



TRIBUNALE DI MODENA

Sezione Fallimenti

Fallimento n. 91/2020



Giudice Delegato: Dott.ssa Camilla Ovi

Curatore: Dott.ssa Caterina Zironi

RELAZIONE DI STIMA IMPIANTO FOTOVOLTAICO



RELAZIONE DI STIMA

1. Introduzione

Il sottoscritto Geom. [REDACTED] libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti presso il Tribunale di Modena, con studio [REDACTED], veniva incaricato dal Curatore di stimare il presunto valore di mercato dell'impianto fotovoltaico di proprietà della società fallita, di seguito meglio descritto.

Dopo aver effettuato i sopralluoghi del caso ed esaminato la documentazione tecnica di progetto e la convenzione con il Gestore dei Servizi Energetici – GSE S.p.a., il sottoscritto perito si è posto nelle condizioni di estendere la seguente relazione di stima.

La società “[REDACTED]” ha realizzato nell'anno 2010 due impianti solari fotovoltaici “grid – connected” sulla copertura dell'immobile ad uso produttivo sito nel Comune di Carpi (MO), [REDACTED], di proprietà del “[REDACTED]”, in particolare:

- Un impianto fotovoltaico da 7,77 kWp in scambio sul posto che gode di una tariffa incentivante pari 0,4030 €/kWp.
- Un impianto fotovoltaico da 1,11 kWp in scambio sul posto che gode di una tariffa incentivante pari 0,4220 €/kWp.

Gli impianti sono entrati in esercizio nel corso dell'anno 2010 ed hanno avuto accesso alla forma di incentivazione dell'energia prodotta denominata “Secondo Conto Energia” come da Decreto interministeriale del 19 Febbraio 2007.

2. Caratteristiche tecniche impianto fotovoltaico

Gli impianti fotovoltaici hanno le medesime caratteristiche costruttive, nel senso che adottano la stessa tipologia di materiali e sono stati installati con le medesime caratteristiche di integrazione.

Gli impianti sono posizionati sulla copertura del fabbricato sito a Carpi (MO)



Il generatore fotovoltaico da 7,77 kWp è composto da 42 moduli 185Wp, installati sul tetto piano, il generatore da 1,11 kWp è composto da 6 degli stessi moduli da 185Wp installati sempre su tetto piano con le medesime modalità di installazione, in continuità con l'altro impianto.

Gli impianti occupano una superficie complessiva di circa 77 mq.

Al momento, essendoci una ridottissima attività produttiva all'interno dello stabilimento, si suppone che non ci siano consumi propri, per cui l'impianto cede, al netto dei consumi ausiliari della struttura, tutta l'energia prodotta.

La produttività annua degli impianti fotovoltaici, se regolarmente funzionanti, può essere stimata in 1100 kWh/KWp annui, quindi un complessivo di 8500 kWh annui per l'impianto da 7,77 kWp e 1200 kWh annui per l'impianto da 1,11 kWp.

3. Considerazioni tecniche

Esistono diversi criteri per la stima di un impianto fotovoltaico, in base a come viene gestito l'impianto stesso.

Questo impianto, considerando le sue caratteristiche costruttive e la convenzione di scambio sul posto esistente può essere definito come un "impianto a servizio dell'edificio", pertanto affinché mantenga il suo valore deve essere necessariamente legato allo stabile che lo ospita e deve produrre, almeno in parte,

l'energia per i fabbisogni energetici dello stabile.

L'alternativa di smontare tutti i componenti installati e rimontarli in un altro luogo è di fatto inattuabile, pena la decadenza delle tariffe incentivanti e l'azzeramento del valore dell'impianto, per di più si andrebbero a sommare i costi per lo spostamento dei componenti ancora utilizzabili e lo smaltimento dei componenti obsoleti.

Una terza via sarebbe, previa verifica di tutti i requisiti dalla normativa vigente, quella di slegare l'impianto fotovoltaico dall'impianto elettrico dello stabile pur mantenendo inalterata la sua ubicazione, trasformandolo in impianto di sola vendita.

Quest'ultima ipotesi porterebbe ad alcune complicazioni ed a costi aggiuntivi, infatti nel caso di cessione a terzi del bene, quali ad esempio imprenditori nel campo delle energie rinnovabili, sarebbe necessaria la concessione del diritto di superficie per mantenere l'impianto sul fondo altrui, ovvero la costituzione di una servitù avente ad oggetto la conservazione del locale tecnico ed il passaggio dei cavi di collegamento all'interno dello stabile produttivo.

Oltre a ciò sarebbero necessarie alcune modifiche impiantistiche per renderlo indipendente, in quanto allo stato attuale parte dell'energia prodotta dall'impianto è destinata a sopperire al fabbisogno energetico del fabbricato in cui è collocato; le suddette modifiche comunque farebbero cambiare il POD all'impianto, con la conseguente decadenza delle tariffe incentivanti e l'azzeramento del suo valore.

Pertanto, nel caso di specie, l'unica via percorribile per non perdere il valore e il beneficio dell'impianto è quello di legarlo indissolubilmente allo stabile cedendo il bene temporaneamente al proprietario dello stabile e successivamente al nuovo utilizzatore, tutto questo lasciando inalterato l'impianto nelle sue caratteristiche principali e nella sua localizzazione.

