

TRIBUNALE DI SONDRIO

Fallimento

FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED]
N. 08/2015 R.F.

PERIZIA DI STIMA

DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO 49,14 kW IN SCAMBIO SUL POSTO (SSP)

- BENE IN LEASING -

Giudice Delegato: Dott. Luca Gianì

Curatore: Dott.ssa Anna Cavagnolo

Perito stimatore: Ing. Giacomo Bertolini

Aprile 2016

Fallimento n. 08/2015 R.F. - [REDACTED]

Capitolo 1 PREMESSE

Il sottoscritto Ing. Giacomo Bertolini nato a Morbegno il 27 Maggio 1976 con studio a Morbegno (SO) in Via Garibaldi n. 27, C.F. BRTGCM76E27F712D, P.IVA 00780620142, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sondrio al numero 562, è stato nominato in data 16 Dicembre 2015, dal Curatore Dott.ssa Anna Cavagnolo, perito per la stima del più probabile valore di mercato degli impianti per la produzione di energia elettrica all'attivo del Fallimento [REDACTED] n. 08/2015 R.F. del Tribunale di Sondrio.

Il sottoscritto perito stimatore ing. Giacomo Bertolini, previa acquisizione della documentazione nonché previa effettuazione di sopralluoghi ed ispezioni dei beni, ha proceduto alla redazione del presente elaborato peritale.

Nella presente perizia, come da accordi con il Curatore Dott.ssa Anna Cavagnolo, il sottoscritto perito provvede alla stima dell'impianto fotovoltaico 49,14 kW in scambio sul posto (SSP).

Capitolo 2 IDENTIFICAZIONE E UBICAZIONE DELL'IMPIANTO

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato in [REDACTED] e consiste in un impianto fotovoltaico di potenza complessiva 49,14 kW i cui pannelli sono montati sulla copertura di un edificio industriale facente parte della medesima procedura fallimentare.

Di seguito si elencano le caratteristiche tecniche dell'impianto assoggettato alla presente perizia di stima:

- | | |
|------------------------------|---|
| a) luogo di installazione: | [REDACTED] |
| b) potenza nominale: | 49,14 kW |
| c) numero moduli: | 156 |
| d) potenza singolo modulo: | 315 W |
| e) superficie totale: | 254,39 mq |
| f) numero inverter | 1 |
| g) protezione interfaccia | Thytronic SVF5940_U3F3 |
| h) data entrata in esercizio | 09/05/2008 |
| i) POD | IT146E00009915 |
| j) tariffa incentivante | 0,46 €/kWh DM 28/07/205 e 06/02/2006 1° Conto Energia |

Le informazioni sulla tipologia dei pannelli e sulle modalità di fissaggio sono state ricavate dalla relazione tecnica depositata presso il GSE; non è stata effettuata la verifica di tali informazioni in quanto in fase di sopralluogo non è stato possibile salire sulla copertura dell'edificio sulla quale i pannelli sono installati.

Capitolo 3 ITER AUTORIZZATIVO E INCENTIVI

L'impianto fotovoltaico in oggetto è stato autorizzato con il Permesso di Costruire n. 18 del 2007 rilasciato in data 6 Aprile 2007 (Allegato A).

L'impianto è oggetto di convenzione stipulata tra il "Gestore dei Servizi Energetici (GSE)" ed [REDACTED] (Allegato B); tale convenzione è stata utilizzata quale documentazione di riferimento per le tariffe di scambio che stanno alla base della determinazione del valore commerciale dell'impianto stesso.



Capitolo 4 CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA

Si segnala che il bene oggetto della presente perizia è soggetto a contratto di locazione finanziaria (Allegato C) N. 00904119/001 sottoscritto il 15 Aprile 2008 con Leasint S.p.A. (ora Medio Credito Fallimento n. 08/2015 R.F. – [REDACTED])

- b) produzione annua di energia;
- c) flussi di cassa annui attraverso la stima delle produzioni e dei parametri economico-finanziari (tasso di attualizzazione, costi di manutenzione, prezzi di vendita dell'energia elettrica);
- d) valore dell'impianto attraverso la formula di capitalizzazione dei redditi.

Nel caso specifico, la stima è facilitata dalla conoscenza del prezzo di vendita dell'energia che è fissato dalla convenzione sottoscritta con il Gestore dei Servizi Energetici.

Nella valutazione del valore di mercato dell'impianto si devono considerare, altresì, tutti i costi di esercizio e di manutenzione per far funzionare correttamente l'impianto nel tempo.

Il costo della manutenzione ordinaria non è significativo: rispetto ad altre tecnologie per la produzione di energia elettrica, i pannelli fotovoltaici sono in grado di produrle senza far ricorso a parti in movimento, quindi con un'usura dei componenti molto limitata.

Gli interventi necessari sono la pulizia periodica dei moduli e l'eventuale sostituzione della scheda dell'inverter dopo alcuni anni di esercizio (in caso di guasto); nel caso specifico il costo di sostituzione dell'inverter è compreso negli oneri di manutenzione dell'impianto.

L'energia che può essere prodotta per impianti in buona efficienza è stimata in 1100 kWh all'anno per ogni kW di potenza installata.

Capitolo 6 DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

La tariffa incentivante riconosciuta dal GSE è determinata sulla base della sottoscrizione della relativa convenzione.

