

Perizia tecnico estimativa impianto FV



IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA

03 Novembre 2025

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CLINOMETRIA SITO

Proprietà impianto:

Sito di installazione:

CONCESIO (BS) - VIA ALDO MORO, N. 18



Latitudine sito:

45° 36' 20.4" N

Posizione impianto:

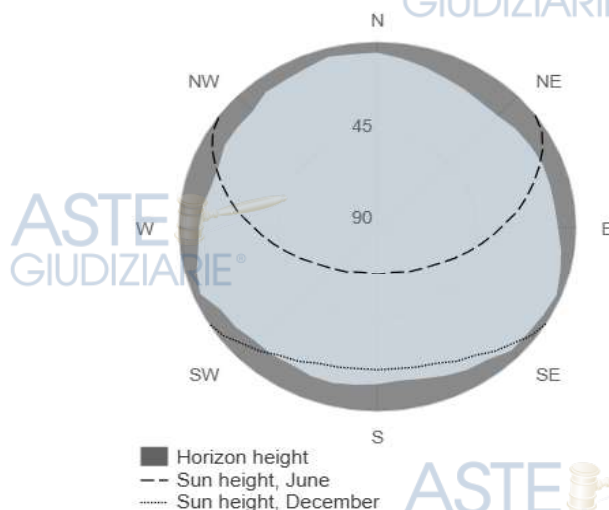
Su pensiline

Fattore di albedo:

Standard (0,2)

Orientamento moduli:

Sud



ASSUNZIONI e CONCLUSIONI DELL'ANALISI

ASSUNZIONI

L'analisi economica è stata svolta su un impianto fotovoltaico nel comune di Concesio (BS).

L'analisi è stata redatta assumendo, come validi e veritieri, i dati presenti all'interno della documentazione fornita dal cliente. Ai fini della presente analisi, non è stato eseguito alcun sopralluogo presso l'impianto fotovoltaico.

Il Business Plan mostra 25 anni di esercizio dell'impianto fotovoltaico. Solo gli anni dalla messa in ripristino a fine flusso di cassa rientrano nel calcolo del valore impianto.

Per quanto riguarda l'analisi dei flussi di cassa, sono stati utilizzati i seguenti dati, così come forniti:

- Potenza impianto fotovoltaico
- Numero pannelli e inverter costituenti l'impianto fotovoltaico
- Manutenzione straordinaria per sostituzione inverter a fine vita già effettuata (febbraio 2025)
- Data di entrata in esercizio dell'impianto fotovoltaico (ricavata da convenzione GSE)
- Meccanismo incentivi: tariffa incentivante Il Conto Energia (ricavata da convenzione GSE)
- Utilizzo dell'energia: vendita totale dell'energia prodotta
- Contributo annuo da riconoscere al Comune di Concesio

Per quanto riguarda l'analisi effettuata, i seguenti dati sono stati calcolati dallo scrivente secondo medie di mercato:

- Producibilità: la produzione è stata calcolata sulla base delle risultanze di software di calcolo per la stima della producibilità. Per gli anni rientranti nel calcolo del valore impianto, è stato considerato un fattore di decadimento del rendimento dell'impianto pari allo 0,8% annuo.
- Indisponibilità impianto: la producibilità futura stimata è stata cautelativamente decurtata del 3%
- Costi di manutenzione ordinaria
- Costi manutenzione straordinaria (acquisto componentistica per sostituzione inverter a fine vita): importo ipotizzato ma non rientrante nel calcolo del valore impianto in quanto il costo è già stato sostenuto in passato.
- Costo assicurazione per polizza All Risk
- Tasso di inflazione (2%)
- Tasso di inflazione energia (2%)
- Tasso di attualizzazione (9,5%)
- Imposte (Irpel/Ires, Irap)

Per la determinazione del valore impianto, non sono stati considerati eventuali finanziamenti/leasing da parte di un istituto di credito.

CONCLUSIONI

In virtù dell'analisi svolta e delle assunzioni di cui sopra, allo stato attuale il valore stimato dell'impianto è di circa € 190.000.

Sul secondo mercato è prassi effettuare la compravendita ad un prezzo pari al 75% del valore.

Pertanto, il valore di vendita del cespite analizzato, è pari a € 142.500

DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO

Il cespite oggetto di analisi è un impianto per la produzione di energia elettrica con l'utilizzo del SOLE come energia primaria e sistema FOTOVOLTAICO per la conversione.

I principali elementi che lo compongono sono i seguenti:

- PANNELLI FV (IMPIANTO: potenza di picco pari a 186,20 kWp)
- INVERTER
- Quadri elettrici
- Connessione alla rete elettrica nazionale

L'impianto oggetto di analisi è entrato in esercizio il 26/04/2010.

L'impianto è ubicato "su pensilina" ed il sistema di installazione dei pannelli è di tipo "fisso".

Sono stati installati n° 1.064 pannelli per una potenza totale dell'impianto pari a 186,20 kWp.

