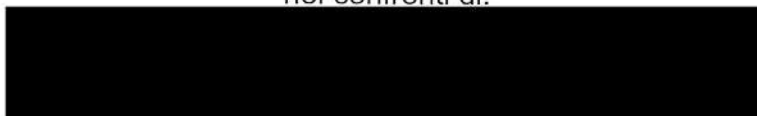


---

**Tribunale di Rovigo**  
**Procedura di Liquidazione Giudiziale**

nei confronti di:



**N. 43/2025**

Giudice: **Dott.ssa Pia Todisco**

Curatore:  
**Avv. Alessandra Sichirollo**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO 2**

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon  
Codice fiscale: ZMBNRC81P29H620Z  
Partita IVA: 01426340293  
Studio in: Via Cesare Battisti 9, 45100 Rovigo  
Telefono: 0425 091702  
Email: [zambon.enrico@libero.it](mailto:zambon.enrico@libero.it)  
Pec: [zambon.enrico@ingpec.eu](mailto:zambon.enrico@ingpec.eu)



## **1. PREMESSA:**

Nell'ambito delle attività connesse alla procedura di Liquidazione Giudiziale RG 43/2025, l'Ill.mo GD ha autorizzato il Curatore alla nomina del sottoscritto Ing. Enrico Zambon, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri di Rovigo al n. 1199, nonché all'albo nazionale dei CTU, con studio in Rovigo (RO), Via Cesare Battisti 9, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'impianto fotovoltaico a terra, sito in Pettorazza Grimani (RO), Via Stoppacine, di proprietà della società

Lo scrivente, assunto l'incarico, ha provveduto al relativo espletamento mediante l'esecuzione di diversi sopralluoghi, anche con l'ausilio di personale specializzato in ambito impiantistico, finalizzati all'effettuazione di rilievi e valutazioni tecniche, nonché all'acquisizione di informazioni utili e della necessaria documentazione.

Parimenti, sono stati effettuati accessi presso i Pubblici Uffici al fine di reperire la documentazione efferente alla componente immobiliare, comprensiva dei titoli di provenienza, delle visure ipocatastali, delle pratiche edilizie e di ogni ulteriore elemento che verrà dettagliatamente esaminato nel prosieguo della relazione.

La documentazione così acquisita ha consentito allo scrivente di procedere alle valutazioni tecnico-estimative del compendio, secondo i criteri e le modalità che verranno di seguito esposti.

Bene in **Pettorazza Grimani (RO)**  
Via Stoppacine snc

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Quota di 1/1 di proprietà superficiale relativa ad un impianto fotovoltaico a terra di 99,36 KW sito nel Comune di Pettorazza Grimani (RO), Via Stoppacine snc**

**Quota e tipologia del diritto**

Proprietà superficiale 1/1

### **Identificati al Catasto Fabbricati:**

COMUNE DI PETTORAZZA GRIMANI

**- Foglio 6 Particella 205**, Categoria D/1, Rendita € 3.980,00; indirizzo Via Stoppacine, Piano: T;

### **Identificati al Catasto Terreni:**

COMUNE DI PETTORAZZA GRIMANI

**- Foglio 6 Particella 205**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.27.37 mq  
Terreno sopra il quale insiste l'impianto fotovoltaico.

Coerenze e confini:

- Nord: mapp. 192,149, 150, 152
- Sud, Est: mapp. 204
- Ovest: mapp. 163, 164

Salvo altri più esatti ed attuali

### Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'impianto fotovoltaico trova sostanziale corrispondenza con la documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio, in particolare con la relativa planimetria catastale e con l'estratto di mappa.

