

**PERIZIA DI STIMA
BENI IMMOBILI**

**TRIBUNALE
DI LANCIANO
(CHIETI)
GIUDICE DELEGATO:**

[REDACTED]

**OGGETTO:
FALLIMENTO N° 6 / 2017**

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA DEI BENI AZIENDALI DELLA

[REDACTED]

STIMA BENI IMMOBILI

ELABORATO:

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI,
MACCHINARI E RIMANENZE DI MAGAZZINO*
(BENI MOBILI) DELLA DITTA [REDACTED]

GRUPPO

A

[REDACTED]

	ELABORATI GRUPPO A	DATA 27.11.17
	REDATTO DA / GRUPPO DI LAVORO: [REDACTED]	
	CONTROLLATO DA: ARCH. ANTONINO ANTONELLI	DATA 28.11.17

[REDACTED]

[REDACTED]

TRIBUNALE DI: LANCIANO (CH)

DICHIARAZIONE DI FALLIMENTO: n° 06 / 2017 – DITTA / AZIENDA [REDACTED]

GIUDICE DELAGATO: DOTT. [REDACTED]

CURATORE: DOTT.SSA [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO: ANTONINO ANTONELLI CLAUDIO ARCHITETTO

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DEI BENI AZIENDALI

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI, MACCHINARI E RIMANENZE DI MAGAZZINO* (BENI MOBILI) DELLA DITTA [REDACTED]

Indice

STIMA BENI IMMOBILI

- **PREMESSE** pag. 02

CONSIDERAZIONI GENERALI

- **PERIZIA DI STIMA** pag. 04

STIMA BENI IMMOBILI (Gruppo A)

Beni Gruppo A

- *inquadramento territoriale di tutti i beni immobili (Gruppo "A")*
- *inquadramento catastale e urbanistico generale (titolarità immobili Gruppo "A")*
- *descrizione dei beni immobili, regolarità urbanistiche e catastali, relativi titoli abilitativi (Gruppo "A" - edifici industriali e impianti fotovoltaici)*
- *stima degli impianti fotovoltaici (blocco A2 + blocco A4 - A5)*
- *criteri di stima degli edifici industriali*
- *stima degli edifici industriali (blocco A1 + blocco A3 + blocco A6 + blocco A7 + blocco A8) e definizione dei lotti da porre a base d'asta per la vendita.*

- **CONCLUSIONI** pag. 43

CONSIDERAZIONI FINALI E INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI CON I RISPETTIVI VALORI DI STIMA per singoli LOTTI.

- **ALLEGATI**

PREMESSE

CONSIDERAZIONI GENERALI

Il sottoscritto arch. Antonino Antonelli Claudio, residente ad [REDACTED] iscritto all' [REDACTED] in data 19 ottobre 2016 è stato nominato (vedi allegato A15) dal Giudice Delegato Dott. [REDACTED] su Istanza del Commissario Giudiziale dott.ssa [REDACTED] perito per la stima di tutti i beni immobili e mobili ricompresi nella proposta di concordato della [REDACTED] quest'ultima con sede legale nel Comune di Casoli (Chieti) in zona industriale [REDACTED]

In data 26 ottobre 2016 il sottoscritto, accompagnato dalla dott.ssa [REDACTED] ha dato inizio alle operazioni peritali presso l'azienda [REDACTED] nel plesso sito in zona industriale est nel Comune di Casoli, alla presenza del sig. [REDACTED] (Amministratore [REDACTED]) e del Sig. [REDACTED] suo Collaboratore, oltre a due persone di sua fiducia che lo hanno affiancato nelle operazioni di inventariazione dei beni oggetti di perizia. Inoltre, il sottoscritto, ha effettuato altri sopralluoghi, principalmente nelle sedi di Casoli [REDACTED] e successivamente in quella di Mozzagrogna (Ch), quest'ultima caratterizzata dalla presenza di un solo bene immobiliare completamente vuoto, su cui risulta un contratto di leasing con [REDACTED] I suddetti sopralluoghi si sono svolti nei giorni 26 ottobre 2016, 03 - 08 e 09 novembre 2016; 20 dicembre 2016, ed infine il 03 e l'11 gennaio e l'8 febbraio 2017.

L'attività si è così articolata:

1. presa visione dei beni immobili inventariati di proprietà (vedi allegato A11 - visura storica e nota di trascrizione) della società [REDACTED]
2. raccolta di informazioni e dati;
3. rilievo fotografico di ciascuno dei beni inventariati (vedi documentazione fotografica - criteri di stima);

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, è stata acquisita la documentazione disponibile relativamente ai beni in esame nonché ulteriori informazioni di base utili alla successiva formulazione delle stime.

Sulla base della documentazione e delle informazioni raccolte in azienda, si sono successivamente svolte le fasi volte ad accertare presso gli Enti preposti e/o competenti la regolarità / conformità dal punto di vista urbanistico e catastale dei beni afferenti la sfera degli immobili (edifici, terreni ed impianti fotovoltaici), rispetto a quanto effettivamente rinvenuto nei

due siti aziendali di Casoli ed in quello di Mozzagrogna. Tali operazioni sono state precedute da richieste di accesso agli atti amministrativi da parte del sottoscritto trasmesse a mezzo PEC rispettivamente in data 17/11/2016 al Comune di Casoli, e, in data 16/11/2016 al Comune di Mozzagrogna (vedi allegato A13).

Nella presente perizia, il sottoscritto tecnico estimatore,

espone

il valore effettivamente attribuibile ai singoli beni che risulta essere non superiore alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità economica di utilizzazione in impresa, nonché ai valori correnti ed alle quotazioni rilevate in mercati regolamentari italiani ed esteri.

Dopo la consegna della Perizia (20/03/2017) da parte del sottoscritto CTU, in data 27/04/2017, la ██████████, viene dichiarata fallita da parte del Tribunale Civile di Lanciano, con Sentenza n° 06/2017, depositata presso la cancelleria fallimentare dello stesso.

In data 16/05/2017, a seguito di istanza/richiesta (in data 15/05/2017) presentata dal Curatore, dott.ssa ██████████ all'ill.mo Giudice ██████████, quest'ultimo, autorizza il sottoscritto perito estimatore, unitamente all'altro perito ing. ██████████ ad affiancare il Curatore nella gestione ordinaria e straordinaria dei beni del Fallimento ██████████

PERIZIA DI STIMA

STIMA BENI IMMOBILI (Gruppo A)

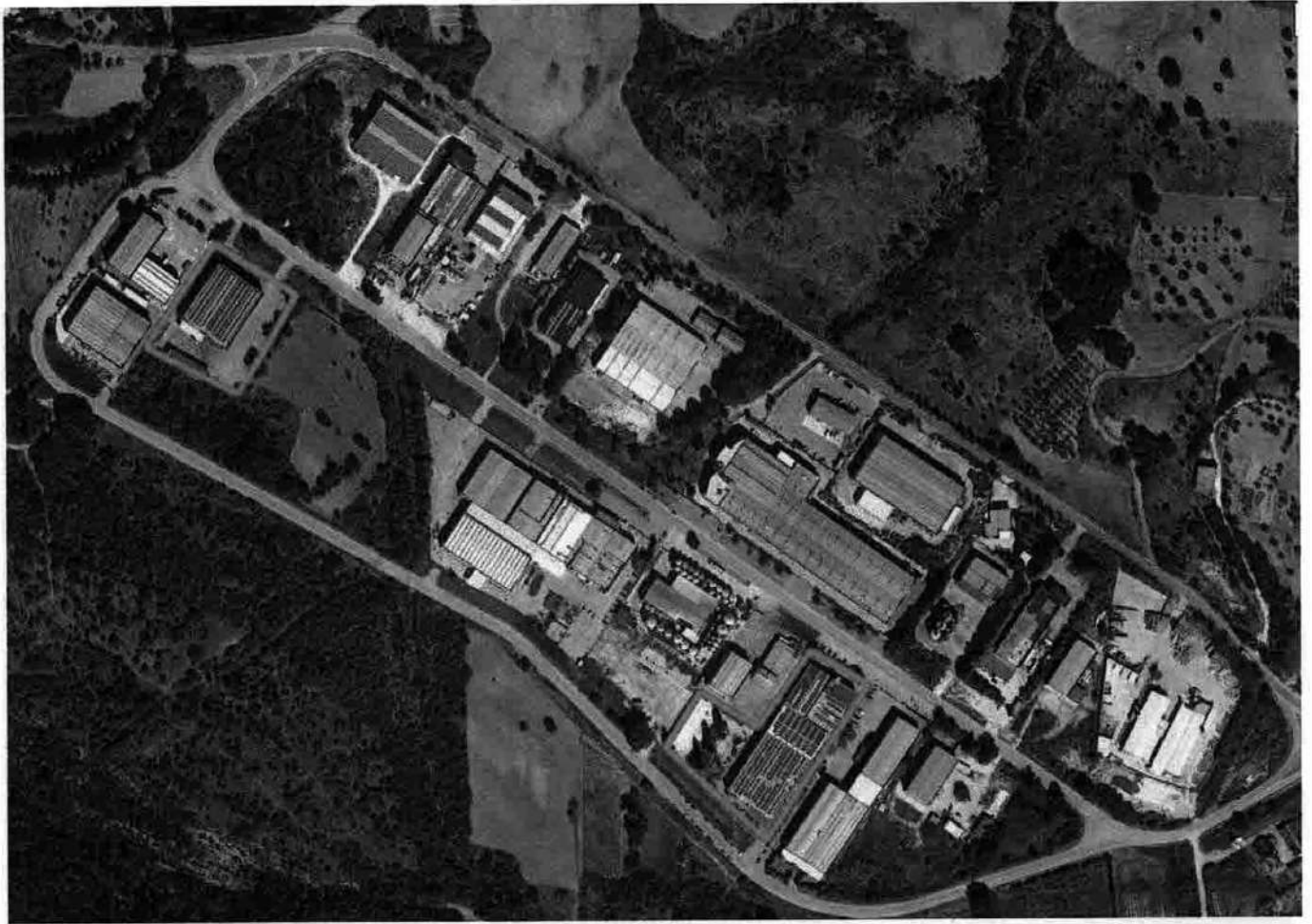
- ***inquadramento territoriale dei beni immobili***

I beni immobili oggetti della presente perizia risultano complessivamente in n° di 8 (otto), individuati da "A1" a "A8"; i primi sette dei quali da "A1" a "A7" (compresi gli impianti fotovoltaici presenti su alcuni degli edifici da periziare individuati come blocchi "A2", "A4" e "A5") ricadono nel territorio comunale di Casoli (Ch), l'ottavo e ultimo individuato come immobile "A8", ricade invece sul territorio comunale di Mozzagrogna (Ch). La tipologia dei suddetti beni risulta coincidere con quella dell'opificio industriale.

blocchi / immobili da "A1" a "A7" (Comune di Casoli - Ch)

Gli stabilimenti siti nel comune di Casoli risultano ubicati nella zona industriale Est dello stesso comune, in posizione pianeggiante e distano circa 5 km dal centro urbano; attraverso la SP Casoli - Atessa si intercetta la superstrada *Fondovalle Sangro*; principale via stradale che attraversa la valle per tutta la sua lunghezza (Strada statale 652) è in grado di collegare in non più di 25 km gli stessi stabilimenti alla Autostrada A14 in prossimità del casello [REDACTED]. L'aeroporto più vicino è l'aeroporto internazionale d'Abruzzo - Pescara. [REDACTED] dista dal nucleo industriale di Casoli dove ha sede [REDACTED] circa 15/16 km, rappresenta una delle maggiori aree industriali nazionali ed europee e vede la presenza di importanti aziende come la [REDACTED] [REDACTED] (turbocompressori), ecc.. Le aziende della val di Sangro, in particolar modo [REDACTED] costruttrice di veicoli commerciali, usufruiscono di una linea ferroviaria dedicata per il trasporto merci, collegata con la rete ferroviaria nazionale nei pressi di Fossacesia. Verso l'interno, invece, a distanza di circa una decina di km, sorgono importanti complessi industriali del settore agroalimentare di aziende come la [REDACTED], tutte site nel comune di Fara San Martino (Ch).