Per la conversione DC/AC sono previsti n° 12 inverter.

L'impianto ha accesso al Il Conto Energia (tariffa incentivante pari a 0,422 €/kWh - scadenza incentivo il 25/04/2030) ed ulteriori ricavi derivano dalla vendita dell'energia prodotta.

DESCRIZIONE FLUSSO DI CASSA

A seguito di ri-accessione dell'impianto fotovoltaico, per i prossimi 9 anni si stima una produzione annuale media di energia pari a circa 180.000 kWh/anno.

Per i primi 4 anni, si avranno ricavi derivanti sia dalla vendita dell'energia che dagli incentivi GSE per un totale di circa 94.000 €/anno. Per gli anni a seguire, invece, si avranno esclusivamente i ricavi dalla vendita di energia per circa 17.000 €/anno. Si ricorda che gli incentivi GSE termineranno il 25/04/2030.

Per quanto riguarda i costi, considerando la manutenzione ordinaria, la gestione e l'assicurazione dell'impianto, si stima un importo totale pari a circa 12.000 €/anno.

A questi costi, si andranno ad aggiungere le imposte IRAP, IRES e l'IMU.

Pertanto, sottraendo ai ricavi i costi e le imposte, si ottiene il seguente flusso di cassa annuale (valori arrotondati e NON attualizzati):

- Anno 1: € 58.500
- Anno 2: € 58.100
- Anno 3: € 57.800
- Anno 4: € 57.400
- Anno 5: € 1.600
- Anno 6: € 1.700
- Anno 7: € 1.800
- Anno 8: € 1.900
- Anno 9: € 2.000

Infine, ad oggi, attualizzando il flusso di cassa annuale di cui sopra, si può stimare un valore totale pari a circa € 190.000 (come indicato nell'ultima riga del flusso di cassa).