Si precisa tuttavia che, sebbene esista scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Paolo Merlo di Rovigo del 06/06/2011 Rep. 106915, trascritta a Rovigo il 17/06/2011 RG 5845 RP 3601 mediante la quale è stato costituito sul terreno sopra indicato il diritto di superficie in favore della società [REDACTED] attuale proprietaria dell'impianto fotovoltaico, il bene risulta catastalmente intestato per la piena proprietà al proprietario del fondo,

La presente stima è pertanto riferita all'impianto fotovoltaico e ai diritti reali spettanti alla società in forza dell'atto costitutivo del diritto di superficie, indipendentemente dall'attuale intestazione catastale, la quale presenta una difformità rispetto alle risultanze del titolo trascritto

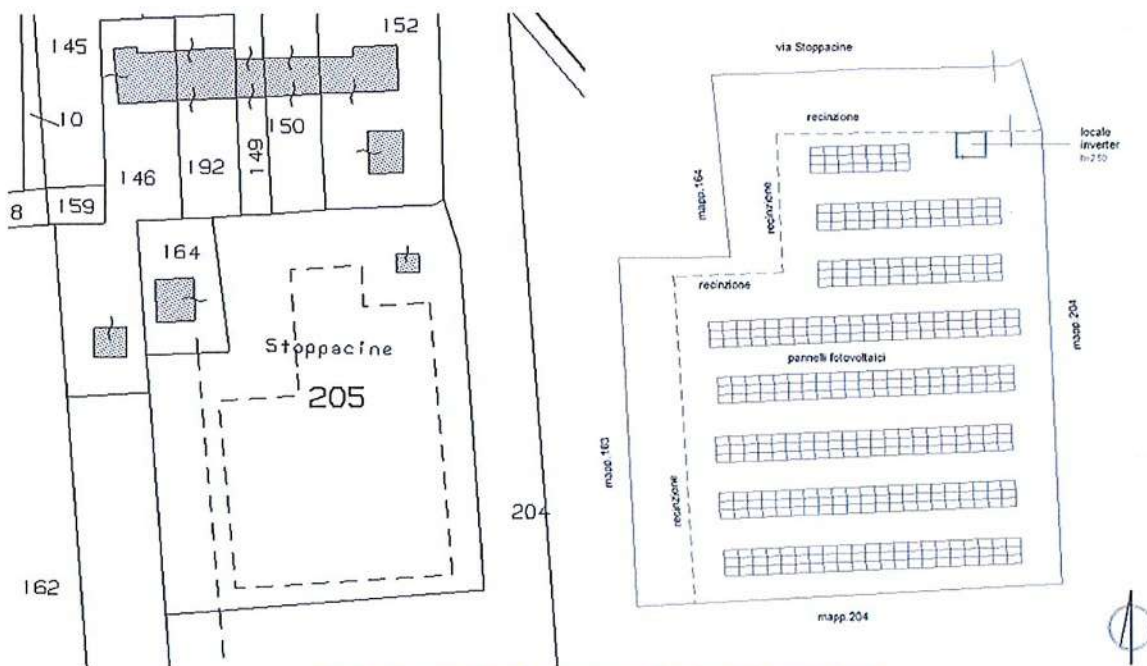


Figura 1: estratto di mappa e planimetria catastale

### 3. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto di vendita è situato in Pettorazza Grimani (RO), Via Stoppacine

Caratteristiche zona: Prevalentemente a carattere agricolo.

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 1.400 abitanti, fra i quali scuola primaria, ambulatorio medico, farmacie, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..

### 4. STATO DI POSSESSO:

L'impianto fotovoltaico risulta nella disponibilità della società [REDACTED], che lo detiene in forza del diritto di superficie costituito con scrittura privata autenticata dal Notaio Paolo Merlo di Rovigo in data 06/06/2011, rep. n. 106915, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo in data 17/06/2011 ai nn. R.G. 5845 e R.P. 3601.

Il terreno sul quale insiste l'impianto rimane di proprietà di terzi ed è gravato dal predetto diritto di superficie.

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

##### 4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

#### Costituzione di diritto di superficie

A favore della società [REDACTED]

Contro

derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata

a rogito del Notaio Paolo Merlo di Rovigo del 06/06/2011 Rep. 106915

trascritto a Rovigo il 17/06/2011 RG 5845 RP 3601

Con tale scrittura privata il cedente

costituiva in favore della cessionaria

[REDACTED] il diritto di superficie su di un'area della superficie di 2.500 mq facente parte del mappale 11 (oggi mappale 205) del foglio 6 ai fini della realizzazione e della successiva gestione dell'impianto fotovoltaico oggetto di stima.

