

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

doValue S.p.A

contro

XXX

N. Gen. Rep. **189/2018 R.G. Es**

Giudice **Dr.ssa Beatrice RAGUSA**

Impianto Fotovoltaico denominato "XXX"
insistente su Opificio industriale e unità immobiliare destinata a
civile abitazione siti in Agrigento Zona industriale Asi lotto 20
F. 193 part.597 sub 7 – 9 – 10 (ex sub 8) opificio
F. 193 part.597 sub 4 unità per civile abitazione

Integrazione Lotto Unico

- ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO

*Tecnico incaricato: **Ing. Saverio MONCADO***
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento N. A976
C.F. MNCSVR69S23H792I- P.Iva 01953490842
con studio in Canicattì (Agrigento) via Kennedy, n. 36
cellulare: 3394928975
email: saverio.moncado@ingpec.eu



1) Premessa

Con provvedimento del 23/04/2024 il G.E. Dr.ssa Beatrice Ragusa disponeva il richiamo del ctu ing. SAVERIO MONCADO affinché sotto al vincolo del prestato giuramento **proceda alla stima del valore di mercato dell'impianto fotovoltaico denominato XXX 34,40kW, di potenza Nominale pari a 34,4250 kW, entrato in esercizio il 28.06.2011, ubicato in contrada San Benedetto zona ASI lotto n. 20 in Aragona (AG)** insistente su Opificio industriale e unità immobiliare destinata a civile abitazione siti in Agrigento Zona industriale Asi lotto 20 censito in catasto al F. 193 part.597 sub 7 – 9 – 10 (ex sub 8) opificio F. 193 part.597 sub 4 unità per civile abitazione.

1.1) Descrizione del Bene

L'impianto fotovoltaico oggetto di stima denominato XXX 34,40kW, di potenza Nominale pari a 34,4250 kW è installato sulla parete verticale lato Ovest (v. foto nn. 1 e 2) dell'Opificio industriale e unità immobiliare destinata a civile abitazione siti in Agrigento Zona industriale Asi lotto 20.



Foto n.1



Foto n.2



In relazione all'impianto fotovoltaico da un esame visivo, in quanto non è stato possibile accedere alla documentazione progettuale, si è rilevato che è costituito da n. 405 pannelli Marca Sunset modello SA85 da 85 watt ciascuno collegati a n° 7 inverter marca Sunset modello Sunstring 5000 (v. foto nn.3-4).



Foto n.3



Foto n.4

Si è rilevato che un inverter che presenta i cavi sezionati (a causa probabilmente di un corto circuito) non risulta funzionante ed è da sostituire.

2) TITOLARITÀ DELL'IMPIANTO E CONVENZIONE

L'impianto in questione risulta di proprietà del XXX s.r.l.

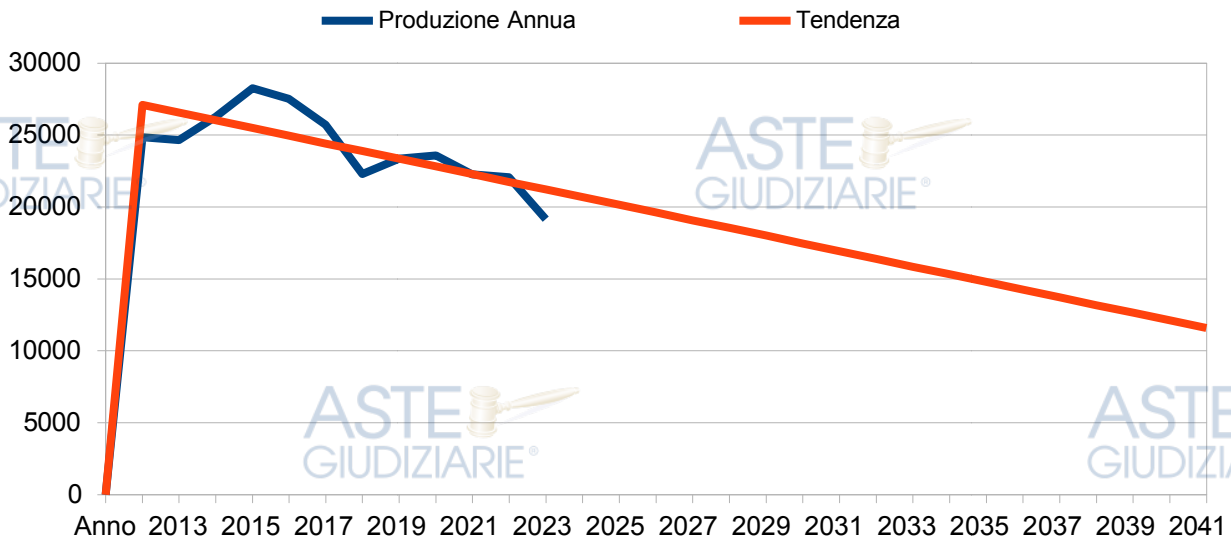
L'entrata in funzione dell'impianto risale al 28/06/2011 denominato come XXX 34,40 KW ed è identificato dal GSE con il numero **276050**. Tra il Gestore dei Servizi elettrici (GSE) ed il produttore (ditta proprietaria) esiste Convenzione n° O01F23231907 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici ai sensi del Decreto Ministeriale del 19.02.2007 e della Delibera della Autorità per l'Energia Elettrica ed il Gas n. 90/07. (v. all. 1).