Di seguito si riporta una vista dall'alto dell'area con evidenziata l'ubicazione degli immobili in esame.



blocco / immobile "A8" (Comune di Mozzagrogna - Ch)

- ***inquadramento catastale e urbanistico (titolarità immobili)***

IMMOBILE A1 ([REDACTED]) **LOTTO A1**

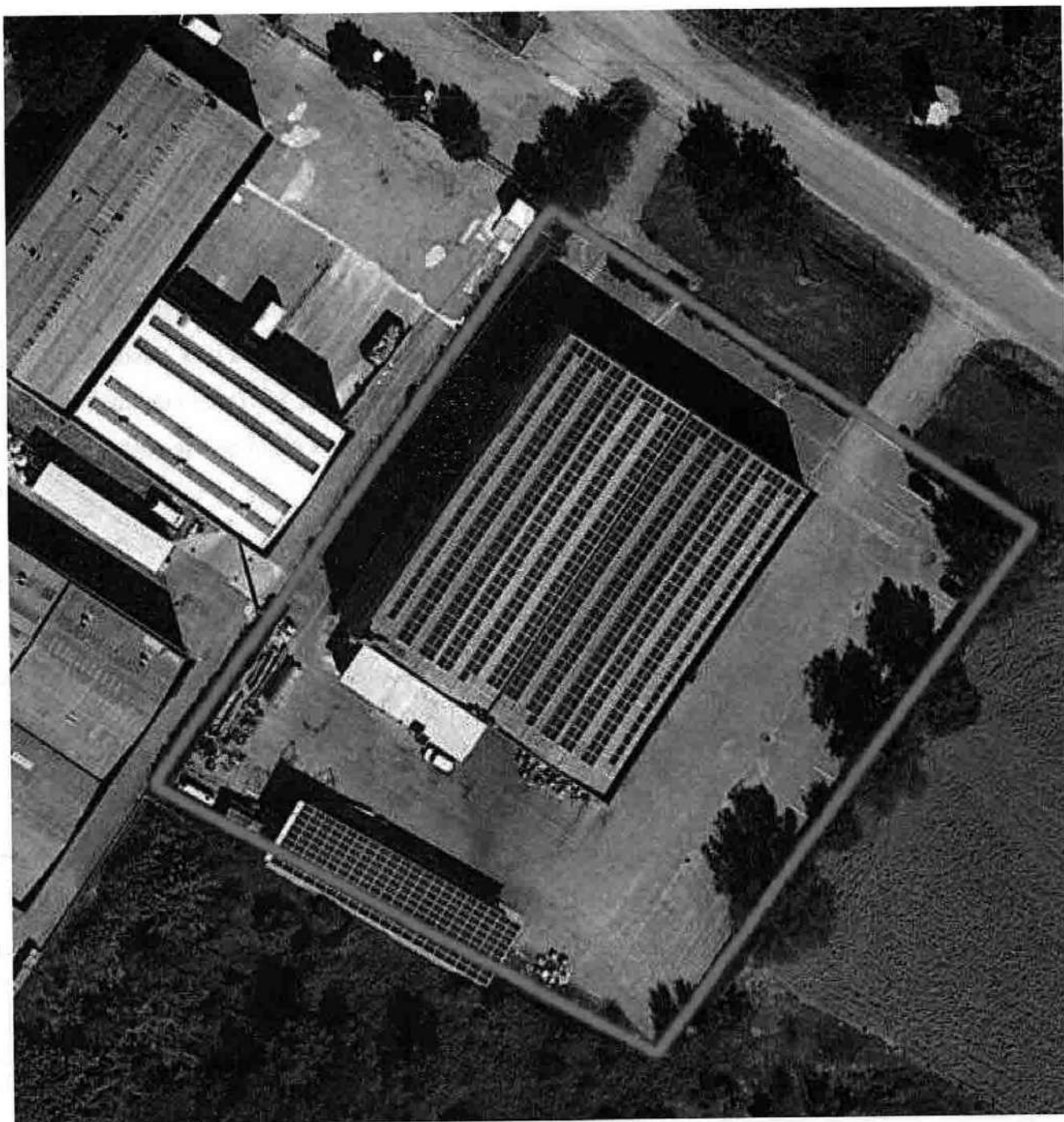
Edificio industriale di categoria D/1, piani terra e primo, identificato nel NCEU al Foglio 36, part. 4118, sub 1, di proprietà di [REDACTED] Casoli, C.da Piano delle Vigne, C.F.: [REDACTED]; sito in zona industriale di PRG, Variante adottata con delibera Comunale del 24.07.2015 n° 1 (Vedi allegato A11 - visure e planimetrie catastali) .

IMMOBILE A2 ([REDACTED]) **LOTTO A1**

→ Impianto fotovoltaico di categoria D/1, piani primo e secondo di copertura, identificato nel NCEU al Foglio 36, part. 4118, sub 2, di proprietà di [REDACTED] Casoli, C.da Piano delle Vigne,

C.F.: [REDACTED] sito in zona industriale di PRG, Variante adottata con delibera Comunale del 24.07.2015 n° 1 (Vedi allegato A11 - visure e planimetrie catastali).

Di seguito si riporta una vista dall'alto degli immobili in esame - **LOTTO A1**.



IMMOBILE A3 **LOTTO A2**

Cabina elettrica di categoria D/7, piano terra, identificato nel NCEU al Foglio 38, part. 113, sub 1,
zona industriale [REDACTED] di proprietà di [REDACTED] Casoli, C.da Piano delle Vigne, C.F.:

■■■■■ sita in zona industriale di PRG, Variante adottata con delibera Comunale del 24.07.2015 n° 1 (Vedi allegato A11 - visure e planimetrie catastali).

IMMOBILE A4 LOTTO A2

Impianto fotovoltaico di categoria D/1, piano secondo di copertura, identificato nel NCEU al Foglio 38, part. 113, sub 4, zona industriale ■■■■■ di proprietà di ■■■■■ Casoli, C.da Piano delle Vigne, C.F.: ■■■■■; sito in zona industriale di PRG, Variante adottata con delibera Comunale del 24.07.2015 n° 1 (Vedi allegato A11 - visure e planimetrie catastali).

IMMOBILE A5 LOTTO A2

Impianto fotovoltaico di categoria D/1, piano secondo di copertura, identificato nel NCEU al Foglio 38, part. 113, sub 5, zona industriale ■■■■■ di proprietà di ■■■■■ Casoli, C.da Piano delle Vigne, C.F.: ■■■■■ sito in zona industriale di PRG, Variante adottata con delibera Comunale del 24.07.2015 n° 1 (Vedi allegato A11 - visure e planimetrie catastali).

IMMOBILE A6 LOTTO A2

Edificio industriale di categoria D/7, piani terra e primo, identificato nel NCEU al Foglio 38, part. 113, sub 6, zona industriale ■■■■■ di proprietà di ■■■■■ Casoli, C.da Piano delle Vigne, C.F.: ■■■■■ sito in zona industriale di PRG, Variante adottata con delibera Comunale del 24.07.2015 n° 1 (Vedi allegato A11 - visure e planimetrie catastali).

IMMOBILE A7 LOTTO A2

Edificio industriale di categoria D/7, piani terra e primo, identificato nel NCEU al Foglio 38, part. 113, sub 7, zona industriale ■■■■■ di proprietà di ■■■■■ Casoli, C.da Piano delle Vigne, C.F.: ■■■■■ sito in zona industriale di PRG, Variante adottata con delibera Comunale del 24.07.2015 n° 1 (Vedi allegato A11 - visure e planimetrie catastali).

Di seguito si riporta una vista dall'alto degli immobili in esame - **LOTTO A2**.



IMMOBILE A8

- **descrizione beni immobili, regolarità urbanistiche e catastali, relativi titoli abilitativi**

IMMOBILE A1 (edifici industriali) [REDACTED] - **LOTTO A1**

Lo stabile in esame è identificabile come un opificio industriale a struttura prefabbricata in c.a.p. ad un solo piano, con pannelli di tamponatura sempre in elementi prefabbricati. A livello spaziale risulta strutturato in cinque campate ognuna delle quali poste ad interasse di 20 ml dall'altra ed altezza sottotrave di 6,50 ml. Il solaio di calpestio a piano terra risulta di tipo adatto a sostenere grandi carichi (presenza di presse idrauliche), la sovrastante pavimentazione è del tipo in cemento industriale. Sul fronte strada sono presenti i locali ad uso ufficio con altezza interna pari a 3 ml, quelli al piano terra risultano finiti e controsoffittati con elementi modulari in fibra minerale, mentre quelli posti superiormente a quest'ultimi (piano primo) risultano ancora al grezzo. L'intera copertura è realizzata a doppia pendenza longitudinale in pannelli di lastre ondulate tipo fibrocemento; gli infissi sono realizzati con profili in alluminio, quelli degli ingressi esterni a nastro continuo alternando parti fisse a componenti scorrevoli, gli ingressi risultano in n° di due carrabili ed in n° di uno pedonale. Superiormente alla copertura risulta installato un impianto fotovoltaico; le ulteriori dotazioni impiantistiche presenti sono le seguenti: fognarie, idriche, elettriche divise per l'illuminazione e la forza motrice (cabina [REDACTED]), di riscaldamento e condizionamento (uffici). Della ulteriore capacità edificatoria residua si è tenuto conto in fase di valutazione, direttamente nella determinazione della Superficie Convenzionale individuato nella tabella "1" più avanti allegata, alla voce "corte".

Di seguito si riportano alcune viste degli immobili in esame.

Titoli Edilizi

- Concessione Edilizia n° 72/97 del 13.10.1997 (costruzione edificio)
- Concessione Edilizia in Variante alla precedente, n° 10/99 del 10.12.1999 (costruzione / completamento edificio)
- Certificato di Agibilità parziale n° 3288 del 09.06.2000
- Concessione Edilizia n° 32/6 del 09.07.2001 (costruzione box tecnologici)

- Permesso di Costruire n° 256/6 del 21.12.2005 /realizzazione tettoia metallica)

IMMOBILI A3 – A6 e A7 (edifici industriali) - **LOTTO A2**

Gli stabili in esame sono identificabili in due opifici industriali realizzati in epoche diverse, ma uniti attraverso un'ulteriore costruzione, in principio concepita solo come semplice tettoia di collegamento, e, successivamente chiusa sui due lati aperti. I due capannoni principali risultano molto simili tra loro, il primo, identificato come blocchi A6 e A7, prevede anche aree aperte per lo stoccaggio della merce, coperte a portico sul fronte principale, il secondo, comprende diversi manufatti adibiti a locali deposito oltre una tettoia; ognuno di essi è dotato della propria zona ufficio oltre che di caratteristiche tali da poter funzionare anche distintamente in quanto risultano utilizzabili eventualmente in modo indipendente. La struttura prefabbricata dei due corpi principali è in c.a.p. ad un solo piano, con pannelli di tamponatura perimetrale e tegoloni di copertura sempre in elementi prefabbricati. A livello spaziale si presentano strutturati con telai costituiti da pilastri e travi, l'altezza sottotrave è variabile da 6 a 8 ml. Il solaio di calpestio a piano terra risulta di tipo adatto a sostenere grandi carichi, la sovrastante pavimentazione è del tipo in cemento industriale. Sul fronte strada sono presenti i locali ad uso ufficio con altezza interna pari a 3 ml, finiti e controsoffittati con elementi modulari in fibra minerale. Le coperture principali sono realizzate a doppia pendenza longitudinale in pannelli di lastre ondulate del tipo in fibrocemento; invece quella del corpo centrale di collegamento tra i due principali in elementi metallici zincati ed a vista. Gli infissi sono realizzati con profili in alluminio, quelli degli ingressi esterni a nastro continuo alternando parti fisse a componenti scorrevoli. Complessivamente sono presenti diversi ingressi, quelli carrabili sono caratterizzati da portoni a libro e porte pedonali con apertura di emergenza a mezzo maniglione antipanico, modulabili in base all'utilizzo, sia in serie che in parallelo. Superiormente alla copertura risulta installato un impianto fotovoltaico; le ulteriori dotazioni impiantistiche presenti sono le seguenti: fognarie, idriche, elettriche divise per l'illuminazione e la forza motrice (cabina ██████, di riscaldamento e condizionamento (uffici). Per quanto attinente l'ulteriore capacità edificatoria residua, quest'ultima non è tenuta in considerazione in quanto la superficie edificabile risulta quasi totalmente utilizzata.

Di seguito si riportano alcune viste degli immobili in esame.

Titoli Edilizi

- Concessione Edilizia n° 316/89
- Concessione Edilizia n° 336/91 del 20.09.1991 (costruzione edificio)
- Concessione Edilizia n° 712/93 del 18.03.1993 (ampliamento laboratorio artigianale)
- Concessione Edilizia n° 9935/95 del 19.07.1995 (ampliamento opificio industriale)
- Concessione Edilizia n° 4/96 del 12.01.1996 in Variante alla n° 888/95 (cabina elettrica)
- Concessione Edilizia n° 21/96 del 27.02.1996 (ampliamento edifici industriale)
- Concessione Edilizia n° 68/96 del 22.07.1996 (ampliamento opificio industriale)
- Agibilità n° 5426 del 10.10.1996
- Concessione Edilizia n° 5/97 del 14.01.1997 (ampliamento opificio industriale)
- Concessione Edilizia n°4/98 del 10.02.1998 in Variante alla precedente (ampliamento complesso industriale)
- Concessione Edilizia n° 49/98 del 02.05.1998 (area deposito GPL, depositi e cabina elettrica)
- Agibilità n° 1520/98 del 01.10.1998
- Concessione Edilizia n° 78/98 del 20.10.1998 (tettoia metallica)
- Concessione Edilizia n°79/98 del 20.10.1998 (pesa a ponte)
- Concessione Edilizia n°89/98 del 03.11.1998 (ristrutturazione uffici e servizi)
- Concessione Edilizia n° 102/98 del 23.11.1998 (vasca interrata serbatoio accumulo antincendio)
- D.i.a. del 05/02/1999 (recinzione)

- D.i.a. con prot. n° 3243 del 11.04.00 (mensa e sala pluriuso)
- Agibilità n° 394/99 del 05.06.2000
- Concessione Edilizia n° 70/00 del 08.08.2000 in Variante alla n° 9/99 (area tecnologica)
- Concessione Edilizia n° 39/01 del 27/07/2001 (box per trucioli)
- Autorizzazione emissioni in atmosfera art. 269 del D,Lgs n° 152/06, n° 9985 del 29.11.2012
- Provvedimento Conclusivo [REDACTED] n° 38/13 del 03.01.2013 (realizzazione deposito e sistemazione esterna).

E' necessaria una pratica edilizia C.i.l.a / S.c.i.a. in sanatoria e relativo aggiornamento catastale, con eventuale richiesta nuovo certificato di agibilità integrativa, per sanare alcune situazioni difformi rispetto a quanto previsto negli allegati ai titoli abilitativi nel tempo richiesti, oltre alla verifica / redazione dell'A.P.E. (attestato di prestazione energetica).

IMMOBILE A8 (edifici industriali) proprietà di [REDACTED]

IMMOBILE A2 (impianto fotovoltaico su edificio ex [REDACTED]) - **LOTTO A1**

Tale impianto fotovoltaico (non risulta ancora volturato alla società [REDACTED] è posizionato sul tetto del capannone della ditta ex [REDACTED] (vedi allegato A11 visura storica e nota trascrizione), al di sopra di una tettoia attigua allo stesso, ed ha una potenza nominale pari 191,04 kWh (potenza di picco). L'impianto è stato accatastato al Fg. 36 part 4118 sub 2 (vedi allegato A11 – visure e planimetrie catastali).