Si richiamano i seguenti punti riportati nel citato contratto:

- La durata del contratto è stabilita tra le parti in anni 20 (venti) e potrà essere prorogata di ulteriori 9 (nove) anni qualora i cessionari ne facciano richiesta a mezzo di raccomandata A.R. inviata al Cedente almeno 6 (sei) mesi prima della naturale scadenza.
- Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie è di Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) per il diritto di superficie costituito a favore della società [REDACTED]
- Il cedente riconosce che l'impianto fotovoltaico è di esclusiva proprietà della superficiaria e riconosce che alla scadenza del diritto di superficie (o al venir meno di qualsiasi altra causa), tutte le opere e l'impianto realizzati non saranno suscettibili di accessione da parte del proprietario del fondo, anche al fine di consentire l'adempimento degli obblighi previsti dall'art. 12 c. 4 del D.Lgs 387/2003 (rimessa in pristino stato dei luoghi a seguito della dismissione dell'impianto).
- Prelazione:
  1. nel caso in cui il cedente intenda trasferire la proprietà del terreno, lo stesso si impegna a comunicare la propria intenzione ai cessionari mediante raccomandata A.R..
  2. Entro 45 (quarantacinque) giorni dal ricevimento della comunicazione, i cessionari ed il cedente dovranno concordare il prezzo di acquisto del terreno e le altre condizioni della vendita e, nei successivi 30 (trenta) giorni il trasferimento del terreno ai cessionari dovrà essere perfezionato.  
Contestualmente al perfezionamento del trasferimento del terreno, i cessionari corrisponderanno al cedente l'intero prezzo di acquisto concordato.  
Qualunque imposta e tassa (ivi incluse IVA, imposte ipotecarie e catastali) e le relative spese notarili saranno a carico dei cessionari.
  3. Decorso il termine di 45 (quarantacinque) giorni previsto senza che le parti abbiano concordato il prezzo di acquisto del terreno e le altre condizioni della vendita ovvero qualora i cessionari abbiano comunicato per iscritto al cedente il proprio mancato interesse ad acquistare il terreno, egli potrà trasferire a terzi il terreno stesso.
  4. Qualora il cedente intenda vendere il terreno ad un terzo, dovrà inviare una comunicazione ai cessionari mediante raccomandata A.R. in cui vengano indicati i termini e le condizioni alle quali tale terzo acquirente si sia dichiarato disponibile ad acquistare. Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di vendita al terzo, i cessionari dovranno comunicare al cedente mediante raccomandata A.R. la propria intenzione di acquistare o meno il terreno alle condizioni contenute nella comunicazione di vendita al terzo. In caso di accettazione da parte dei cessionari delle condizioni contenute nella comunicazione di vendita al terzo si applicheranno, mutatis mutandis, le disposizioni di cui al precedente punto 2. In caso di mancata accettazione, il cedente potrà liberamente trasferire a terzi il terreno entro 6 (sei) mesi dallo spirare del termine di 30 (trenta) giorni di cui sopra.
  5. Qualora il trasferimento del terreno non avvenga entro il termine di 6 (sei) mesi indicato al punto 4 il terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta dovrà essere ripetuta.

- Obbligo di ripristino: alla scadenza o alla conclusione anticipata del rapporto contrattuale, per qualsivoglia causa, motivo o ragione, i cessionari saranno obbligati alla rimozione dell'impianto ed ogni altra opera, costruzione o manufatto a questo connessi, ai sensi di quanto previsto dall'art. 12 comma 4 DLgs 387/2003

#### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

##### **4.2.1 Iscrizioni:**

- *Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore di*

contro

derivante da 0420 ruolo e avviso di accertamento esecutivo  
emesso dalla - Riscossione, Rep. n. 1660/9923  
in data 30/11/2023,  
iscritta a Rovigo in data 01/12/2023 ai nn. R.G. 10157, R.P. 1343.  
Importo totale: € 18.786.119,12.; Importo Capitale: € 9.393.059,56.  
L'ipoteca colpisce  
- la quota di 1/1 di proprietà superficiaria dei beni catastalmente identificati al Censuario di Pettorazza Grimaldi;  
NCEU: Fg. 6 P.IIIa 205

