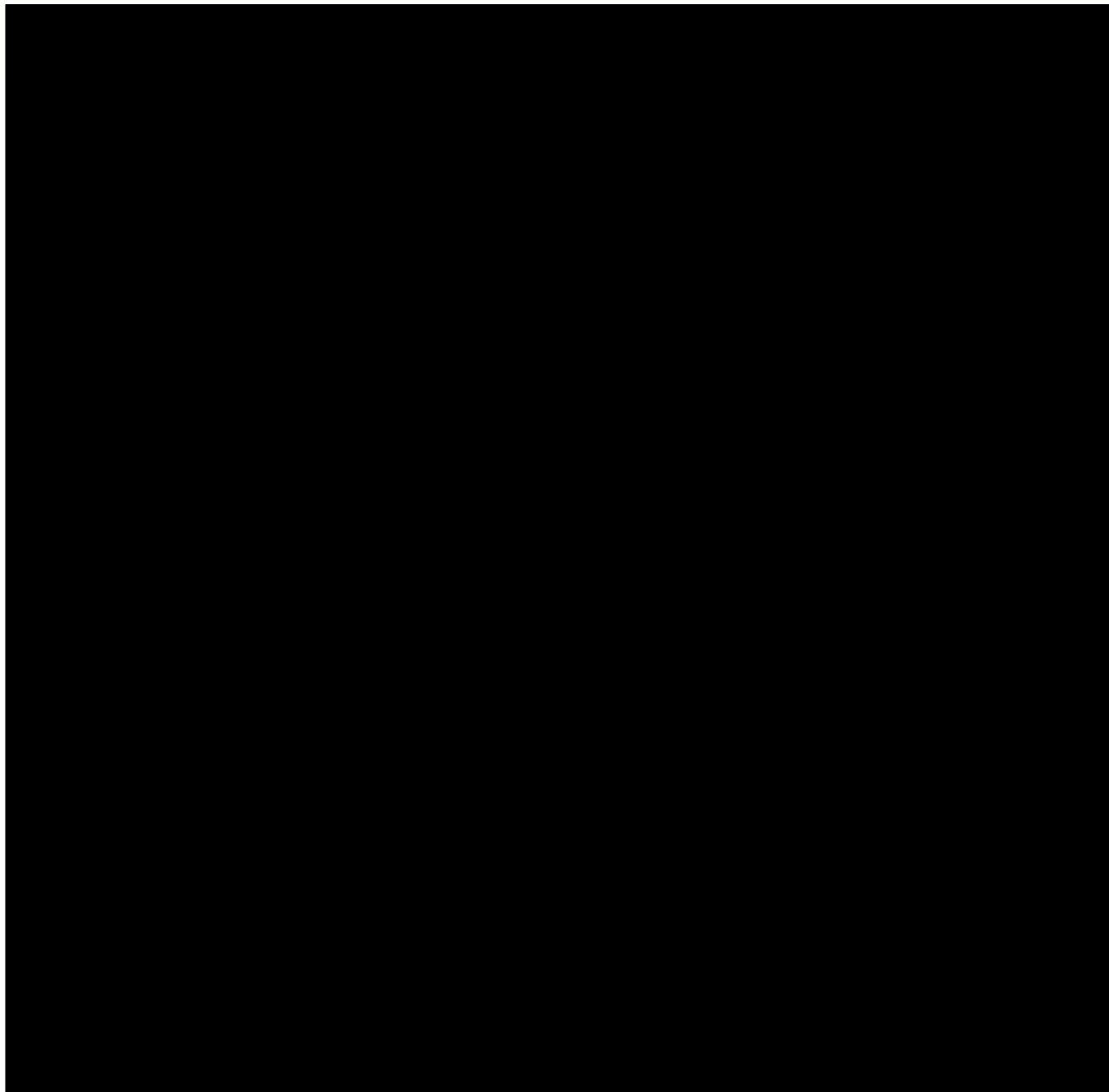


Per l'impianto [REDACTED] 2012 è attivo il meccanismo di Ritiro dell'energia elettrica ai sensi dell'art.13 c.3 e 4 del D.Lgs 387/03 e/o dell'art. 1 comma 41 della legge 239/04. Pertanto la totalità dell'energia elettrica prodotta e immessa nella rete con obbligo di connessione di terzi viene ceduta al GSE ai sensi della Delibera n.280/07 (Codice identificativo Contratto RID055302).





