

TRIBUNALE DI CASSINO - SEZIONE FALLIMENTARE

G.D.

CONCORDATO Preventivo .

N. 10/2014 R.G. TRIBUNALE DI CASSINO

*** * ***

Commissario liquidatore: dott.

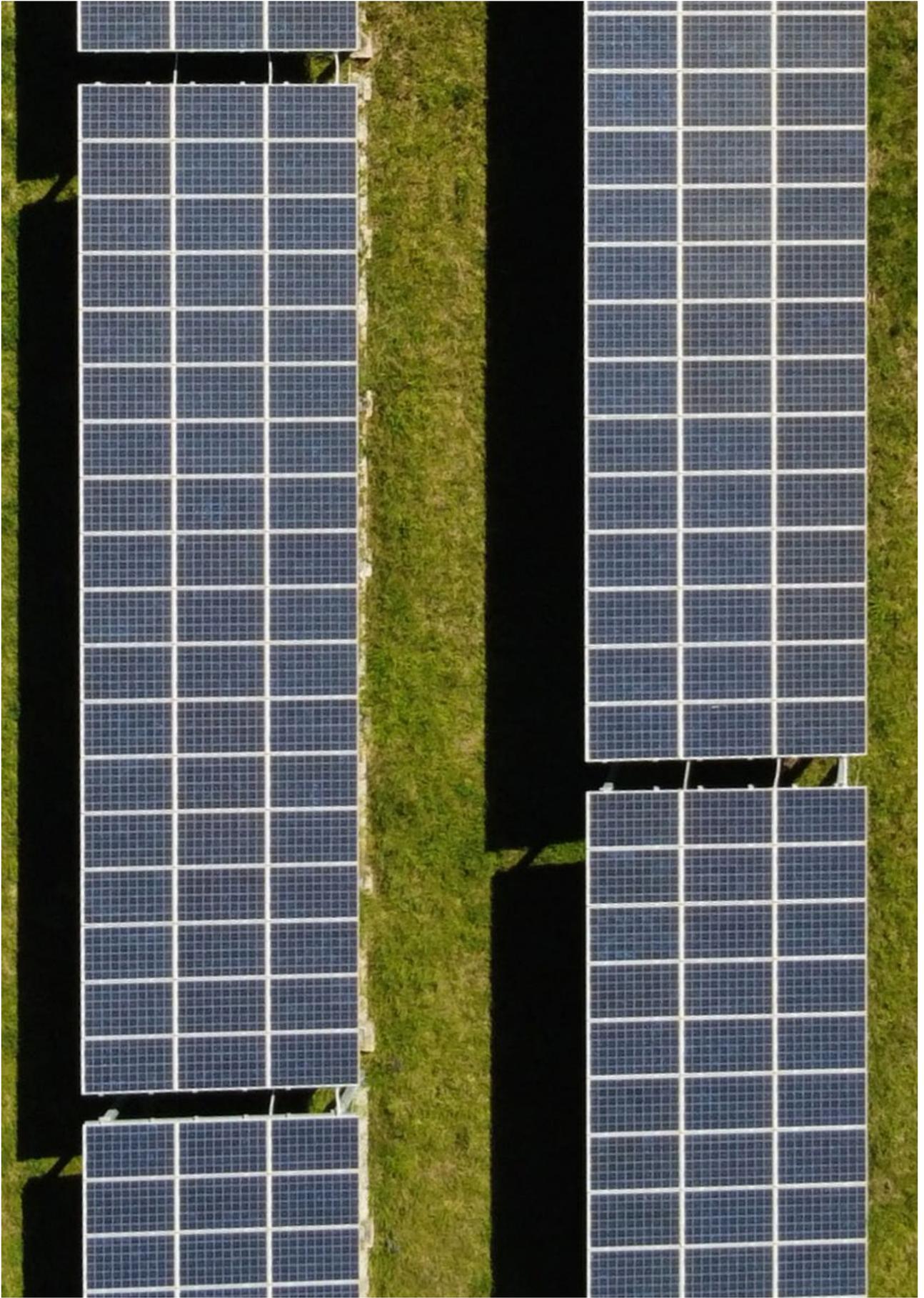


RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA IMPIANTI FOVOLTAICI

Sora/Cassino, li 12 Marzo 2022

Il Tecnico Incaricato

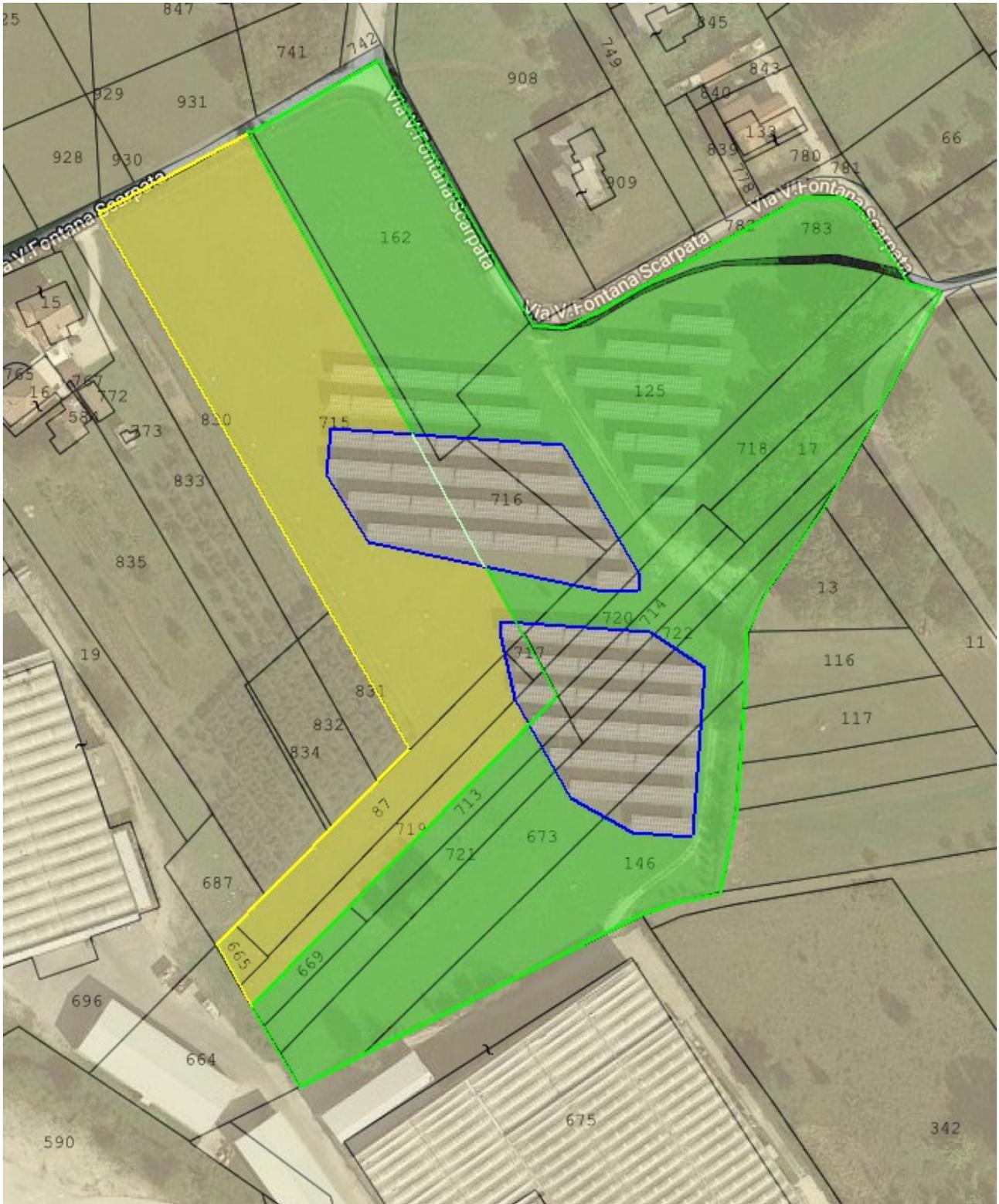




In particolare:

- Proprietà : mappali 87, 715, 717, 719.
- Proprietà mappali 125, 146, 162, 673, 713, 714, 716, 718, 720, 721, 722.

Il tutto come si nota meglio dalla planimetria seguente ove le due proprietà sono evidenziate in colore diverso: in fondo giallo la e in fondo verde la



Gli impianti sono costituiti da moduli di silicio cristallino, montati su pensiline modulari a struttura metallica, denominati per il quale è stata rilasciata regolare autorizzazione Sismica della Regione Lazio, Area Genio Civile di Frosinone, protocollo n° 51466 l 25/02/2010 dell'8/03/2010, pos. Sismica 227/2010, rilasciata ai sensi della legge n.64 del 02/02/1974 e della L.R. n.4 del 05/01/1985 della Regione Lazio (progetto di "Realizzazione di pensiline metalliche per pannelli fotovoltaici"). Sono presenti inverters, cabine elettriche, recinzione, sistema di videosorveglianza, canalizzazioni, ecc. Si rimanda per la loro descrizione, anche fotografica, alla relazione originaria in atti.