##### **4.2.2 Altre trascrizioni:**

- *Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale  
a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale di*

Contro

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 83/2025 in data 27/10/2025,  
trascritto a Rovigo in data 25/11/2025 ai nn. R.G. 10315, R.P. 7573.  
Comprendente la quota di 1/1 di proprietà superficiaria dei beni oggetto di stima identificati  
al Censuario di Pettorazza Grimaldi  
NCEU: Fg. 6 P.IIIa 205

##### **4.2.3 Altre limitazioni d'uso:**

Non ne risultano

##### **4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:**

Si allegano le visure di aggiornamento precisando che non sussistono variazioni rispetto  
alla relazione notarile ex art. 567 secondo comma c.p.c. in atti.

**6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Nel corso delle verifiche condotte presso l'impianto, anche con l'ausilio di personale tecnico della ditta specializzata è stato accertato quanto segue:

-l'impianto fotovoltaico risulta in esercizio da circa 15 anni e si colloca pertanto nella fase finale della propria vita utile economica, tenuto conto che la convenzione incentivante scadrà il 30/08/2031.

Conseguentemente, i moduli fotovoltaici, i cablaggi e le apparecchiature elettriche risultano interessati da un fisiologico degrado dovuto all'età e all'esercizio, con conseguente incertezza in merito alle prestazioni effettivamente conseguibili e alla residua affidabilità dei componenti;

- al fine di accertare l'effettivo stato di conservazione e le prestazioni residue dell'impianto, si renderebbe necessario eseguire un check-up tecnico completo comprendente le verifiche strumentali sui moduli fotovoltaici, sulle stringhe, sugli inverter e sulle restanti componenti elettriche. Il costo di tale attività è stato quantificato in € 2.684,00 IVA compresa, come da preventivo della ditta specializzata richiesto dallo scrivente e datato 12/12/2025.

- gli inverter installati risultano essere apparecchiature entrate in esercizio nell'anno 2011 e pertanto caratterizzate da elevata obsolescenza tecnologica. Nel corso dei sopralluoghi è stato accertato che n. 5 inverter su n. 8 risultano fuori servizio, con una conseguente riduzione della capacità produttiva dell'impianto stimabile in circa il 60%;

- la sostituzione dei soli inverter guasti non risulterebbe tecnicamente conveniente, in quanto gli inverter esistenti sono apparecchiature obsolete e non più reperibili sul mercato. L'installazione di nuovi inverter limitatamente alle sole unità guaste determinerebbe la coesistenza di tecnologie differenti all'interno del medesimo impianto, con possibili criticità in termini di compatibilità, gestione e manutenzione. Pertanto, un eventuale intervento di revamping dovrebbe essere esteso all'intero sistema di conversione;

- è stato riscontrato il malfunzionamento del sistema di interfaccia alla rete, con necessità di sostituzione del contattore (DDI) e di verifica della funzionalità della relativa protezione di interfaccia (SPI), condizioni che allo stato attuale hanno comportato il sezionamento dell'impianto, il quale risulta non produttivo e non in grado di immettere energia in rete;

- il costo per la sostituzione del teleruttore (DDI) ammonta a € 893,00 iva compresa come da preventivo della ditta specializzata richiesto dallo scrivente e datato 29/05/2026.

- il sistema di misura dell'energia prodotta e/o immessa in rete risulta non funzionante dal 01/02/2022; tale circostanza non ha consentito a e-distribuzione di acquisire le misure effettive di produzione e di trasmetterle al GSE. Conseguentemente, il GSE ha provveduto alla valorizzazione dell'energia sulla base di dati stimati, con possibilità di futuri conguagli economici all'esito del ripristino del sistema di misura e della ricostruzione delle misure effettive;

- a tal riguardo, è stata effettuata la sostituzione della scheda SIM installata nel modem di telelettura attualmente presente, senza tuttavia ripristinare la corretta trasmissione dei dati di misura. Alla luce delle verifiche eseguite, si ritiene pertanto necessario procedere alla

sostituzione dell'intero sistema di misura e di telelettura, con conseguente necessità di eseguire le attività di verifica e taratura previste dalla normativa vigente, nonché di provvedere all'aggiornamento della relativa posizione presso l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli.