ROMEO GROUP  
FOTOVOLTAICA



**Quesito (d):** *Determinare il valore di mercato dei due impianti (al netto dell'IVA), sia nell'ipotesi dell'attuale condizione in cui essi versano e sia in ipotesi di avvenuta realizzazione degli eventuali interventi necessari di cui ai punti a) e b).*

### **Risposta al Quesito (d)**

Data la natura del bene e la particolarità del mercato a cui si rivolge, occorre innanzitutto definire la tipologia di vendita più conveniente.

Una prima ipotesi potrebbe prevedere lo smontaggio delle apparecchiature esistenti e il loro riutilizzo in un'altra destinazione. Tuttavia, tale ipotesi risulta meno conveniente dal punto di vista economico in quanto, poiché gli impianti fotovoltaici hanno una vita media di 20 anni e quelli oggetto della presente stima hanno superato metà della loro vita utile, lo smontaggio e rimontaggio in altro luogo implicherebbe direttamente la decadenza delle convenzioni stabilite con il GSE.

Ciò premesso, rimarrebbe solo la possibilità di vendita dei componenti come pezzi di ricambio ma tale ipotesi risulta del tutto antieconomica vista la rapida obsolescenza dei componenti di un impianto fotovoltaico.

Una seconda possibilità prevede la vendita dell'impianto nella sua totalità, lasciando inalterate le proprie caratteristiche a livello di componenti e di localizzazione, valutando pertanto la vendita come valore aggiunto dell'immobile su cui è posizionato e cablato.

Una terza possibilità può prevedere la cessione separata dell'impianto a terzi rispetto all'immobile su cui è realizzato, costituendo un diritto di superficie sul tetto dell'edificio, sulle pertinenze d'accesso e sui locali dove sono collocati i macchinari per la gestione dell'impianto, almeno per la durata del periodo previsto nella convenzione con il GSE. E' bene precisare che il POD a cui fa riferimento l'impianto fotovoltaico non può variare, per cui il proprietario dell'immobile dovrà dotarsi di un nuovo POD.

## PREVISIONE DELLA PRODUZIONE ENERGETICA A SCADENZA CONVENZIONE GSE

### A) Impianto denominato "██████████" con potenza nominale 217,60 kWp

Partendo dai dati di produzione dell'anno 2023, questi ultimi ricavati dalla piattaforma GSE, è stata effettuata una previsione di produzione energetica fino allo scadere della durata della Convenzione (14/04/2031), tenendo conto delle reali condizioni di esercizio e ipotizzando un coefficiente di decadimento annuo della capacità produttiva dei pannelli fotovoltaici pari allo 0,8%.

PRODUTTIVITA' [KWH/ANNO]										
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Gennaio	10.553,24	10.468,81	10.385,06	10.301,98	10.219,57	10.137,81	10.056,71	9.976,25	9.896,44	
Febbraio	2.770,13	2.747,97	2.725,99	2.704,18	2.682,54	2.661,08	2.639,79	2.618,68	2.597,73	
Marzo	16.422,87	16.291,49	16.161,16	16.031,87	15.903,61	15.776,38	15.650,17	15.524,97	15.400,77	
Aprile	21.411,24	21.239,95	21.070,03	20.901,47	20.734,26	20.568,38	20.403,84	20.240,61	20.078,68	
Maggio	20.432,98	20.269,52	20.107,36	19.946,50	19.786,93	19.628,63	19.471,60	19.315,83	Convenzione conclusa	
Giugno	24.766,24	24.568,11	24.371,57	24.176,59	23.983,18	23.791,31	23.600,98	23.412,18		
Luglio	27.144,74	26.927,58	26.712,16	26.498,46	26.286,48	26.076,18	25.867,58	25.660,63		
Agosto	25.945,74	25.738,17	25.532,27	25.328,01	25.125,39	24.924,38	24.724,99	24.527,19		
Settembre	19.461,99	19.306,29	19.151,84	18.998,63	18.846,64	18.695,87	18.546,30	18.397,93		
Ottobre	16.026,49	15.898,28	15.771,09	15.644,92	15.519,76	15.395,61	15.272,44	15.150,26		
Novembre	11.304,99	11.214,55	11.124,83	11.035,84	10.947,55	10.859,97	10.773,09	10.686,90		
Dicembre	10.045,99	9.965,62	9.885,90	9.806,81	9.728,36	9.650,53	9.573,32	9.496,74		
<b>Totale</b>	<b>206.286,64</b>	<b>204.636,35</b>	<b>202.999,26</b>	<b>201.375,26</b>	<b>199.764,26</b>	<b>198.166,15</b>	<b>196.580,82</b>	<b>195.008,17</b>		<b>47.973,62</b>

