

**TRIBUNALE DI**  
**SEZIONE CIVILE – FALLIMENTARE**

**Fallimento**

**sentenza n.                      depositata il**

**N. Gen. Rep. ....**

**Giudice:**  
**Curatore Fallimentare:**

**ELABORATO PERITALE**  
**“STIMA AL VALORE DI MERCATO DEL RAMO D’AZIENDA”**

**Tecnico Incaricato:**

---

Giudice Delegato:  
Custode: .....  
Perito:



## 1 – OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

### 1.1 Premessa

Oggetto della presente perizia di stima sono i beni in capo alla ditta fallita

La sottoscritta ha effettuato l'accesso nei locali di

in data 22 luglio 2019 alla presenza del curatore del fallimento dr.

e del funzionario nominato dal tribunale di

presenziando alle operazioni di inventario.

### 1.2. Situazione giuridica attuale del ramo di azienda

In data 22 marzo 2018 con scrittura privata n.rep. autentica Notaio

di , registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di il

al n. serie il ramo di azienda è stato affittato alla

, con sede in frazione

, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di e

e codice fiscale n. , iscritta presso il R.E.A. al n. ,

amministratore unico e legale rappresentante signor

Il canone di affitto di azienda è stato fissato in euro 5.700,00 (cinquemilasettecento/00) mensili, oltre IVA.

---

Giudice Delegato:

Custode:

Perito:



La durata dell'affitto di azienda è di anni 5 (cinque) a decorrere dal 1 giugno 2018 e rinnovo automatico di anno in anno qualora non venga comunicata disdetta da una delle parti entro 15 giorni prima della scadenza.

In data 06 dicembre 2018 con scrittura privata n.rep. \_\_\_\_\_, autentica Notaio \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il 28/12/2018 al n. \_\_\_\_\_ serie \_\_\_\_\_, è stato modificato il precedente contratto di affitto d'azienda alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ e codice fiscale n. \_\_\_\_\_, iscritta presso il R.E.A. al n. \_\_\_\_\_, amministratore unico e legale rappresentante signor \_\_\_\_\_  
Il canone di affitto di azienda non è stato modificato.

Dal punto di vista della valutazione dell'attività si fa osservare che la presenza del contratto di affitto consente di mantenere aperta l'attività e quindi di preservare l'avviamento aziendale, ma non costituisce limitazione alla vendita a terzi del ramo di azienda. Sostanziale è la continuità del contratto per l'utilizzo dei locali destinati all'attività.



Sulla copertura dell'immobile si trova installato, a cura della \_\_\_\_\_, un impianto fotovoltaico. Nessuna documentazione di cessione o accordi sulla regolamentazione dei diritti di superficie, autorizzazioni o altro è stata fornita alla scrivente. Nulla avendo si considera autorizzata la permanenza dell'impianto sino alla scadenza naturale del contratto sottoscritto con il GSE.

## **2 – CRITERIO DI VALUTAZIONE**

### **2.1 Considerazioni generali**

Premesso che la valutazione è riferita alle condizioni attuali, ovvero attività soggetta ad autorizzazione ambientale svolta in locali di terzi in forza di subentro a contratto di locazione a rinnovo annuale, i beni presenti nei locali in uso all'affittuaria sono:

- beni materiali quali impianto per produzione di energia elettrica tramite conversione fotovoltaica realizzato nel 2007 di potenza pari a 18,9 kWh, sito in



■ *Impianto fotovoltaico*

Impianto fotovoltaico realizzato sulla copertura dell'immobile individuato al NCEU nel Comune di \_\_\_\_\_ foglio 34 mappale 110, di proprietà della Società \_\_\_\_\_, sito in \_\_\_\_\_.

La ditta fallita non ha fornito copia della documentazione tecnica presentata al Gestore e agli uffici comunali ai fini del rilascio delle autorizzazioni alla posa dell'impianto.

Dal portale del GSE (Gestore Servizi Energia) si è acquisita copia della sola richiesta (priva di allegati) per le tariffe incentivanti previste dal D.M. 19/02/2007 nonché le caratteristiche tecniche dell'impianto.