- considerata l'età e l'obsolescenza dell'impianto fotovoltaico nel suo complesso, la sostituzione del sistema di misura e del contattore di interfaccia non consentirebbe di escludere il verificarsi di ulteriori guasti o malfunzionamenti su altre componenti dell'impianto

Di tutti gli aspetti precedentemente elencati, se ne tiene forfetariamente conto nella stima del bene, segnalando inoltre che in caso di eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato, si applica al valore di stima dell'immobile una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria.

## 7. PROFILI AUTORIZZATIVI e INCENTIVI:

### 7.1 Autorizzazioni edilizie:

#### 1) Autorizzazione Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: installazione impianto fotovoltaico

Presentazione: 13/09/2010 prot. 3205

Rilascio: 10/06/2011 prot. 1932

Inizio lavori: 10/06/2011 prot. 1932

Fine lavori: 03/03/2014 prot.

Si rileva la presenza della dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte risalente al 2011.

#### **Conformità Edilizia:**

Lo stato di fatto dell'impianto trova sostanziale riscontro negli elaborati di progetto allegati al citato titolo edilizio.

Si dichiara la conformità edilizia.

### 7.2 Titolarità dell'impianto e incentivi:

L'impianto fotovoltaico oggetto di stima risulta di proprietà della società [REDACTED] ed è oggetto di convenzione n. T05I233261007 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs 387/03 e del DM 05/05/2011 (IV conto energia) stipulata con il

La domanda di ammissione alla tariffa incentivante, identificata al numero 611752, è pervenuta al [REDACTED] in data 15/09/2011, per l'impianto fotovoltaico denominato [REDACTED] di potenza nominale pari a 99,36 KW, entrato in esercizio il 31/08/2011.

La durata del periodo di incentivazione va dal 03/05/2012 al 30/08/2031

La tariffa incentivante oggetto della convenzione è pari a 0,32 Euro/KWh

Dai documenti reperiti si evince altresì che è in essere una convenzione di "ritiro dedicato" RID044809, tale componente incentivante produce ricavi in base alla produzione dell'impianto ed al prezzo di vendita dell'energia, pari al Prezzo Minimo Garantito definito all'articolo 7, comma 7.6 della Deliberazione AEG 280/07.

Con comunicazione del 21/11/2025, e-distribuzione comunicava alla società [REDACTED] che il misuratore installato all'interno del locale tecnico, di proprietà della società, marca Azur Energia mod. LZQJ – XC, a partire dal giorno 01/02/2022 non risultava raggiungibile dal sistema di telelettura. Ne deriva che negli ultimi quattro anni le quantificazioni economiche elaborate dal GSE si sono basate su produzioni meramente stimate.

**Descrizione: impianto fotovoltaico a terra della potenza nominale di 99,36 KW, realizzato in virtù della costituzione di diritto di superficie, sito in Pettorazza Grimani (RO), Via Stoppacine.**

Trattasi di un impianto fotovoltaico della potenza nominale di 99,36 KW realizzato su terreno di proprietà di terzi, in virtù della costituzione di diritto di superficie, sito nel Comune di Pettorazza Grimani (RO), Via Stoppacine.

Da un'esame della documentazione disponibile sul portale GSE, dalla relazione tecnica di progetto ed all'esito dei sopralluoghi effettuati, si rilevano i seguenti dati principali:

- n. 432 moduli in silicio policristallino da 230 Wp con inclinazione 27° marca Solon spa mod. Blue 220/16, parti dei quali sono stati rimossi in quanto ammalorati nel corso degli anni.
- n.8 inverter Power – One PVI 12.5, 5 dei quali risultano non funzionanti
- contatore trifase statico Azur Energia LZQJ – XC dotato di schema SIM, non funzionante dal 2022.

L'impianto è orientato a sud e ricopre una superficie complessiva di circa 2.100 mq. Attualmente, a causa del malfunzionamento del sistema di interfaccia alla rete si è reso necessario sezionare l'impianto, il quale risulta non produttivo e non in grado di immettere energia in rete.