Tabella 8 – Proiezione della produzione fotovoltaica impianto "██████████1" fino al termine della convenzione GSE

## B) Impianto denominato "██████████012" con potenza nominale 499,80 kWp

Analogamente al caso precedente è stata effettuata una previsione di produzione energetica fino allo scadere della durata della Convenzione (23/08/2032), tenendo conto delle reali condizioni di esercizio e ipotizzando un coefficiente di decadimento annuo della capacità produttiva dei pannelli fotovoltaici pari allo 0,8%, partendo dai dati di produzione dell'anno 2023.

PRODUTTIVITA' [KWH/ANNO]										
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Gennaio	22.200,00	22.022,40	21.846,22	21.671,45	21.498,08	21.326,09	21.155,49	20.986,24	20.818,35	20.651,81
Febbraio	28.635,00	28.405,92	28.178,67	27.953,24	27.729,62	27.507,78	27.287,72	27.069,42	26.852,86	26.638,04
Marzo	47.040,00	46.663,68	46.290,37	45.920,05	45.552,69	45.188,27	44.826,76	44.468,15	44.112,40	43.759,50
Aprile	52.465,00	52.045,28	51.628,92	51.215,89	50.806,16	50.399,71	49.996,51	49.596,54	49.199,77	48.806,17
Maggio	32.535,00	32.274,72	32.016,52	31.760,39	31.506,31	31.254,26	31.004,22	30.756,19	30.510,14	30.266,06
Giugno	62.315,00	61.816,48	61.321,95	60.831,37	60.344,72	59.861,96	59.383,07	58.908,00	58.436,74	57.969,25
Luglio	69.830,00	69.271,36	68.717,19	68.167,45	67.622,11	67.081,14	66.544,49	66.012,13	65.484,03	64.960,16
Agosto	64.190,00	63.676,48	63.167,07	62.661,73	62.160,44	61.663,15	61.169,85	60.680,49	60.195,05	59.713,49
Settembre	47.490,00	47.110,08	46.733,20	46.359,33	45.988,46	45.620,55	45.255,59	44.893,54	44.534,39	Convenzione conclusa
Ottobre	22.600,00	22.419,20	22.239,85	22.061,93	21.885,43	21.710,35	21.536,67	21.364,37	21.193,46	
Novembre	16.285,00	16.154,72	16.025,48	15.897,28	15.770,10	15.643,94	15.518,79	15.394,64	15.271,48	
Dicembre	12.315,00	12.216,48	12.118,75	12.021,80	11.925,62	11.830,22	11.735,58	11.641,69	11.548,56	
<b>Totale</b>	<b>477.900,00</b>	<b>474.076,80</b>	<b>470.284,19</b>	<b>466.521,91</b>	<b>462.789,74</b>	<b>459.087,42</b>	<b>455.414,72</b>	<b>451.771,40</b>	<b>448.157,23</b>	<b>352.764,46</b>

Tabella 9 – Proiezione della produzione fotovoltaica impianto ██████████012 fino al termine della convenzione GSE

## METODO DI STIMA

Sulla base della seconda e terza ipotesi di vendita è stato determinato il valore di mercato dei due impianti nello stato in cui essi versano, utilizzando come metodo di stima quello dei flussi di cassa attualizzati.

Tale metodo consente di determinare il valore dell'impianto attraverso l'attualizzazione di tutti i movimenti economici che l'incentivazione alla produzione di energia può produrre, dall'anno corrente fino alla scadenza delle convenzioni in essere con il GSE, decurtati di tutte le spese.