Di seguito si riportano alcune viste degli immobili in esame.

Il calcolo dei futuri ricavi che dall'impianto si possono ottenere, viene effettuato in base alla produzione annuale attenendosi ai dati rilasciati dal GSE (Gestore dei Servizi Energetici) in sede di approvazione delle convenzioni stipulate con il legale rappresentante della [REDACTED] (vedi allegato A1): in particolare i ricavi saranno ottenuti dagli incentivi statali (funzione del IV conto energia poiché l'impianto è entrato in produzione in data 24/08/2012), dalla vendita al GSE dell'energia prodotta (Regime di Scambio sul posto) e dall'autoconsumo.

Infatti, il Decreto Ministeriale del 5 Maggio 2011 – in G.U. del 12-5-2011 – “Incentivazione della produzione di energia elettrica da impianti solari fotovoltaici”, all'art. 5, Comma 5, recita:

comma 5. Per gli impianti di cui ai titoli II, III e IV le tariffe incentivanti sono aggiuntive ai seguenti benefici, alternativi fra loro:

a) il meccanismo dello scambio sul posto per gli impianti ammessi, ferma restando la deroga di cui all'art. 355, comma 7, del decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66, e le modalità e condizioni di cui alla deliberazione dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas ARG/elt 186/09 del 9 dicembre 2009. Tale disciplina continua ad applicarsi anche dopo il termine del periodo di diritto alle tariffe incentivanti di cui al presente decreto;

b) il ritiro con le modalità e alle condizioni fissate dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas ai sensi dell'art. 13, comma 3, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, ovvero la cessione al mercato.

comma 6. Le tariffe incentivanti sono aggiuntive ai benefici di cui alle lettere a) e b) del comma 5, limitatamente agli impianti che entrano in esercizio entro il 31 dicembre 2012.

Quindi, in aggiunta all'incentivo sopra menzionato, il soggetto responsabile dell'impianto può contare su un ulteriore vantaggio economico, utilizzando l'energia prodotta per:

- la cessione in rete;
- i propri autoconsumi (parzialmente o anche totalmente): l'energia prodotta dall'impianto FV viene consumata immediatamente dalle utenze elettriche allacciate all'impianto. L'energia prodotta può essere considerata come un risparmio sull'acquisto dell'energia elettrica costituendo così una fonte indiretta di guadagno;
- lo scambio sul posto con la rete elettrica (per i soli impianti fino a 200 kW): è una forma particolare di autoconsumo in sito che consente di compensare l'energia elettrica

prodotta e immessa in rete in un certo momento, con quella prelevata e consumata in un momento differente da quello in cui avviene la produzione.

L'incentivo statale viene corrisposto per un periodo di venti anni ed è funzione della potenza prodotta: la convenzione con il GSE, n. A01L259427507, attribuisce 0,214 euro per kWh prodotto (segue stralcio GU).

12-5-2011

Serie generale - n. 109

TARIFFE PER L'ANNO 2012

3. Per il primo e secondo semestre 2012 le tariffe sono individuate dalla tabella 3:

Tabella 3

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

Nel caso in esame, però, risulta una cessione del credito derivante dall'incentivo, a garanzia pro solvendo, del finanziamento effettuato per la costruzione dello stesso impianto, con la [REDACTED] pertanto tali ricavi saranno comunque calcolati per stabilire il valore intrinseco dell'impianto ma di ciò se ne dovrà tener presente in sede di valutazione finanziaria e non tecnica (vedi allegato A2).

Il funzionamento dello scambio sul posto è il seguente:

- il cliente immette in rete l'energia elettrica prodotta e non immediatamente utilizzata;
- il GSE vende quest'energia sul mercato elettrico;
- nel corso dell'anno il cliente acquista l'energia elettrica per il proprio fabbisogno dal locale fornitore e paga la relativa bolletta;

- alla fine dell'anno (nel nostro caso sono due acconti semestrali) il GSE eroga il contributo in conto scambio, a copertura parziale dei costi sostenuti per l'energia prelevata e limitatamente al valore commerciale dell'energia scambiata con la rete;
- se il valore commerciale dell'energia immessa in rete durante l'anno supera i costi di acquisto dell'energia elettrica, tale differenza economica può essere cumulata per gli anni successivi oppure può essere liquidata.

La possibilità di accedere alla disciplina dello scambio sul posto la potenza dell'impianto deve essere inferiore a 200 kW p. Inoltre l'impianto fotovoltaico e l'utenza elettrica devono essere sottesi ad un unico punto di connessione con la rete.

Un impianto fotovoltaico installato per lo scambio sul posto ha un duplice vantaggio:

- gli incentivi del Conto Energia che premiano il proprietario dell'impianto FV incentivando tutta l'energia elettrica prodotta dall'impianto;
- tutto il risparmio conseguito dall'uso gratuito dell'energia auto-prodotta, ottenendo così il rimborso in bolletta di tutta l'energia scambiata.

Per determinare l'effettivo ricavo bisogna sommare al guadagno proveniente dall'incentivo il risparmio totale conseguente dal rimborso in bolletta. La bolletta riferita alla parte di energia scambiata viene rimborsata dal GSE nella misura di circa il 70-75% in quanto, oltre a pagare la bolletta, si pagano anche tasse e quote fisse (che si dovranno comunque pagare).

In base alle fatture (importi calcolati dal GSE), il regime di scambio sul posto conferisce all'impresa un ricavo pari ad € 5.135,16 a cui vanno sottratti n° 2 acconti semestrali di € 2.567,58 (vedi allegato A3).

Inoltre, considerando uno sfruttamento dell'energia prodotta mediante autoconsumo, il proprietario dell'impianto otterrebbe un risparmio pari ad € 0,08/kW (vedi allegato A4).

Il responsabile dell'impianto, proprietario del capannone sul quale è installato, ha fornito allo scrivente i dati relativi alla produzione mensile dal primo giorno di attivazione fino a novembre 2016 (vedi allegato A5) ed è stato possibile ricavare quanto segue:

- La diminuzione per prestazione dell'impianto fotovoltaico è pari al 4,70 % in media negli ultimi tre anni, fino a stabilizzarsi attorno al 2%;

- Nel 2013 la potenza prodotta è stata pari a *220.660 kWh*, pressoché identica all'energia totale producibile dichiarata in progetto (attesa);
- Si è avuto un netto calo di produzione dal 2014 al 2015, con una stabilizzazione nel 2016 della percentuale di diminuzione della prestazione.

L'annualità 2012 non è stata tenuta in considerazione, poiché i dati si riferiscono al solo periodo invernale.

Di seguito si riporta la tabella dei ricavi ottenuti grazie alla produzione di energia elettrica.

- ricavi fatturati per produzione mensile					0,0470218 media
MESE	KWh		Kwh	ricavo mensile	
dic-16	15904	TUTTO IL 2016	190764	15897	1,99%
nov-16	15904				diminuzione prestazione rispetto all'anno precedente
ott-16	15904				
set-16	15904				
ago-16	15904				
lug-16	15904				
giu-16	15890				
mag-16	15890				
apr-16	15890				
mar-16	15890				
feb-16	15890				
gen-16	15890			ricavo mensile	
dic-15	15890	TUTTO IL 2015	194640	16220	8,15%
nov-15	15890				diminuzione prestazione rispetto all'anno precedente
ott-15	15890				
set-15	15890				
ago-15	15890				
lug-15	15890				
giu-15	16550				
mag-15	16550				
apr-15	16550				
mar-15	16550				
feb-15	16550				
gen-15	16550			ricavo mensile	
dic-14	6176	TUTTO IL 2014	211904	17658,66667	3,97%
nov-14	10117				diminuzione prestazione rispetto all'anno precedente
ott-14	9960				
set-14	18120				
ago-14	27174				
lug-14	28162				
giu-14	27240				
mag-14	25320				
apr-14	20760				
mar-14	18740				
feb-14	11688				
gen-14	8447			ricavo mensile	
dic-13	8642	TUTTO IL 2013	220660	18388,33333	
nov-13	8572				
ott-13	13834				
set-13	22135				
ago-13	24388				
lug-13	25373				
giu-13	29251				
mag-13	26488				
apr-13	24800				
mar-13	16627				
feb-13	11344				
gen-13	9206				
dic-12	8452	TUTTO IL 2012	52235		
nov-12	7793				
ott-12	15640				
set-12	19800				
ago-12	550				

Attraverso la lettura dei dati riportati in tabella, è possibile effettuare il seguente calcolo per annualità, tenendo ulteriormente in considerazione la spesa per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto, il costo relativo all'assicurazione dello stesso, nonché le spese per la gestione/amministrazione, considerando le seguenti assunzioni:

- La manutenzione ordinaria e straordinaria hanno un costo annuale pari a 13€/kW di potenza nominale, con un incremento del 2% annuo (vedi allegato A6) – in linea con dati forniti dal produttore;
- L'assicurazione è pari ad € 899,80, circa € 5 per kW di potenza nominale (il dato fornito dalla società proprietaria dell'impianto è in linea con questo valore – vedi allegato A7): si può ipotizzare che tale spesa rimanga fissa per i venti anni, poiché il valore del bene da assicurare è, anno per anno, inferiore, mentre aumenta, di pari passo, il costo della vita;
- L'IMU per l'immobile è pari ad € 4733,24, e rimarrà pressoché costante nel corso degli anni; lo stesso dicasi per la TASI, di importo pari ad € 577,22 (vedi allegato A8);
- Il costo per le utenze (luce, acqua, allacci...) è stimato pari ad € 1.500,00 ed ha un incremento del 2% annuale, così come il costo per la gestione amministrativa/contabile delle documentazioni inerenti l'impianto.

Un discorso a parte deve essere fatto per il calo di produzione che nel corso degli anni l'impianto naturalmente subirà: se da un lato i dati degli anni scorsi ci evidenziano un trend pari ad un decremento medio del 4,70 % (decadimento rispetto all'anno precedente), nel 2015 il valore si è attestato all'1,99%.

In realtà, non sappiamo se negli anni futuri tale percentuale rimarrà tale, pertanto si è pensato di utilizzare quale valore di stima 2,85%, ovvero la media tra quanto realmente riscontrato negli anni precedenti (4,70%) e l'1%, valore teorico ipotizzato in sede di stime iniziali nelle analisi fornite dal proprietario (0,75 Making Energy - vedi allegato A9 – bibl. 0,75%).

Infine, considerando un cambio degli inverter nel 2026 (vedi allegato A10: preventivo incrementato del 10% - costo fra 10 anni) e lo smantellamento dell'impianto (vedi allegato A10: preventivo incrementato del 20% - costo fra 20 anni), attualizzando il flusso di cassa per i ricavi, si ha un **valore intrinseco dell'impianto pari ad € 350.860,26.**

Di seguito si riporta la tabella con l'elaborazione del Valore di Stima.

produzione in 25 anni - SOLO AUTO CONSUMO dal 5° anno al 25°										13€/KW	circa 5€/Kw	" +2% "	" +2% "		
Progr.	anno	produzione iniziale	produzione riscontrata	valore medio	incentivo	autoconsumo (70%)	scambio sul posto	manut(+2%)	assicuraz.	imu+tasi	utenze	gestione amministrativa	flusso di cassa	flusso di cassa attualizzati	
		220557	220660		0,214	0,08	2*2567,58								
1	2013	220557	211904	3,97%	€ 47 221,24	€ 9 267,72	€ 5 135,16	€ 2 494,70	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 1 500,00	€ 1 200,00	€ 50 219,14	€ 498	
2	2014	220557	194640	8,15%	€ 45 347,46	€ 8 899,97	€ 5 135,16	€ 2 544,59	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 1 530,00	€ 1 224,00	€ 47 873,71	€ 472	
3	2015	220557	190764	1,99%	€ 41 652,96	€ 8 174,88	€ 5 135,16	€ 2 595,49	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 1 560,60	€ 1 248,48	€ 43 348,15	€ 425	
4	2016	220557	185327,23	2,85%	€ 40 823,50	€ 8 012,09	€ 5 135,16	€ 2 647,40	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 1 591,81	€ 1 273,45	€ 42 247,81	€ 411	
5	2017	220557	180045,4	2,85%	€ 39 660,03	€ 7 783,74	€ 5 135,16	€ 2 700,34	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 1 623,65	€ 1 298,92	€ 40 745,74	€ 394	
6	2018	220557	174914,11	2,85%	€ 38 529,72	€ 7 561,91	€ 5 135,16	€ 2 754,35	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 1 656,12	€ 1 324,90	€ 39 281,13	€ 377	
7	2019	220557	169929,05	2,85%	€ 37 431,62	€ 7 346,39	€ 5 135,16	€ 2 809,44	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 1 689,24	€ 1 351,39	€ 37 852,82	€ 361	
8	2020	220557	165086,08	2,85%	€ 36 364,82	€ 7 137,02	€ 5 135,16	€ 2 865,63	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 1 723,03	€ 1 378,42	€ 36 459,64	€ 346	
9	2021	220557	160381,12	2,85%	€ 35 328,42	€ 6 933,62	€ 5 135,16	€ 2 922,94	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 1 757,49	€ 1 405,99	€ 35 100,50	€ 331	
10	2022	220557	155810,26	2,85%	€ 34 321,56	€ 6 736,01	€ 5 135,16	€ 2 981,40	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 1 792,64	€ 1 434,11	€ 33 774,30	€ 316	
11	2023	220557	151369,67	2,85%	€ 33 343,40	€ 6 544,03	€ 5 135,16	€ 3 041,03	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 1 828,49	€ 1 462,79	€ 32 480,00	€ 302	
12	2024	220557	147055,63	2,85%	€ 32 393,11	€ 6 357,53	€ 5 135,16	€ 3 101,85	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 1 865,06	€ 1 492,05	€ 31 216,56	€ 288	
13	2025	220557	142864,55	2,85%	€ 31 469,91	€ 6 176,34	€ 5 135,16	€ 3 163,88	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 1 902,36	€ 1 521,89	€ 29 982,99	€ 275	
14	2026	220557	138792,91	2,85%	€ 30 573,01	€ 6 000,31	€ 5 135,16	€ 3 227,16	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 1 940,41	€ 1 552,33	€ 28 778,31	€ 157	
15	2027	220557	134837,31	2,85%	€ 29 701,68	€ 5 829,30	€ 5 135,16	€ 3 291,70	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 1 979,22	€ 1 583,37	€ 27 601,57	€ 250	
16	2028	220557	130994,45	2,85%	€ 28 855,18	€ 5 663,17	€ 5 135,16	€ 3 357,54	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 2 018,80	€ 1 615,04	€ 26 451,85	€ 238	
17	2029	220557	127261,1	2,85%	€ 28 032,81	€ 5 501,77	€ 5 135,16	€ 3 424,69	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 2 059,18	€ 1 647,34	€ 25 328,25	€ 226	
18	2030	220557	123634,16	2,85%	€ 27 233,88	€ 5 344,97	€ 5 135,16	€ 3 493,18	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 2 100,36	€ 1 680,29	€ 24 229,89	€ 215	
19	2031	220557	120110,59	2,85%	€ 26 457,71	€ 5 192,63	€ 5 135,16	€ 3 563,05	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 2 142,37	€ 1 713,90	€ 23 155,92	€ 204	
20	2032	220557	116687,44	2,85%	€ 25 703,67	€ 5 044,64	€ 5 135,16	€ 3 634,31	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 2 185,22	€ 1 748,17	€ 22 105,49	€ 194	
21	2033	220557	113361,85	2,85%	€ 4 900,87			€ 3 706,99	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 2 228,92	€ 1 783,14	-€ 9 028,46	-€ 78	
22	2034	220557	110131,03	2,85%	€ 4 761,20			€ 3 781,13	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 2 273,50	€ 1 818,80	-€ 9 322,51	-€ 80	
23	2035	220557	106992,3	2,85%	€ 4 625,50			€ 3 856,76	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 2 318,97	€ 1 855,18	-€ 9 615,68	-€ 82	
24	2036	220557	103943,02	2,85%	€ 4 493,68			€ 3 933,89	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 2 365,35	€ 1 892,28	-€ 9 908,12	-€ 84	
25	2037	220557			€ 4 365,61			€ 4 012,57	€ 899,80	€ 5 310,48	€ 2 412,66	€ 1 930,12	-€ 10 200,02	-€ 331	
														€ 3508	