L'impianto fotovoltaico risulta in esercizio da circa 15 anni e si colloca pertanto nella fase finale della propria vita utile economica, tenuto conto che la convenzione incentivante scadrà il 30/08/2031. Conseguentemente, i moduli fotovoltaici, i cablaggi e le apparecchiature elettriche risultano interessati da un fisiologico degrado dovuto all'età e all'esercizio, con conseguente incertezza in merito alle prestazioni effettivamente conseguibili e alla residua affidabilità dei componenti, tali da richiedere un intervento di revamping.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La determinazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata mediante il metodo dei flussi cassa attualizzati negli anni, prendendo come riferimento temporale la durata residua della convenzione del GSE, sino ad Agosto 2031.

In prima battuta si è provveduto a determinare la produzione annua dell'impianto ipotizzando le condizioni di funzionamento ottimale, mediante l'impiego del software PVGIS (photovoltaic geographical information system), il quale ha restituito i seguenti risultati:

PVGIS-5 estimates of solar electricity generation:

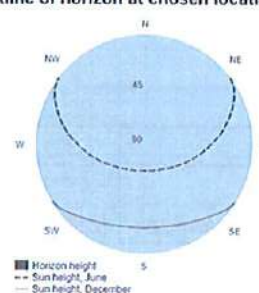
#### Provided inputs:

Latitude/Longitude: 45.123,11.969  
Horizon: Calculated  
Database used: PVGIS-SARAH2  
PV technology: Cryst Sil Original  
PV installed: 99.36 kWp  
System loss: 20 %

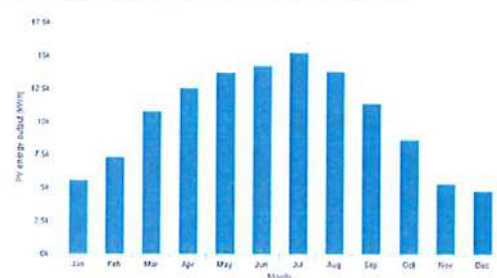
#### Simulation outputs

Slope angle: 27 °  
Azimuth angle: 0 °  
Yearly PV energy production: 122970.14 kWh  
Yearly in-plane irradiation: 1710.54 kWh/m²  
Year-to-year variability: 5473.21 kWh  
Changes in output due to:  
Angle of incidence: -2.87 %  
Spectral effects: 1.1 %  
Temperature and low irradiance: -7.91 %  
Total loss: -27.65 %

#### Outline of horizon at chosen location:



Monthly energy output from fix-angle PV system:



Monthly in-plane irradiation for fixed-angle:



#### Monthly PV energy and solar irradiation

| Month     | E_m     | H(i)_m | SD_m   |
|-----------|---------|--------|--------|
| January   | 5569.5  | 71.1   | 1538.5 |
| February  | 7330.9  | 95.5   | 1218.0 |
| March     | 10760.5 | 143.4  | 1580.8 |
| April     | 12462.9 | 171.8  | 1530.5 |
| May       | 13672.7 | 193.1  | 1269.8 |
| June      | 14164.8 | 205.2  | 792.0  |
| July      | 15235.3 | 223.1  | 843.8  |
| August    | 13786.4 | 200.0  | 884.7  |
| September | 11362.1 | 159.5  | 717.5  |
| October   | 8592.0  | 116.2  | 1120.5 |
| November  | 5301.3  | 70.2   | 982.4  |
| December  | 4731.8  | 61.2   | 980.6  |

E\_m: Average monthly electricity production from the defined system [kWh].

H(i)\_m: Average monthly sum of global irradiation per square meter received by the modules of the given system [kWh/m²].

SD\_m: Standard deviation of the monthly electricity production due to year-to-year variation [kWh].