Il tasso di attualizzazione è stato determinato considerando i valori medi di mercato di transazioni simili. Tale valore infatti è quello normalmente richiesto dagli investitori con un grado di rischio medio per un investimento di questa tipologia e contiene il costo finanziario del denaro, il premio

per il rischio di investimenti nel fotovoltaico. Il tasso di attualizzazione pari al 9% risulta essere un valore molto comune in transazioni simili di dimensioni sino a 1 Megawatt.

### STIMA ECONOMICA

Al fine di valutare compiutamente il valore di vendita degli impianti, risulta necessario quantizzare le spese di manutenzione per salvaguardare l'operatività e il rendimento degli stessi, più specificatamente:

- oneri manutenzione ordinaria: 19 euro/KWp annui
- oneri manutenzione straordinaria: 10 Euro/kWp annui
- oneri per assicurazione: 15 Euro/kwp annui

Oltre a ciò occorre considerare i costi di smaltimento e fine vita \_RAEE Fotovoltaici (istruzioni operative per la gestione del fine vita dei pannelli incentivati, ai sensi della legge 233/2021) ossia la quota trattenuta dal GSE (10 euro per ogni singolo modulo fotovoltaico) a garanzia delle operazioni di gestione e smaltimento con cadenza annuale dall'undicesimo anno fino alla conclusione della convenzione.

Mentre i valori dei flussi di cassa attualizzati, sono calcolati secondo la seguente formula:

$$\left(\frac{1}{(1+i)^N}\right) * FC$$

Dove

$i$  è il tasso di attualizzazione, pari a 0,09;

$N$  indica l'anno in cui la quota verrà trattenuta.

**A) Impianto denominato “██████████ con potenza nominale 217,60 kWp**

Di seguito si riporta il valore della stima per le due tipologie di vendita ipotizzate, considerando i restanti 8 anni al termine della Convenzione N°C02F26742507 con cui il GSE ha riconosciuto al Produttore, per l’impianto fotovoltaico di cui sopra, una tariffa incentivante pari a 0,3840 €/kWh, per un periodo di vent’anni a decorrere dal 14/04/2011 e partendo dai corrispettivi economici derivanti dal RID anno 2023 ed effettuando una rivalutazione dell’1,5% per gli anni successivi.

**A1) Vendita annessa all’immobile:**

Alla luce di quanto su esposto si riporta di seguito il valore di mercato stimato relativamente all’impianto denominato “██████████ nel caso di vendita annessa all’immobile.

N. ANNI	Anno	Produttività [kWh/anno]	Tariffa incentivante (II C.E.)	Ritiro dedicato (rivalut. 1,5 % anno)	COSTI DI MANUTENZIONE E ASSICURAZIONE (RIVAL. 1,5%)	Costi per smaltimento e fine vita	somma	Coefficiente di attualizzazione	Flusso di cassa attualizzato
1	2024	204.636,35	73.873,72	19.129,14	9.718,02	1.584,00	81.700,84	0,917	74.954,90
2	2025	202.999,26	73.282,73	19.416,07	9.863,79	1.408,00	81.427,02	0,842	68.535,49
3	2026	201.375,26	72.696,47	19.707,31	10.011,74	1.232,00	81.160,04	0,772	62.670,44
4	2027	199.764,26	72.114,90	20.002,92	10.161,92	1.056,00	80.899,90	0,708	57.311,53
5	2028	198.166,15	71.537,98	20.302,97	10.314,35	880,00	80.646,60	0,650	52.414,76
6	2029	196.580,82	70.965,67	20.607,51	10.469,06	704,00	80.400,12	0,596	47.939,97
7	2030	195.008,17	70.397,95	20.916,63	10.626,10	528,00	80.160,48	0,547	43.850,53
8	2031	47.973,62	17.318,48	21.230,37	10.785,49	352,00	27.411,36	0,502	13.756,84
	<b>TOTALE</b>	<b>1.446.503,88</b>	<b>522.187,90</b>	<b>161.312,93</b>	<b>81.950,47</b>	<b>7.744,00</b>	<b>593.806,37</b>	<b>5,535</b>	<b>421.434,45</b>