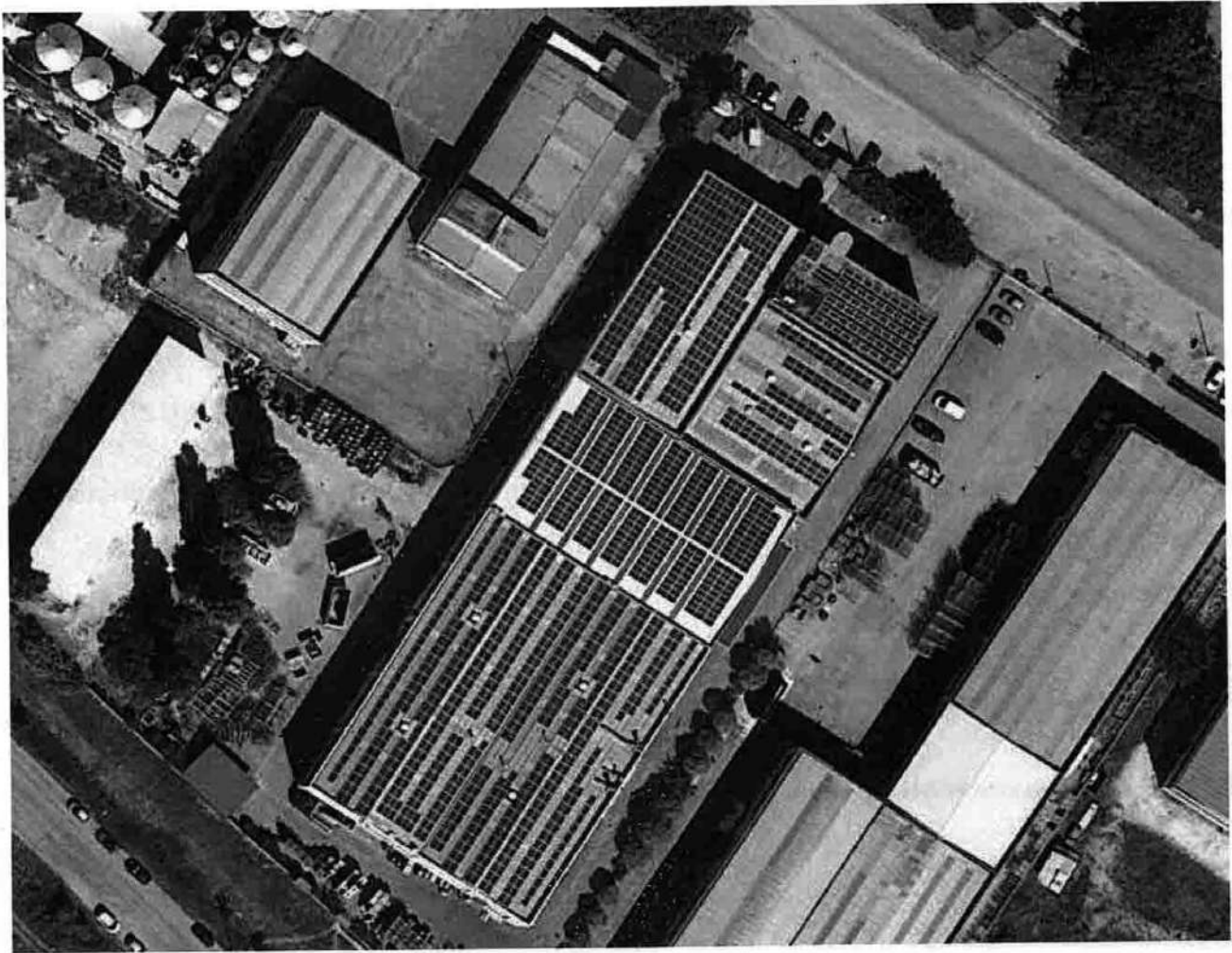
Titoli Edilizi

- P.a.s. n° 5841 del 05.06.2012

IMMOBILI A4 e A5 (impianti fotovoltaici su edificio [REDACTED] - **LOTTO A2**

Tale impianto fotovoltaico è posizionato sul tetto del capannone (ditta [REDACTED]) ed ha una potenza nominale pari 313,68 KWh (potenza di picco). L'impianto è stato accatastato al foglio 36 part 113 sub 4 e 5 (ved allegato A11 - visure e planimetrie catastali)

Di seguito si riportano alcune viste degli immobili in esame.



Il calcolo dei futuri ricavi che dall'impianto si potranno ottenere, viene effettuato in base alla produzione annuale attenendosi ai dati rilasciati dal [REDACTED] (Gestore dei Servizi Energetici) in sede di approvazione delle convenzioni stipulate con il legale rappresentante della [REDACTED] (vedi allegato A1): in particolare i ricavi saranno ottenuti dagli incentivi statali (funzione del IV conto energia poiché l'impianto è entrato in produzione in data 24/08/2012), dalla vendita al GSE dell'energia prodotta (Regime di ritiro dedicato) e dall'autoconsumo.

Infatti, il Decreto Ministeriale del 5 Maggio 2011 - in G.U. del 12-5-2011 - "Incentivazione della produzione di energia elettrica da impianti solari fotovoltaici", all'art. 5, Comma 5, recita:

comma 5. Per gli impianti di cui ai titoli II, III e IV le tariffe incentivanti sono aggiuntive ai seguenti benefici, alternativi fra loro:

a) il meccanismo dello scambio sul posto per gli impianti ammessi, ferma restando la deroga di cui all'art. 355, comma 7, del decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66, e le modalità e condizioni di cui alla deliberazione dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas ARG/elt 186/09 del 9 dicembre

2009. Tale disciplina continua ad applicarsi anche dopo il termine del periodo di diritto alle tariffe incentivanti di cui al presente decreto;

b) il ritiro con le modalità e alle condizioni fissate dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas ai sensi dell'art. 13, comma 3, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, ovvero la cessione al mercato.

comma 6. Le tariffe incentivanti sono aggiuntive ai benefici di cui alle lettere a) e b) del comma 5, limitatamente agli impianti che entrano in esercizio entro il 31 dicembre 2012.

L'incentivo statale viene corrisposto per un periodo di venti anni ed è funzione della potenza prodotta: la convenzione con il GSE, n. A01L257056007, attribuisce 0,202 euro per kWh prodotto (segue stralcio GU).

12-5-2011

Serie generale - n. 109

TARIFE PER L'ANNO 2012

3. Per il primo e secondo semestre 2012 le tariffe sono individuate dalla tabella 3:

Tabella 3

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

Nel caso in esame, però, è stata effettuata una cessione del credito derivante dall'incentivo, a garanzia pro solvendo, del finanziamento effettuato per la costruzione dello stesso impianto, con la [REDACTED] pertanto tali ricavi saranno comunque calcolati per stabilire il valore intrinseco dell'impianto ma di ciò se ne dovrà tener presente in sede di valutazione finanziaria e non tecnica (vedi allegato A2).

Per quanto riguarda la vendita dell'energia prodotta, il [REDACTED] stabilisce dei prezzi che variano a seconda degli anni, della zona geografica e dei mesi. Ad onor del vero, in questa sede, non si può conoscere quali variazioni potranno subire nel tempo i prezzi, pertanto, in via cautelativa, si

sceglie di operare con i prezzi minimi garantiti dallo stesso gestore. Tali prezzi sono funzione del valore vigente nell'anno precedente e del tasso di variazione annuale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevato dall'Istat.

Nel 2014 tale valore era pari ad € 38,9 per MWh prodotto, ovvero € 0,0389 / kWh prodotto dall'impianto.

Nel 2015 tale valore era pari ad € 39,0 per MWh prodotto, ovvero € 0,039 / kWh prodotto dall'impianto.

Nel 2016 tale valore è stato di € 39,0 per MWh prodotto, ovvero € 0,039 / kWh prodotto dall'impianto (vedi tabella successiva).

In precedenza, negli anni 2012 e 2013, il prezzo riconosciuto era molto più alto ed era suddiviso in scaglioni di produzione.

Tasso di variazione annuale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevato dall'Istat nell'anno 2015 rispetto all'anno 2014

-0,15%

Prezzi minimi garantiti per l'anno 2016

Fonte	Quantità di energia elettrica ritirata su base annua	Prezzo minimo garantito per il 2016 (formula riportata nella deliberazione 618/2013/R/efr)	Prezzo minimo garantito (valore vigente per l'anno 2016)
		[€/MWh]	[€/MWh]
<i>Biogas da fermentatori anaerobici, biomasse solide e biomasse liquide</i>	fino a 2.000.000 kWh	$PMG_{2015} * (1 + FOI_{2015}/100)$	92,4
<i>Biogas da discarica</i>	fino a 1.500.000 kWh	$PMG_{2015} * (1 + FOI_{2015}/100)$	49,0
<i>Eolica</i>	fino a 1.500.000 kWh	$PMG_{2015} * (1 + FOI_{2015}/100)$	49,0
<i>Solare fotovoltaico</i>	fino a 1.500.000 kWh	$PMG_{2015} * (1 + FOI_{2015}/100)$	39,0
<i>Idrica</i>	fino a 250.000 kWh	$(PMG_{2015} * 25) * (1 + FOI_{2015}/100) + 25$	153,4
	oltre 250.000 kWh e fino a 500.000 kWh	$(PMG_{2015} * 25) * (1 + FOI_{2015}/100) + 25$	105,5
	oltre 500.000 kWh e fino a 1.000.000 kWh	$(PMG_{2015} * 25) * (1 + FOI_{2015}/100) + 25$	66,6
	oltre 1.000.000 kWh e fino a 1.500.000 kWh	$(PMG_{2015} * 25) * (1 + FOI_{2015}/100) + 25$	57,7
<i>Geotermica</i>	fino a 1.500.000 kWh	$PMG_{2015} * (1 + FOI_{2015}/100)$	51,2
<i>Fonti diverse dalle altre</i>	fino a 1.500.000 kWh	$PMG_{2015} * (1 + FOI_{2015}/100)$	39,0

Pertanto, al fine di stabilire un prezzo di vendita dell'energia immessa al gestore, è stato possibile acquisire tutte le fatture, con i relativi dettagli del corrispettivo riconosciuto dal █████ sono stati scartati dal calcolo i corrispettivi del 2016 e quelli del 2012, poiché rappresentati da pochi mesi e non da tutta l'annualità. Dall'analisi di tale documentazione si è riusciti a ricavare anche la percentuale di energia venduta (quindi immessa in rete) e da questa si ottiene la percentuale di energia autoconsumata.

Nel caso in esame, ipotizziamo che l'andamento nei prossimi 20 anni (vita utile di un impianto fotovoltaico pari a 25 anni, quindi fino all'anno 2037) dei prezzi sia rappresentato dalla media di quanto riconosciuto dal █████ negli ultimi tre anni, ovvero pari a € 0,0548/kWh.

Inoltre, considerando uno sfruttamento dell'energia prodotta mediante autoconsumo, il proprietario dell'impianto otterrebbe un risparmio pari ad € 0,08/kWh (vedi allegato A3).