La previsione di produzione energetica è stata determinata a partire dal 01/01/2027, assumendo la produttività di progetto riferita all'anno 2026 stimata con il software PIVGIS ed ipotizzando un decadimento annuo della capacità produttiva dei pannelli pari all'1%.

|                           | 2026             | 2027             | 2028             | 2029             | 2030             | 2031            |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Gennaio                   | 5569,50          | 5513,81          | 5458,67          | 5404,08          | 5350,04          | 5296,54         |
| Febbraio                  | 7330,90          | 7257,59          | 7185,02          | 7113,16          | 7042,03          | 6971,61         |
| Marzo                     | 10760,40         | 10652,80         | 10546,27         | 10440,81         | 10336,40         | 10233,03        |
| Aprile                    | 12462,90         | 12338,27         | 12214,89         | 12092,74         | 11971,81         | 11852,09        |
| Maggio                    | 13672,70         | 13535,97         | 13400,61         | 13266,61         | 13133,94         | 13002,60        |
| Giugno                    | 14164,70         | 14023,05         | 13882,82         | 13743,99         | 13606,55         | 13470,49        |
| Luglio                    | 15235,30         | 15082,95         | 14932,12         | 14782,80         | 14634,97         | 14488,62        |
| Agosto                    | 13786,42         | 13648,56         | 13512,07         | 13376,95         | 13243,18         | 13110,75        |
| Settembre                 | 11362,11         | 11248,49         | 11136,00         | 11024,64         | 10914,40         |                 |
| Ottobre                   | 8592,00          | 8506,08          | 8421,02          | 8336,81          | 8253,44          |                 |
| Novembre                  | 5301,30          | 5248,29          | 5195,80          | 5143,85          | 5092,41          |                 |
| Dicembre                  | 4731,80          | 4684,48          | 4637,64          | 4591,26          | 4545,35          |                 |
| <b>Produttività annua</b> | <b>122970,03</b> | <b>121740,33</b> | <b>120522,93</b> | <b>119317,70</b> | <b>118124,52</b> | <b>88425,74</b> |

I ricavi afferenti all'incentivo vengono calcolati prendendo come riferimento la tariffa incentivante oggetto di convezione, fissata in 0,32 €/KWh, la quale non è soggetta a rivalutazione.

Mentre, per ciò che concerne la tariffa relativa al "ritiro dedicato", si è assunto il valore di 0,0468 €/Kwh, ossia il prezzo minimo garantito (PMG) per quantità di energia elettrica ritirata su base annua valevole per l'anno corrente e reperibile dal GSE.

Il dato così assunto, per gli anni successivi e sino allo scadere della convenzione, si assume rivalutato secondo un coefficiente di inflazione annuo pari allo 1,5%.

|               | produttività annua | conto energia | Incentivo        | PMG     | ritiro dedicato |
|---------------|--------------------|---------------|------------------|---------|-----------------|
| <b>2027</b>   | 121740,33          | 0,32          | 38956,91         | 0,04750 | 5782,67         |
| <b>2028</b>   | 120522,93          | 0,32          | 38567,34         | 0,04821 | 5810,71         |
| <b>2029</b>   | 119317,70          | 0,32          | 38181,66         | 0,04894 | 5838,89         |
| <b>2030</b>   | 118124,52          | 0,32          | 37799,85         | 0,04967 | 5867,21         |
| <b>2031</b>   | 88425,74           | 0,32          | 28296,24         | 0,05041 | 4457,96         |
| <b>totale</b> | <b>568131,21</b>   |               | <b>181801,99</b> |         | <b>27757,45</b> |

I costi di manutenzione e di gestione considerati ai fini della stima tengono conto delle reali condizioni dell'impianto e contemplano tutte le spese necessarie per salvaguardare l'operatività ed il rendimento del bene, siano esse di natura ordinaria (pulizia dei moduli, ripristini di modesta entità), o di natura straordinaria (sostituzione delle componenti di impianto per rotture o fine vita), oltre agli ulteriori oneri per l'assicurazione dell'impianto e per ulteriori spese accessorie.

A tal riguardo, considerate anche le criticità già evidenziate in precedenza, con particolare riferimento alle componenti attualmente fuori servizio ed alla necessità di operare un radicale intervento di revamping, con l'integrale sostituzione degli inverter, del sistema di misura, nonché del sistema di protezione, l'incidenza dei costi viene determinata in complessivi 220 €/Kwp annui.

Il costo di smaltimento e fine vita dell'impianto viene determinato sulla base di quanto previsto dal GSE in ordine allo smaltimento dei pannelli fotovoltaici nel documento "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 DLgs 49/2014).

