



TRIBUNALE CIVILE DI MATERA

SEZIONE - FALLIMENTARE

Giudice Delegato: dott.ssa T. CARADONIO

Proc.to n°. RF 27/2014

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA



Fallimento RF n.27/2014 “
Curatore Fallimentare: Avv. Michele CARNEVALE

CTU: Ing. Pasquale MAURELLI
Studio Tecnico via Brigata e Divisione Bari 128
70123 - Bari Telefono- 080/2379126
P.IVA IT0568370722

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PREMESSA

La presente integrazione attiene la stima dell'impianto fotovoltaico installato sul lastrico solare del compendio produttivo già oggetto di stima depositata con separata relazione. L'impianto di che trattasi insiste su due lastrici solari identificati catastalmente come segue:

1. fg. 65, p.la 2298, sub. 9, categoria lastrico solare, consistenza 1.558 m²;
2. fg. 65, p.la 2298, sub. 10, categoria lastrico solare, consistenza 1.578 m²;

I pannelli sono distribuiti su ambedue i corpi di fabbrica e sono complessivamente in numero di 390.





DESCRIZIONE

Il modulo fotovoltaico, comunemente chiamato pannello fotovoltaico, è un dispositivo in grado di convertire direttamente la radiazione solare in energia elettrica, grazie all'effetto fotovoltaico. I pannelli vengono utilizzati per la produzione di energia elettrica. I moduli, assemblati in svariate forme, hanno il cuore formato da celle elementari di silicio, che colpite dalla luce solare generano una piccola tensione continua. Per ottenere tensioni elevate si devono quindi collegare tra loro più celle fotovoltaiche elementari, combinando collegamenti tipo serie e parallelo, fino ad ottenere un modulo o pannello standard. Più moduli fotovoltaici collegati tra loro in serie, creano una stringa fotovoltaica. A loro volta più stringhe di moduli fotovoltaici collegate tra loro danno vita al campo fotovoltaico (o generatore fotovoltaico). La quantità di energia elettrica prodotta dal generatore dipende in maniera proporzionale dalla quantità di radiazione solare che viene raccolta dai moduli fotovoltaici.

Il generatore, insieme all'inverter, al sistema di accumulo e altri accessori, costituisce l'impianto fotovoltaico.

Nel caso di specie i moduli sono complessivamente 310 e sono distribuiti sui lastrici dei due corpi di fabbrica nella misura di 310 moduli da un lato e 80 moduli dall'altro. Si tratta di moduli da 230 W per una potenza complessiva installata di 71,3 kW.

CRITERIO DI STIMA

Nella valutazione di un impianto fotovoltaico si può fare riferimento a tre valori distinti:

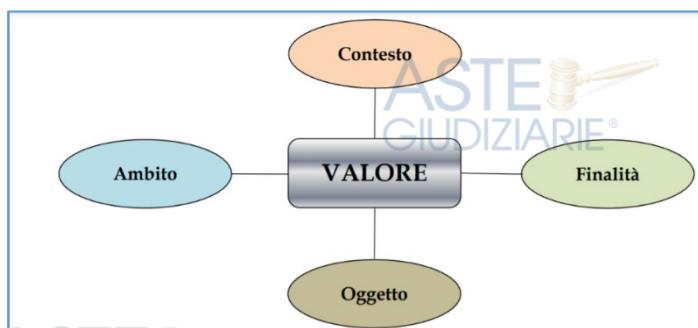
- il valore reale/intrinseco;
- il valore contabile;
- il valore reddituale.

Il **valore reale/intrinseco** di un impianto fotovoltaico riflette il valore delle componenti installate.

Il **valore contabile** dell'impianto fotovoltaico, risulta dal costo di acquisizione esposto in bilancio al netto dell'ammortamento.

Il valore effettivo dell'impianto si riflette nel **valore reddituale** capitalizzato. Questo valore descrive le eccedenze (“entrate” meno “uscite”) che verranno generate nel corso della vita residua dell'impianto. Nel caso di specie, in assenza di sufficienti informazioni che regolamentano i rapporti tra il proprietario dell'impianto e il GSE (Gestore dei Servizi Energetici), non può farsi ricorso al metodo reddituale e pertanto il valore del bene dovrà essere determinato ricorrendo al metodo del valore reale /intrinseco, come di seguito meglio dettagliato.

