

TRIBUNALE DI TRENTO

Ns. riferimento	2020010720
Fallimento nr.	42/2020
	Fratelli --- omissis ---
Giudice Delegato	Dott. --- omissis ---
Curatore	Dott. --- omissis ---

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Perito Edile --- omissis ---, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Trento con numero di albo 2172, avendo ricevuto l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili di prop. **FRATELLI --- OMISSIS ---**, dopo aver eseguito un sopralluogo e verifiche in loco, presenta quanto segue:

PREMESSE GENERALI

La società fallita era specializzata nella realizzazione di serramenti in legno. Oltre all'attività produttiva la società aveva installato sul proprio capannone in fraz. Marazzone nr. 63 Bleggio Superiore (TN) due impianti fotovoltaici distinti.

- Convenzione nr. 63569 potenza 144,48 kw con data inizio produzione/incentivazione 21/08/2008;
- convenzione nr. 620524 potenza 53,58 kw con data inizio produzione/incentivazione 27/07/2011.

Secondo le indicazioni raccolte gli impianti in questione sono di proprietà per quanto riguarda la convenzione 620524 e in leasing per quanto riguarda la convenzione 63569.

Sugli impianti oltre l'incentivazione GSE è presente anche lo scambio sul posto.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Il criterio generale di stima utilizzato è quello della ricerca del *valore di liquidazione* ovvero la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene entro un intervallo più breve rispetto a quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.

Per la corretta individuazione del Valore di Liquidazione sono stati analizzati i dati derivante dalle Aste Giudiziari degli ultimi anni che hanno interessato beni di analoghe caratteristiche e ubicazione.

Da informazione ricavate dal Sole 24 Ore, le difficoltà creditizie crescono – dal 2008 al 2011 il numero di crediti bancari sofferenza è cresciuto da 41 miliardi a 113 miliardi con un incremento medio del 13 per cento annuo – ma le aste, che sono l'atto conclusivo del procedimento di esecuzione immobiliare, stanno scontando la crisi di liquidità e molto spesso vanno deserte. Mediamente un immobile viene aggiudicato al secondo tentativo, un rapporto in crescita negli ultimi anni: secondo i dati Jupiter-Cerved, nel 2007 bastavano 1,6 aste per un'aggiudicazione. E gli sconti sono sempre più importanti: il ribasso medio per aggiudicazione è del 39%, in crescita del 11% rispetto al 2007.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE

Gli impianti in questione sono costruiti sulla copertura della ped. 380 CC Larido.

L'immobile risulta di proprietà della soc. Fratelli --- omissis ---.



DESCRIZIONE IMPIANTI

Impianti realizzati sulla copertura esistente con sistema semi integrato e serie di inverter in apposita cabina elettrica.

- Convenzione nr. 63569 potenza 144,48 kw con data inizio produzione/incentivazione 21/08/2008;
- convenzione nr. 620524 potenza 53,58 kw con data inizio produzione/incentivazione 27/07/2011.



DESCRIZIONE CONVENZIONE NR. 620524 POTENZA 53,58

Sull'impianto in questione è stata stipulata una convenzione tra la soc. Fratelli --- omissis ---spa ed il GSE nr. 620524 in data 27/07/2011 con una tariffa incentivante di €0,3310/kwh.

La convenzione ha durata di 20 anni con scadenza 26/07/2031.

La convenzione prevede inoltre il ritiro dedicato.

ANALISI DATI DI PRODUZIONE

Dall'analisi delle produzioni registrate sul portale GSE si rilevano i seguenti dati:

ANNO	INCENTIVO	PRODUZIONE
2015	€ 15.475,91	46.755
2016	€ 14.470,33	43.717
2017	€ 14.058,23	42.472
2018	€ 12.912,64	39.011
2019	€ 11.259,96	34.018
2020	€ 11.610,16	35.076

L'analisi dei dati evidenzia una netta perdita di produzione rispetto ai primi anni di funzionamento nell'ordine del 25% negli ultimi 6 anni contro un calo di progetto del 20% nell'arco dei 20 anni di vita teorica dell'impianto.

Il ritiro dedicato sul posto, ha avuto un andamento altalenante dovuto alle diverse tariffe applicate ma comunque mediamente sempre nell'ordine degli € 1.800/2.300,00 annui al netto dei costi fissi.

I costi di manutenzione ordinaria (assicurazione pulizia, controllo e piccole manutenzioni ai pannelli) e manutenzione straordinaria (sostituzione inverter, crash pannelli ecc) per un impianto di 53,58 kw possono essere fissati in € 2.000,00 annui.

I pannelli fotovoltaici hanno un rendimento medio a calare nel tempo.

Dopo 20 anni di servizio il produttore garantisce una resa media pari al 75/80%, visti però i dati reali di produzione fino ad oggi riteniamo di abbassare prudenzialmente la rendita dopo i 20 anni, al 70%.