Il responsabile dell'impianto, proprietario del capannone sul quale è installato, ha fornito allo scrivente i dati relativi alla produzione mensile dal primo giorno di attivazione fino a novembre 2016 (vedi allegato A4 – fatture sopra citate) ed è stato quindi possibile ricavare quanto segue (vedi tabella successiva):

- La diminuzione per prestazione dell'impianto fotovoltaico è pari al 4,84 % in media negli ultimi tre anni;
- Nel 2013 la potenza prodotta è stata pari a 363.367 kWh, inferiore all'energia totale producibile dichiarata in progetto (attesa);
- Si è avuto un netto calo di produzione dal 2014 al 2015, con una stabilizzazione nel 2016 della percentuale di diminuzione della prestazione (l'annualità 2012 e quella del 2016 non sono state tenute in considerazione, poiché i dati si riferiscono al solo periodo invernale).
- La percentuale di energia immessa in rete rispetto a quella prodotta è pari al 29 % (28,78%), pertanto quella autoconsumata è pari al 71%.

Di seguito si riporta la tabella dei ricavi ottenuti grazie alla produzione di energia elettrica.

ricavi fatturati per produzione mensile				0,048426 media	kWh	€			VENDITA/ PRODUZIONE	Energia prodotta in ritiro dedicato (anni 2013/14/15)	
MESE	Kwh	TUTTO IL	Kwh	ric. Med. mensile	produzioni da fattura	€/kWh	€/kWh	€/kWh	% annuale	val. medio	media
					RITIRO DEDICATO					0,05484241	28,78%
dic-16	26067	TUTTO IL 2016	312804	26067							
nov-16	26067										
ott-16	26067										
set-16	26067										
ago-16	26067										
lug-16	26067										
giu-16	26067										
mag-16	26067				17266	€ 495,52	€ 0,02870				
apr-16	26067				13247	€ 369,88	€ 0,02792				
mar-16	26067				12214	€ 364,00	€ 0,02980				
feb-16	26067				4815	€ 141,68	€ 0,02942				
gen-16	26067			ricavo medio mensile	2480	€ 92,64	€ 0,03735	€ 0,03064	38,38%		
dic-15	26067	TUTTO IL 2015	319920	26660	1939	€ 81,76	€ 0,04217				
nov-15	26067				2494	€ 88,90	€ 0,03565				
ott-15	26067				4303	€ 173,28	€ 0,04027	€ 4 636,17			
set-15	26067				6458	€ 285,89	€ 0,04427				
ago-15	26067				15376	€ 725,16	€ 0,04716				
lug-15	26067				14334	€ 747,76	€ 0,05217				
giu-15	27253				23209	€ 968,97	€ 0,04175				
mag-15	27253				18488	€ 581,25	€ 0,03144				
apr-15	27253				12557	€ 449,90	€ 0,03583				
mar-15	27253				7850	€ 256,16	€ 0,03263				
feb-15	27253			ricavo medio mensile	3569	€ 174,58	€ 0,04892				
gen-15	27253				2286	€ 102,56	€ 0,04486	€ 0,04143	35,28%		
dic-14	8977	TUTTO IL 2014	347473	28956,08333	2598	€ 143,75	€ 0,05533				
nov-14	14707				4418	€ 197,59	€ 0,04472				
ott-14	18840				4994	€ 224,73	€ 0,04500				
set-14	28320				12234	€ 435,88	€ 0,03563				
ago-14	43015				22259	€ 757,15	€ 0,03402				
lug-14	44839				6248	€ 217,58	€ 0,03482				
giu-14	46200				18977	€ 664,13	€ 0,03500				
mag-14	39360				10453	€ 307,90	€ 0,02946				
apr-14	32880				6063	€ 149,65	€ 0,02468				
mar-14	29172				2207	€ 32,91	€ 0,01491				
feb-14	18240			ricavo medio mensile	457	€ 9,75	€ 0,02133				
gen-14	22923				643	€ 35,89	€ 0,05582	€ 0,03589	26,35%		
dic-13	11977	TUTTO IL 2013	363367	30280,58333	1719	€ 138,58	€ 0,08062				
nov-13	11977				2820	€ 227,32	€ 0,08061				
ott-13	21444				4240	€ 341,73	€ 0,08060				
set-13	32924				7497	€ 604,27	€ 0,08060				
ago-13	42571				21603	€ 1 741,23	€ 0,08060				
lug-13	52181				9961	€ 802,86	€ 0,08060				
giu-13	47438				11123	€ 896,49	€ 0,08060				
mag-13	43064				9836	€ 850,98	€ 0,08652				
apr-13	40193				9242	€ 879,86	€ 0,09520				
mar-13	26863				6744	€ 642,00	€ 0,09520				
feb-13	18209				2160	€ 215,03	€ 0,09955				
gen-13	14526				2867	€ 303,35	€ 0,10581	€ 0,08721	24,72%		
dic-12	13228	TUTTO IL 2012	83140		3768	€ 295,07	€ 0,07831				
nov-12	12338				4260	€ 333,56	€ 0,07830				
ott-12	25055				4506	€ 392,35	€ 0,08707				
set-12	30519				4434	€ 420,93	€ 0,09493				
ago-12	2000							€ 0,02822	20,91%		
DATI MANCANTI											

Pertanto, attraverso la lettura dei dati riportati in tabella è possibile effettuare il seguente calcolo per annualità, tenendo ulteriormente in considerazione la spesa per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto, il costo relativo all'assicurazione dello stesso, nonché le spese per la gestione/amministrazione. Di conseguenza, si procede con le seguenti assunzioni:

- La manutenzione ordinaria e straordinaria hanno un costo annuale pari a circa 13€/Kw di potenza nominale, con un incremento del 2% annuo (vedi allegato A5 – in linea con i dati forniti dal produttore);
- L'assicurazione è pari ad € 1.443,00, circa € 5 per kW di potenza nominale (il dato fornito dalla società proprietaria dell'impianto è in linea con questo valore – vedi allegato A6): si può ipotizzare che tale spesa rimanga fissa per i venti anni, poiché il valore del bene da assicurare è, anno per anno, inferiore, mentre aumenta, di pari passo, il costo della vita;
- L'IMU per l'immobile è pari ad € 4.474,40 per l'impianto identificato con il Fg. 38 part. 113 sub 4 ed € 3.503,40 per l'impianto identificato con il Fg. 38 part. 113 sub 5; a queste cifre bisogna sommare i rispettivi valori della Tasi, pertanto si arriva ad un valore complessivo di € 8.950,70 che si considera costante nel corso degli anni (vedi allegato A7);
- Il costo per le utenze (luce, acqua, allacci..) è stimato pari ad € 1.500,00 ed ha un incremento del 2% annuale, così come il costo per la gestione amministrativa/contabile delle documentazioni inerenti l'impianto, pari ad € 1.200,00.

Un discorso a parte deve essere fatto per il calo di produzione che nel corso degli anni l'impianto naturalmente subirà: se da un lato i dati degli anni scorsi ci evidenziano un trend (decadimento rispetto all'anno precedente), pari ad un decremento medio del 4,84 %, nel 2015 il valore si è attestato al 2,22%.

In realtà, non sappiamo se negli anni futuri questo valore percentuale rimarrà tale, pertanto si è pensato di utilizzare quale valore di stima 2,92%, ovvero la media tra quanto realmente riscontrato negli anni precedenti pari al 4,84% e l' 1%, valore teorico ipotizzato in sede di stime iniziali nelle analisi fornite dalla ditta (0,75% Making Energy, vedi allegato A8 – bibl. 1%).

C'è da aggiungere, per quanto concerne l'incentivo, che, ad inizio 2015, in seguito alla Legge n. 116 del 11 agosto 2014 e relative istruzioni, il valore in € al kWh corrisposto è stato rimodulato dallo 0,202 allo 0.177 (vedi allegato A9). La scelta operata dalla società ██████████ è relativa alla lettera b) del comma 3 dell'articolo 26 della Legge appena citata, che recita così:

b) fermo restando il periodo di erogazione ventennale, la tariffa è rimodulata prevedendo un primo periodo di fruizione di un incentivo ridotto rispetto all'attuale e un secondo periodo di fruizione di un incentivo incrementato in ugual misura. Le percentuali di rimodulazione sono stabilite con decreto del Ministro dello sviluppo economico, sentita l'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il

sistema idrico, da emanare entro il 1° ottobre 2014 in modo da consentire, nel caso di adesione di tutti gli aventi titolo all'opzione, un risparmio di almeno 600 milioni di euro all'anno per il periodo 2015-2019, rispetto all'erogazione prevista con le tariffe vigenti.

La rimodulazione della tariffa incentivante da 0,202 a 0,177, ha comportato una riduzione della stessa pari al 12,37%; pertanto considerando 17 anni e 8 mesi residui, utilizzando la tabella sopra riportata, si calcolano le nuove tariffe incentivanti, che varieranno negli anni successivi.

Infine, considerando la sostituzione degli inverter nel 2026 (vedi allegato A10: preventivo incrementato del 10% - costo fra 10 anni) e lo smantellamento dell'impianto (vedi allegato A10: preventivo incrementato del 20% - costo fra 20 anni), attualizzando il flusso di cassa per i ricavi, si ha un **valore intrinseco dell'impianto pari ad € 579.340,52**.

Di seguito si riporta la tabella con l'elaborazione del Valore di Stima.

produzione in 25 anni - SOLO CONSUMO dal 5° anno al 25°										13€/KW	circa 5€/Kwp	" +2% "	" +2% "
progr.	anno	produzione iniziale	produzione riscontrata e prevista	perdita P	incentivo iniziale	incentivi rimodulati	auto consumo (71%)	vendita (29%)	manut(+2%)	assicuraz	imu+tasi	utenze	gestione amministrative
		390390	KWh/anno		0,202	0,177	0,08	0,0548					
1	2013	390390	363367		€ 73 400,13		€ 20 639,25	€ 5 774,63	€ 4 069,00	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 1 500,00	€ 1 200,00
2	2014	390390	347473	4,37%	€ 70 189,55		€ 19 736,47	€ 5 522,04	€ 4 150,38	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 1 530,00	€ 1 224,00
3	2015	390390	319920	7,93%	dal 2013 al 2016	€ 56 625,84	€ 18 171,46	€ 5 084,17	€ 4 233,39	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 1 560,60	€ 1 248,48
4	2016	390390	312804	2,22%	4,84%	€ 55 366,31	€ 17 767,27	€ 4 971,08	€ 4 318,06	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 1 591,81	€ 1 273,45
5	2017	390390	303665,9873	2,92%	valore adottato	€ 53 748,88	€ 17 248,23	€ 4 825,86	€ 4 404,42	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 1 623,65	€ 1 298,92
6	2018	390390	294794,9255	2,92%	0,177	€ 52 178,70	€ 16 744,35	€ 4 684,88	€ 4 492,50	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 1 656,12	€ 1 324,90
7	2019	390390	286183,0159	2,92%	0,177	€ 50 654,39	€ 16 255,20	€ 4 548,02	€ 4 582,35	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 1 689,24	€ 1 351,39
8	2020	390390	277822,6879	2,92%	0,1831736	€ 50 889,78	€ 15 780,33	€ 4 415,16	€ 4 674,00	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 1 723,03	€ 1 378,42
9	2021	390390	269706,5921	2,92%	0,1894558	€ 51 097,48	€ 15 319,33	€ 4 286,18	€ 4 767,48	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 1 757,49	€ 1 405,99
10	2022	390390	261827,5935	2,92%	0,1957178	€ 51 244,32	€ 14 871,81	€ 4 160,96	€ 4 862,83	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 1 792,64	€ 1 434,11
11	2023	390390	254178,766	2,92%	0,202	€ 51 344,11	€ 14 437,35	€ 4 039,41	€ 4 960,09	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 1 828,49	€ 1 462,79
12	2024	390390	246753,3853	2,92%	0,2082822	€ 51 394,34	€ 14 015,59	€ 3 921,40	€ 5 059,29	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 1 865,06	€ 1 492,05
13	2025	390390	239544,9239	2,92%	0,2145442	€ 51 392,97	€ 13 606,15	€ 3 806,85	€ 5 160,48	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 1 902,36	€ 1 521,89
14	2026	390390	232547,0448	2,92%	0,2208264	€ 51 352,53	€ 13 208,67	€ 3 695,64	€ 5 263,69	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 1 940,41	€ 1 552,33
15	2027	390390	225753,5964	2,92%	0,2270884	€ 51 266,02	€ 12 822,80	€ 3 587,68	€ 5 368,96	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 1 979,22	€ 1 583,37
16	2028	390390	219158,6065	2,92%	0,2270884	€ 49 768,38	€ 12 448,21	€ 3 482,87	€ 5 476,34	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 2 018,80	€ 1 615,04
17	2029	390390	212756,2775	2,92%	0,2270884	€ 48 314,48	€ 12 084,56	€ 3 381,12	€ 5 585,87	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 2 059,18	€ 1 647,34
18	2030	390390	206540,9811	2,92%	0,2270884	€ 46 903,06	€ 11 731,53	€ 3 282,35	€ 5 697,58	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 2 100,36	€ 1 680,29
19	2031	390390	200507,2536	2,92%	0,2270884	€ 45 532,87	€ 11 388,81	€ 3 186,46	€ 5 811,53	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 2 142,37	€ 1 713,90
20	2032	390390	194649,7907	2,92%	0,202	€ 39 319,26	€ 11 056,11	€ 3 093,37	€ 5 927,76	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 2 185,22	€ 1 748,17
21	2033	390390	188963,4432	2,92%			€ 10 733,12	€ 3 003,01	€ 6 046,32	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 2 228,92	€ 1 783,14
22	2034	390390	183443,2122	2,92%			€ 10 419,57	€ 2 915,28	€ 6 167,25	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 2 273,50	€ 1 818,80
23	2035	390390	178084,2449	2,92%			€ 10 115,19	€ 2 830,11	€ 6 290,59	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 2 318,97	€ 1 855,18
24	2036	390390	172881,8303	2,92%			€ 9 819,69	€ 2 747,44	€ 6 416,40	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 2 365,35	€ 1 892,28
25	2037	390390	167831,3951	2,92%			€ 9 532,82	€ 2 667,18	€ 6 544,73	€ 1 443,00	€ 8 950,70	€ 2 412,66	€ 1 930,12

N.B. Dal 1 gennaio 2015 il GSE ha valutato l'incentivo pari ad €0,177 anziché 0,202 (valore iniziale).

