

Estratto dalla relazione di stima per il fallimento MO24/2017 Global Gest srl

3.2.6 Fotovoltaico

Un discorso a parte richiede la stima di un bene che attualmente produce utili quale l'impianto fotovoltaico che è stato installato sulla copertura dell'edificio sede della Global Gest. Qui di seguito una immagine tratta da Google maps.



L'impianto è ubicato in via Della Meccanica 16, 41018 San Cesario in provincia di Modena, ed ha una potenza nominale di 55,44 kWp.

La stima è stata effettuata in base ai dati forniti, incrociati con quanto esaminato sul portale del Gestione dei Servizi Energetici (GSE Spa)

Le convenzioni sono regolarmente attive e pronte all'erogazione degli incentivi, per cui non ci sono sospensioni o revoche di nessun genere (Convenzione CE E04F15010107 – Convenzione SSP00101314).

La produzione sostanzialmente in linea con l'attesa della località di installazione per questa latitudine. Produzione impianto negli anni passati è la seguente:

- **Produzione 2011: 70.563 kWh**
- **Produzione 2012: 75.369 kWh**
- **Produzione 2013: 71.823 kWh**
- **Produzione 2014: 70.597 kWh**
- **Produzione 2015: 75.806 kWh**
- **Produzione 2016: 73.994 kWh**

Caratteristiche generali:

- **In termini economici** => La situazione è stabile.
- **In termini tecnici** => l'impianto ha orientamento a sud installato su triangoli (Tilt ottimale). Il materiale installato (moduli ed inverter) hanno buone caratteristiche tecniche (ALEO SOLAR – SMA).

Sono state individuate le seguenti problematiche:

- Si consiglia il recupero di tutta la documentazione necessaria all'espletamento di un eventuale sopralluogo da parte dei tecnici GSE (Si tutela la posizione del futuro acquirente)
- Non coincidenza Produttore-Utilizzatore: difficoltà non di poco conto anche alla luce dell'evoluzione normativa sui SEU (Sistemi Efficienti di utenza):

<http://www.gse.it/it/salastampa/news/Pages/Sistemi-efficienti-di-utenza-non-e-piu-necessario-presentare-richiesta-di-qualifica-Sospeso-il-portale-informatico.aspx>.

Se al momento dell'acquisto non sussisterà tale coincidenza si dovrà fare un accordo vincolanti tra le parti molto dettagliato. Il rischio è quello di azzerare l'utile dell'azienda produttrice (in caso di controversie).

Valutazione Economica dell'impianto:

Se l'impianto non fosse venduto separatamente dall'edificio che lo ospita vale a dire che chi subentra nella proprietà dell'immobile diventa titolare anche del contratto con il GSE oltre che proprietario dell'impianto, in quel caso il valore di vendita teorico al netto dell'ammortamento delle spese di acquisto e la parte residuale del contratto potrebbe raggiungere un valore compreso tra €120.000,00 fino a €140.000,00.

Questa soluzione è alquanto remota pertanto si deve studiare l'ipotesi che il proprietario dell'impianto e titolare del nuovo contratto con il GSE sia diverso dal proprietario dell'immobile e anche diverso dall'utilizzatore degli ambienti.

In questo caso questa incorporazione porta il rischio di impresa ad un livello molto elevato escludendo la possibilità di una vendita a fondi di investimento. Pertanto è più ragionevole proporre un valore di stima che si colloca tra €90.000 e € 70.000 per tener conto della concatenazione tra produttore, utilizzatore, e gestore del servizio (quello che acquista energia elettrica).

Da questo importo devono essere detratti i costi operativi da suddividere con la società che opera all'interno dello stabilimento stimati in circa €30.000 per:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Gestione amministrativa e burocratica
- Assicurativi
- Eventuali Diritti di Superficie.

In definitiva il valore dell'impianto fotovoltaico può essere stimato in €60.000,00