Tabella 10 – Analisi dei flussi di cassa attualizzati e determinazione del valore di mercato impianto “██████████1” (vendita annessa all’immobile)

MEDIA ANNUA DELLE ATTUALIZZAZIONI			
52679,3052	22.679,31 €	10.205,69 €	utile personale
52679,3052	22.679,31 €	16102,307	utile d'impresa
utile personale		5,10%	
utile d'impresa		8,05%	

Il valore di vendita dell’impianto, detratto l’ammortamento (8 anni), le spese amministrative, le imposte previste dalla legge è pari a:

**Valore stimato degli incassi: 200'000,00 €**

**A2) Vendita separata con cessione della Convenzione:**

Considerando il fatto che l'eventuale futuro acquirente della sola parte immobiliare potrebbe non concedere ad altri l'autorizzazione all'utilizzo della porzione su cui è installato l'impianto si ritiene opportuno tenere conto dell'incognita che tali presupposti possono introdurre in fase di vendita separata dell'immobile.

Considerando la possibilità di vendita separata dell'impianto rispetto all'immobile su cui è ubicato è opportuno prevedere un accordo per la cessione del diritto di superficie prima dell'eventuale acquisizione.

Pertanto il valore stimato per la vendita è riportato nella tabella che segue:

N. ANNI	Anno	Produttività [kWh/anno]	Tariffa incentivante (II C.E.)	Ritiro dedicato (rivalut. 1,5% anno)	COSTI DI MANUTENZIONE E ASSICURAZIONE (RIVAL. 1,5%)	Costi per smaltimento e fine vita	Oneri per diritto di superficie	somma	Coefficiente di attualizzazione	Flusso di cassa attualizzato
1	2024	204.636,35	73.873,72	19.129,14	9.718,02	1.584,00	9.356,80	72.344,04	0,917	66.370,68
2	2025	202.999,26	73.282,73	19.416,07	9.863,79	1.408,00	9.356,80	72.070,22	0,842	60.660,06
3	2026	201.375,26	72.696,47	19.707,31	10.011,74	1.232,00	9.356,80	71.803,24	0,772	55.445,28
4	2027	199.764,26	72.114,90	20.002,92	10.161,92	1.056,00	9.356,80	71.543,10	0,708	50.682,94
5	2028	198.166,15	71.537,98	20.302,97	10.314,35	880,00	9.356,80	71.289,80	0,650	46.333,48
6	2029	196.580,82	70.965,67	20.607,51	10.469,06	704,00	9.356,80	71.043,32	0,596	42.360,81
7	2030	195.008,17	70.397,95	20.916,63	10.626,10	528,00	9.356,80	70.803,68	0,547	38.732,04
8	2031	47.973,62	17.318,48	21.230,37	10.785,49	352,00	9.356,80	18.054,56	0,502	9.060,98
	<b>TOTALE</b>	<b>1.446.503,88</b>	<b>522.187,90</b>	<b>161.312,93</b>	<b>81.950,47</b>	<b>7.744,00</b>	<b>74.854,40</b>	<b>518.951,97</b>	<b>5,535</b>	<b>369.646,26</b>

Tabella 11 – Analisi dei flussi di cassa attualizzati e determinazione del valore di mercato impianto [redacted] vendita separata con cessione della Convenzione)

MEDIA ANNUA DELLE ATTUALIZZAZIONI		
46205,78	19.593,28 €	8.816,98 €
46205,78	19.593,28 €	13.911,23 €
utile personale		
utile d'impresa		
utile personale	5,10%	
utile d'impresa	8,05%	

**Valore stimato per la vendita: 172'900,00 €**

**B) Impianto denominato [REDACTED] con potenza nominale 499,80 kWp**

**B1) Vendita annessa all'immobile:**

Di seguito si riporta il valore della stima per le due tipologie di vendita ipotizzate, considerando i restanti 9 anni al termine della Convenzione N°C02L257811407 con cui il GSE ha riconosciuto al Produttore, per l'impianto fotovoltaico di cui sopra, una tariffa incentivante pari a 0,2220 €/kWh. Tale convenzione ha decorrenza dal 24.08.2012 e scadenza il 23.08.2032.