A latere e per completezza di informazione si segnala che, nonostante la sopravveniente normativa del 2016, nel caso di specie, a differenza di altri, non sussiste la necessità di accatastamento dell'impianto.

Infatti in merito alla necessità di accatastare l'impianto occorre considerare le varie normative che si sono succedute; in termini di rilevanza si veda l'art. 1, comma 21, della legge di Stabilità 2016, alla luce delle precisazioni fornite con circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate Direzione Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare, a decorrere dal 1° gennaio 2016, in merito ai chiarimenti interpretativi circa la rendita autonoma per gli "imbullonati".

Di fatto, (solo) laddove tali installazioni siano pertinenze di unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, censite al catasto edilizio urbano nelle categorie dei Gruppi D e E, ai sensi dell'art. 1, comma 21, della legge di Stabilità 2016, sussiste l'obbligo di dichiarazione di variazione da parte del soggetto interessato, per la rideterminazione della rendita dell'unità immobiliare di cui risulta pertinenza, allorquando le componenti immobiliari rilevanti ai fini della stima catastale di tale impianto ne incrementano il valore capitale di una percentuale pari al 15%.

Nel caso di specie, però, l'area di sedime è un terreno indipendente, non pertinenziale.

Alla fine del 2015 il valore di ciascun impianto venne stimato in cifra tonda in € 600.000.

Oggi, a distanza di 6 anni, già *ictu oculi* può essere ancora ragionevolmente stimato in un valore massimo dell'ordine di grandezza dei 400.000 euro, tipicamente nel *range* tra 350.000 e 400.000 euro, da un lato in considerazione del fatto che siamo ormai già a metà vigenza della convenzione con il GSE e dall'altro per la riduzione che hanno avuto i costi degli impianti fotovoltaici dal 2011 ad oggi e per gli oneri manutentivi, sempre maggiori di anno in anno, come scaturisce dalle analisi di cui al paragrafo successivo, pur mitigati dall'attuale carenza, in termini di risorse e tempistiche di fornitura, degli elementi di impianto.

3) LA VALUTAZIONE DEGLI IMPIANTI

Gli impianti cui si fa riferimento sono quelli oggetto di "convenzioni nn. G01I259957607 e G01I259957907 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da

conversione fotovoltaica della fonte solare ai sensi dell'art. 7 del d.lgs. 387/03 e del D.M. 5 maggio 2001” sottoscritte il 06/12/2012 per ciascun impianto di potenza nominale pari a 198,45 kW.

Per adempiere l'incarico ricevuto il sottoscritto ha proceduto secondo la seguente metodologia:

- Ha preso atto delle risultanze già emerse nel corso dell'accertamento del 2015;
- Ha effettuato un sopralluogo in sito per ispezionare l'impianto, lo stato di conservazione, il funzionamento e la rilevazione diretta di tutti quei dati e delle caratteristiche necessari per l'aggiornamento della valutazione, anche in riscontro a quanto già appurato con la stima del 2015;
- Ha analizzato i dati ed i documenti riportati sul sito GSE e la contrattualistica vigente intercorsa;
- Ha analizzato la documentazione tecnica pertinente a corredo dell'impianto messa a disposizione dalla società.

La valutazione effettuata alla fine del 2015 ammontava, per ciascun impianto in cifra tonda, ad € 600.000. Essendo analoghi, le considerazioni che seguono afferiscono a un singolo impianto.

L'adeguamento ad oggi non può prescindere da una penalizzazione relativa agli ulteriori 6 anni già beneficiati di incentivo, residuandone oggi circa 9 annualità.

Ciò stante sicuramente la sua suscettività a produrre rendita, e con esso il suo valore, deve subire una penalizzazione legata al minore periodo di beneficio, pur mitigata dal minore valore dei rendimenti relativi agli ultimi anni di esercizio.

In tale ipotesi ci si attenderebbe quindi una valutazione pari a circa il 60% di quanto già stimato e quindi, per ciascun impianto, pari a: € 600.000 x 60% = € 360.000.