Moltiplicando la tariffa incentivante riconosciuta per la quantità di energia annua, si ottiene il ricavo annuo da vendita di energia che, tenuto conto del periodo di vita dell'impianto fotovoltaico (durante il quale il "Produttore" può usufruire della tariffa incentivante stabilita dalla convenzione sottoscritta con il GSE), permette di ottenere i ricavi attualizzati.

Nelle valutazioni economiche riportate nella tabella allegata in calce, si è tenuto conto dei seguenti parametri che concorrono alla determinazione del valore dell'impianto fotovoltaico:

- a) perdita di efficienza annua stimata nella misura di 0,9%;
- b) oneri di manutenzione annua pari allo 8%;

- c) oneri assicurativi pari al 2,5% dei ricavi annui;
- d) tasso di attualizzazione dell'investimento pari al 12,5% annuo.

Tra i costi devono essere contemplati, altresì, gli oneri tecnico-amministrativi per volturare i contratti in essere e per sistemare gli adeguamenti/adempimenti normativi (Agenzia delle dogane,...) stimati in € 5.000,00.

Una volta stimati i ricavi economici determinati dall'incentivo sull'energia prodotta riconosciuto dal GSE e dalla cessione dell'energia elettrica, in normali condizioni di funzionamento dell'impianto fotovoltaico il valore di mercato dell'impianto stesso si ottiene come somma dei flussi di cassa attualizzati applicando un tasso pari al 12,5% (tipico per investimenti nel settore fotovoltaico).

La redditività dell'impianto è stata valutata, anche in relazione ai tempi delle procedure fallimentari, considerando la sola produzione di energia a partire dal 01/01/2017 (con un arrotondamento dei calcoli finanziari al mese).

Capitolo 7 CONCLUSIONI

Le valutazioni tecniche ed economiche svolte hanno condotto alla determinazione del valore sotto indicato:

- a) redditività dell'impianto € 140.827,27 (vedi tabella in calce)
- b) valore di mercato € 140.827,27 - € 5.000,00 = **€ 135.000,00**

Morbegno, lì 20 Aprile 2016

Il Perito Estimatore

Ing. Giacomo Bertolini

*(Il presente documento è sottoscritto con firma digitale
ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005)*

DATA RICONOSCIMENTO TARIFFA	09/05/2008
DURATA TARIFFA	20 anni
POTENZA INSTALLATA	49,14 kW
PRODUZIONE ATTESA	54.054,00 kWh/anno
INCENTIVO	0,46 €/kWh
PREZZO VENDITA (RID)	0,039 €/kWh
ONERI DI MANUTENZIONE	8,00%
ONERI DI ASSICURAZIONE	2,50%
PERDITA DI EFFICIENZA	0,90%
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE	12,50%

	1	2	3	4	5	6
Anno	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Produzione	54.054	53.568	53.085	52.608	52.134	51.665
Incentivo	€ 24.864,84	24.641	24.419	24.200	23.982	23.766
Vendita energia	€ 2.108,11	2.089	2.070	2.052	2.033	2.015
TOTALE	€ 26.972,95	€ 26.730,19	€ 26.489,62	€ 26.251,21	€ 26.014,95	€ 25.780,82
Manutenzione	€ 2.157,84	€ 2.138,42	€ 2.119,17	€ 2.100,10	€ 2.081,20	€ 2.062,47
Assicurazione	€ 674,32	€ 668,25	€ 662,24	€ 656,28	€ 650,37	€ 644,52
TOTALE COSTI	€ 2.832,16	€ 2.806,67	€ 2.781,41	€ 2.756,38	€ 2.731,57	€ 2.706,99
Flusso di cassa	€ 24.140,79	€ 23.923,52	€ 23.708,21	€ 23.494,83	€ 23.283,38	€ 23.073,83
Flusso di cassa attualizzato	€ 21.458,48	€ 18.902,53	€ 16.651,03	€ 14.667,71	€ 12.920,62	€ 11.381,63

	7	8	9	10	11	12
Anno	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Produzione	51.200	50.739	50.283	49.830	49.382	48.937
Incentivo	23.552	23.340	23.130	22.922	22.715	22.511
Vendita energia	1.997	1.979	1.961	1.943	1.926	1.909
TOTALE	€ 25.548,79	€ 25.318,85	€ 25.090,98	€ 24.865,16	€ 24.641,37	€ 24.419,60
Manutenzione	€ 2.043,90	€ 2.025,51	€ 2.007,28	€ 1.989,21	€ 1.971,31	€ 1.953,57
Assicurazione	€ 638,72	€ 632,97	€ 627,27	€ 621,63	€ 616,03	€ 610,49
TOTALE COSTI	€ 2.682,62	€ 2.658,48	€ 2.634,55	€ 2.610,84	€ 2.587,34	€ 2.564,06
Flusso di cassa	€ 22.866,17	€ 22.660,37	€ 22.456,43	€ 22.254,32	€ 22.054,03	€ 21.855,54
Flusso di cassa attualizzato	€ 10.025,95	€ 8.831,75	€ 7.779,79	€ 6.853,13	€ 6.036,85	€ 5.317,79

Somma flussi di cassa attualizzati **€ 140.827,27**