4. Analisi Economica

4.1 Premessa

Come indicato nel paragrafo precedente l'unica soluzione per non perdere il valore di questo impianto fotovoltaico è quello di non alterare le caratteristiche che gli hanno permesso di accedere agli incentivi indicati dal Decreto interministeriale 19 Febbraio 2007, non deve quindi subire spostamenti dal sito in cui è stato installato in origine, nonché restare connesso al distributore locale nello stesso punto di accesso (codice POD) per tutto il periodo di incentivazione.

Gli impianti installati nel periodo indicato dal decreto, come quello oggetto della presente relazione, sono sottoposti ad un regime incentivante che percepisce una remunerazione che ha modi e tempi di rimborso con caratteristiche molto diverse da altre forme di incentivi statali, che hanno come obiettivo il rimborso del capitale investito (come per esempio le detrazioni).

Questi non sono legati a quanto si è speso per realizzare l'opera, ma sono legati alla capacità produttiva dell'opera realizzata, in pratica, invece di ricevere un rimborso legato alla spesa sostenuta, si percepirà un "compenso" proporzionale all'energia prodotta con l'impianto fotovoltaico.

Il compenso viene erogato con cadenza quadrimestrale, man mano che l'energia viene prodotta dall'impianto, va da sé che per ottenere questi incentivi l'impianto deve essere installato e funzionante per il periodo di agevolazione.

4.2 Stima degli impianti

Gli impianti sono in funzione da circa 11 anni, pertanto sarà possibile stimare la loro presenza in sito almeno per tutto il periodo residuo di validità della tariffa incentivante, pari a 9 anni, salvo accordi diversi tra le parti.

A fronte di un naturale decadimento delle prestazioni degli impianti, circa 0,5%

annuo rispetto ai rendimenti originali, considerando gli anni residui (dall'undicesimo al ventesimo) possiamo stimare che l'impianto da 7,77 kWp produrrà ancora circa 75.400 kWh e l'impianto da 1,11 kWp altri 10.750 kWh, che saranno così valorizzati:

Incentivi

| Impianto 7,77 kWp | | Impianto 1,11 kWp | |
|------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|
| Anno di riferimento | Produzione Stimata kWh | Anno di riferimento | Produzione Stimata kWh |
| 1 | 8.547,00 | 1 | 1.221,00 |
| 2 | 8.504,27 | 2 | 1.214,90 |
| 3 | 8.461,74 | 3 | 1.208,82 |
| 4 | 8.419,43 | 4 | 1.202,78 |
| 5 | 8.377,34 | 5 | 1.196,76 |
| 6 | 8.335,45 | 6 | 1.190,78 |
| 7 | 8.293,77 | 7 | 1.184,82 |
| 8 | 8.252,30 | 8 | 1.178,90 |
| 9 | 8.211,04 | 9 | 1.173,01 |
| Totale Produzione kWh | 75.402,35 | Totale Produzione kWh | 10.771,76 |
| Complessivo Incentivi | € 34.932,83 | | |

L'energia prodotta sarà remunerata secondo la convenzione in secondo conto energia per un complessivo che si aggira intorno agli € 35.000.

Scambio sul posto

Non vi sono assolutamente informazioni inerenti al tipo di consumo che potrebbe avere il nuovo inquilino dello stabile, cautelativamente considereremo l'insediamento di un'azienda che autoconsuma il 50% dell'energia prodotta e ne cede il 50% in rete per la remunerazione di scambio sul posto (l'impianto è piccolo rispetto alle dimensioni dello stabile pertanto l'autoconsumo sarà presumibilmente superiore).

Con queste considerazioni, anche se fortemente dipendenti dai contratti assunti coi fornitori di energia elettrica, possiamo considerare il valore dell'energia autoconsumata in circa 0,20 € al kWh e quello dell'energia ceduta in scambio sul posto

pari a 0,10 € al kWh, con una remunerazione complessiva, per entrambi gli impianti di:

- Autoconsumo: € 8.615
- Scambio sul posto: € 4.308

L'uso dell'energia autoprodotta porterà quindi ad un beneficio complessivo di circa Euro 12.900,00.

Spese di Gestione

Il costo per il mantenimento può essere stimato come segue:

- Manutenzione: € 500,00 annui per un complessivo di Euro 4.500,00;
- Verifica situazione con gestione pregresso e cambio di titolarità: Euro 1.200,00;
- Smaltimento finale: € 2.000,00 complessivi.

Le spese di gestione, nella ipotesi sopra descritte, saranno complessivamente Euro 7.700,00.

Si precisa che non è stato considerato l'investimento per eventuali ripristini delle prestazioni originali dell'impianto.

Pertanto, l'impianto regolarmente mantenuto e gestito può garantire circa Euro 40.000,00 fino al compimento del ventesimo anno di età.

5. Conclusioni

Sulla base dei dati sopra esposti emerge che l'impianto fotovoltaico di proprietà della società ██████████ ha rilievo economico solo se mantenuto in sito e connesso

al medesimo punto di fornitura, potendo garantire un introito stimabile di complessivi Euro 40.000,00, qualora smontato subirebbe una drastica svalutazione, costi e tempi di gestione lunghi e di difficile previsione.

Il presunto valore di mercato pertanto è stimato prudenzialmente pari ad 1/3 (un terzo) del suddetto introito, ovvero in arrotondamento pari ad Euro 13.000,00.

- **Valore dell'impianto fotovoltaico** **€ 13.000,00**
(Euro tredicimila/00)

Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 25 febbraio 2021.

Il Tecnico



Allegati:

- Servizio fotografico.