I driver del valore:



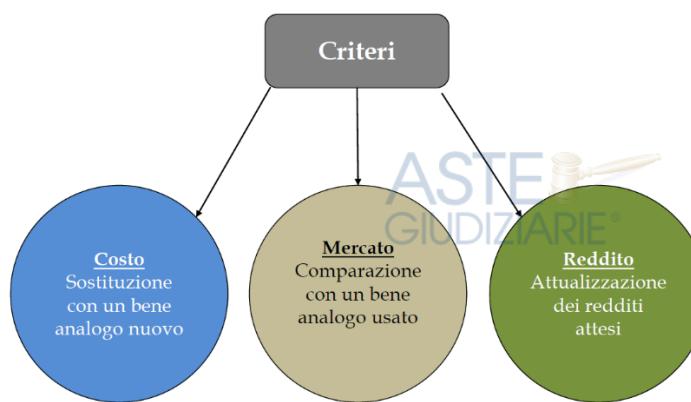
- Ambito: determina la logica di riferimento della valutazione (es. reddituale, patrimoniale)
- Contesto: determina le condizioni a contorno alla valutazione (disponibilità, operatività e ubicazione del bene, situazione del mercato, condizioni della trattativa, ecc.)
- Finalità: determina l'iter e i contenuti della valutazione (es. cessione, assicurazione, rivalutazione, M&A, ecc.)
- Oggetto: determina il perimetro della valutazione (es. singolo bene, insieme di beni, azienda, ecc.)

Configurazioni di valore:

Nella determinazione del valore dei beni è possibile richiamarsi al Valore di Mercato in Continuità d'Uso • Valore di Mercato con Rimozione (per un uso simile o alternativo) • Valori di Liquidazione • Altri valori (Valore a Nuovo e Valore Attuale ai fini assicurativi, Valore di Rottamazione, Valore Prospettico, ecc).

Criteri di valutazione:

Per determinare il valore di macchinari ed impianti si utilizzano le tre metodiche di valutazione universalmente riconosciute (cfr.PIV III. 6.8)



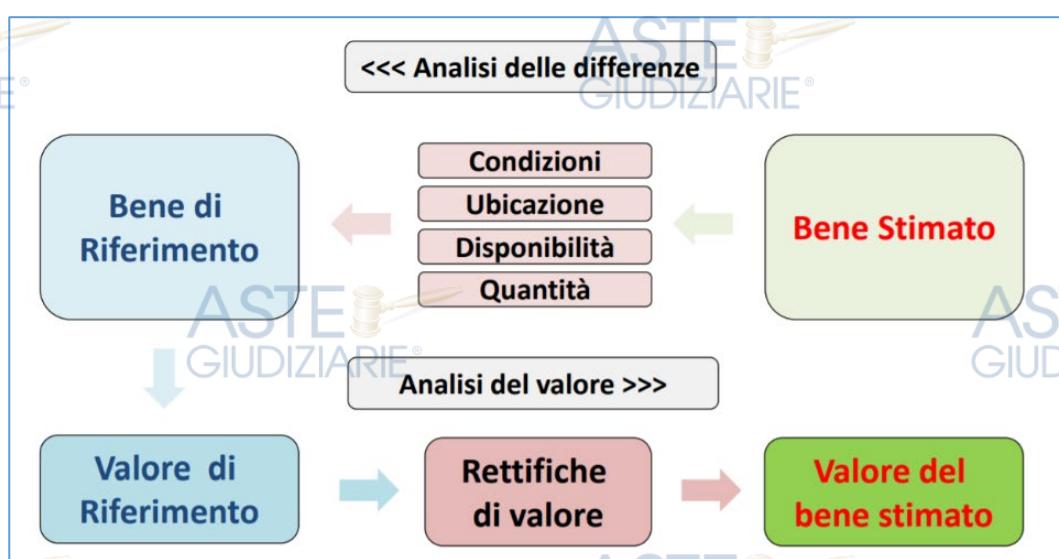
Per classi di beni omogenei (ad. esempio mezzi, macchine da ufficio o alcune tipologie di macchinari) la metodica del mercato (*market approach*) è quella usata più comunemente dal momento che è possibile il confronto con i comparabili unitamente alla metodica del costo (*cost approach*).

Metodo del Mercato – Caratteristiche

E' basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Metodo del Mercato – Schema di Calcolo

Lo schema metodologico seguito per la determinazione del valore dei beni, compiutamente richiamati nell'allegato fotografico, è stato il seguente:



La stima è stata effettuata individuando il presunto valore di mercato dell'impianto.

In linea generale, l'analisi valutativa è il risultato di indagini condotte



sull'epoca di fabbricazione, sul tasso di obsolescenza tecnica, economica e funzionale che annualmente ha inciso sul relativo valore, sulla funzionalità del bene ovvero la sua capacità di assolvere alla funzione per cui è preposta.