JMD Energy S.p.A. - Via Aldo Moro, 18 - CONCESIO (BS)																											
CARATTERISTICHE TECNICHE IMPIANTO FOTOVOLTAICO													CONTO ENERGIA														
Marca Pannelli Tipo Pannelli Potenza Massima Singolo Pannello [Wp] N° Pannelli Efficienza di Sistema Decadimento Sistema Perdite per Ombreggamenti Potenza Totale Impianto [kW] Vita Utile Impianto [anni] n.d. n.d. n.d. 1.064 78% 0,80% n.d. 186,20 25													Scenario Realizzazione Tariffa Incentivante Durata tariffa incentivante [anni] Valorizzazione eneraia elettrica entrata in esercizio già avvenuta il 26/04/2010 [2°ContoEnergia-2010] 0,422 20 Vendita minmax														
IPOTESI FLUSSO DI CASSA													Vendita Indiretta (del. AEEG n-280/07) [C/kWh]														
Parametri economici Tasso Inflazione Annuo Tasso Inflazione annuo energia Tasso Attualizzazione Costi periodici Manutenzione Ordinaria [C] Manutenzione Straordinaria [C] Anno di Manutenzione Straordinaria Costo Assicurazione [C/kWp anno] (fisso) Periodo Assicurativo [anni] Imposte Soggetto Tasso IRAP [% sul MARGINE OPERATIVO NETTO (EBIT)] Tasso IRPEF/IRES [% sul RISULTATO ANTE IMPOSTE (EBT)] Aliquota IMU [% su COSTO DIRETTO Impianto (iva esclusa)] Rendita catastale [C] Tasso IVA 2,00% 2,00% 9,50% 4.000 C 20.000 C 16 3 25 persona giuridica - reddito d'impresa 3,90% 24,00% 6,5% 3.740 0,00%													0,085Zona: Nord														
FLUSSO DI CASSA													Annualità														
													12345678910111213141516171819202122232425TOTALE														
RICAVI																											
Produciibilità [KWh/anno]													220.407218.643216.894215.159213.438211.730210.036208.356206.689205.036203.396201.768200.154198.553196.965195.389193.826192.275190.737189.211187.697186.196184.706183.229181.763														
Non Funzionamento (Guasti, Manutenzione, etc.)													3,00%														
Produciibilità Effettiva [KWh/anno]													213.794212.084210.387208.704207.035205.378203.735202.106200.489198.885197.294195.715194.150192.596191.056189.527188.011186.507185.015183.535182.066180.610179.165177.732176.310														
Consumi in Bolletta Diurni Soddisfatti dal Fotovoltaico [kWh/anno]																											
Produciibilità Netta [kWh/anno]													213.794212.084210.387208.704207.035205.378203.735202.106200.489198.885197.294195.715194.150192.596191.056189.527188.011186.507185.015183.535182.066180.610179.165177.732176.310														
Produciibilità per Incentivi GSE (=Prod.Eff.)													213.794212.084210.387208.704207.035205.378203.735202.106200.489198.885197.294195.715194.150192.596191.056189.527188.011186.507185.015183.535182.066180.610179.165177.732176.310														
Produciibilità per Vendita Diretta (=Prod.Net. + Bonus 1)													213.794212.084210.387208.704207.035205.378203.735202.106200.489198.885197.294195.715194.150192.596191.056189.527188.011186.507185.015183.535182.066180.610179.165177.732176.310														
Incentivi GSE [C]													0,42290.22189.49988.78488.07387.36986.67085.97685.28984.60683.92983.25882.59281.93181.27680.62579.98079.34178.70678.07677.452- - - - -														
Vendita Indiretta Prezzi Zonali [C]													18.17318.02717.88317.74017.59817.45717.31817.17917.04216.90516.77016.63616.50316.37116.24016.11016.30116.49416.68916.88617.08617.28917.49317.70017.910														
TOTALE RICAVI													108.394107.527106.666105.813104.967104.127103.294102.467101.648100.835100.02899.22898.43497.64696.86596.09095.64195.19994.76594.33817.08617.28917.49317.70017.910467.423														
COSTO IMPIANTO SOSTENUTO DAL CLIENTE (equity)																											
Manutenzione Ordinaria e Gestione													4.0004.0004.0004.0004.0004.0004.0004.0004.0004.0004.0004.0004.0004.0004.0004.0004.0804.1624.2454.3304.4164.5054.5954.6874.780														
Manutenzione Straordinaria													559														
Assicurazione																											
Contributo al Comune di Concesio													7.500														
TOTALE COSTI													12.05912.05912.05912.05912.05912.05912.05912.05912.05912.05912.05912.05912.05912.05912.05912.05912.05912.13912.22012.30312.38812.47512.56312.65312.74512.839112.326														
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)													96.33595.46894.60893.75592.90892.06891.23590.40989.58988.77687.96987.16986.37585.58884.80784.03283.50382.97982.46281.9504.6114.7254.8404.9555.071355.096														
MARGINE OPERATIVO NETTO (EBIT)													96.33595.46894.60893.75592.90892.06891.23590.40989.58988.77687.96987.16986.37585.58884.80784.03283.50382.97982.46281.9504.6114.7254.8404.9555.071355.096														
RISULTATO ANTE IMPOSTE (EBT)													96.33595.46894.60893.75592.90892.06891.23590.40989.58988.77687.96987.16986.37585.58884.80784.03283.50382.97982.46281.9504.6114.7254.8404.9555.071355.096														
IMPOSTE																											
IRAP													-3.757-3.723-3.690-3.656-3.623-3.591-3.558-3.526-3.494-3.462-3.431-3.400-3.369-3.338-3.307-2.497-3.257-3.236-3.216-3.196-180-184-189-193-198														
IRPEF/IRES													-23.120-22.912-22.706-22.501-22.298-22.096-21.896-21.698-21.501-21.306-21.113-20.921-20.730-20.541-20.354-15.368-20.041-19.915-19.791-19.668-1.107-1.134-1.162-1.189-1.217														
IMU (Dovuto al solo Impianto Fotovoltaico)													-1.659														
TOTALE IMPOSTE													-28.537-28.295-28.055-27.817-27.580-27.346-27.114-26.883-26.655-26.428-26.203-25.979-25.758-25.538-25.320-19.524-24.956-24.810-24.666-24.523-2.946-2.978-3.010-3.042-3.074-114.004														
FLUSSO DI CASSA Levered													67.79967.17366.55365.93865.32864.72264.12163.52662.93562.34861.76761.19060.61760.05059.48644.50858.54658.16957.79657.4271.6661.7481.8301.9141.997241.092														
Tempi [anni]																											
Fattore attualizzazione													1,00001,00001,00001,00001,00001,00001,00001,00001,00001,00001,00001,00001,00001,00001,00001,00001,00000,91320,83400,76170,69560,63520,58010,52980,48380,4418														
FLUSSO DI CASSA Levered ATTUALIZZATO													67.79967.17366.55365.93865.32864.72264.12163.52662.93562.34861.76761.19060.61760.05059.48644.50853.46748.51344.02039.9441.0581.014970926882190.795														
INDICATORI DI PERFORMANCE																											
NPV (Net Present Value) arrotondato [C]													190.000														
													FLUSSO DI CASSA ATTUALIZZATO - [2°ContoEnergia-2010] 60.00050.00040.00030.00020.00010.000- 171819202122232425 VENDITA ENERGIA SENZA INCENTIVO GSE														

ITALY RE ha svolto il presente incarico in qualità di consulente tecnico ed è certa che le informazioni contenute in questo report sono in linea con gli attuali scenari di mercato.

Per qualsiasi richiesta di chiarimento o di ulteriori informazioni Vi invitiamo a contattare ITALY RE.

Cordiali saluti.

Assago

ASTE
GIUDIZIARIE®
ITALY RE S.R.L.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Giorgio GASTALDO
Director - Energy Division

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®