Dalla richiesta acquisita si estrae che la documentazione presentata doveva essere corredata dal documento *"7. Dichiarazione di essere proprietario dell'immobile destinato all'installazione dell'impianto, ovvero autorizzazione alla installazione dell'impianto sottoscritta dal/i proprietario/i dell'immobile"*. Benchè copia di tale documento non mi sia



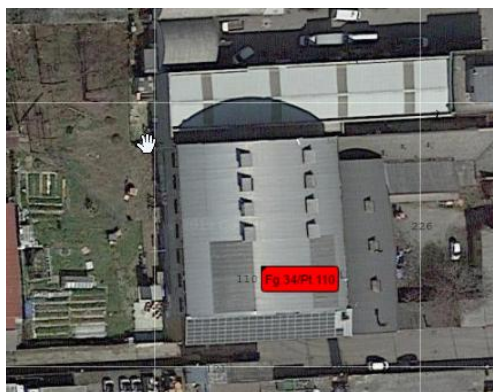
stata fornita, si ritiene corretto considerare autorizzata la posa dell'impianto da parte della proprietà e sua permanenza almeno sino alla data di scadenza del contratto con il GSE ovvero 20 anni a decorrere dal 23/10/2007, data di entrata in esercizio dell'impianto.

Si è ricevuta copia della convenzione n. \_\_\_\_\_ per il riconoscimento delle tariffe incentivanti della produzione di energia elettrica datata il 25/03/2008.

Dalla scheda tecnica acquisita dal portale GSE si deduce:

data di inizio esercizio	23/10/2007
potenza installata	18,9 KW
producibilità annua attesa	20790 KWh
connessione alla rete di distribuzione	BT bassa tensione
tipologia di installazione	parzialmente integrato architettonicamente
superficie lorda occupata dall'impianto	140 mq
moduli fotovoltaici	in silicio monocristallino n.108 moduli potenza modulo 175 W
Inverter	n.3

Si avvale del servizio di scambio sul posto.



L'impianto è elettricamente collegato con il quadro elettrico generale dello stabilimento, dal quale sono derivate le utenze elettriche presenti (luce, prese elettriche, macchinari condizionamento ecc..). Tale assetto presuppone che parte dell'energia elettrica prodotta sia auto consumata dalle utenze dello stabilimento, mentre la restante parte dell'energia, ovvero quello prodotta in eccesso rispetto agli autoconsumi, sia ceduta alla rete elettrica nazionale.

L'impianto è incentivato ai sensi del D.M. del 19/02/2007 (2° Conto Energia).



Come indicato nella convenzione stipulata con il GSE (Gestore Servizi Energia) la tariffa incentivante riconosciuta è pari a 0,42 €/KWh di energia prodotta dall'impianto con decorrenza dalla data 23/10/2007 e scadenza 22/10/2027.

L'impianto fotovoltaico è in cessione parziale di energia elettrica, poiché parte dell'energia prodotta viene auto-consumata dalle utenze dello stabilimento. Alla rete elettrica nazionale viene ceduta la parte in eccesso rispetto all'autoconsumo.

L'energia elettrica ceduta viene remunerata in base alle condizioni economiche previste dallo Scambio sul Posto da parte del GSE.

Per la stima dell'impianto si utilizza il metodo di valutazione dei flussi di cassa negli anni attualizzati ad oggi.

Il periodo di riferimento considerato è dal 23/10/2019 al 22/10/2027 data di scadenza della convenzione Conto Energia.

*- Energia annua prodotta - Conto Energia*

Dal portale del GSE è possibile acquisire la produzione annua dall'attivazione dell'impianto ad oggi determinandone così una produzione media annua pari a 16.500,00 KWh. Considerato un decadimento prestazionale dell'impianto nel corso degli anni pari a 0,8% / annuo è possibile determinare la produzione dell'energia dal 10/2019 al 10/2027.

Il ricavo derivante dal Conto Energia è ottenuto moltiplicando l'energia elettrica prodotta (KWh) per la tariffa incentivante pari a 0,42 €/KWh.

