

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA IMMOBILE

OGGETTO: **PERIZIA DI STIMA IMPIANTO
FOTOVOLTAICO**

UBICAZIONE: **RECANATI**

Via Maestri del Lavoro n. 28

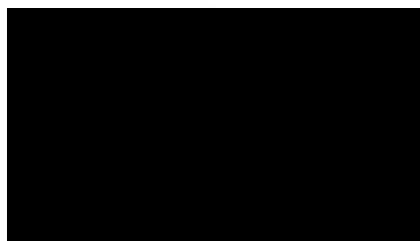
COMMITTENTE:



Recanati lì, 21/11/2025

Il Tecnico

(Ing. Emanuele Carestia)



Io sottoscritto Ing. Emanuele Carestia ([REDACTED] nato a [REDACTED], residente a [REDACTED], con studio professionale in Frazione [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata con il n° [REDACTED] in qualità di tecnico incaricato dalla ditta [REDACTED] per redigere la pratica di cui l'oggetto, descrive quanto segue.

DESCRIZIONE CATASTALE ED URBANISTICA

La proprietà degli immobili, come risulta dai certificati catastali oggetto della perizia sono della ditta:

[REDACTED] con sede in Recanati (MC) p.iva [REDACTED]

Gli immobili oggetto della presente riguarda l'opificio sito nel comune di Recanati in Via Maestri del Lavoro n. 28

Urbanisticamente il fabbricato in Via Maestri del Lavoro si trova nella zona industriale di Recanati località Sambucheto

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Il fabbricato sito in Via Maestri del Lavoro è distinto in catasto al foglio 121 particella 270 sub 5 e 3, mentre l'impianto fotovoltaico oggetto di stima è distinto in catasto al foglio 121 part. 270 sub 6.

Il fabbricato è collegato al fabbricato edificato in precedenza il quale è distinto in catasto al sub 4 e non oggetto di valutazione, i due fabbricati sono accatastati come D7 (utilizzati per attività di tipo industriale) con una rendita catastale (sub. 5) di € 25.355,72 mentre il (sub. 3) di €1.271,42, mentre porzione di copertura del sub 6 ove sono posti i pannelli fotovoltaici è accatastato come D/1 con una rendita catastale di € 170,00 (vedi elaborato planimetrico allegato)

Opificio Via Maestri del Lavoro - Recanati

La perizia viene effettuata ad integrazione della precedente depositata e giurata in tribunale il 01/04/2025, in quanto non era stata inserito e valutato l'impianto fotovoltaico posto in copertura su tutto il fabbricato.

Il fotovoltaico è stato realizzato con Permesso di Costruire 153 del 28/08/2008, ed è stato oggetto di richiesta di allaccio alla rete elettrica ad Astea spa in data 18.12.2025, nella convenzione con il GSE con decorrenza dal 30/12/2008 al 29/12/2028.

Stima impianto fotovoltaico

La stima di un impianto fotovoltaico incentivato ha una potenza nominale di 299,7 kWp, i pannelli sono in policristallino, ogni pannello ha una potenza di 220 w.

la valutazione si basa quasi esclusivamente sul **Metodo del Valore Reddittuale Capitalizzato** (Discounted Cash Flow - DCF), poiché il valore è determinato dai flussi di cassa residui derivanti dall'incentivo.

L'impianto è stato realizzato a fine 2008, il che lo colloca nel **Secondo Conto Energia**.
L'incentivo fisso di € 0,36/kWh (o 360 €/MWh) è applicato come da contratto per 20 anni.

Stima del Valore Reddittuale

Il valore attuale dell'impianto è dato dalla somma attualizzata dei flussi di cassa netti che genererà per il periodo incentivato residuo e per la vita utile successiva.

1. Periodo Incentivato Residuo (Decisivo per la Valutazione)

- **Vita Utile Incentivata Totale:** 20 anni
- **Anzianità (a Novembre 2025):** Circa 17 anni
- **Anni Residui di Incentivo (stimati):** Circa **3 anni** (fino a Dicembre 2028)

A. Stima della Produzione Annuale Residua

- **Potenza nominale:** 299,7 kWp
- **Decadimento Stimato:** Si considera un degrado medio dei pannelli di circa lo 0,8% annuo. Dopo 17 anni, l'efficienza residua è stimabile intorno all'86-88% della produzione iniziale.
- **Produzione Media Annuale (stimata):** Assumendo una resa specifica media di 1.200 kWh/kWp/anno e un decadimento del 14% cumulato, la produzione attuale è di circa **310.000 - 320.000 kWh/anno**.
-

B. Calcolo del Flusso di Cassa Annuo Lordo (Ricavi)

Componente	Formula	Valore stimato
Ricavo Incentivo	Produzione annua * Tariffa Incentivante	315.000 kWh * 0,36 €/kWh = 113.400 €/anno
Ricavo Ritiro Dedicato (RID)	Non applicabile se l'incentivo (€ 0,36) è una Tariffa Onnicomprensiva sulla produzione totale. Se fosse solo sulla quota netta, il valore sarebbe maggiore.	Incluso nell'incentivo

C. Calcolo del Flusso di Cassa Annuo Netto

Componente	Valore stimato	Note
Ricavo Lordo Annuo	113.400 €	
Costi O&M Annuali	7.500 € - 10.000 €	Manutenzione ordinaria, assicurazione, tasse (stimati a 25-33 €/kWp)
Flusso di Cassa Netto Annuo	103.400 € - 105.900 €	

2. Calcolo del Valore Attuale Netto (NPV)

Applicando un tasso di attualizzazione (ad esempio, il 6% - Costo del Capitale) per i 3 anni di incentivo residuo, otteniamo il valore dominante dell'impianto.

$$\text{NPV Incentivo} = \sum_{t=1}^3 \frac{\text{Flusso di Cassa Netto}_t}{(1 + \text{Tasso di Attualizzazione})^t}$$

Valore stimato dei 3 anni di incentivo VAN:

$$\approx 104.000 \text{ €/anno} \times 2,67 \text{ (Fattore NPV)} \approx \mathbf{278.000 \text{ €}}$$

3. Valore Residuo Post-Incentivo (Cessione/RID)

A partire dal 2029, l'impianto continuerà a produrre per altri 10 -12 anni circa, ma il ricavo sarà solo dal RID, con prezzi di vendita molto inferiori (stimabili a 0,08 - 0,12 €/kWh).