La durata del periodo di incentivazione dell'impianto, collegato in parallelo con il sistema elettrico, va dal **28/06/2011** al **27/06/2031**

La tariffa incentivante riconosciuta all'impianto oggetto della Convenzione è pari ad **€/KWh 0,4220**.

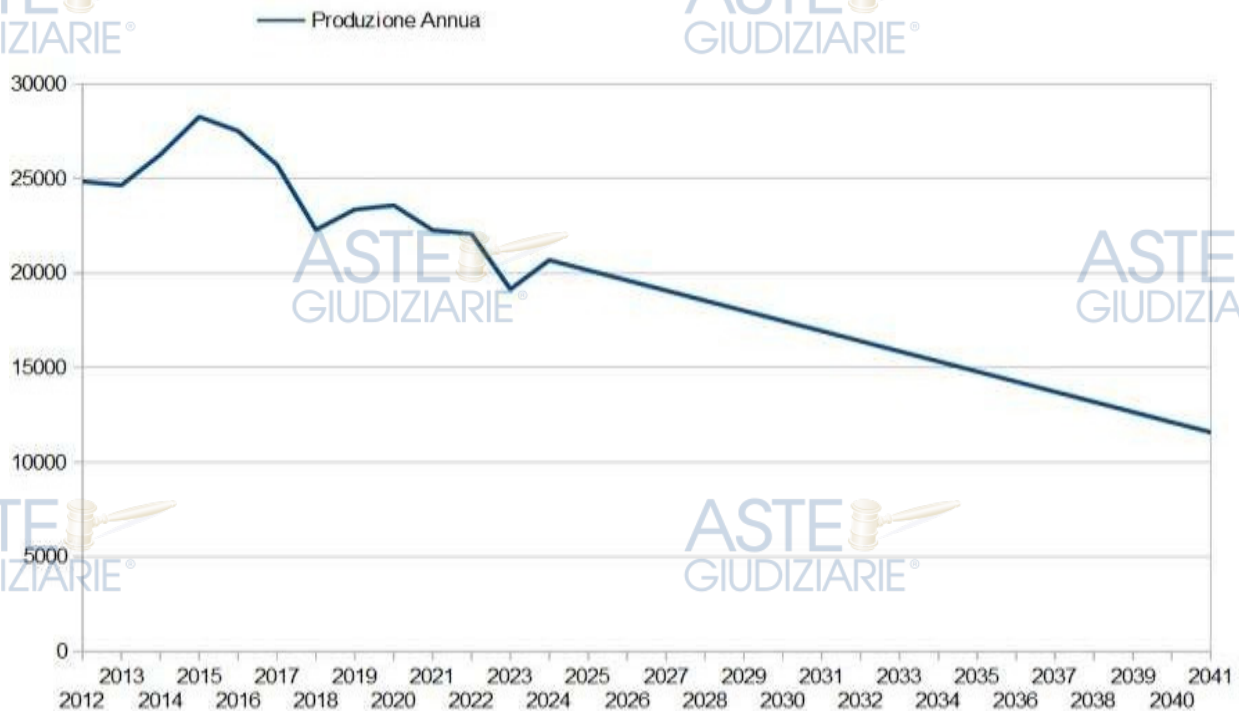
3) RICAVI

Da i dati iniziali di produzione annuale forniti allo scrivente dal Curatore Fallimentare Dr. XXX relativi al periodo dal 2012 al 2023 (in all. 2) si ricava la tendenza della produzione annuale fino al 2041 (considerando una vita presunta di 30 anni ed a fini statistici) considerando una interpolazione lineare dei dati pregressi come dal grafico sotto riportato ed in all. 3.