Osservando i dati di produzione fino ad ora generati, vediamo che l'impianto mediamente ha garantito fino ad oggi 40.000 kw anno.

Rapportando l'andamento della produzione fino al 2031 (impostando come data di inizio luglio 2021) possiamo affermare che l'impianto sarà in grado di produrre ancora circa 320.000 kw al netto delle perdite di impianto ed al netto di una percentuale di rischio pari al 10% dovuta a fattori ambientali e climatici.

Nella valutazione dell'impianto abbiamo volutamente tralasciato il beneficio portato dal ritiro dedicato in quanto ininfluenza nella valutazione complessiva e comunque legato al consumo di corrente all'interno del fabbricato dove attualmente è posizionato l'impianto.

I costi fissi per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per le coperture assicurative ammontano complessivamente ad € 20.000,00 fino al 2031.

Con le considerazioni sopra indicate abbiamo calcolato che fino al 2031 (partendo dal 2021) l'impianto potrebbe garantire ancora circa € 85.000,00 di introiti al netto manutenzione e perdita di prestazione.

A livello contrattuale il soggetto che si aggiudicherà l'impianto dovrà infine accollarsi lo smantellamento ed il ripristino della copertura a fine convenzione.

I rifiuti, derivanti da impianti con potenza pari o superiore a 10 kW (messi in commercio entro e non oltre il 12 aprile 2014) sono considerati RAEE professionali e devono essere smaltiti da operatori qualificati.

In questo caso il proprietario, responsabile dell'impianto, dovrà rivolgersi agli appositi consorzi che conferiranno i moduli ad un impianto di trattamento abilitato e iscritto al Centro di Coordinamento RAEE.

Eccetto in caso di sostituzione dell'impianto con uno nuovo: se acquistiamo nuovi pannelli è il produttore di questi ultimi a dover sostenere i costi dello smaltimento.

Coloro che hanno beneficiato del I, II, III Conto Energia possono ottenere indietro le somme trattenute, dimostrando al GSE il corretto smaltimento del proprio impianto, a norma di legge. Le somme vanno dagli 8 ai 12 euro per pannello per i RAEE domestici e dai 6 ai 10 euro per quelli professionali.

Considerando la peggiore delle ipotesi il costo dello smaltimento dei pannelli a fine contratto GSE sarà pari ad € 10,00/pannello x circa 210 il tutto per un complessivo di € 2.100,00.

Alla cifra dello smaltimento dovrà essere considerata la mano d'opera per la rimozione degli stessi pari a circa 50 ore x € 35,00/h per un complessivo di € 1.750,00.

Va infine precisato che qualora l'impianto fotovoltaico venisse aggiudicato ad un soggetto diverso dal proprietario dell'immobile si dovrà stipulare un canone per il diritto di superficie (spazio fisico occupato dai pannelli sulla copertura del capannone).

Considerando l'ipotesi di acquisto dell'impianto da parte di terzi, si dovrà considerare il ROI "Return On Investment" ossia una percentuale di utile aspettato per l'investimento.

Ulteriore riduzione prudenziale si dovrà applicare per il fatto legato alle dinamiche relative alla vendita all'asta, per cui considerando come criterio generale il *valore liquidazione* e vedendo l'andamento medio delle procedure giudiziarie, descritto in precedenza, riteniamo che il valore dell'impianto fotovoltaico installato sul capannone, al netto dei costi di manutenzione, della perdita di potenza dell'impianto, dei costi di smantellamento e ripristino copertura ed il ROI, ad oggi possa essere valutato in:

VALORE DI LIQUIDAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO	€ 65.000,00
---	--------------------

N.B. Valori al lordo dell'eventuale canone per il diritto di superficie.

DESCRIZIONE CONVENZIONE NR. 63569 POTENZA 144,48

Sull'impianto in questione è stata stipulata una convenzione tra la soc. Fratelli --- omissis ---spa ed il GSE nr. 63569 in data 21/08/2008 con una tariffa incentivante di €0,40/kwh.

La convenzione ha durata di 20 anni con scadenza 20/08/2028.

La convenzione precede inoltre il ritiro dedicato.

ANALISI DATI DI PRODUZIONE

Dall'analisi delle produzioni registrate sul portale GSE si rilevano i seguenti dati:

ANNO	INCENTIVO	PRODUZIONE
2015	€ 56.954,40	142.386
2016	€ 56.527,60	141.319
2017	€ 58.865,60	147.164
2018	€ 55.898,80	139.747
2019	€ 55.265,60	138.164
2020	€ 57.671,60	144.179

L'analisi dei dati evidenzia un funzionamento regolare senza particolari perdite in linea con il dato progettuale che prevede un calo fisiologico del 20% nell'arco dei 20 anni di vita teorica dell'impianto.

Il ritiro dedicato sul posto, ha avuto un andamento altalenante dovuto alle diverse tariffe applicate ma comunque mediamente sempre nell'ordine degli € 6/7.000,00 annui al netto dei costi fissi.