Tale valore tiene anche conto della riduzione proporzionale al ridotto rendimento dei pannelli evidenziato da quelli di tale generazione.

Tale valore di prime cure, peraltro, viene suffragato anche da analisi condotte secondo percorsi estimativi differenti e più articolati.

Usando, ad esempio, il metodo del costo, questo si fonda sul principio di sostituzione, il quale esprime il valore attraverso il costo che si verrebbe a sostenere per ricostruire o rimpiazzare un bene con un altro avente le medesime caratteristiche e utilità economica di quello in esame.

Il valore è calcolato applicando al costo di sostituzione a nuovo del bene, correttivi che tengano conto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza tecnica ed economica attribuibili al momento della stima. In questa situazione è stata presa in considerazione la vita residua dell'impianto fotovoltaico ipotizzando una durata di vent'anni.

Il valore di mercato attuale per un impianto di circa 200 kWp, come quello di specie, fino a poco tempo fa risultava pari in cifra tonda a circa € 300.000,00 (oggi come vedremo i massimali definiti dal legislatore inducono a ritenere un costo maggiore, registrandosi incrementi dovuti alla carenza di materiali e quindi connessi a problemi di approvvigionamento e rincaro dei materiali).

Tuttavia il vero valore dell'impianto è da attribuire al contratto con il GSE attivo per altri 9 anni, che garantisce al proprietario un ricavo di € 0,322 per ogni kWh prodotto.

In questo caso occorre considerare un incremento del costo che si ritiene congruo, alla luce di analoghi impianti, in misura almeno pari al 30% del valore commerciale, il che porta ad un prezzo finale, considerando anche gli oneri manutentivi del periodo di riferimento e i costi del fine vita, ancora ad un ordine di grandezza in cifra tonda nel range tra € 350.000 ed € 400.000, meglio dettagliato a seguire. Medesima valutazione si riscontra utilizzando un approccio ancora differente.

Ci sono diversi criteri per la stima di un impianto fotovoltaico, in base a come potrebbe potenzialmente essere gestito l'impianto stesso.

Una soluzione per l'acquirente è quella di smontare tutti i componenti installati e rimontarli in un altro luogo.

Oppure si possono acquistare solamente alcuni componenti dell'impianto per utilizzarli singolarmente.

Un'altra possibilità è quella di acquistare in toto l'impianto, lasciandolo inalterato nelle sue caratteristiche principali e nella sua localizzazione, ed intestarsi tutti i contratti in essere con Gestore dei Servizi Energetici, Ente Distributore, ecc.

Questa ultima soluzione è quella più remunerativa, poiché è l'unica che consente di mantenere attiva la convenzione della tariffa incentivante.

Per la stima del valore economico quindi, nel caso di specie, può ben procedersi secondo la terza ipotesi, considerando il valore di incentivo totale lordo ancora conseguibile, pari in c.t., come da tabella di calcolo, riportata a pagina seguente, in circa € 535.000,00 relativamente ai prossimi 9 anni.

Tale valore discende dalla presa d'atto, attraverso la lettura dei quadri, che la produzione annuale media è stata pari a circa 1200 kWh/kWp, abbondantemente conforme alla stima di produzione ENEA nel centro Italia.

<i>anno</i>	<i>potenza kWp</i>	<i>producibilità kWh</i>	<i>decadenza prestazioni</i>	<i>energia prodotta kWh annui</i>	<i>€/kwh</i>	<i>totale €</i>
1 2011	198,45	1200	100,00	238.140,00	0,322	76.681,08 €
2 2012	198,45	1200	98,50	234.567,90	0,322	75.530,86 €
3 2013	198,45	1200	97,00	230.995,80	0,322	74.380,65 €
4 2014	198,45	1200	95,50	227.423,70	0,322	73.230,43 €
5 2015	198,45	1200	94,00	223.851,60	0,322	72.080,22 €
6 2016	198,45	1200	92,50	220.279,50	0,322	70.930,00 €
7 2017	198,45	1200	91,00	216.707,40	0,322	69.779,78 €
8 2018	198,45	1200	89,50	213.135,30	0,322	68.629,57 €
9 2019	198,45	1200	88,00	209.563,20	0,322	67.479,35 €
10 2020	198,45	1200	86,50	205.991,10	0,322	66.329,13 €