Compito del sottoscritto è quello di valutare il valore di mercato dell'impianto fotovoltaico e cioè il più probabile valore all'attualità da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, essendo entrambe a perfetta conoscenza dei possibili usi della stessa e delle condizioni generali del mercato al momento della vendita e quindi l'eventuale differenza di valore tra il tale valore e quello al momento della cessione.

Metodo del Costo –Caratteristiche

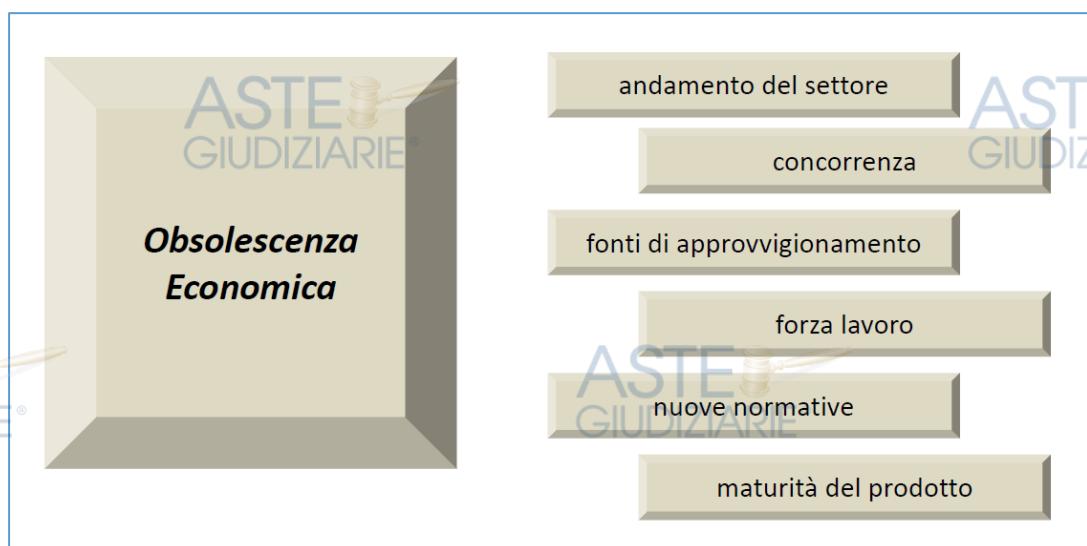
Definisce il valore massimo di una proprietà, per un investitore prudente ed informato, come il costo necessario per costruirne una nuova con utilità equivalente a quella in esame.

Poiché quest'ultima normalmente non è nuova ed è disponibile per la sua vita residua, si rende necessario ridurre il costo del nuovo a fronte delle obsolescenze attribuibili alla proprietà al momento della stima.

Il Deprezzamento è per:

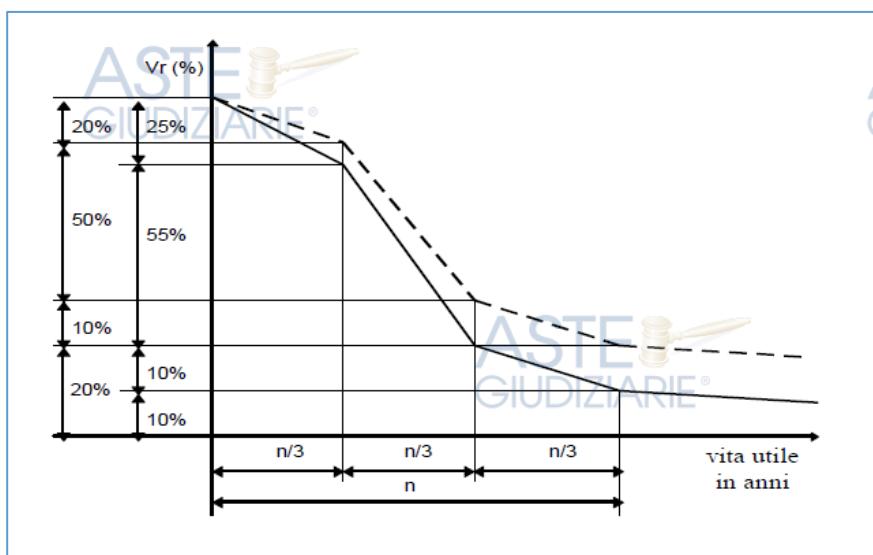
- Obsolescenza Fisica;
- Obsolescenza Funzionale;
- Obsolescenza Economica.





L'impianto dal momento dell'acquisto e per tutta la durata della sua vita produttiva si deprezza ed il problema è di definire la durata di vita utile produttiva (o aziendale) del bene considerato.