- **Flusso di Cassa Netto Post-Incentivo:** Molto più basso (stimabile tra 15.000 € e 20.000 €/anno).
- **Valore Attuale Netto di questo Flusso:** In base alla stima conservativa, il valore attualizzato dei flussi futuri post-incentivo si aggira tra **80.000 € e 100.000 €**.

CONCLUSIONE DELLA STIMA

Il valore di mercato dell'impianto è dato dalla somma dei valori attualizzati:

$\text{Valore Totale} \approx \text{NPV Incentivo Residuo} + \text{NPV Post-Incentivo}$

$\text{Valore Totale} \approx 278.000 \text{ €} + 98.000 \text{ €} \approx 376.000 \text{ €}$

Fattori Critici che influenzano la stima finale:

1. **Stato dell'Inverter:** È probabile che l'inverter sia già stato sostituito una volta. Se necessita di una sostituzione immediata, il costo (circa 20.000 - 30.000 € per questa potenza) deve essere sottratto dal valore finale.
2. **Decadimento Reale:** Se la produzione storica è significativamente inferiore alla media utilizzata (310.000 kWh/anno), la stima sarà inferiore.
3. **Tassazione:** Il calcolo è basato sul flusso di cassa *prima* della tassazione sul reddito (IRPEF/IRES).

Intervallo di Stima (Indicativo):

Sulla base delle ipotesi economiche standard e della breve durata residua dell'incentivo, il valore di mercato stimato per l'impianto si colloca nell'intervallo approssimativo di **350.000 € - 400.000 €,:**

Per cui la valutazione si stima quanto segue anzi sopra descritto è pari a

€ 375.000,00

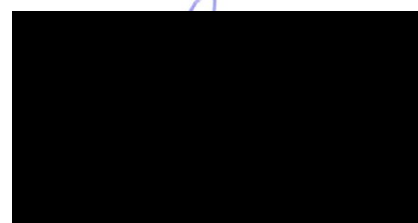
(diconsi euro trecentosettantacinquemila/00).

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Recanati lì, 21/11/ 2025

Il Tecnico

(Ing. Emanuele
Carestia)



Allegati:

- Foto attuali del fotovoltaico;



Foto google

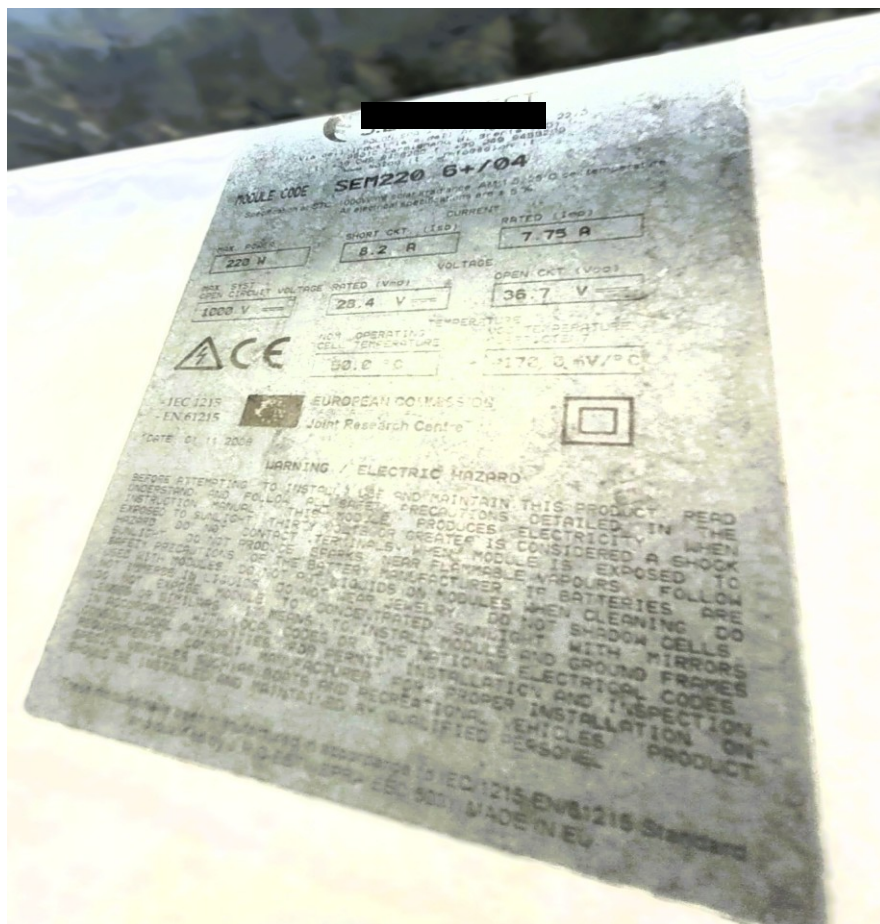


foto etichetta modulo fotovoltaico con i dati di targa



