

ALLEGATI:



7 – Allegato DCF impianto fotovoltaico

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

LOTTO 3

Beni per la quota di 1/1:
Comune di Nucetto (CN)

Tecnico incaricato: **Geom Giorgio Ariaudo**
Iscritto all'albo della provincia di Cuneo al N. 2313
Iscritto in elenco CTU del Tribunale di Cuneo al n. 59/96
Valutatore certificato ai sensi UNI 11558:2014
C.C.I.A.A. CN periti ed esperti n. 712/2022
c.f. RDAGRG872B20I470B P.IVA 02427580044
con studio in Savigliano -CN- Via Trento 48,
telefono 0172/740831, cellulare 348.26.58.630,
mail: ariaudo@geostudiost.com
pec: giorgio.ariaudo@geopec.it



LOTTO 3

7- Allegato DCF impianto fotovoltaico

CARATTERISTICHE ED ASSUNZIONI PER L'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

CARATTERISTICHE TECNICHE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Potenza totale impianto	70,20	kWp
Decadimento Efficienza Moduli fotovoltaici	2,50%	%/anno
Heq (ore equivalenti) - STIMATA	1000	kWh/kWp
Produzione - assunto come dato medio Nord-Italia	70.200	kWh/anno
Perdite di Trasformazione	2,5%	%
Vita Utile Impianto dall'entrata in esercizio	25	anni
Vita Utile di produzione	20	anni
Vita residua destinata al costo di smaltimento e rimozione (ricavi)	5	anni
Data di Entrata in esercizio	anno 2012	mese 6
Data di valutazione	anno 2026	mese 2

ASSUNZIONI PER ASPETTI ECONOMICI-FINANZIARI - COSTI DI GESTIONE

Parametri economico-finanziari generali

Tasso Inflazione annuo su prezzo energia elettrica (prezzo stabile)	1,00%	%/anno
Tasso Inflazione annuo sui costi operativi	2,00%	%/anno
Tasso Attualizzazione alla data di valutazione (WACC)	7,50%	%

Energia immessa in rete e energia autoconsumata

Prezzo di vendita (PUN medio Gennaio 2026)	0,1330	Euro/kWh
Ipotesi percentuale scambio sul posto (utilizzo diretto del capannone)	25,0%	%

Costo dell'impianto (CAPEX) - In base a costi storici per impianti simili

Capex Totali	116.000	€
Capex Specifici	2.500	€/kWp
CAPEX ammortizzabili (Costo EPC, etc)	116.000	€

Costi Operativi (OPEX)

	<i>Costi ordinari a mercato</i>		
Costi diretti (manut. ordinaria, straordinaria, accant. inverter)	2.106	€/anno	stimato 30 €/kw/anno
Costi indiretti (assicurazioni, utenze, amministrativi, altre spese)	1.404	€/anno	stimato 20 €/kw/anno
IMU/TASI	330	€/anno	STIMATA
Opex Totali	3.840	€/anno	
	54,70	€/anno/KWp	

TARIFFA INCENTIVANTE

Tipologia Contratto GSE

Tariffa incentivante riconosciuta all'entrata in esercizio [€/kWh]:	0,181
Premio Autoconsumo	0,099
Anni Incentivo Rimanenti alla data di valutazione	20
Anno fine incentivo	2032
Periodo di funzionamento (Anni al netto dei costi di rimozione-smaltimento)	20

VALUTAZIONE

Anno Corrente	Costruzione	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Anno di Esercizio dell'impianto a partire dalla data di valutazione	2012	1	2	3	4	5	6	7
Mesi rimanenti (nell'anno) di esercizio alla data di valutazione		10	12	12	12	12	12	6
Produzione		57.038	66.690	64.935	63.180	61.425	59.670	28.958
Produzione alla rete elettrica nazionale		41.352	48.350	47.078	45.806	44.533	43.261	20.994
Energia Autoconsumata	25,0%	14.259	16.673	16.234	15.795	15.356	14.918	7.239
Tariffa incentivante riconosciuta all'entrata in esercizio [€/kWh]:		0,181	0,181	0,181	0,181	0,181	0,181	0,181
Prezzo di acquisto dell'energia		0,300	0,303	0,306	0,309	0,312	0,315	0,318
Premio Autoconsumo		0,099	0,101	0,103	0,105	0,107	0,109	0,111
Ricavi da Tariffa Incentivante GSE	€	10.324	12.071	11.753	11.436	11.118	10.800	5.241
Ricavi per mancato acquisto energia	€	4.278	5.052	4.968	4.882	4.794	4.704	2.305
Ricavi da premio per Autoconsumo	€	1.412	1.684	1.672	1.659	1.646	1.631	807
TOTALE RICAVI		16.013	18.806	18.393	17.977	17.557	17.134	8.354
TOTALE COSTI OPERATIVI - <i>vedasi Assunzioni Valutative</i>		3.200	3.917	3.995	4.075	4.157	4.240	2.162
MARGINE OPERATIVO LORDO		12.813	14.889	14.398	13.902	13.401	12.895	6.192
TOTALE IMPOSTE (IRES - IRAP) - considerate pari al 20% del M.O.L. (<i>si assume che tale importo sia già comprensivo degli ammortamenti dell'impianto</i>)		2.563	2.978	2.880	2.780	2.680	2.579	1.238
MARGINE REDDITUALE UTILE (EBITDA - MOL) al netto delle tasse		10.251	11.912	11.519	11.122	10.721	10.316	4.953
Tempo di attualizzazione		0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5
Fattore di attualizzazione		0,96	0,90	0,83	0,78	0,72	0,67	0,62
FLUSSO DI CASSA NETTO ATTUALIZZATO		11.801	10.628	9.558	8.583	7.694	6.330	2.580
VALORE DI MERCATO IMPIANTO - Arrotondato	60.000							

GEOSTUDIO Studio Tecnico

Geom Giorgio Ariaudo

ariaudo@geostudiost.com tel. 0172 74 08 31

Via Trento, 48 – 12038 SAVIGLIANO - CN-

VALUTAZIONE

Considerazioni ed assunzioni del Valore di Mercato e del metodo applicato

La presente analisi considera il valore di mercato dell'impianto fotovoltaico e delle relative servitù per la piena e completa fruibilità ed operatività dell'impianto stesso, internalizzate all'interno del valore.

Si segnala che gli anni successivi al ventesimo anno di produzione, vengono parificati ai costi di demolizione-bonifica necessari per la rimozione dell'impianto fotovoltaico una volta terminata la vita utile dello stesso.

All'interno della presente analisi viene determinato il valore di mercato del bene privo di gravami, ipoteche o contratti di locazione finanziaria (leasing), non vengono inoltre considerati eventuali rimborsi o restituzioni degli incentivi percepiti, in quanto sono da considerarsi importi in capo al soggetto venditore e non imputabili al Valore intrinseco del bene.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato della proprietà in oggetto, si ritiene idoneo utilizzare il Metodo Reddittuale, Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow).

In considerazione che l'impianto risulta essere convenzionato con Tariffa incentivante del V conto energia, si assume:

- Tariffa incentivante e Premio per autoconsumo;
- Risparmio in bolletta per una quota utilizzata del 25% in scambio sul posto;
- Vita residua sino al 20° anno (scadenza Giugno 2032).
- Si ipotizzano delle imposte sul Margine Operativo Lordo del 20%;

Mediante tale scenario si determina un Valore di Mercato all'attualità di € 60.000.