*- Vendita energia – Scambio sul Posto*

Come descritto sopra l'impianto ha attualmente attiva la convenzione di Scambio sul Posto. Una delle condizioni necessarie ai fini dell'accesso al regime di Scambio sul Posto è che l'utente dello Scambio (e quindi colui che ne riceve i benefici economici) sia titolare del contratto di acquisto dell'energia elettrica prelevata (Delibera AEEG 612/2014/R/eel).

Poiché la stima del contributo dovuto allo Scambio sul Posto è determinato ai sensi dell'articolo 10 del TISP (Testo integrato dello scambio sul posto), come:

$$CS = \min [OE; CE_i] + CUS \times Es$$

- OE è l'onere sostenuto dall'utente per l'acquisto dell'energia elettrica prelevata, calcolata sottraendo dall'onere complessivo OPR, gli oneri associati ai servizi di trasporto, di dispacciamento, gli oneri generali A, UC e MCT.
- CE<sub>i</sub> è il controvalore dell'energia elettrica immessa calcolata attraverso: prezzi per fasce, prezzi zonali,
- L'energia elettrica immessa in rete è incrementata di un fattore percentuale di 10.8% per la BT e del 5.1% per la MT secondo le modalità previste dall'articolo 12 della delibera n.



111/06.

- CUS è la parte unitaria variabile dell'onere sostenuto dall'utente per il pagamento dei servizi di trasporto e di dispacciamento, ottenuta sommando algebricamente la quota energia dei corrispettivi previsti rispettivamente dal TIT e dalla deliberazione n. 111/06, ai sensi dell'articolo 5, comma 5.3 del TISP. Il calcolo esclude la componente MCT e include le componenti tariffarie A e UC.

- ES è l'energia elettrica scambiata che risulta il minimo tra l'energia immessa e l'energia consumata,

nell'ipotesi che l'attività prosegua come nel primo decennio e che i prezzi medi zionali si mantengano, è ipotizzabile acquisire dal portale del GSE i contributi ricevuti per lo Scambio sul Posto dall'attivazione dell'impianto ad oggi determinando così un contributo medio annuo pari a 1.600,00 €

- *Costi di gestione e manutenzione*

Si stima che il gestore dell'impianto debba sostenere costi di pulizia dei moduli fotovoltaici e sostituzione di parti soggette ad usura per un valore annuo pari a 1.000,00 €/anno a cui si applica un tasso d'inflazione del 1%. Costi di rimozione finale già ricompresi.

- *Valore attuale netto*

Il ricavo totale dal 23/10/2019 al 22/10/2027 è calcolato sommando i flussi di cassa al lordo di imposte ed oneri finanziari.

Il VAN dell'impianto è ottenuto attualizzando i ricavi totali dell'impianto dal 23/10/2019 al 22/10/2027, tasso di attualizzazione applicato pari a 3,5%.

descrizione	Valore di mercato in continuità d'uso
– impianto fotovoltaico	€57.000,00
<b>Totale</b>	<b>€57.000,00</b>





### **3 – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE**

La scrivente nello svolgimento della perizia di stima ha esaminato i documenti tecnici forniti dalla ditta fallita

### **4 – LIMITAZIONI**

La presente perizia è effettuata sulla base dell'analisi visiva effettuata sul posto e della documentazione tecnica fornita alla scrivente.

Non è stato possibile accedere all'impianto fotovoltaico.

L'opinione qui espressa sullo stato di conservazione, di usura ed efficienza dei beni è dunque limitata ad una osservazione ad occhio nudo e senza accensione dei macchinari

### **5 – VALUTAZIONE**

---

Giudice Delegato:  
Custode:  
Perito:



<b>descrizione</b>	<b>Valore di mercato in continuità d'uso</b>
5 – impianto fotovoltaico	€57.000,00

Si ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, secondo le indicazioni avute.

Data di valutazione, 11 ottobre 2019

il tecnico

---

Giudice Delegato:  
Custode:  
Perito:

