

**PERIZIA DI STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI ATELLA DELLA
DITTA [REDACTED]**

*** **

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Il sottoscritto Perito Edile Pasquale Plastino iscritto al Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Matera al n° 446 domiciliato c/o Studio Plastino sito in via Potenza n° 10 ha ricevuto incarico dalla società [REDACTED] di procedere alla stima delle seguenti unità immobiliari site nel comune di Atella.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di stima afferiscono a n. 4 impianti fotovoltaici nelle aree degli stabilimenti adibiti ad attività produttive di infissi. Gli impianti sono stati realizzati due sui lastrici solari dei capannoni produttivi edue su strutture indipendenti all'uopo destinate e realizzati nell'anno 2011. Lo scrivente per l'espletamento dell'incarico conferitogli ha provveduto a diversi sopralluoghi ed a visionare ed esaminare tutta la documentazione disponibile (progettazioni, convenzioni firmate con il GSE, ecc.).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gli impianti sono composti da moduli fotovoltaici, strutture di sostegno e di ancoraggio, cavi, cavidotti, gruppo di conversione CC/CA e contatore di energia al punto di consegna e si suddividono in:

1° Impianto [REDACTED] TETTO V

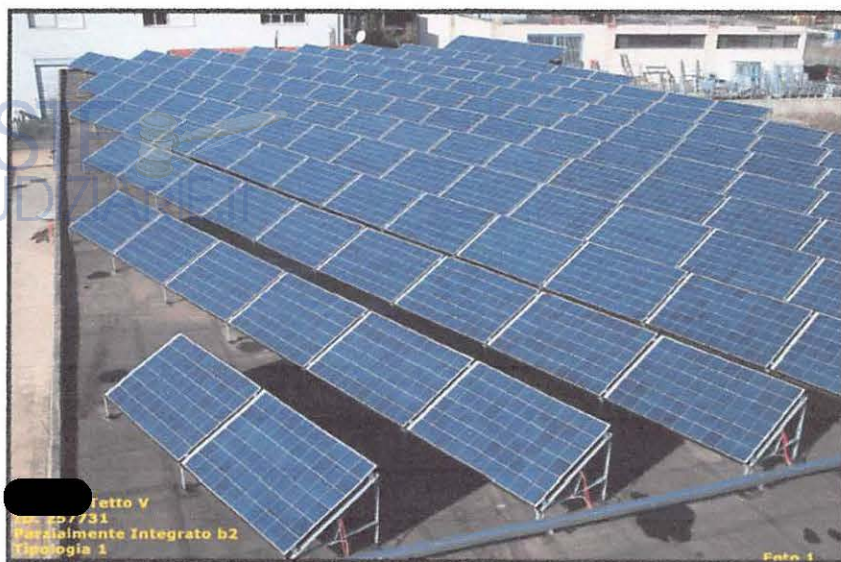
Realizzato sul tetto del vecchio opificio, della potenza di 86,85 KW, registrato al GSE con il numero 257731 in regime di scambio sul posto (SSP) quindi con Cessione di parziale dell'energia prodotta con un incentivo riconosciuto di 0,384 €/Kwh. Si precisa che essendo l'attività produttiva della [REDACTED] sito in questione ferma, l'immissione in rete è uguale alla energia prodotta. Il numero

ASTE
GIUDIZIARIE.it



POD di questo impianto è IT001E89823023 con attivazione il 29-11-2010. L'immobile su cui insiste l'impianto è censito al Catasto al foglio n° 25 part. 542 sub.2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



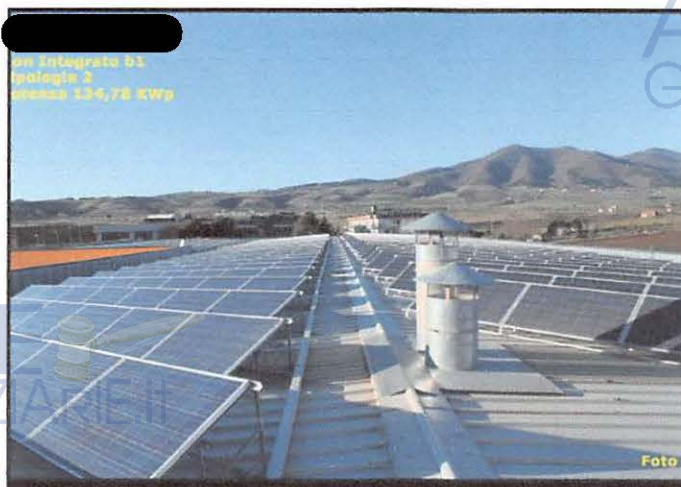
2° Impianto [REDACTED] TETTO N

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Installato sul tetto del più recente opificio identificato catastalmente al foglio 25 particella 1393 sub. 2, che allo stato attuale è utilizzato dalla società [REDACTED] l'impianto ha una potenza di 134,78 KW, anche questo in regime di scambio sul posto e registrato al GSE con numero 191099 con incentivo riconosciuto di 0,346 €/Kwh il numero POD è IT001E89823023 con attivazione il 21-03-2011. L'opificio su cui insiste l'impianto è censito al catasto al foglio n° 25 part. 1393 sub 2.

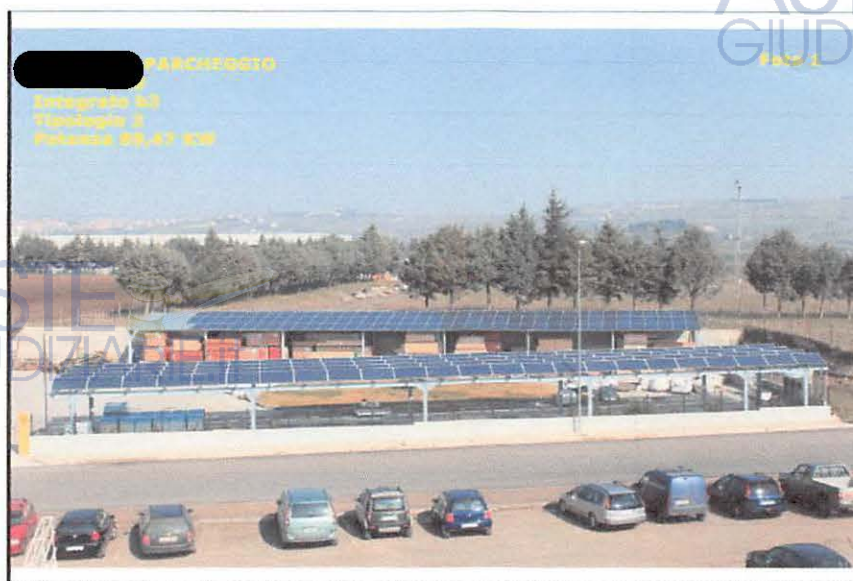
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