Anno	Produzione Annuale
2012	24845
2013	24645
2014	26261
2015	28261
2016	27509
2017	25719
2018	22286,14
2019	23359,22
2020	23576,38
2021	22268,1
2022	22072,14
2023	19144,84
2024	20682,39
2025	20147,03
2026	19611,67
2027	19076,31
2028	18540,95
2029	18005,59
2030	17470,23
2031	16934,87
2032	16399,51
2033	15864,15
2034	15328,79
2035	14793,43
2036	14258,07
2037	13722,71
2038	13187,34
2039	12651,98
2040	12116,62
2041	11581,26

2012	24845
2013	24645
2014	26261
2015	28261
2016	27509
2017	25719
2018	22286,14
2019	23359,22
2020	23576,38
2021	22268,1
2022	22072,14
2023	19144,84
2024	20682,39
2025	20147,03
2026	19611,67
2027	19076,31
2028	18540,95
2029	18005,59
2030	17470,23
2031	16934,87
2032	16399,51
2033	15864,15
2034	15328,79
2035	14793,43
2036	14258,07
2037	13722,71
2038	13187,34
2039	12651,98
2040	12116,62
2041	11581,26



4.1 RICAVI DA PRODUZIONE ENERGETICA

La durata della Convenzione si protrae sino al 27/06/2031. La tariffa incentivante oggetto della Convenzione è pari a **0,422 Euro/kWh** e non è soggetta a rivalutazione. Per quel che concerne la tariffa relativa al “Ritiro Dedicato”, essa si assume pari al valore del “prezzo minimo garantito per quantità di energia elettrica ritirata su base annua per l’anno 2024” che è pari a **0,0464 €/kWh**, (v. all. 4) negli anni successivi si assume rivalutata secondo il coefficiente di inflazione annuo stimato in 1,5 %.

Anno	Produttività kWh/anno	Tariffa incentivante	Ritiro dedicato (rivalut. 1,5%/anno)
2024	10341,20	€ 4.363,98	€ 479,83
2025	20147,03	€ 8.502,05	€ 948,84
2026	19611,67	€ 8.276,13	€ 937,49
2027	19076,31	€ 8.050,20	€ 925,57
2028	18540,95	€ 7.824,28	€ 913,09
2029	18005,59	€ 7.598,36	€ 900,03
2030	17470,23	€ 7.372,44	€ 886,37
2031	8467,43	€ 3.573,26	€ 436,05
TOTALE	131660,41	€ 55.560,69	€ 6.427,26

4.2 COSTI DI MANUTENZIONE E DI GESTIONE

Le spese di manutenzione per salvaguardare l'operatività ed il rendimento dell'impianto fotovoltaico sono:

- oneri per la manutenzione ordinaria (pulizia dei moduli e componentistica, piccoli ripristini) quantificati in **19,00 €/Kwp annui**
- oneri per la manutenzione straordinaria (sostituzione di componenti di impianto per rotture o a fine vita) quantificati in **10,00 €/Kwp annui**
- oneri per assicurazione: quantificati in **15,00 €/Kwp annui**

4.3 COSTI DI SMALTIMENTO E FINE VITA

Dal documento predisposto da GSE **“Rifiuti di apparecchiature Elettriche ed elettroniche RAEE – Istruzioni operative per la gestione e lo smaltimento dei pannelli fotovoltaici incentivati (ai sensi dell'art. 40 del D.Lg. 49/2014)”**, risulta che per lo smaltimento dei pannelli fotovoltaici incentivati dal cosiddetto “Conto Energia II”, istituito dal DM 19 febbraio 2007, il GSE *“trattiene dai meccanismi incentivanti negli ultimi dieci anni di diritto all'incentivo una quota finalizzata ad assicurare la copertura dei costi di gestione dei rifiuti prodotti da tali pannelli”*. Tale quota, per pannelli considerati **RAEE Professionali** (derivati da impianti superiori o uguali ai 10 kW), è posta pari a **10 €/pannello** ed è attenuata con cadenza annuale, dall'undicesimo anno sino alla conclusione della convenzione, mediante la formula:

$$\left(\frac{2 * (n - i + 1)}{n * (n + 1)} \right) * \text{quota totale}$$

Dove: $n=10$

i =anno in cui la quota verrà trattenuta (i va da 1 a n)

Nel caso in esame il numero di pannelli è pari a **$n=405$** , pertanto i costi sono assunti pari a **4050,00 €**.