11	2021	198,45	1200	85,00	202.419,00	0,322	65.178,92 €
12	2022	198,45	1200	83,50	198.846,90	0,322	64.028,70 €
13	2023	198,45	1200	82,00	195.274,80	0,322	62.878,49 €
14	2024	198,45	1200	80,50	191.702,70	0,322	61.728,27 €
15	2025	198,45	1200	79,00	188.130,60	0,322	60.578,05 €
16	2026	198,45	1200	77,50	184.558,50	0,322	59.427,84 €
17	2027	198,45	1200	76,00	180.986,40	0,322	58.277,62 €
18	2028	198,45	1200	74,50	177.414,30	0,322	57.127,40 €
19	2029	198,45	1200	73,00	173.842,20	0,322	55.977,19 €
20	2030	198,45	1200	71,50	170.270,10	0,322	54.826,97 €
TOTALE INCENTIVO							1.315.080,52 €
RIMANENTE DAL 2022							534.850,43 €

Sulla base dei valori di rendimento ipotizzati, l'anticipazione finanziaria dell'importo all'attualità, per ogni impianto, porta a un valore di circa

Tale valore deve essere depurato delle spese che, nel frattempo, presuntivamente intercorrono.

Ciascun impianto fotovoltaico, per il restante periodo di vita, dovrà essere sottoposto ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che ne salvaguardi lo standard di produttività.

Di seguito si riportano gli interventi usualmente praticati:

- Pulizia semestrale dei moduli fotovoltaici, controllo di tutta la componentistica elettrica ed eventuali ripristini, per questa lavorazione, gli accessi, e la movimentazione, si ipotizza costo fisso semestrale di € 15/kWp.
- Sostituzione di componenti e/o parti di impianto quali inverter, moduli, quadristica e cablaggi che mediamente hanno garanzia non superiore a 10 anni, si ipotizza un costo fisso semestrale di € 10/Kwp.

Dovranno essere inoltre considerati anche quei costi necessari alla gestione delle pratiche relative agli adempimenti di natura amministrativa/fiscale stimabili in circa € 3.000 all'anno per il restante periodo di vita dell'impianto, connessi all'impianto stesso e alla sua gestione e funzionalità.

Il tutto per un totale di spese congruamente così stimabili, nei 9 anni, in cifra tonda in € 115.000,00:

Il totale del valore di stima di ciascun impianto calcolato sul fondamento di tali ipotesi è pari a:

€ 475.000,00 - € 115.000,00 = € 360.000,00.

In linea con le simulazioni effettuate su portali tematici di riferimento per una redditività tipica del 10%.

Si consideri in aggiunta, che attualmente ci troviamo in un momento storico congiunturale in cui i costi dell'usato sono lievitati anche in funzione della scarsa disponibilità di analoghi materiali al nuovo sia in termini di risorse che di tempi di consegna. La concomitante azione di interventi massivi quali quelli consentiti dagli interventi energetici legati ai benefici fiscali (non ultimi quelli

del c.d. superbonus 110%) hanno di fatto alterato, al rialzo, le condizioni del mercato di settore.

Gli stessi massimali pubblicati dal legislatore inerenti gli interventi del superbonus 110% indicano un valore variabile tra € 1.600/kwp e € 2.400/kwp in funzione del tipo di installazione che, nel caso di specie, considerando il valor medio, condurrebbero a un valore per ciascun impianto pari a € 2.000/kwp x 198.45 kwp = € 400.000 in cifra tonda. Tale valore, però, sarebbe relativo al solo impianto al nuovo senza considerare i ricavi provenienti dalla convenzione.

Pertanto, alla luce di tutte le considerazioni dianzi svolte, si ritiene che la valutazione attuale massima più attendibile per ciascun impianto, anche alla luce dell'ultimo andamento del mercato di settore, possa considerarsi nella fascia alta della forchetta estimativa già individuata nel range € 350.000-400.000. **Alla luce di tutte le considerazioni suesposte un valore congruo all'interno di tale range può ritenersi ragionevolmente pari a € 380.000,00 in cifra tonda per ciascun impianto, per un totale di € 760.000,00 in cifra tonda per entrambi gli impianti.**

4) APPENDICE

Con tutto quanto sopra il C.T.U. ritiene di aver assolto pienamente al mandato conferitogli e pertanto, rimanendo a disposizione per qualunque eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione, che viene trasmessa all'indirizzo PEC del del Commissario Liquidatore per i successivi adempimenti.

Sora/Cassino, lì 31.05.2021

F.to: Il Tecnico Incaricato