- P.a.s. n° 5845 del 05.06.2012

• ***criteri di stima edifici industriali***

Di fondamentale importanza per la scelta del criterio o dei criteri di stima è lo scopo per il quale la stessa viene redatta. La valutazione dei beni oggetto di stima consiste nella determinazione del loro valore di mercato o valore venale. Fra i diversi metodi conosciuti per arrivare alla suddetta determinazione di valore, si è scelto quello comparativo diretto, noto anche come metodo di stima sintetica.

Per la comparazione tra gli immobili da valutare e quelli di prezzo noto della zona presi in esame, si è scelto di utilizzare come elemento più appropriato, il parametro del costo unitario per metro quadrato di superficie utile lorda. Detta comparazione è stata effettuata principalmente tra immobili di prezzo noto appartenenti all'interno di un gruppo omogeneo per condizioni sia intrinseche che estrinseche, rispetto a quello dell'immobile da valutare, rilevando di conseguenza i prezzi di mercato più recenti dei beni simili a quelli da stimare.

I prezzi analizzati per la comparazione sono stati raccolti da pubblicazioni e materiali informativi sia su supporto cartaceo che on-line, e, non disponendo di un congruo numero di edifici rappresentanti il suddetto campione all'interno di un gruppo omogeneo da impiegare per il confronto (numero limitato di compravendite immobiliari dirette e/o per il tramite di agenzie immobiliari della zona ove risultano ubicati gli edifici da stimare), si è proceduto consultando i dati disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agazia del Territorio di Chieti (O.M.I.) unitamente a quelli pubblicati dal Borsino Immobiliare.

Questi ultimi, individuano un intervallo di valori tra una quotazione minima ed una massima per unità di superficie, in relazione alle unità immobiliari ricomprese all'interno di un ambito territoriale omogeneo rappresentato appunto dalla cosiddetta Zona O.M.I..

Di seguito si riportano in allegato le tabelle O.M.I. (vedi allegato A14) riferite alle zone in esame per il periodo relativo al I° semestre 2016 (ultimi dati disponibili / pubblicati) e quelle del Borsino Immobiliare, da considerarsi valide anche oggi in virtù della crisi immobiliare e quindi della stagnazione del relativo mercato di riferimento non solo locale riscontata negli ultimi anni.

Di seguito si riportano alcune delle viste fotografiche degli ambienti interni degli edifici industriali della società XXXXXXXXXX



Produzione - [REDACTED] - sede Casoli - LOTTO A2



Produzione - [REDACTED] - sede Casoli - LOTTO A2



Ufficio tecnico - [REDACTED] - sede Casoli - LOTTO A2



Uffici [REDACTED] - sede Casoli - **LOTTO A2**



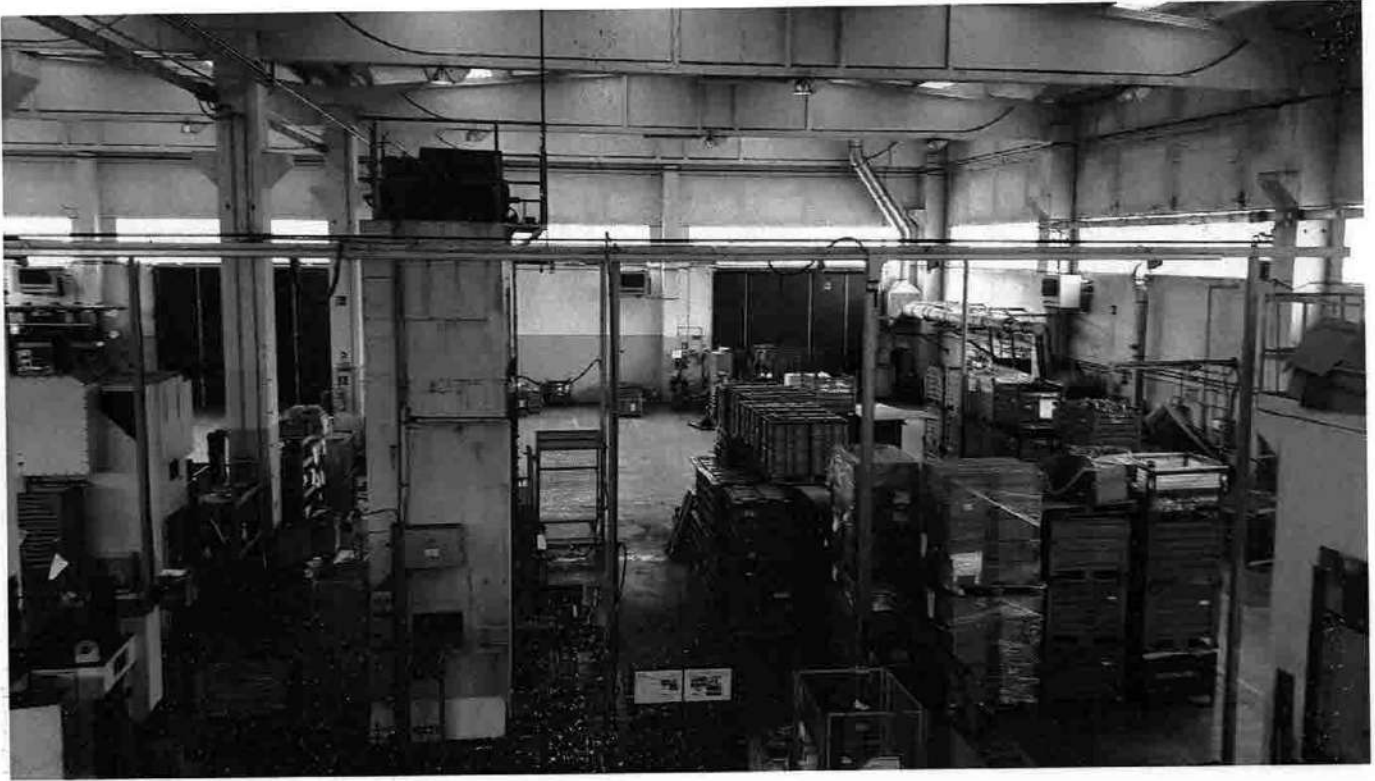
Uffici [REDACTED] - sede Casoli - **LOTTO A2**



Produzione - ex [redacted] - sede Casoli - **LOTTO A1**



Produzione - [redacted] - sede Casoli - **LOTTO A1**



Produzione - ex ██████████ - sede Casoli - LOTTO A1



Uffici al 1° piano (al grezzo) - ██████████ - sede Casoli - LOTTO A1



Servizi zona Produzione - ex [REDACTED] - sede Casoli - **LOTTO A1**



Uffici - ex [REDACTED] - sede Casoli - **LOTTO A1**

Capannone [REDACTED] - sede Mozzagrogna

Capannone [REDACTED] - sede Mozzagrogna

Capannone [REDACTED] - sede Mozzagrogna

Capannone [REDACTED] - sede Mozzagrogna

- **stima dei beni immobili (edifici industriali)**

Una volta considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame, rispettivamente di quelle strutturali, di finitura, di vetustà, di conservazione e manutenzione, e, di quelle relative l'ubicazione degli stessi nonché le relative caratteristiche del contesto di riferimento, sono stati prima verificati i prezzi posti alla base di recenti compravendite di immobili simili e quindi comparabili con quelli in oggetto, e, successivamente, si è proceduto al calcolo della superficie convenzionale (di seguito riportata) delle unità immobiliari (edifici industriali) in esame, con la conseguente determinazione del più probabile valore di mercato delle stesse, secondo i principi della oggettività.

La Superficie Convenzionale di seguito determinata, rappresenta nel caso che si tratti di immobili aventi destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), come nel caso in esame, la somma delle:

- a) superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri;
- b) superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii, corti e giardini;
- c) quote percentuali delle superfici delle pertinenze (posti auto coperti e scoperti, sottotetti, box, ecc.).

Tale superficie convenzionale trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente degli immobili, nella fattispecie di quelli edificati (Voce dal glossario di Tecnoborsa).

Una volta determinato il valore medio della Stima attraverso la media dei valori estrapolati dalle quotazioni sia delle tabelle O.M.I. che del Borsino Immobiliare, oltre che dalle indagini dirette sul mercato di riferimento, quest'ultimo è stato moltiplicato per un Coefficiente di Raggiungimento (coefficiente correttivo - vedi Tabella "1" di seguito riportata) che rappresenta la risultante di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili da periziare e che determina il cosiddetto Valore Raggiungiato da moltiplicare per le superfici degli immobili in esame (Superfici Convenzionali, come più avanti individuate), arrivando alla determinazione di quello che rappresenta il loro più probabile Valore di Stima (medio).

Di conseguenza si ha:

VALORE STIMA (medio) = VALORE RAGGUAGLIATO UNITARIO X SUPERFICIE (espressa in mq).

Per il calcolo della Superficie Convenzionale si sono assunti i seguenti parametri:

1 - per superfici utili lorde abitabili in genere;

0,5 - per superfici a deposito, tettoia, porticato, cabina elettrica, accessorie e di pertinenza;

2,25 - per superfici utili lorde abitabili uso ufficio;

0,05 - per superfici di corti e piazzali;

0,10 - per superfici ancora edificabili (terreni).

COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO (Tabella "1")

CONDIZIONI / FATTORI	EDIFICIO A1 (██████████ - Casoli)	EDIFICI A3 - A6 - A7 (Casoli)	EDIFICIO A8 (Mozzagogna)
STATO CONSERVAZIONE / MANUTENZIONE	0,90	0,99	
REGOLARITA URBANISTICA / CATASTALE	1	0,99	
ACCESSIBILITA'	1	1	
POSIZIONE	1	1	
ASPETTI LEGATI ALLA CANCELLAZIONE DI EVENTUALI IPOTECHE	1	1	
CARATTERISTICHE TECNICHE	1,1	1,03	
DOTAZIONI IMPIANTISTICHE	1,05	1,025	
COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO (OTTENUTO MOLTIPLICANDO TRA LORO I VALORI DI OGNI SINGOLA COLONNA)	1,039	1,035	

CONCLUSIONI

CONSIDERAZIONI E INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI CON I RISPETTIVI VALORI DI STIMA (GRUPPO "A") - In base alle scrupolose analisi condotte, riportate nei capitoli e/o paragrafi precedenti, si è giunti ad un valore di mercato dei beni immobili di proprietà della società ██████████ di Casoli (Ch).

Sia dal punto di vista urbanistico che catastale, come già emerso nei precedenti paragrafi, alla luce della documentazione rintracciata, si evidenzia l'opportunità di redigere alcune pratiche edilizie in sanatoria, sia per gli immobili con sede in Casoli, che per quello di Mozzagogna.

La valutazione dei beni in esame è stata prodotta tenendo in considerazione sia lo stato degli stessi che quello del mercato di riferimento locale, al fine di conoscere quelli che risultano essere i più attendibili valori di mercato dei beni comparabili con quelli oggetto di stima, secondo un congruo ordine di grandezza.

Di seguito si riporta l'inventario dei beni immobili (edifici industriali ed impianti fotovoltaici) con i relativi Valori di Stima ottenuti.

RIEPILOGATIVO STIMA GRUPPO "A" / IMMOBILI (edifici e impianti fotovoltaici)				
RIF. IMMOBIL.	COMUNE / RIF. CATASTALI	DESCRIZIONE	VALORE €	PARZIALI €
A1	CASOLI - FG. 36, PART. 4118 - SUB 1 - CAT. D1 (██████████)	OPIFICIO		
		UFFICI		
		UFFICI AL GREZZO		
		CORTE ESCLUSIVA		
		AREA EDIFICABILE RESIDUA		
		TETTOIE		
		DEPOSITI		
		CABINA ELETTRICA		
		TOT	1.375.367,71 €	
A2	CASOLI - FG. 36, PART. 4118 - SUB 2 - CAT. D1 (██████████)	IMPIANTO FOTOVOLTAICO		350.860,26
A3	CASOLI - FG. 38, PART. 113 - SUB 1 - CAT. D7	CABINA ELETTRICA (vedi A6)		
A4	CASOLI - FG. 38, PART. 113 - SUB 4 - CAT. D1	IMPIANTO FOTOVOLTAICO		
A5	CASOLI - FG. 38, PART. 113 - SUB 4 e 5 - CAT. D1	"		579.340,52
A6	CASOLI - FG. 38, PART. 113 - SUB 6 - CAT. D7	OPIFICIO+UFFICI+PERTINENZE		1.604.762,41
		TOT	2.534.963,19 €	
A7	CASOLI - FG. 38, PART. 113 - SUB 7 - CAT. D7	OPIFICIO		
		UFFICI		
		CORTE ESCLUSIVA		
		TETTOIE		
		DEPOSITI APERTI		
		TOT	1.319.197,28 €	
A8	MOZZAGROGNA			
		TOT		
		TOTALE		

LEGENDA:	
Valore Medio (€ 405,67) dato da media tra i seguenti Valori:	
OMI	
BORSINO IMMOBILIARE	
INDAGINI DI MERCATO	

Il valore complessivo dell'intero patrimonio immobiliare, è confermato nella somma di € ██████████ come esplicitato nella tabella riepilogativa sopra riportata.

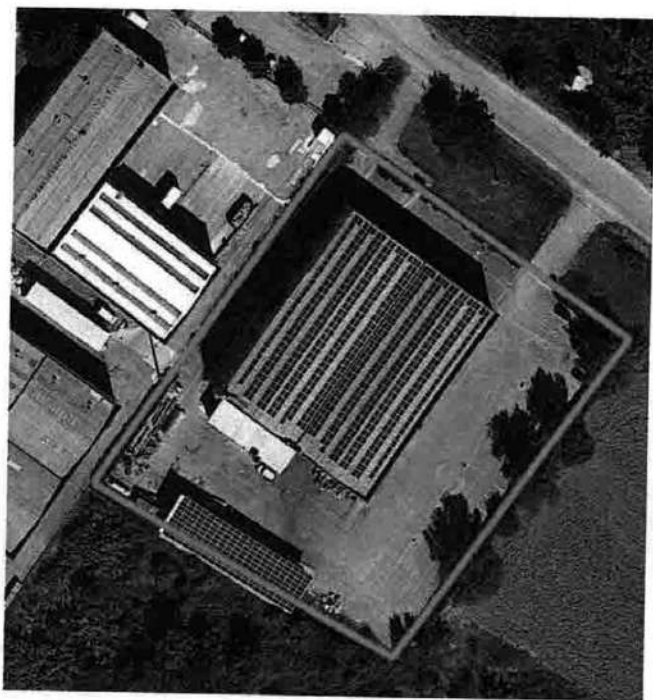
DEFINIZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DEI RISPETTIVI VALORI DA PORRE A BASE DI VENDITA (Lotto 1 e Lotto 2).

Il criterio alla base della individuazione dei LOTTI e dei relativi singoli beni immobili che ne fanno parte, risiede nella semplice ed immediata considerazione che, tanto per i singoli beni del LOTTO A1, che, per quelli del LOTTO A2, quest'ultimi, in entrambi i casi, si configurano oltre che fisicamente tra loro "integrati", anche interagenti; tanto a livello funzionale/strutturale, che a livello impiantistico. Inoltre, la scelta di prevedere due soli lotti, è stata determinata dalla volontà da parte del Sottoscritto, di non frazionare in più parti gli insediamenti dei plessi industriali esistenti, che, rispettivamente, risultano denominati "██████████" - immobili da A1 a A2/lotto 1 e "██████████" - immobili da A3 a A7/lotto 2. Tutti i suddetti immobili, costituiscono il patrimonio immobiliare di proprietà della Società ██████████ mentre, quello di Mozzagrogna individuato in perizia come "immobile/edificio A8", risulta di proprietà ██████████, concesso in leasing alla stessa ██████████

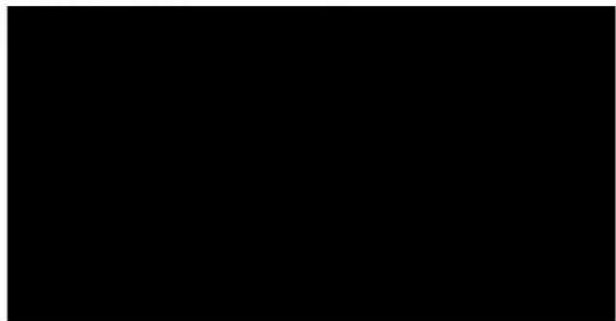
INVENTARIO STIMA GRUPPO "A" / IMMOBILI (edifici e impianti fotovoltaici) LOTTI 1 E 2				
RIF. IMMOBILE	COMUNE / RIF. CATASTALI	DESCRIZIONE	VALORE €	VALORE LOTTI €
A1	CASOLI - FG. 36, PART. 4118 - SUB 1 - CAT. D1 ██████████ LOTTO A1	OPIFICIO		
		UFFICI		
		UFFICI AL GREZZO		
		CORTE ESCLUSIVA		
		AREA EDIFICABILE RESIDUA		
		TETTOIE		
		DEPOSITI / CABINA ELETTRICA	1.375.367,71 €	
A2	CASOLI - FG. 36, PART. 4118 - SUB 2 - CAT. D1 ██████████ LOTTO A1	IMPIANTO FOTOVOLTAICO	350.860,26 €	
		TOT LOTTO 1		€ 1.726.227,97
	LOTTO A2			
A3	CASOLI - FG. 38, PART. 113 - SUB 1 - CAT. D7	CABINA ELETTRICA (vedi A6)		
A4	CASOLI - FG. 38, PART. 113 - SUB 4 - CAT. D1	IMPIANTO FOTOVOLTAICO		
A5	CASOLI - FG. 38, PART. 113 - SUB 4 e 5 - CAT. D1	"	579.340,52 €	
A6	CASOLI - FG. 38, PART. 113 - SUB 6 - CAT. D7	OPIFICIO+UFFICI+PERTINENZE	1.604.762,41 €	
A7	CASOLI - FG. 38, PART. 113 - SUB 7 - CAT. D7	OPIFICIO		
		UFFICI		
		CORTE ESCLUSIVA		
		TETTOIE		
		DEPOSITI APERTI	1.319.197,28 €	
		TOT LOTTO 2		€ 3.503.300,21
	TOT			
A8	MOZZAGROGNA			€ 0,00
	██████████			
TOTALE VALORE PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI				€ 5.229.528,18

Riepilogo importi singoli lotti

LOTTO A1: € 1.726.227,97



LOTTO A2: € 3.503.300,21



Commissa:	
Titolo:	

LISTA DI DISTRIBUZIONE	
Originale:	
Copie per competenza:	
Copie per conoscenza:	
Trasmesso con:	

	Data	Sigla/Nome	Firma
Redazione	04/06/2024		
Controllo ed Emissione	04/06/2024		
Autorizzazione	04/06/2024		

REV.	DESCRIZIONE REVISIONI E RIFERIMENTI A EVENTUALI DOCUMENTI SOSTITUITI	Data
00	Prima emissione	04/06/2024

INDICE

1	PREMESSA	3
2	IMPIANTO	3
2.1	Descrizione dei beni:.....	3
3	IPOTESI DI VENDITA	6
4	COSTI E RICAVI DELLA PRODUZIONE ANNUA	7
4.1	Produzione energetica	7
4.2	Ricavi	7
4.3	Costi.....	7
4.4	Oneri per diritto di superficie e separazione impianto.....	8
4.5	Costi di smaltimento e fine vita.....	8
5	CRITERI DI STIMA	9
6	STIMA ECONOMICA.....	9
6.1	Vendita annessa all'immobile:	9
6.2	Vendita separata con cessione della Convenzione:.....	9
6.3	Vendita per altro utilizzo:	10
7	CONCLUSIONI	10

1 PREMESSA

La seguente perizia ha lo scopo di stimare il valore del campo fotovoltaico installato sulla copertura dell'immobile di proprietà della [redacted] identificato tramite i catastali, Fig. 29, pt. 722 sito in Casoli (Ch).

2 IMPIANTO

2.1 DESCRIZIONE DEI BENI:

L'impianto fotovoltaico ha una potenza complessiva di $P=323,76$ kWp, composto da un generatore fotovoltaico installato su coperture in disponibilità della [redacted] e giacenti sul comune di Casoli.

L'impianto è composto da una sezione.

L'impianto accede alle tariffe incentivanti previste dal DM 5 maggio 2011 - secondo il "quarto conto energia".

L'energia elettrica prodotta sarà utilizzata per "Cessione Parziale" dell'energia prodotta.

L'impianto fotovoltaico in disamina è realizzato con moduli della ditta [redacted] da 240 Wp aventi le seguenti caratteristiche:

Tecnologia delle celle fotovoltaiche		Silicio policristallino
Potenza massima (alle condizioni standard-STC)	Pmpp	240 [W]
Tolleranza massima		$\pm 3\%$
Tensione alla massima potenza	Vmpp	29,9 [V]
Corrente alla massima potenza	Impp	8,05 [A]
Tensione a circuito aperto	Voc	36,8 [V]
Corrente di corto circuito	Isc	8,57 [A]
Dimensioni		1640x992x40 [mm]
Peso	Kg.	20

Il piano di posa è composto da:

- lastre ondulate in fibro cemento sul tetto del fabbricato principale. Il fibro cemento è definito in classe A1 di reazione al fuoco di cui alla decisione 2000/147/CE senza prova aggiuntive;
- tetto piano sulla copertura degli uffici.

La struttura di supporto dei moduli fotovoltaici è costituita da profilati d'alluminio, fissati all'attuale copertura per mezzo di staffe di acciaio zincato a caldo. Onde evitare fenomeni di elettro-corrosione è stata interposta tra la staffa e la lamiera di fissaggio un doppio strato di gomma. Gli elementi di fissaggio sono in acciaio zincato.

Date le tipologie di copertura presenti, è stato previsto l'utilizzo di una tipologia di sistema di supporto tali da non forare la copertura in fibro cemento.

La posa ha previsto l'allentamento delle viti di fissaggio al fine di consentire l'inserimento di una staffa ad "L"; su tale staffa avviene il fissaggio di un longherone che costituisce l'orditura principale dalla falda al colmo.

Su tale orditura è stata posata un'orditura secondaria in alluminio su cui sono stati posizionati i moduli fotovoltaici nella modalità "landscape".

Le stringhe sono state collegate a:

- Numero 1 inverter marca [redacted]
 - String comb 1 11 stringhe x 21 mod/stringa Pn 55.440 Wp
 - String comb 2 10 stringhe x 20 mod/stringa Pn 48.000 Wp
 - String comb 3 10 stringhe x 21 mod/stringa Pn 50.400 Wp
 - String comb 4 10 stringhe x 20 mod/stringa Pn 48.000 Wp
- Numero 2 inverter marca [redacted]
 - Inverter 1 5 stringhe x 19 mod/stringa Pn 22.800 Wp
 - Inverter 2 3+3 stringhe x 15+16 mod/stringa Pn 22.320 Wp
- Numero 1 inverter marca [redacted]
 - Inverter 3 5 stringhe x 22 mod/stringa Pn 26.400 Wp
- Numero 1 inverter marca [redacted]
 - Inverter 4 3 stringhe x 20 mod/stringa Pn 14.400 Wp
- Numero 2 inverter marca [redacted]
 - Inverter 5 3 stringhe x 18 mod/stringa Pn 12.960 Wp
 - Inverter 6 3 stringhe x 18 mod/stringa Pn 12.960 Wp

Gli inverter sono posizionati in copertura quelli di stringa e nel locale inverter e quadro BT quello in armadio.

Il locale inverter è costituito da un fabbricato in cls ricavato in un locale esistente nella parete nord del fabbricato.

Nel quadro BT è presente il dispositivo di interfaccia i dispositivi di generatore e il contatore fiscale.



Foto 1. Posa pannelli su copertura in fibrocemento



Foto 2 Posa pannelli su copertura piana



Foto 3 Inverter di stringa su copertura fabbricato



Foto 4 Stringbox su copertura fabbricato



Foto 5 Inverter da 220 kW



Foto 6 Quadro BT

L'impianto è dotato di sistema di monitoraggio marca [REDACTED] modello [REDACTED]. Il sistema è in grado di monitorare i contatori e gli inverter, segnalando via sms eventuali allarmi.

3 IPOTESI DI VENDITA

Data la natura del bene e la particolarità del mercato a cui si rivolge, occorre innanzitutto definire la tipologia di vendita più conveniente. Un'installazione fotovoltaica di dimensioni simili può essere valutata:

- a. come apparecchiature da riutilizzarsi con altra destinazione;
- b. come eventuale investimento di terzi per la produzione e la vendita di energia al Gestore dei Servizi Elettrici;
- c. come valore aggiunto dell'immobile su cui è posizionata e cablata;

Ipotesi a: è quella economicamente meno conveniente, gli impianti fotovoltaici hanno una vita media di 20 anni e quello oggetto di questa relazione ha raggiunto metà della vita utile stimata, lo smontaggio e rimontaggio in altro luogo, oltre che economicamente impegnativo, produrrebbe la decadenza delle convenzioni in essere con il GSE, pertanto resterebbe solo la vendita come pezzi di ricambio ma anche questa ipotesi è del tutto antieconomica vista la rapidissima obsolescenza dei componenti di un impianto fotovoltaico.

Ipotesi b: seppur usufruendo delle vantaggiose condizioni offerte dalle convenzioni in essere (in questo caso può configurarsi la possibilità di cessione dei crediti da parte del GSE), un eventuale investimento per l'utilizzo del campo fotovoltaico per la sola produzione di energia elettrica da immettere in rete, comporterebbe degli oneri una tantum per la separazione dell'impianto che lavora in parallelo con quello dell'immobile, dei costi annuali per servitù legate agli oneri di superficie, oltre ai costi di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Ipotesi c: è quella da preferire. Le tariffe incentivanti molto vantaggiose fornirebbero, oltre ad un risparmio sui consumi energetici, anche un valore aggiunto alla vendita dell'immobile a cui l'impianto è cablato.

4 COSTI E RICAVI DELLA PRODUZIONE ANNUA

4.1 PRODUZIONE ENERGETICA

Per poter comprendere il reale livello di funzionamento dell'impianto si è proceduto all'analisi della produzione mensile in funzione dell'irraggiamento e della disponibilità.