Per quel che concerne la tariffa relativa al Ritiro Dedicato, essa è stata assunta in modo cautelativo pari al valore del prezzo minimo garantito per quantità di energia elettrica ritirata su base annua per l'anno 2023 che è pari a 0.044 €/kWh, negli anni successivi si assume rivalutata secondo il coefficiente di inflazione annuo stimato.

N. ANNI	Anno	Produttività [kWh/anno]	Tariffa incentivante (IV C.E.)	Ritiro dedicato (rivalut. 1,5 % anno)	COSTI DI MANUTENZIONE E ASSICURAZIONE (RIVAL. 1,5%)	Costi per smaltimento e fine vita	somma	Coefficiente di attualizzazione	Flusso di cassa attualizzato
1	2024	474.076,80	171.141,72	22.655,88	22.321,07	2.967,27	168.509,27	0,917	154.595,66
2	2025	470.284,19	169.772,59	22.995,72	22.655,88	2.596,36	167.516,07	0,842	140.994,92
3	2026	466.521,91	168.414,41	23.340,66	22.995,72	2.225,45	166.533,89	0,772	128.594,72
4	2027	462.789,74	167.067,09	23.690,77	23.340,66	1.854,55	165.562,66	0,708	117.288,76
5	2028	459.087,42	165.730,56	24.046,13	23.690,77	1.483,64	164.602,28	0,650	106.980,19
6	2029	455.414,72	164.404,71	24.406,82	24.046,13	1.112,73	163.652,68	0,596	97.580,75
7	2030	451.771,40	163.089,48	24.772,92	24.406,82	741,82	162.713,76	0,547	89.010,00
8	2031	448.157,23	161.784,76	25.144,52	24.772,92	371,09	161.785,26	0,502	81.194,57
9	2032	352.764,46	127.347,97	25.521,69	25.144,52	0,00	127.725,14	0,460	58.808,20
	<b>TOTALE</b>	<b>4.040.867,87</b>	<b>1.458.753,30</b>	<b>216.575,11</b>	<b>213.374,49</b>	<b>13.352,91</b>	<b>1.448.601,01</b>		<b>975.047,77</b>

Tabella 12 – Analisi dei flussi di cassa attualizzati e determinazione del valore di mercato impianto [REDACTED] (vendita annessa all'immobile)

MEDIA ANNUA FLUSSO ATTUALIZZATO			
108.338,64 €	52.171,97 €	23.477,39 €	utile personale
108.338,64 €	52.171,97 €	37.042,10 €	utile d'impresa

Il valore di vendita dell'impianto, detratto l'ammortamento (9 anni), le spese amministrative, le imposte previste dalla legge è pari a:

**Valore stimato per la vendita: 460'500,00 €**



**B2) Vendita separata con cessione della Convenzione:**

N. ANNI	Anno	Produttività [kWh/anno]	Tariffa incentivante (IV C.E.)	Ritiro dedicato (rivalut. 1,5 % anno)	COSTI DI MANUTENZIONE E ASSICURAZIONE (RIVAL. 1,5%)	Costi per smaltimento e fine vita	Oneri per diritto di superficie	somma	Coefficient e di attualizzazione	Flusso di cassa attualizzato
1	2024	474.076,80	171.141,72	22.655,88	22.321,07	2.967,27	9356,8	159.152,47	0,917	146.011,44
2	2025	470.284,19	169.772,59	22.995,72	22.655,88	2.596,36	9356,8	158.159,27	0,842	133.119,49
3	2026	466.521,91	168.414,41	23.340,66	22.995,72	2.225,45	9356,8	157.177,09	0,772	121.369,55
4	2027	462.789,74	167.067,09	23.690,77	23.340,66	1.854,55	9356,8	156.205,86	0,708	110.660,17
5	2028	459.087,42	165.730,56	24.046,13	23.690,77	1.483,64	9356,8	155.245,48	0,650	100.898,91
6	2029	455.414,72	164.404,71	24.406,82	24.046,13	1.112,73	9356,8	154.295,88	0,596	92.001,59
7	2030	451.771,40	163.089,48	24.772,92	24.406,82	741,82	9356,8	153.356,96	0,547	83.891,51
8	2031	448.157,23	161.784,76	25.144,52	24.772,92	371,09	9356,8	152.428,46	0,502	76.498,71
9	2032	352.764,46	127.347,97	25.521,69	25.144,52	0,00	9356,8	118.368,34	0,460	54.500,07
	<b>TOTALE</b>	<b>4.040.867,87</b>	<b>1.458.753,30</b>	<b>216.575,11</b>	<b>213.374,49</b>	<b>13.352,91</b>		<b>1.364.389,81</b>		<b>918.951,44</b>