Il GSE trattiene dai meccanismi incentivanti negli ultimi dieci anni il diritto all'incentivo una quota di 20 €/pannello finalizzata ad assicurare la copertura dei costi di gestione dei rifiuti prodotti dai pannelli, la quale viene trattenuta con cadenza annuale, dall'undicesimo anno sino alla conclusione della convenzione secondo la relazione che di seguito di riporta:

- **modulo professionale** (installato in impianti con potenza  $\geq 10$  kW): il GSE trattiene la quota, a partire dall'undicesimo anno e per dieci anni, a valere sulla prima erogazione dell'anno a favore del Soggetto Responsabile. La quota sarà trattenuta secondo le seguenti modalità:

$$\text{Valore della quota da trattenere nell'anno } i - \text{esimo} = \left[ \frac{2 \cdot (n - i + 1)}{n \cdot (n + 1)} \right] \cdot \text{quota tot}$$

dove:

- $n = 10$
- $i =$  anno in cui la quota verrà trattenuta ( $i$  va da 1 a  $n$ )
- $\text{quota tot} = \text{Numero moduli} \cdot 20 \frac{\text{€}}{\text{modulo}}$

|               | costi di manutenzione | costi smaltimento |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 2027          | 22000,00              | 628,36            |
| 2028          | 22330,00              | 471,27            |
| 2029          | 22664,95              | 314,18            |
| 2030          | 23004,92              | 157,09            |
| 2031          | 15566,67              | 0,00              |
| <b>totale</b> | <b>105566,54</b>      | <b>8640,00</b>    |

Il tasso di attualizzazione è stato assunto pari al 9,0%, ritenuto rappresentativo del rendimento richiesto dal mercato per investimenti in impianti fotovoltaici incentivati giunti nella fase finale della vita utile, tenendo conto della residua durata della convenzione GSE, dell'obsolescenza tecnologica dei componenti, della necessità di interventi di revamping e del limitato rischio di insolvenza dei flussi incentivanti corrisposti dal GSE.

|               | Incentivo        | PMG     | ritiro dedicato | costi di manutenzione | costi smaltimento | flusso di cassa | saggio di sconto | flusso di cassa attualizzato |
|---------------|------------------|---------|-----------------|-----------------------|-------------------|-----------------|------------------|------------------------------|
| 2027          | 38956,91         | 0,04750 | 5762,67         | 22000,00              | 628,36            | 22111,21        | 0,917431193      | 20285,51                     |
| 2028          | 38567,34         | 0,04821 | 5810,71         | 22330,00              | 471,27            | 21576,78        | 0,841679993      | 18160,74                     |
| 2029          | 38181,66         | 0,04894 | 5838,89         | 22664,95              | 314,18            | 21041,42        | 0,77218348       | 16247,84                     |
| 2030          | 37799,85         | 0,04967 | 5867,21         | 23004,92              | 157,09            | 20505,04        | 0,708425211      | 14526,29                     |
| 2031          | 28296,24         | 0,05041 | 4457,96         | 15566,67              | 0,00              | 17187,53        | 0,638872028      | 11496,26                     |
| <b>totale</b> | <b>181801,99</b> |         | <b>27757,45</b> | <b>105566,54</b>      | <b>8640,00</b>    |                 |                  | <b>80716,64</b>              |

**Valore stimato dell'impianto: € 80.716,64**

**A. Valutazione immobile**

| <b>Destinazione</b>   | <b>Potenza nominale (KWp)</b> | <b>Valore Complessivo (€)</b> |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Impianto fotovoltaico | 99,36                         | 80.716,64                     |

**8.2 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|                                                                                                 |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%) | € 12.107,50 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|

**8.3 Prezzo base d'asta del lotto:**

|                                                                                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 68.609,14        |
| Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:                                        | <b>€ 69.000,00</b> |

**Allegati:**

- documentazione ipo-catastale
- documentazione urbanistica
- Atto di costituzione del diritto di superficie
- documentazione fotografica
- doc. GSE (convenzione e RID) e e-distribuzione
- preventivi richiesti per riparazioni puntuali

14 Luglio 2026

L'Esperto alla stima  
Ing. Enrico Zambon