Al fine di determinare la vita utile aziendale dei beni industriali, ci si deve basare su quanto riportato nei maggiori testi di estimo industriale tenendo conto delle cause che possono determinare l'estensione della vita utile e che sono molteplici: obsolescenza, manutenzione, funzionalità, ecc. In via teorica, la vita utile di un bene viene così suddivisa:



1° fase di buon mantenimento della efficienza produttiva, che dura circa 1/3 della vita utile; in questa fase si ha un deprezzamento pari al 20÷25% del valore iniziale;

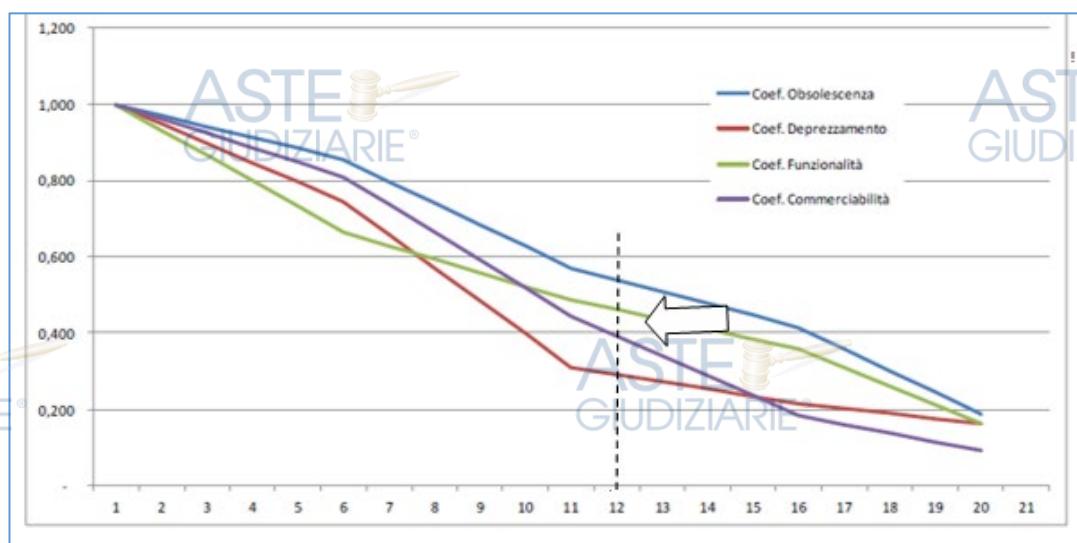
2° fase che dura circa 1/3 della vita utile, in cui il bene perde più o meno rapidamente valore, alla fine di questa fase il valore residuo può attestarsi intorno al 20÷30% del valore iniziale;

3° fase che dura fino alla fine della vita utile aziendale, in cui il bene



perde circa un ulteriore 10% del valore;

4° fase che va oltre la vita utile aziendale, dove il bene conserva un valore residuo non inferiore al "valore di recupero" (dato dal valore dei materiali che lo compongono meno i costi di smontaggio, smaltimento e trasporto). In media, un sistema fotovoltaico è garantito per "una vita utile" di circa 25 anni. Da una disamina dei fotogrammi storici restituiti da *google-maps* riferiti agli anni visibili (2009–2012) emerge che nell'anno 2009 l'impianto non era esistente mentre compare nell'anno 2012. Ne consegue che l'anno di installazione è collocabile nel periodo 2010–2011. Ipotizzando che l'installazione sia stata completata nel 2011, all'attualità l'impianto ha una vita pari a 12 anni. La sostanza, ai fini valutativi, non cambia se considerassimo che l'installazione è stata completata nel 2010. Ne consegue che alla data della presente stima l'impianto ha una vita residua di 13 anni ed una vita trascorsa di 12 anni. Per cui i coefficienti di obsolescenza/ funzionalità si possono assumere pari al 50%.





Il costo di un impianto nuovo similare all'epoca della installazione può essere assunto pari a € 160.000,00 (costo pannelli, inverter ed installazione) per cui tenuto conto della vita residua dello stesso, il valore all'attualità è pari a:

$$V_{\text{attualità}} = 160.000,00 \times 0,5 = € 80.000,00$$



Con la presente relazione, che è composta di n. 11 pagine dattiloscritte, il sottoscritto ritiene, al momento, di aver assolto l'incarico conferitogli, e rimane a disposizione della S.V.I. e della Curatela per ogni eventuale / ulteriore necessità.



Il C.T.U.
Ing. Pasquale MAURELLI