I costi di manutenzione ordinaria (assicurazione pulizia, controllo e piccole manutenzioni ai pannelli) e manutenzione straordinaria (sostituzione inverter, crash pannelli ecc) per un impianto di 144,48 kw possono essere fissati in € 6.000,00 annui.

I pannelli fotovoltaici hanno un rendimento medio a calare nel tempo.

Dopo 20 anni di servizio il produttore garantisce una resa media pari al 80%.

Osservando i dati di produzione fino ad ora generati, vediamo che l'impianto mediamente ha garantito fino ad oggi 140.000 kw anno.

Rapportando l'andamento della produzione fino al 2028 (impostando come data di inizio luglio 2021) possiamo affermare che l'impianto sarà in grado di produrre ancora circa 850.000 kw

al netto delle perdite di impianto ed al netto di una percentuale di rischio pari al 10% dovuta a fattori ambientali e climatici.

Nella valutazione dell'impianto abbiamo volutamente tralasciato il beneficio portato dal ritiro dedicato in quanto ininfluenza nella valutazione complessiva e comunque legato al consumo di corrente all'interno del fabbricato dove attualmente è posizionato l'impianto.

I costi fissi per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per le coperture assicurative ammontano complessivamente ad € 42.000,00 fino al 2028.

Con le considerazioni sopra indicate abbiamo calcolato che fino al 2028 (partendo dal 2021) l'impianto potrebbe garantire ancora circa € 300.000,00 di introiti al netto manutenzione e perdita di prestazione.

A livello contrattuale il soggetto che si aggiudicherà l'impianto dovrà infine accollarsi lo smantellamento ed il ripristino della copertura a fine convenzione.

I rifiuti, derivanti da impianti con potenza pari o superiore a 10 kW (messi in commercio entro e non oltre il 12 aprile 2014) sono considerati RAEE professionali e devono essere smaltiti da operatori qualificati.

In questo caso il proprietario, responsabile dell'impianto, dovrà rivolgersi agli appositi consorzi che conferiranno i moduli ad un impianto di trattamento abilitato e iscritto al Centro di Coordinamento RAEE.

Eccetto in caso di sostituzione dell'impianto con uno nuovo: se acquistiamo nuovi pannelli è il produttore di questi ultimi a dover sostenere i costi dello smaltimento.

Coloro che hanno beneficiato del I, II, III Conto Energia possono ottenere indietro le somme trattenute, dimostrando al GSE il corretto smaltimento del proprio impianto, a norma di legge. Le somme vanno dagli 8 ai 12 euro per pannello per i RAEE domestici e dai 6 ai 10 euro per quelli professionali.

Considerando la peggiore delle ipotesi il costo dello smaltimento dei pannelli a fine contratto GSE sarà pari ad € 10,00/pannello x circa 580 il tutto per un complessivo di € 5.800,00.

Alla cifra dello smaltimento dovrà essere considerata la mano d'opera per la rimozione degli stessi pari a circa 100 ore x € 35,00/h per un complessivo di € 3.500,00.

Va infine precisato che qualora l'impianto fotovoltaico venisse aggiudicato ad un soggetto diverso dal proprietario dell'immobile si dovrà stipulare un canone per il diritto di superficie (spazio fisico occupato dai pannelli sulla copertura del capannone).

Considerando l'ipotesi di acquisto dell'impianto da parte di terzi, si dovrà considerare il ROI "Return On Investment" ossia una percentuale di utile aspettato per l'investimento.

Ulteriore riduzione prudenziale si dovrà applicare per il fatto legato alle dinamiche relative alla vendita all'asta, per cui considerando come criterio generale il *valore liquidazione* e vedendo l'andamento medio delle procedure giudiziarie, descritto in precedenza, riteniamo che il valore dell'impianto fotovoltaico installato sul capannone, al netto dei costi di manutenzione, della perdita di potenza dell'impianto, dei costi di smantellamento e ripristino copertura ed il ROI, ad oggi possa essere valutato in:

VALORE DI LIQUIDAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO	€ 250.000,00
---	---------------------

N.B. Valori al lordo dell'eventuale canone per il diritto di superficie.

RIEPILOGO

Valore complessivo impianto convenzione nr. 620524 potenza 53.58 kw proprietà Fratelli --- omissis ---	€ 65.000,00
Valore complessivo impianto convenzione nr. 63569 potenza 144,48 kw proprietà Leasing	€ 250.000,00

OSSERVAZIONI GENERALI

I valori su indicati si ritengono validi con la condizione che l'impianto sia attivo e mantenuto in funzione fino alla compravendita.

Valori calcolati sui risultati di impianto registrati dal GSE e consultabili dai dati produzione e incentivazione a cui sono stati aggiunti i costi di gestione e manutenzione rilevati per comparazione nel mercato delle energie alternative.

ALLEGATI

- Foto impianto.
- Copia convenzioni GSE;
- Estratto Catastale e Tavolare del capannone.

Trento, lì 6 settembre 2021