5) CRITERI DI STIMA E STIMA ECONOMICA

La stima è effettuata tramite il metodo dei flussi di cassa attualizzati negli anni e consiste nella valutazione dei movimenti economici che l'incentivazione alla produzione di energia può produrre dall'anno 2024 fino alla data di scadenza della convenzione fissata nel 2031 decurtati delle spese.

Il metodo dei flussi di cassa attualizzati ha come finalità quello di determinare il valore di un investimento nel corso degli anni e prevederne la capacità di produrre reddito nell'anno attuale. Questa attualizzazione tiene conto di un tasso di sconto che contempla più fattori: le caratteristiche dell'investimento, il suo fattore di rischio e l'eventuale inflazione. Il tasso di sconto nel caso specifico è assunto pari al 4,80 % (così come proposto dall'Agenzia dell'entrate -*Stimatrix forMaps*- come saggio di capitalizzazione per immobili della zona di tale tipologia)

L'attualizzazione sarà espressa attraverso la seguente:

$$V_{imp} = SR_{ve} (1/q^{n-m})$$

V_{imp} = Valore impianto fotovoltaico

SR_{ve} = Accumulazione dei redditi netti percepibili nel periodo residuo

n = numero di anni rimanenti = 7

m = numero di anni residui = da 1 a 7

Si Avrà:

STIMA ECONOMICA

Anno	Produttività kWh/anno	Tariffa incentivante	Ritiro dedicato (rivalut. 1,5%/anno)	Costi per Manutenzioni e assicurazione (Rivalut. 1,5%)	Costi per smaltimento e fine vita	Flusso di cassa annuo	Flusso di cassa attualizzato 4,80%
2024	10341,20	€ 4.363,98	€ 479,83	1514,70	€ 515,45	€ 2.813,66	2813,66
2025	20147,03	€ 8.502,05	€ 948,84	1537,42	€ 441,82	€ 7.471,65	7129,44
2026	19611,67	€ 8.276,13	€ 937,49	1560,48	€ 368,18	€ 7.284,95	6632,91
2027	19076,31	€ 8.050,20	€ 925,57	1583,89	€ 294,55	€ 7.097,34	6166,12
2028	18540,95	€ 7.824,28	€ 913,09	1607,65	€ 220,91	€ 6.908,82	5727,41
2029	18005,59	€ 7.598,36	€ 900,03	1631,76	€ 147,27	€ 6.719,35	5315,22
2030	17470,23	€ 7.372,44	€ 886,37	1656,24	€ 73,64	€ 6.528,93	4928,04
2031	8467,43	€ 3.573,26	€ 436,05	1681,08	€ 0,00	€ 2.328,22	1676,85
TOTALE	131660,41	€ 55.560,69	€ 6.427,26	12773,22	2061,82	47152,92	40389,65

Stima ricavi totali da tariffe incentivante e ritiro dedicato €: 61.987,95

Stima dei costi per manutenzioni e assicurazioni €: 12.773,22

Costi smaltimento e fine vita = € 2061,82

Flusso di cassa attualizzato a fine convenzione (2031) €: **40.389,65**

Considerato che a fine convenzione (2031) l'impianto avrà ancora una vita utile presunta di 10 anni lo stesso potrà essere utilizzato per il fabbisogno interno di energia relativo all'attività in essere nel fabbricato. Tale valore aggiunto compenserà i costi successivi per lo smaltimento finale dei pannelli e pertanto, per gli scopi estimativi, non verrà considerato.

Il valore di stima dell'impianto, per come determinato, sarà pertanto pari, in conto tondo,

ad **€ 40.000.00**

II CTU

Ing. Saverio MONCADO

Si allega:

All. 1 convenzione XXX 34,40kw All. 2 Dettaglio

Produzione

All. 3 Grafico tendenza produzione

All. 4 Prezzi minimi garantiti 2024

All. 5 documentazione fotografica