Tabella 13 – Analisi dei flussi di cassa attualizzati e determinazione del valore di mercato impianto [redacted] vendita separata con cessione della Convenzione)

MEDIA ANNUA FLUSSO ATTUALIZZATO			
102.105,71 €	49.050,16 €	22.072,57 €	utile personale
102.105,71 €	49.050,16 €	34.825,61 €	utile d'impresa

**Valore stimato per la vendita: 432'500,00 €**

In definitiva, considerando la dimensione ed il posizionamento degli impianti fotovoltaici oggetto di stima, la loro vita residua, la natura e la durata della convenzione con il GSE lo scrivente considera antieconomica sia la vendita separata degli impianti in quanto implicherebbe una serie di oneri aggiuntivi e procedure catastali per la definizione delle varie servitù e sia la vendita per altro utilizzo (es. montaggio e rimontaggio in altro loco, smembramento ad uso ricambi). Pertanto il sottoscritto ritiene che i risultati economicamente più vantaggiosi si otterrebbero dalla vendita degli impianti come valore aggiunto ai fabbricati su cui sono installati.

Per le valutazioni riportate nei punti precedenti non è possibile esprimere un valore di mercato dei due impianti nel caso di interventi correttivi per adeguamento e sostituzione a nuovo degli stessi.

**Quesito (e):** *nel caso in cui i due impianti fotovoltaici non abbiano una loro autonoma e separata gestione, indicare quali sarebbero gli interventi correttivi da attuare e la spesa di massima da sostenere per conseguire tale obiettivo.*

### **Risposta al Quesito (e)**

I due impianti fotovoltaici hanno una loro autonomia che consente di gestirli in modo separato, poiché sono installati su due fabbricati catastalmente separati e connessi alla rete di distribuzione tramite due punti di consegna differenti. È necessario evidenziare che entrambi gli impianti fotovoltaici condividono l'edificio in cui sono ubicati i locali di consegna e di misura dell'energia elettrica.

Nel caso in cui la vendita dell'immobile comprende i due impianti non è necessario fare nulla; nel caso contrario in cui la vendita dovesse avvenire in modo separato allora è necessario individuare due diverse superfici dove acquisire il diritto reale di superficie e la servitù di elettrodotto per ciascun impianto, la spesa relativa per ciascun impianto è pari € 10.000,00 + iva.

## FOGLIO RIASSUNTIVO

BENI OGGETTO DI STIMA	Ipotesi di vendita: valore di stima	
	Vendita annessa all'immobile	Vendita separata con cessione della Convenzione
A) [REDACTED] 1" con potenza nominale 217,60 kWp	200'000,00 €	172'900,00 €
B) [REDACTED] 2012" con potenza nominale 499,80 kWp	460'500,00 €	432'500,00 €

## CONCLUSIONI

Alla stregua delle argomentazioni e considerazioni sopra esposta, del sopralluogo effettuato, della documentazione reperite e delle informazioni tecniche ricevute ed accertate, la Fotovoltaica srl nella persona dell'Amministratore Unico ing. Cataldo Rocco Romeo rassegna il presente elaborato, in evasione dell'incarico ricevuto consapevolmente assolto con professionalità ed obiettività, restando a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori necessità.

Corigliano-Rossano, 23.04.2024

**L'Amministratore Unico**  
**di Fotovoltaica srl**

Ing. Cataldo Rocco Romeo



**FOTOVOLTAICA S.R.L.**  
C.da San'Irene, Z.I.  
87062 CORIGLIANO-ROSSANO (CS)  
Tel. +39 0983.565374 - Fax +39 0983 1980155  
Partita IVA: 01659240780  
PEC: fotovoltaicasrl@pec.it