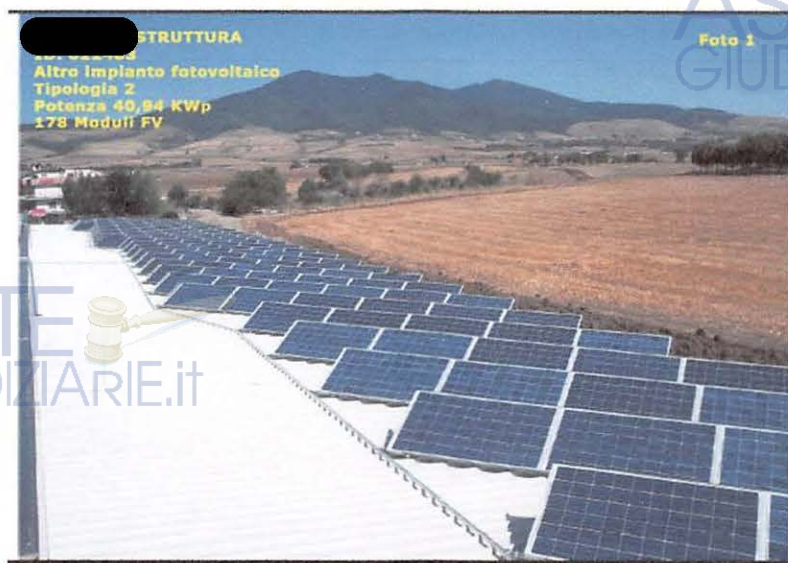
3° Impianto [REDACTED] PARCHEGGIO

Realizzato sull tetto della pensilina ad uso parcheggio identificato catastalmente al foglio 25, particella 1393 sub. 4, della potenza di 89,47 KW; questo impianto è a cessione totale dell'energia prodotta in rete; vi è un contratto di cessione dell'energia prodotta in favore della società Renewable Dispatching srl con sede in via Donegani Milano. Il numero POD dell'impianto è IT001E720009170, è registrato al GSE al n° 270343 con incentivo riconosciuto con attivazione il giorno 23-12-2010, censito al catasto al foglio n° 25 part.1393 sub 4.



4° Impianto **STRUTTURA**

Ubicato sul tetto della pensilina ad uso parcheggio identificato catastalmente al foglio 25, particella 1393 sub. 4 della potenza di 40,94 KW anche questo impianto è a cessione totale di energia (IV conto); è registrato al GSE al n° 622483 e incentivo riconosciuto di 0,330 €/Kwh. Vi è in essere un contratto di cessione dell'energia a favore della società Renewable Dispatching srl con sede in via Donegani Milano. Il numero POD è il IT001E720009170 con attivazione il 28 luglio 2011, censito al Catasto al foglio n° 25 part.1393 sub 4.



La potenza complessiva è pari a 352,04 KW.

L'impianto n° 1 e n° 2 poggiano sulla struttura in c.a. e precompressa degli opifici gli impianti n° 3 e 4 su strutture metalliche all'uopo realizzate.

I moduli fotovoltaici sono poggiati su apposite guide e ancorati alle strutture tramite staffe e disposti all'inclinazione prevista da progetto.

Gli inverter che hanno lo scopo di convertire l'energia prodotta dai moduli fotovoltaici da corrente continua in corrente alternata.

Sono presenti per ciascun impianto i relativi contatori di misura, il primo con funzione di misurare la produzione effettiva dell'impianto posto a valle dell'impianto, il secondo misura l'energia scambiata con la rete in entrata e uscita.



CALCOLO DEI FLUSSI FINANZIARI LORDI GENERATI DAGLI IMPIANTI

Premesso che gli impianti fotovoltaici oggetto di stima consentono di ipotizzare le seguenti possibilità di vendita:

- 1- Ipotesi di vendita degli impianti come ramo di azienda complessivo o per singoli impianti;
- 2- Ipotesi di vendita degli impianti fotovoltaici come singoli pezzi da rimontare in altro sito;
- 3- Rimozione completa dell'impianto e vendita dei componenti;

Si scartano le ipotesi 2 e 3 in quanto trattasi di impianti incentivati con il "Conto Energia" quindi impossibile effettuare alcuna modifica, alcuno spostamento dell'impianto su altro sito e nessuna vendita dei suoi componenti principali (Inverters e Moduli FV) registrati al GSE con matricola pena l'immediata sospensione della convenzione e quindi revoca dell'incentivo concesso.

Pertanto, il calcolo del valore degli impianti fotovoltaici si baserà sul probabile valore quale vendita del ramo di azienda complessivo o per singoli impianti **la cui stima verrà effettuata sostanzialmente sulla scorta dei flussi finanziari netti che produrranno gli impianti** sia in conseguenza del valore dell'incentivo riconosciuto fino alla scadenza della convenzione con il GSE che della vendita o l'utilizzo proprio dell'energia prodotta, essendo influente il valore dell'impianto e delle strutture poiché come già detto precedentemente sono vincolate ad un utilizzo esclusivo in quell'impianto. Da tali ricavi lordi saranno quindi detratte le spese per la manutenzione, calcolate sulla scorta del contratto in essere con la società SIMM s.r.l. per l'importo di € 6.000,00, proporzionalmente ripartite tra i singoli impianti in base al loro valore e le spese di assicurazione sulla scorta dei singoli contratti in corso di stipula.

A tal fine, considerato che nella stima di un impianto fotovoltaico entrano in gioco due fattori importanti quali le condizioni metereologiche e il deterioramento dell'impianto, per condizioni metereologiche ci si baserà sulla media della produttività per ciascun impianto nell'ultimo triennio precedente, mentre sul decadimento dell'impianto di applicherà una percentuale del 1% annuo sulla restante vita residua onde poter stimare il beneficio ottenibile per la restante vita residua di ciascun impianto.

1° Impianto [REDACTED] TETTO V

L'impianto nei tre anni precedenti ha prodotto:

- Anno 2019: 105.000 kWh
- Anno 2020: 111.000 kWh
- Anno 2021: 106.000 kWh

Con una media quindi di 107.300 kWh circa.

Prevedendo una perdita di rendimento del 1% dei componenti dell'impianto fotovoltaico si stima una produzione di 106.227 kWh per il prossimo anno e di 105.164 kWh per il successivo e così a seguire per gli anni restanti di incentivo.

L'energia auto consumata in un anno su questo impianto è pari a circa il 5% della produzione quindi mediamente 5.300 kWh che valuteremo ad un costo medio di 0,18 €/kWh e per complessivi € 954,00.

Negli anni precedenti il ricavo ottenuto dalla cessione dell'energia in rete regolato dal contratto di scambio sul posto è riportato a seguire. Si intende sottolineare che il meccanismo di scambio sul posto non prevede un pagamento a tariffa fissa ed immutabile in base solo all'energia immessa, ma considera anche l'energia prelevata dalla rete e ristora il produttore con la "liquidazione delle eccedenze". I pagamenti avvengono con un acconto annuale e nei primi mesi dell'anno successivo a quello in esame viene effettuato il conguaglio ed inoltre il calcolo delle eccedenze con relativa liquidazione:

- Anno 2018: 5.476,63 €
- Anno 2019: 5.046,58 €
- Anno 2020: 4.522,41 €

Si può quindi stimare il ritorno economico medio di 5.015 €/anno e sottraendo il solito 1% dovuto a deperimento dei componenti costituenti l'impianto fotovoltaico si stima un ricavo per l'anno 2021 pari a 4.964 € e per l'anno 2022 pari 4.914,36 € e così a seguire per gli anni seguenti.

Periodo		Produzione kWh	Incentivo €/kwh	Ricavo Incentivo €	Ricavo SSP €	Valore Energia Utilizzata €	Ricavo totale €
1	Nov.2021-Nov.2022	106.227	0,384	40.791,16	4.964,00	954,00	46.709,16
2	Nov.2022-Nov.2023	105.164	0.384	40.382,00	4.914,36	954,00	46.250,36
3	Nov.2023-Nov.2024	104.112	0.384	39.979,00	4.865,22	954,00	45.798,22
4	Nov.2024-Nov.2025	103.068	0.384	39.578,00	4.816,56	954,00	45.348,56
5	Nov.2025-Nov.2026	102.037	0.384	39.182,00	4.768,40	954,00	44.904,40
6	Nov.2026-Nov.2027	101.016	0.384	38.790,00	4.720,71	954,00	44.464,71
7	Nov.2027-Nov.2028	100.005	0.384	38.401,92	4.673,51	954,00	44.029,43
8	Nov.2028-Nov.2029	99.004	0.384	37.401,87	4.626,77	954,00	43.218,49
9	Nov.2029-Nov.2030	98.010	0.384	37.635,84	4.580,50	954,00	43.170,34*
						Totale	403.893,68
* Il rendimento dell'ultima rata di 43,170,00 sarà influenzato dal costo per la sostituzione de inverters presenti su questo impianto (Nr.9) per una spesa di circa €18.000, 00 ed un residuo netto di € 25,170,34,							

Dopo il ventesimo anno dalla data della stipula cessa l'erogazione dell'incentivo ma non certo la produttività dell'impianto. Si può ipotizzare con ragionevole certezza una vita utile dell'impianto almeno pari a 30 anni. Pertanto sempre con le considerazioni precedenti e quindi con una riduzione della efficienza dei moduli fotovoltaici di circa un 1% annuo si potrà contare sulla vendita dell'energia prodotta e immessa in rete considerando un prezzo medio stimabile in 0,18 €/kWh.

Riportando in una tabella riepilogativa i periodi che vanno dal novembre 2030 al novembre 2040 abbiamo:

	Periodo	Produzione [kWh]	Ricavo Vendita Energia [€]
1	Nov.2030-Nov.2031	97.040	17.467,20
2	Nov.2031-Nov.2032	96.080	17.292,53
3	Nov.2032-Nov.2033	95.130	17.119,60
4	Nov.2033-Nov.2034	94.190	16.948,41
5	Nov.2034-Nov.2035	93.250	16.778,92
6	Nov.2035-Nov.2036	92.330	16.611,13
7	Nov.2036-Nov.2037	91.420	16.445,02
8	Nov.2037-Nov.2038	90.510	16.280,57
9	Nov.2038-Nov.2039	89.610	16.117,77
10	Nov.2039-Nov.2040	88.720	15.956,59

Totale	167.018
---------------	----------------

In conclusione, il ricavo totale stimato per l'impianto in questione (TETTO V) è di € 570.911,68.
(552.911,41 al netto del costo per le sostituzioni)

A fronte dei predetti ricavi, annualmente si avrà una spesa di € 1.535,02 per manutenzione e di € 1.208,59 per l'assicurazione dell'impianto, così come alla fine del ciclo ordinario della produzione si deve prevedere che per i restanti anni di produzione tutti gli inverter presenti su questo impianto (Nr.9) dovranno esser sostituiti, per i quali tenuto conto che il costo di un inverter da 10KW è circa €.2000,00 posto in opera si devono considerare €.18.000, 00 di spesa da sottrarre al ricavo del nuovo esercizio.

Tanto le spese annuali che quelle di fine ciclo ordinario non saranno rivalutate pro-anno di esercizio coerentemente alla mancata rivalutazione del valore dei flussi economici e finanziari lordi.

2° Impianto TETTO N

L'impianto nei tre anni precedenti ha prodotto:

- Anno 2019: 176.000 kWh
- Anno 2020: 134.000 kWh
- Anno 2021: 170.000 kWh

Con una media quindi di 160.000 kWh circa.

Prevedendo una perdita di rendimento del 1% dei componenti dell'impianto fotovoltaico si stima una produzione di 158.400 kWh per il prossimo anno e di 156.816 kWh per il successivo e così a seguire per gli anni restanti di incentivo.

L'energia auto consumata in un anno su questo impianto è mediamente 48.000 kWh, utilizzata per l'attività produttiva della società [REDACTED]

L'energia immessa in rete è pertanto la differenza tra i due valori precedenti.

Negli anni precedenti il ricavo ottenuto dalla cessione dell'energia in rete regolato dal contratto di scambio sul posto è riportato a seguire. Si intende sottolineare che il meccanismo di scambio sul posto non prevede un pagamento a tariffa fissa ed immutabile in base solo all'energia immessa, ma considera anche l'energia prelevata dalla rete e ristora il produttore con la "liquidazione delle eccedenze". I pagamenti avvengono con un acconto annuale e nei primi mesi dell'anno successivo a quello in esame viene effettuato il congruaggio ed inoltre il calcolo delle eccedenze con relativa liquidazione:

- Anno 2018: 3.923,00 €
- Anno 2019: 8.005,87 €
- Anno 2020: 4.532,09 €

Si può quindi stimare il ritorno economico medio di 5.487,00 €/anno e sottraendo il solito 1 % dovuto a deperimento dei componenti costituenti l'impianto fotovoltaico si stima un ricavo per il primo anno di 5.377€ e per l'anno a seguire di 5.270€ e così a seguire per gli anni seguenti.

Per quanto riguarda invece l'energia consumata da [REDACTED] si fa riferimento al P.U.N. (prezzo unico nazionale). Il PUN è il prezzo di riferimento dell'energia elettrica rilevato sulla borsa elettrica italiana (IPEX, Italian Power Exchange). Il valore dell'indice PUN è pubblicato dal Gestore dei Mercati Energetici sul sito www.mercatoelettrico.org.

Il suo valore soprattutto nell'ultimo anno è variato da 0,05 €/kWh fino a raggiungere nell'ultimo mese di dicembre 2021 il valore di 0,28 €/kWh. Il valore medio dell'ultimo anno è 0,125 €/kWh. Si ritiene che tale

valore è destinato a crescere ancora per poi assestarsi intorno a 0,18 €/kWh media annuale. È ovviamente una previsione non calcolabile con precisione in alcun modo.

Considerando l'energia utilizzata annualmente dalla ██████████ pari a 48.000kWh moltiplicata per il PUN di 0,18 €/kWh porta ad un valore economico annuale pari a 8.640,00 €.

Periodo	Produzione kWh	Incentivo €/kWh	Ricavo Inc.vo €	Ricavo SSP €	Vend. Energia €	Ricavo totale €
1 Mar.2022-Mar.2023	158.400	0,346	54.806,4	5.432,13	8.640,00	68.878,13
2 Mar.2023-Mar.2024	156.816	0,346	54.258,3	5.377,80	8.640,00	68.276,10
3 Mar.2024-Mar.2025	155.247	0,346	53.715,46	5.324,02	8.640,00	67.679,48
4 Mar.2025-Mar.2026	153.694	0,346	53.718,12	5.270,77	8.640,00	67.628,89
5 Mar.2026-Mar.2027	152.157	0,346	52.646,32	5.218,06	8.640,00	66.504,38
6 Mar.2027-Mar.2028	150.635	0,346	52.119,71	5.165,87	8.640,00	65.925,58
7 Mar.2028-Mar.2029	149.128	0,346	51.598,28	5.113,34	8.640,00	65.351,62
8 Mar.2029-Mar.2030	147.636	0,346	51.082,05	5.062,20	8.640,00	64.784,25
9 Mar.2030-Mar.2031	146.159	0,346	50.571,01	5.011,57	8.640,00	44.222,58*
Totale						599.251,45

* Il rendimento dell'ultima rata di 64.222,58 sarà influenzato dal costo per la sostituzione de inverters presenti su questo impianto (Nr.9) per una spesa di circa €20.000,00 ed un residuo netto di € 44.222,58.



Dopo il ventesimo anno dalla data della stipula cessa l'erogazione dell'incentivo ma non certo la produttività dell'impianto. Si può ipotizzare con ragionevole certezza una vita utile dell'impianto almeno pari a 30 anni dalla sua realizzazione. Pertanto sempre con le considerazioni precedenti e quindi con una riduzione della efficienza dei moduli fotovoltaici di circa un 1% annuo si potrà contare sulla vendita dell'energia prodotta e immessa in rete o con convenzione di SSP o con la vendita diretta dell'energia a società private.

Riportando in una tabella riepilogativa i periodi che vanno dal marzo 2031 al marzo 2041 abbiamo:

	Periodo	Produzione [kWh]	Ricavo SSP [€]	Ricavo Vendita Energia [€]	Totale [€]
1	Mar.2031-Mar.2032	144.697	4.961,45	8.640,00	13.601,45
2	Mar.2032-Mar.2033	143.250	4.911,84	8.640,00	13.551,84
3	Mar.2033-Mar.2034	141.818	4.863,21	8.640,00	13.503,21

4	Mar.2034-Mar.2035	140.399	4.815,06	8.640,00	13.455,06
5	Mar.2035-Mar.2036	138.995	4.767,38	8.640,00	13.407,38
6	Mar.2036-Mar.2037	137.605	4.720,18	8.640,00	13.360,18
7	Mar.2037-Mar.2038	136.229	4.673,45	8.640,00	13.313,45
8	Mar.2038-Mar.2039	134.867	4.627,18	8.640,00	13.267,18
9	Mar.2039-Mar.2040	133.518	4.581,36	8.640,00	13.221,36
10	Mar.2040-Mar.2041	132.183	4.536,00	8.640,00	13.176,00

Totale	133.857
---------------	----------------

In conclusione il ricavo totale stimato per l'impianto in questione ([REDACTED] ETTO N) è di **€.733.108,45**.
(713.108,12 al netto del costo per le sostituzioni)

A fronte dei predetti ricavi, annualmente si avrà una spesa di € 1.979,77 per manutenzione e di € 1.828,45 per l'assicurazione dell'impianto, così come alla fine del ciclo ordinario della produzione si deve prevedere che nei restanti anni tutti gli inverter presenti su questo impianto (Nr.10) dovranno esser sostituiti. Tenuto conto che il costo di un inverter da 10KW è circa €2.000,00 posto in opera si devono considerare €20.000,00 di spesa da sottrarre al ricavo precedente.

3° Impianto - [REDACTED] PARCHEGGIO

L'impianto nei tre anni precedenti ha prodotto:

- Anno 2019: 102.000 kWh
- Anno 2020: 93.700 kWh
- Anno 2021: 88.500 kWh

Con una media quindi di 94.700 kWh circa.

Prevedendo una perdita di rendimento del 1% dei componenti dell'impianto fotovoltaico si stima una produzione di 93.753 kWh per il prossimo anno e di 92.815 kWh per il successivo e così a seguire per gli anni restanti di incentivo.

L'energia immessa in rete in un anno su questo impianto è tutta quella prodotta.

Per quanto riguarda invece l'energia venduta quindi alla Renewable Dispatching S.r.l. si fa riferimento al P.U.N. (prezzo unico nazionale). Il PUN è il prezzo di riferimento dell'energia elettrica rilevato sulla borsa elettrica italiana (IPEX, Italian Power Exchange). Il valore dell'indice PUN è pubblicato dal Gestore dei Mercati Energetici sul sito www.mercatoelettrico.org.

Il suo valore soprattutto nell'ultimo anno è variato da 0,05 €/kWh fino a raggiungere nell'ultimo mese di dicembre 2021 il valore di 0,28 €/kWh. Il valore medio dell'ultimo anno è 0,125 €/kWh. Si ritiene che tale valore è destinato a crescere ancora per poi assestarsi intorno a 0,18 €/kWh media annuale. È ovviamente una previsione non calcolabile con precisione in alcun modo.

Considerando l'energia immessa in rete e moltiplicandola per il PUN di 0,18 €/kWh porta ad un valore economico annuale pari a 16.875,00 € per il primo anno e pari a 16.706,00 € per il successivo e così a seguire per gli anni seguenti.

Periodo		Produzione kWh	Incent. €/kwh	Ricavo Incent. €	Vend. E. €	Ricavo totale €
1	Dic.2021-Dic.2022	93.753	0,422	39.563,76	16.875,00	56.439,31
2	Dic.2022-Dic.2023	92.815	0.422	39.167,93	16.706,00	55.529,93
3	Dic.2023-Dic.2024	91.886	0.422	38.775,89	16.539,48	55.315,37
4	Dic.2024-Dic.2025	90.967	0.422	38.388,07	16.374,06	54.762,13
5	Dic.2025-Dic.2026	90.057	0.422	38.004,05	16.210,26	54.214,31
6	Dic.2026-Dic.2027	89.156	0.422	37.623,83	16.048,08	53.671,91
7	Dic.2027-Dic.2028	88.264	0.422	37.247,40	15.887,52	53.134,92
8	Dic.2028-Dic.2029	87.381	0.422	36.874,78	15.728,58	52.603,36
9	Dic.2029-Dic.2030	86.507	0.422	36.505,95	15.751,26	52.257,21
					Totale	487.756,90
* Il rendimento dell'ultima rata di 52.257,21 sarà influenzato dal costo per la sostituzione de inverters presenti su questo impianto (Nr.9) per una spesa di circa €. 15,000, 00 per un residuo netto di € 37,257,21.						

Dopo il ventesimo anno dalla data della stipula cessa l'erogazione dell'incentivo ma non certo la produttività dell'impianto. Si può ipotizzare con ragionevole certezza una vita utile dell'impianto almeno pari a 30 anni dalla sua realizzazione. Pertanto sempre con le considerazioni precedenti e quindi con una riduzione della efficienza dei moduli fotovoltaici di circa un 1% annuo si potrà contare sulla vendita dell'energia prodotta e immessa in rete.

Riportando in una tabella riepilogativa i periodi che vanno dal dicembre 2030 al dicembre 2040 abbiamo:

	Periodo	Produzione [kWh]	Ricavo Vendita Energia Prodotta [€]
1	Dic.2030-Dic.2031	85.641	15.415,38
2	Dic.2031-Dic.2032	84.785	15.261,23
3	Dic.2032-Dic.2033	83.937	15.108,61
4	Dic.2033-Dic.2034	83.097	14.957,53
5	Dic.2034-Dic.2035	82.266	14.807,95
6	Dic.2035-Dic.2036	81.444	14.659,87
7	Dic.2036-Dic.2037	80.629	14.513,27
8	Dic.2037-Dic.2038	79.823	14.368,14
9	Dic.2038-Dic.2039	79.025	14.224,46
10	Dic.2039-Dic.2040	78.235	14.082,22

Totale	147.399
---------------	----------------

In conclusione il ricavo totale stimato per l'impianto in questione (██████████ PARCHEGGIO) è di **€.635.155,90**.

(€ 620.327,11 al netto del costo per le sostituzioni)

A fronte dei predetti ricavi, annualmente si avrà una spesa di € 1.721,71 per manutenzione e di € 1.229,98 per l'assicurazione dell'impianto, così come alla fine del ciclo ordinario della produzione si deve prevedere che per i restanti anni di produzione tutti gli inverter presenti su questo impianto (Nr.6) dovranno esser sostituiti. Tenuto conto che il costo di un inverter da 15KW è circa €2.500,00 posto in opera si devono considerare **€.15.000, 00** di spesa da sottrarre al ricavo precedente.

4° Impianto (██████████) STRUTTURA

L'impianto nei tre anni precedenti ha prodotto:

- Anno 2019: 52.600 kWh
- Anno 2020: 42.500 kWh
- Anno 2021: 41.500 kWh

Con una media quindi di 45.500 kW circa.

Prevedendo una perdita di rendimento del 1% dei componenti dell'impianto fotovoltaico si stima una produzione di 44.600 kWh per il prossimo anno e di 43.700 kWh per il successivo e così a seguire per gli anni restanti di incentivo.

L'energia immessa in rete in un anno su questo impianto è tutta quella prodotta.

Per quanto riguarda invece l'energia venduta quindi alla Renewable Dispatching S.r.l. si fa riferimento al P.U.N. (prezzo unico nazionale). Il PUN è il prezzo di riferimento dell'energia elettrica rilevato sulla borsa elettrica italiana (IPEX, Italian Power Exchange). Il valore dell'indice PUN è pubblicato dal Gestore dei Mercati Energetici sul sito www.mercatoelettrico.org.

Il suo valore soprattutto nell'ultimo anno è variato da 0,05 €/kWh fino a raggiungere nell'ultimo mese di dicembre 2021 il valore di 0,28 €/kWh. Il valore medio dell'ultimo anno è 0,125 €/kWh. Si ritiene che tale valore è destinato a crescere ancora per poi assestarsi intorno a 0,18 €/kWh media annuale. È ovviamente una previsione non calcolabile con precisione in alcun modo.

Considerando l'energia immessa in rete e moltiplicandola per il PUN di 0,18 €/kWh porta ad un valore economico annuale pari a 14.864,85 € per il primo anno e pari a 14.716,20 € per il successivo e così a seguire per gli anni seguenti:

Periodo	Produzione kWh	Incentivo €/kwh	Ricavo Incentivo €	Ricavo Vendita Energia	Ricavo totale €
0 Gen.2022-Lug.2022	26275	0,330	8.670,75	4.729,50	13.400,25
1 Lug.2022-Lug.2023	45.045	0,330	14.864,85	8.108,10	22.972,95
2 Lug.2023- Lug.2024	44.595	0,330	14.716,20	8.027,02	22.743,22
3 Lug.2024- Lug.2025	44.149	0,330	14.569,04	7.946,75	22.515,79
4 Lug.2025- Lug.2026	43.707	0,330	14.423,35	7.867,28	22.290,63
5 Lug.2026- Lug.2027	43.270	0,330	14.279,12	7.788,61	22.067,72
6 Lug.2027- Lug.2028	42.837	0,330	14.136,32	7.710,72	21.847,05
7 Lug.2028- Lug.2029	42.409	0,330	13.994,96	7.633,62	21.628,58
8 Lug.2029- Lug.2030	41.985	0,330	13.855,01	7.557,28	21.412,29
9 Lug.2030- Lug.2031	41.565	0,330	13.716,46	7.481,71	21.198,17*
				Totale	212.076,64
* Il rendimento dell'ultima rata di 21.198,17 sarà influenzato dal costo per la sostituzione de inverter presenti su questo impianto (Nr.9) per una spesa di circa €.6.600, 00 ed un residuo netto di € 14.598,17.					

Dopo il ventesimo anno dalla data della stipula cessa l'erogazione dell'incentivo ma non certo la produttività dell'impianto. Si può ipotizzare con ragionevole certezza una vita utile dell'impianto almeno pari a 30 anni dalla sua realizzazione. Pertanto sempre con le considerazioni precedenti e quindi con una riduzione della efficienza dei moduli fotovoltaici di circa un 1% annuo si potrà contare sulla vendita dell'energia prodotta e immessa in rete.

Riportando in una tabella riepilogativa i periodi che vanno dal luglio 2031 al luglio 2041 abbiamo:

	Periodo	Produzione [kWh]	Ricavo Vendita Energia Prodotta [€]
1	Lug.2031-2032	41.149	7.406,82
2	Lug.2032-2033	40.738	7.332,75
3	Lug.2033-2034	40.330	7.259,42
4	Lug.2034-2035	39.927	7.186,83
5	Lug.2035-2036	39.528	7.114,96
6	Lug.2036-2037	39.132	7.043,81
7	Lug.2037-2038	38.741	6.973,37
8	Lug.2038-2039	38.354	6.903,64
9	Lug.2039-2040	37.970	6.834,60
10	Lug.2040-2041	37.590	6.766,26
	Totale		70.822,48



In conclusione, il ricavo totale stimato per l'impianto in questione (STRUTTURA) è di **€.282.899,12.8** (€ 276.299,11 al netto del costo per le sostituzioni)

A fronte dei predetti ricavi, annualmente si avrà una spesa di € 763,51 per manutenzione e di € 639,39 per l'assicurazione dell'impianto, così come alla fine del ciclo ordinario della produzione si deve prevedere che per i restanti anni di produzione tutti gli inverter presenti su questo impianto (Nr.3) dovranno esser sostituiti. Tenuto conto che il costo di un inverter da 12,5KW è circa €2200,00 posto in opera si devono considerare **€.6.600, 00** di spesa da sottrarre al ricavo precedente.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Premesso quindi il valore economico e finanziario degli impianti in conseguenza dei flussi finanziari che produrranno, il consulente tecnico ritiene che il più probabile valore di mercato vada determinato detraendo

da tali flussi le spese e attualizzando il ricavo netto così determinato alla data di inizio di produzione degli stessi determinando un valore quale costo opportunità del capitale impiegato ed il conseguente rendimento atteso da chi investe.

A riguardo:

- preso atto che il tasso di sconto determinato dal Ministero dello Sviluppo Economico, con decorrenza 1° gennaio 2022 da applicare per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione ai fini della concessione ed erogazione delle agevolazioni in favore delle imprese è dello 0,51%;
- considerato il momento di bassa inflazione e, al tempo, di bassissimo rendimento dei titoli pubblici;
- senza esaltare il valore dell'energia prodotta come al momento riconosciuto dal mercato a seguito della crisi energetica in atto;
- il rischio di investimento in attività diverse dai titoli pubblici;
- comunque, la garanzia di una redditività ponderatamente programmata;
- l'alea del tempo di attuazione del previsto rendimento,

il consulente tecnico ritiene che l'investimento possa considerarsi esaustivamente remunerato attualizzando i valori innanzi determinati ad un tasso del 5 % secondo la formula che per attualizzare il valore attuale (VA) di un capitale (C) pagabile tra tot anni (t) è:

$$VA = C / (1 + r\%/100)^t$$

e dove,

- $1/(1+r)^t$, è quello che viene definito il fattore di attualizzazione (o di sconto)
- t, è il numero di anni
- r, è il tasso di remunerazione o di attualizzazione su base annuale
- C, è il capitale tra tot anni

Il fattore di attualizzazione $(1/(1+r)^t)$ misura il valore odierno di un euro disponibile tra tot anni al tasso r.

1° Impianto [REDACTED] **TETTO V**

	Periodo	Ricavo lordo	Spese	Ricavo netto	Tasso	
1	Nov.2021-Nov.2022	46.709,16	2.743,61	43.965,55	5,00%	€ 41.871,95
2	Nov.2022-Nov.2023	46.250,36	2.743,61	43.506,75	5,00%	€ 39.461,90
3	Nov.2023-Nov.2024	45.798,22	2.743,61	43.054,61	5,00%	€ 37.192,19
4	Nov.2024-Nov.2025	45.348,56	2.743,61	42.604,95	5,00%	€ 35.051,20
5	Nov.2025-Nov.2026	44.904,40	2.743,61	42.160,79	5,00%	€ 33.034,08
6	Nov.2026-Nov.2027	44.464,71	2.743,61	41.721,10	5,00%	€ 31.132,93
7	Nov.2027-Nov.2028	44.029,43	2.743,61	41.285,82	5,00%	€ 29.341,06
8	Nov.2028-Nov.2029	43.218,49	2.743,61	40.474,88	5,00%	€ 27.394,99
9	Nov.2029-Nov.2030*	25.170,34	2.743,61	22.426,73	5,00%	€ 14.456,47
10	Nov.2030-Nov.2031	17.467,20	2.743,61	14.723,59	5,00%	€ 9.039,01
11	Nov.2031-Nov.2032	17.292,53	2.743,61	14.548,92	5,00%	€ 8.506,45
12	Nov.2032-Nov.2033	17.119,60	2.743,61	14.375,99	5,00%	€ 8.005,09
13	Nov.2033-Nov.2034	16.948,41	2.743,61	14.204,80	5,00%	€ 7.533,11
14	Nov.2034-Nov.2035	16.778,92	2.743,61	14.035,31	5,00%	€ 7.088,79
15	Nov.2035-Nov.2036	16.611,13	2.743,61	13.867,52	5,00%	€ 6.670,51
16	Nov.2036-Nov.2037	16.445,02	2.743,61	13.701,41	5,00%	€ 6.276,77
17	Nov.2037-Nov.2038	16.280,57	2.743,61	13.536,96	5,00%	€ 5.906,13
18	Nov.2038-Nov.2039	16.117,77	2.743,61	13.374,16	5,00%	€ 5.557,24
19	Nov.2039-Nov.2040	15.956,59	2.743,61	13.212,98	5,00%	€ 5.228,82
		€ 552.911,41	€ 52.128,59	€ 500.782,82		€ 358.748,70

*Il rendimento dell'ultima rata di 43.170,00 resta influenzato dal fatto che nei restanti anni tutti gli inverters presenti su questo impianto (Nr.9) dovranno esser sostituiti per una spesa di circa €18.000,00 per un residuo netto di € 25.170,34,

2° Impianto [REDACTED] **TETTO N**

	Periodo	Ricavo lordo	Spese	Ricavo netto	Tasso	Ricav. Attual.
1	Mar.2022-Mar.2023	68.878,13	3.808,22	65.069,91	5,00%	€ 61.971,35
2	Mar.2023-Mar.2024	68.276,10	3.808,22	64.467,88	5,00%	€ 58.474,27
3	Mar.2024-Mar.2025	67.679,48	3.808,22	63.871,26	5,00%	€ 55.174,40
4	Mar.2025-Mar.2026	67.628,89	3.808,22	63.820,67	5,00%	€ 52.505,43
5	Mar.2026-Mar.2027	66.504,38	3.808,22	62.696,16	5,00%	€ 49.124,08
6	Mar.2027-Mar.2028	65.925,58	3.808,22	62.117,36	5,00%	€ 46.352,93
7	Mar.2028-Mar.2029	65.351,62	3.808,22	61.543,40	5,00%	€ 43.737,75
8	Mar.2029-Mar.2030	64.784,25	3.808,22	60.976,03	5,00%	€ 41.270,98
9	Mar.2030-Mar.2031*	44.222,58	3.808,22	40.414,36	5,00%	€ 26.051,46
10	Mar.2031-Mar.2032	13.601,45	3.808,22	9.793,23	5,00%	€ 6.012,20
11	Mar.2032-Mar.2033	13.551,84	3.808,22	9.743,62	5,00%	€ 5.696,89
12	Mar.2033-Mar.2034	13.503,21	3.808,22	9.694,99	5,00%	€ 5.398,53
13	Mar.2034-Mar.2035	13.455,06	3.808,22	9.646,84	5,00%	€ 5.115,93

14	Mar.2035-Mar.2036	13.407,38	3.808,22	9.599,16	5,00%	€ 4.848,23
15	Mar.2036-Mar.2037	13.360,18	3.808,22	9.551,96	5,00%	€ 4.594,66
16	Mar.2037-Mar.2038	13.313,45	3.808,22	9.505,23	5,00%	€ 4.354,46
17	Mar.2038-Mar.2039	13.267,18	3.808,22	9.458,96	5,00%	€ 4.126,91
18	Mar.2039-Mar.2040	13.221,36	3.808,22	9.413,14	5,00%	€ 3.911,36
19	Mar.2040-Mar.2041	13.176,00	3.808,22	9.367,78	5,00%	€ 3.707,15
		713.108,12	72.356,13	640.751,99		€ 482.428,95

*Il rendimento dell'ultima rata di 64,222,58 resta influenzato dal fatto che nei restanti anni tutti gli inverte presenti su questo impianto (Nr.9) dovranno esser sostituiti per una spesa di circa €. 20,000, 00 per un residuo netto di € 44,222,58.

3° Impianto **ARCHEGGIO**

	Periodo	Ricavo lordo	Spese	Ricavo netto	Tasso	Ricav. Attual.
1	Dic.2021-Dic.2022	56.439,31	2.951,69	53.487,62	5,00%	€ 50.940,59
2	Dic.2022-Dic.2023	55.529,93	2.951,69	52.578,24	5,00%	€ 47.690,01
3	Dic.2023-Dic.2024	55.315,37	2.951,69	52.363,68	5,00%	€ 45.233,72
4	Dic.2024-Dic.2025	54.762,13	2.951,69	51.810,44	5,00%	€ 42.624,58
5	Dic.2025-Dic.2026	54.214,31	2.951,69	51.262,62	5,00%	€ 40.165,60
6	Dic.2026-Dic.2027	53.671,91	2.951,69	50.720,22	5,00%	€ 37.848,21
7	Dic.2027-Dic.2028	53.134,92	2.951,69	50.183,23	5,00%	€ 35.664,28
8	Dic.2028-Dic.2029	52.603,36	2.951,69	49.651,67	5,00%	€ 33.606,20
9	Dic.2029-Dic.2030*	37.257,21	2.951,69	34.305,52	5,00%	€ 22.113,64
10	Dic.2030-Dic.2031	15.415,38	2.951,69	12.463,69	5,00%	€ 7.651,62
11	Dic.2031-Dic.2032	15.261,23	2.951,69	12.309,54	5,00%	€ 7.197,13
12	Dic.2032-Dic.2033	15.108,61	2.951,69	12.156,92	5,00%	€ 6.769,43
13	Dic.2033-Dic.2034	14.957,53	2.951,69	12.005,84	5,00%	€ 6.366,95
14	Dic.2034-Dic.2035	14.807,95	2.951,69	11.856,26	5,00%	€ 5.988,22
15	Dic.2035-Dic.2036	14.659,87	2.951,69	11.708,18	5,00%	€ 5.631,83
16	Dic.2036-Dic.2037	14.513,27	2.951,69	11.561,58	5,00%	€ 5.296,49
17	Dic.2037-Dic.2038	14.368,14	2.951,69	11.416,45	5,00%	€ 4.980,96
18	Dic.2038-Dic.2039	14.224,46	2.951,69	11.272,77	5,00%	€ 4.684,07
19	Dic.2039-Dic.2040	14.082,22	2.951,69	11.130,53	5,00%	€ 4.404,73
		620.327,11	56.082,11	564.245,00		€ 414.858,28

*Il rendimento dell'ultima rata di 52,603,21 resta influenzato dal fatto che nei restanti anni tutti gli inverte presenti su questo impianto (Nr.9) dovranno esser sostituiti per una spesa di circa €. 15,000, 00 per un residuo netto di € 37,257,21.

4° Impianto **STRUTTURA**

	Periodo	Ricavo lordo	Spese	Ricavo netto	Tasso	Ricav. Attual.
0	Gen.2022-Lug.2022	13.400,25	1.402,90	11.997,35	5,00%	€ 11.997,35
1	Lug.2022-Lug.2023	22.972,95	1.402,90	21.570,05	5,00%	€ 20.542,90
2	Lug.2023- Lug.2024	22.743,22	1.402,90	21.340,32	5,00%	€ 19.356,30
3	Lug.2024- Lug.2025	22.515,79	1.402,90	21.112,89	5,00%	€ 18.238,11
4	Lug.2025- Lug.2026	22.290,63	1.402,90	20.887,73	5,00%	€ 17.184,39
5	Lug.2026- Lug.2027	22.067,72	1.402,90	20.664,82	5,00%	€ 16.191,43

6	Lug.2027- Lug.2028	21.847,05	1.402,90	20.444,15	5,00%	€ 15.255,74
7	Lug.2028- Lug.2029	21.628,58	1.402,90	20.225,68	5,00%	€ 14.374,01
8	Lug.2029- Lug.2030	21.412,29	1.402,90	20.009,39	5,00%	€ 13.543,14
9	Lug.2030- Lug.2031*	14.598,17	1.402,90	13.195,27	5,00%	€ 8.505,79
10	Lug.2031-2032	7.406,82	1.402,90	6.003,92	5,00%	€ 3.685,89
11	Lug.2032-2033	7.332,75	1.402,90	5.929,85	5,00%	€ 3.467,06
12	Lug.2033-2034	7.259,42	1.402,90	5.856,52	5,00%	€ 3.261,13
13	Lug.2034-2035	7.186,83	1.402,90	5.783,93	5,00%	€ 3.067,34
14	Lug.2035-2036	7.114,96	1.402,90	5.712,06	5,00%	€ 2.884,98
15	Lug.2036-2037	7.043,81	1.402,90	5.640,91	5,00%	€ 2.713,37
16	Lug.2037-2038	6.973,37	1.402,90	5.570,47	5,00%	€ 2.551,90
17	Lug.2038-2039	6.903,64	1.402,90	5.500,74	5,00%	€ 2.399,95
18	Lug.2039-2040	6.834,60	1.402,90	5.431,70	5,00%	€ 2.256,98
19	Lug.2040-2041	6.766,26	1.402,90	5.363,36	5,00%	€ 2.122,46
		276.299,11	28.058,00	248.241,11		€ 183.600,23

*Il rendimento dell'ultima rata di 21,198,17 resta influenzato dal fatto che nei restanti anni tutti gli invertebrati presenti su questo impianto (Nr.9) dovranno esser sostituiti per una spesa di circa €. 6,600,00 per un residuo netto di € 14,598,17.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dei quattro impianti distinto come segue:

Impianto	Ricavo netto	Valore di mercato
1° Impianto - [REDACTED] ETTO V	505.411,41	€ 358.748,70
2° Impianto [REDACTED] ETTO N	661.808,12	€ 482.428,95
3° Impianto [REDACTED] PARCHEGGIO	572.827,11	€ 414.858,28
4° Impianto [REDACTED] TRUTTURA	234.499,11	€ 183.600,23
	1.974.545,75	€ 1.439.636,16

ammonta a complessivi € 1.439.636,16 dai quali, detratto il valore delle spese per l'adeguamento antincendio, in ossequio alle disposizioni vigenti, per un importo stimato di circa complessivi € 10.000,00, residua un valore netto di € 1.429.636,16.

TRIBUNALE DI MATERA

ASSEVERAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'anno 2022 il giorno 04 del mese di Febbraio presso la Cancelleria del Tribunale di Matera si è presentato il Perito Edile Pasquale Plastino il quale ha chiesto di asseverare la innanzi Perizia di Stima, al che io Cancelliere aderendo a si fatta richiesta previa l'ammonizione sulla importanza del giuramento ho dato lettura della formula di rito "GIURATE DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI COMMISSIONATEVI ALLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA" Il Perito stando in piedi ed a capo scoperto ha pronunciato le parole "LO GIURO". Del che è verbale.

IL CANCELLIERE

IL PERITO

[Signature]
LE FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Pasquale CAPOCCELLO)
TRIBUNALE DI MATERA

[Signature]

(identif. ca C.I. n. CA0SP383L
Comune di BERNARDA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it