I dati sono stati rilevati sia dal GSE che dal sistema di monitoraggio. Occorre dire che dopo il fallimento della capogruppo [REDACTED] l'impianto è stato abbandonato e pertanto a seguito di un intervento della protezione di interfaccia non si è più riattivato per oltre 2 anni

:

Mese	Atteso	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gennaio	20170	0	14526	22923	11847	2424,6	0	0	0	0	603,08	11368	9696	10509
Febbraio	21753	0	18209	18240	16260	4706,8	0	0	0	0	544,74	15836	15414	15232
Marzo	34196	0	26863	29172	25435	11939,4	0	0	0	0	603,11	25878	26096	23422
Aprile	39263	0	40193	32880	27253	12948,8	0	0	0	0	583,64	34808	26326	30744
Maggio	43062	0	43064	39360	27253	16877,8	0	0	0	28672	603,09	37106	29690	31304
Giugno	43379	0	47438	46200	27253	16258	0	0	0	42480	583,64	39364	35962	
Luglio	45595	0	52181	44839	26067	17379	0	0	0	43480	603,1	0	38492	
Agosto	43379	2000	42571	43015	26067	24160,4	0	0	0	37250	603,1	38406,77	36130	
Settembre	37363	30519	32924	28320	26067	10087,2	0	0	0	28548	583,65	23550	0	
Ottobre	30840	25055	21444	18840	26067	1064	0	0	0	13742	603,91	21378	20996	
Novembre	21309	12338	11977	14707	26067	0	0	0	0	583,64	5384,22	10059,74	11614	
Dicembre	18048	13228	11977	8977	26067	0	0	0	0	603,09	8744	9568	10458	
TOTALE	398357	83140	363367	347473	291703	117846	0	0	0	195358,7	19440,2	267322,5	260874	111211

Tabella 1: Andamento della produzione energetica

4.2 RICAVI

Dall'analisi della produzione rispetto al preventivato si vede che fino al 2014 la produzione è stata in linea con 'atteso, non è definibile nel biennio 2015-2016 (anni in cui il GSE non riferiva più il valore reale ma solo un valore medio mensile e poi un conguaglio) mentre a partire dalla riattivazione nel novembre 2019 l'impianto non ha più performato in maniera ottimale.

Applicando i valori della tariffa incentivante alla produzione si ottengono i flussi di cassa fino ad oggi. L'impianto gode di un tariffa incentivante di 0,202 €/kWh,

Mese	Atteso	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gennaio	€ 4.074,25	€ -	€ 2.934,25	€ 4.630,45	€ 2.393,09	€ 489,77	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 121,82	€ 2.296,34	€ 1.958,59	€ 2.122,82
Febbraio	€ 4.394,05	€ -	€ 3.678,22	€ 3.684,48	€ 3.284,52	€ 950,77	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 110,04	€ 3.198,87	€ 3.113,63	€ 3.076,86
Marzo	€ 6.907,68	€ -	€ 5.426,33	€ 5.892,74	€ 5.137,87	€ 2.411,76	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 121,83	€ 5.227,36	€ 5.271,39	€ 4.731,24
Aprile	€ 7.931,04	€ -	€ 8.118,99	€ 6.641,76	€ 5.505,11	€ 2.615,66	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 117,90	€ 7.031,22	€ 5.317,85	€ 6.210,29
Maggio	€ 8.698,56	€ -	€ 8.698,93	€ 7.950,72	€ 5.505,11	€ 3.409,32	€ -	€ -	€ -	€ 5.791,74	€ 121,82	€ 7.495,41	€ 5.997,38	€ 6.323,41
Giugno	€ 8.762,52	€ -	€ 9.582,48	€ 9.332,40	€ 5.505,11	€ 3.284,12	€ -	€ -	€ -	€ 8.580,96	€ 117,90	€ 7.951,53	€ 7.264,32	€ -
Luglio	€ 9.210,24	€ -	€ 10.540,56	€ 9.057,48	€ 5.265,53	€ 3.510,56	€ -	€ -	€ -	€ 8.782,96	€ 121,83	€ -	€ 7.775,38	€ -
Agosto	€ 8.762,52	€ 404,00	€ 8.599,34	€ 8.689,03	€ 5.265,53	€ 4.880,40	€ -	€ -	€ -	€ 7.524,50	€ 121,83	€ 7.758,17	€ 7.298,26	€ -
Settembre	€ 7.547,28	€ 6.164,84	€ 6.650,65	€ 5.720,64	€ 5.265,53	€ 2.037,61	€ -	€ -	€ -	€ 5.766,70	€ 117,90	€ 4.757,10	€ -	€ -
Ottobre	€ 6.229,71	€ 5.061,11	€ 4.331,69	€ 3.805,68	€ 5.265,53	€ 214,93	€ -	€ -	€ -	€ 2.775,88	€ 121,99	€ 4.318,36	€ 4.241,19	€ -
Novembre	€ 4.304,51	€ 2.492,28	€ 2.419,35	€ 2.970,81	€ 5.265,53	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 117,90	€ 1.087,61	€ 2.032,07	€ 2.346,03	€ -
Dicembre	€ 3.645,72	€ 2.672,06	€ 2.419,35	€ 1.813,35	€ 5.265,53	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 121,82	€ 1.766,29	€ 1.932,74	€ 2.112,52	€ -
TOTALE	€ 80.468,11	€ 16.794,28	€ 73.400,13	€ 70.189,55	€ 58.924,01	€ 23.804,89	€ -	€ -	€ -	€ 39.462,46	€ 4.048,74	€ 53.999,15	€ 52.696,55	€ 22.464,62

Tabella 2: Andamento degli incassi

Pertanto ipotizzando un funzionamento normale dell'impianto e un controllo della produzione si stima che la produzione dell'impianto senza alcun intervento di aggiornamento e sostituzione, sia intorno ai 270.000 kWh/annui, che comporta una introito di 54.540 €/annui.

Ipotizzando di vendere l'intera produzione, decurtando un 3% per le perdite e gli autoconsumi si stima un introito dalla vendita di 19.642,5 0 € (valore di vendita medio di 0,075 €/kWh).

4.3 COSTI

Le spese di manutenzione per salvaguardare l'operatività ed il rendimento dell'impianto fotovoltaico sono:

- oneri per la manutenzione ordinaria (pulizia dei moduli e componentistica, piccoli ripristini) quantificati in 19,00 €/kWp annui
- oneri per la manutenzione straordinaria (sostituzione di componenti di impianto per rotture o a fine vita) quantificati in 10,00 €/kWp annui
- oneri per assicurazione: quantificati in 15,00 €/kWp annui

In base alla potenza dell'impianto il costo della manutenzione ammonta a 13.801,92 €/anno

4.4 ONERI PER DIRITTO DI SUPERFICIE E SEPARAZIONE IMPIANTO

Nel caso di cessione separata dell'impianto a terzi rispetto all'immobile su cui è realizzato, occorre costituire un diritto di superficie sull'area della copertura 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 dell'incentivazione applicato all'impianto, con relativa trascrizione presso l'Agenzia del Territorio.

Nel caso specifico occorre prevedere la separazione dell'impianto di produzione da quello a servizio dell'immobile, tale costo una tantum è stimato in 5 000 €.

Il costo di tali oneri è quantificato in 4,30 €/m² annui comprendente tutte le spese accessorie per la regolarizzazione catastale sui 2.193 m² di copertura, pari in totale a 9.429,90 €/anno.

4.5 COSTI DI SMALTIMENTO E FINE VITA

Dal documento predisposto da GSE "Rifiuti di apparecchiature Elettriche ed elettroniche RAEE – Istruzioni operative per la gestione e lo smaltimento dei pannelli fotovoltaici incentivati (ai sensi dell'art. 40 del D.Lg. 49/2014)", risulta che per lo smaltimento dei pannelli fotovoltaici incentivati dal cosiddetto "Conto Energia II", istituito dal DM 19 febbraio 2007, il GSE "trattiene dai meccanismi incentivanti negli ultimi dieci anni di diritto all'incentivo una quota finalizzata ad assicurare la copertura dei costi di gestione dei rifiuti prodotti da tali pannelli". Tale quota, per pannelli considerati RAEE Professionali (derivati da impianti superiori o uguali ai 10 kW), è posta pari a 20 €/pannello ed è attenuata con cadenza annuale, dall'undicesimo anno sino alla conclusione della convenzione, mediante la formula:

$$\left(\frac{2 * (n - i + 1)}{n * (n + 1)} \right) * \text{quota totale}$$

Dove: n=20

i=anno in cui la quota verrà trattenuta (i va da 1 a n)

Nel caso in esame il numero di pannelli è pari a n=1.307, pertanto i costi sono assunti pari a 26.140,00 €.

Alla fine della vita utile dell'impianto avverrà lo smaltimento dei pannelli che attualmente ha un costo di 5,0 €/pannello, pari cioè a 6.535,00 €.

Il GSE restituirà la trattenuta che però, essendo a valuta costante, sarà svalutata in base all'inflazione. Ipotizzando un tasso inflattivo del 3% si ottiene una svalutazione di € 4.885,79

5 CRITERI DI STIMA

La stima del valore dell'impianto è eseguita per tre ipotesi differenti di alienazione. Due ipotesi prevedono l'impianto in funzione ed in grado di produrre utili, la terza prevede lo smontaggio dell'impianto.

La stima per le prime due ipotesi è effettuata tramite il metodo dei flussi di cassa attualizzati negli anni e consiste nella valutazione dei movimenti economici che l'incentivazione alla produzione di energia può produrre dall'anno 2025 fino alla data di scadenza della convenzione fissata nel 2032 decurtati delle spese. Il metodo dei flussi di cassa attualizzati ha come finalità quello di determinare il valore di un investimento nel corso degli anni e prevederne la capacità di produrre reddito nell'anno attuale. Questa attualizzazione tiene conto di un tasso di sconto che contempla più fattori: le caratteristiche dell'investimento, il suo fattore di rischio e l'eventuale inflazione. Il tasso di sconto nel caso specifico è assunto pari al 6%.

Nella terza ipotesi, nel caso di impossibilità di trasferimento della titolarità della Convenzione a causa del recesso da parte del GSE o altri impedimenti, la stima è eseguita tramite ricerca di mercato di impianti fotovoltaici di analoghe caratteristiche.

6 STIMA ECONOMICA

Di seguito si riporta il valore della stima per le tre tipologie di vendita ipotizzate, considerando i restanti 8 anni di durata delle Convenzioni in essere:

6.1 VENDITA ANNESSA ALL'IMMOBILE:

BP CLIENTE

Anno	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Risparmio [€]	74.183	74.924	74.924	74.924	74.924	74.924	74.924	74.924
Costi manutenzione [€]	13.802	14.078	14.360	14.647	14.940	15.238	15.543	15.854
Capex	0	0	0	0	0	0	0	11.421
Ammortamento								
Utile pre-tax	60.381	60.846	60.565	60.278	59.985	59.686	59.381	47.649
Tax	17.148	17.280	17.200	17.119	17.036	16.951	16.864	13.532
Utile	43.232	43.566	43.364	43.159	42.949	42.735	42.517	34.117
Cash flow	43.232	43.566	43.364	43.159	42.949	42.735	42.517	34.117
Cash flow cum	43.232	86.798	130.163	173.322	216.271	259.006	301.523	335.640

Tabella 3: Flussi di cassa legati all'immobile

Stima ricavi totali da tariffe incentivati: € 598.653,00

Stima dei costi per manutenzioni e assicurazioni: € 118.461

Costi smaltimento e fine vita = € 11.421,00

Flusso di cassa attualizzato a fine convenzione (2032) €: 247.223,00

Valore stimato per la vendita (-15% c.ca del flusso di cassa calcolato) €: 210.139,55

6.2 VENDITA SEPARATA CON CESSIONE DELLA CONVENZIONE:

BP CLIENTE

Anno	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Risparmio [€]	74.183	74.924	74.924	74.924	74.924	74.924	74.924	74.924
Costi manutenzione [€]	13.802	14.078	14.360	14.647	14.940	15.238	15.543	15.854
Diritto superficie [€]	14.430	9.618	9.811	10.007	10.207	10.411	10.620	10.832
Capex	0	0	0	0	0	0	0	11.421
Ammortamento								
Utile pre-tax	45.951	51.228	50.754	50.271	49.777	49.275	48.762	36.817
Tax	13.050	14.549	14.414	14.277	14.137	13.994	13.848	10.456
Utile	32.901	36.679	36.340	35.994	35.641	35.281	34.913	26.361
Cash flow	32.901	36.679	36.340	35.994	35.641	35.281	34.913	26.361
Cash flow cum	32.901	69.580	105.920	141.913	177.554	212.835	247.748	274.109

Tabella 4: Flussi di cassa separati dall'immobile

Stima ricavi totali da tariffe incentivati: € 598.653,00

Stima dei costi per manutenzioni e assicurazioni: € 118.461

Costi diritto superficie = € 85.937,00

Costi smaltimento e fine vita = € 11.421,00

Flusso di cassa attualizzato a fine convenzione (2032) €: 201.856,00

Valore stimato per la vendita (-15% c.ca del flusso di cassa calcolato) €: 171.577,60

6.3 VENDITA PER ALTRO UTILIZZO:

Nel caso di impossibilità di vendita con il sistema di produzione attivo, il valore dell'impianto si deprezza notevolmente in ragione della specificità della realizzazione e della progettazione riferita al particolare posizionamento e utilizzo dell'impianto stesso. Si ritiene che una volta smontate, le apparecchiature ed i pannelli che ad oggi presentano un'obsolescenza di 10 anni, possano essere riutilizzati prevalentemente come pezzi ricambio. Vista la particolarità del mercato e la scarsa richiesta di materiale usato, considerato il costo per i lavori per la separazione dell'impianto fotovoltaico dall'impianto elettrico dell'edificio, dello smontaggio e del trasporto in altro luogo dell'impianto e dei dispositivi elettronici, si applica un valore economico al kW pari a 100,00 €/kW, avendo l'impianto una potenza nominale pari a 313,68 kW, si ha:

VALORE STIMATO €: 100,00 X 313,68 = € 31.368,00

7 CONCLUSIONI

Considerando la dimensione ed il posizionamento dell'impianto fotovoltaico, la sua vita utile rimanente, considerando la natura della convenzione con il GSE che permette la cessione dei crediti, considerando che la vendita del solo impianto implicherebbe una serie di oneri aggiuntivi e procedure catastali per la definizione delle varie servitù – oltre che un adeguamento dell'impianto stesso. Valutando antieconomica la vendita per altro utilizzo (es. smontaggio e rimontaggio in altro luogo perdendo la tariffa incentivante, smembramento ad uso ricambi). Si ribadisce che i risultati economicamente più vantaggiosi si otterrebbero dalla vendita dell'impianto come valore aggiunto al fabbricato.

Saluzzo, li 06 gennaio 2024

Il Tecnico Incaricato
Dott. Ing. [REDACTED]