

.....

PARTE 2[^]

BENI MOBILI

.....

17. Valutazione dei beni mobili

17.1 Premessa

I sottoscritti Arch. Luca Martini e Ing. Fabio Bernardini, C.T.U. nel fallimento BP Engineering S.r.l., proseguono con la stesura di questa Parte 2[^] della perizia, riferita ai beni mobili di pertinenza della procedura fallimentare, utilizzati per lo svolgimento dell'attività della società fallita, che operava, come detto, nell'installazione e manutenzione di impianti fotovoltaici e rigenerazione e vendita di macchinari per generare energia e, in maniera parallela e complementare, si occupava di produzione e vendita di energia solare.

Nello specifico si tratta di stimare il valore della strumentazione e mobilio d'ufficio, attrezzature da lavoro, beni strumentali necessari all'attività di installazione e manutenzione di impianti fotovoltaici, minuteria varia d'officina assortita e raccolta in scatolame e macchinari per generare energia, custoditi presso un capannone industriale, di un compendio aziendale nel Comune di Massa (MS), Via Acquale n. 20, utilizzato come ufficio amministrativo, area lavoro e magazzino.

Oltre a detti beni la stima riguarda anche due impianti fotovoltaici, completi di inverter, trasformatore e cabina, che al momento del sopralluogo risultavano funzionanti: il primo, in BT, di proprietà e gestione della BP Engineering S.r.l., installato nel Comune di Massa (MS), Via Acquale n. 20 e il secondo, in MT, di proprietà e gestione della Società Veneto Solare s.r.l., posto nell'area ENI di Porto Marghera (VE), Via Della Chimica n.5.

Riguardo alla verifica dei beni mobili i C.T.U. hanno proceduto mediante due distinte fasi:

La prima fase è consistita nell'inventario e catalogazione di tutti i beni mobili.

La seconda fase ha riguardato l'individuazione dello scopo, del metodo e la stima vera e propria.

La perizia è stata redatta controllando, visivamente sul posto dove erano collocati, lo stato di conservazione dei beni, ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento.

La valutazione è stata redatta mediante attribuzione preliminare di un valore di mercato al quale è stata poi applicata una riduzione in considerazione dell'effettivo realizzo in una vendita giudiziaria e dell'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura e, nel caso dell'impianto fotovoltaico di Porto Marghera, in base alla durata contrattuale sia del diritto di superficie, fino al 2037 che del periodo di incentivazione, fino al 2032.

Gli impianti fotovoltaici sono stati trattati con appositi capitoli.

I valori di stima finale assegnati sono sempre da intendersi IVA di legge esclusa.

17.2 Catalogazione dei beni mobili

Preliminarmente è stato eseguito un accesso diretto ai luoghi dove erano posti i beni per redigere un inventario e una misurazione delle quantità dei beni, oltre ad un'adeguata documentazione fotografica che si allega alla presente all'allegato n. 12.

Per maggior praticità espositiva i beni mobili identificati sono stati trattati separatamente suddividendoli in base alla loro ubicazione e nel caso di via Acquale anche a secondo la loro collocazione nel compendio aziendale, come di seguito indicato.

Beni mobili nel Comune di Massa (MS)

- strumentazione e mobilio (zona ufficio)
- attrezzature e macchinari (zona magazzino)
- macchinari e vario materiale (zona area esterna)
- impianto fotovoltaico (coperture capannoni)

Beni mobili nell'area ENI di Porto Marghera (VE)

- impianto fotovoltaico (coperture capannoni)

17.3 Scopo e criterio di valutazione dei beni mobili

Per effettuare una corretta valutazione dei beni mobili, che non risulti superiore alla loro effettiva consistenza, capacità produttiva e possibilità economica di

utilizzazione, si è ritenuto individuare preliminarmente lo scopo della stima e quindi la categoria economica da stimare.

Come anticipato in premessa lo scopo della presente stima è quello di determinare il valore di mercato dei beni e nel caso di quelli posti nel Comune di Massa Via Acquale, di effettivo realizzo in una vendita giudiziaria, pertanto è stato necessario un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta.

Nel caso dell'impianto fotovoltaico di Porto Marghera, si è tenuto conto anche della durata contrattuale sia del diritto di superficie, fino al 2037 che del periodo di incentivazione, fino al 2032. Comunque gli impianti fotovoltaici sono stati trattati con appositi capitoli.

Partendo quindi dallo scopo che promuove la valutazione, procedura fallimentare, nella presente perizia si considera, nel caso dei beni mobili posti nel Comune di Massa Via Acquale, l'esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura fallimentare. In questo caso si ritiene che la categoria economica da individuarsi nella valutazione dei beni mobili in esame sia il **Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)**, ossia la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo di tempo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

A tal fine si è assunto un criterio convenzionale del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche dei beni e alle indicazioni dell'attuale mercato per le tipologie rilevate; tale procedimento nel suo svolgimento logico comprende la determinazione preliminare del **Valore di Mercato (V.M.)**.

Determinazione del Valore di Mercato (V.M.)

Tenuto conto della tipologia dei beni mobili in questione (incluso l'impianto fotovoltaico di Porto Marghera) considerate le loro caratteristiche e lo scopo dell'incarico peritale, si è ritenuto adottare un metodo di stima di tipo sintetico per comparazione diretta, ma mediato da valutazioni che tengono conto del deprezzamento conseguente all'invecchiamento/usura ed ai costi di adeguamento. Tale metodo consiste nell'applicare un Valore unitario di Mercato attraverso la comparazione di tali beni con quelli analoghi presenti in commercio, ovvero un'analisi dei prezzi mediamente praticati all'attualità nel comparto di vendita nazionale per beni uguali o analoghi. A tal fine è stata eseguita una ricognizione di mercato atta a valutare la situazione economica generale del settore merceologico di appartenenza, l'attuale presenza in commercio degli stessi, assumendo altresì informazioni ed effettuando interviste a fornitori e

commercianti del settore specifico, presso operatori specializzati del settore, aste giudiziarie, rivenditori reali ed on-line.

Le informazioni ottenute, per tutte le tipologie, sono state poi confrontate e mediate tenendo conto del valore a nuovo dei beni, dell'età (anno di fabbricazione laddove indicato), delle caratteristiche (dimensionali, produttive, ecc.), del loro stato di conservazione nonché, nella maggior parte dei casi, della loro natura specialistica. I risultati delle indagini hanno condotto in prima analisi a calcolare un range di stima, basata sul confronto di oggetti simili stabilendo un valore minimo e massimo, e infine fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato dei beni, è stato applicato un valore unitario di mercato.

Quindi i valori di mercato assunti dallo scrivente sono stati desunti da:

- conoscenza diretta;
- sentiti rivenditori del settore di beni simili a quelli da stimare;
- consultazione dei siti di vendita on line con offerte di attrezzature nuove ed usate simili a quelle da stimare.

Determinazione del Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)

Riguardo i beni mobili posti nel Comune di Massa Via Acquale, definito il valore di mercato unitario, in considerazione all'eventuale esigenza di procedere alla vendita in tempi brevi, inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura fallimentare, si è ritenuto individuare la categoria economica di riferimento nel **Valore di Immediato Realizzo** o Valore di Liquidazione, ovvero il valore che può essere ragionevolmente attribuito a un bene nello stato effettivo in cui si trova, vendita nello stato di "visto e piaciuto" in assenza di prova e garanzia, per realizzarne una reale monetizzazione nel più breve tempo possibile e quindi ad una rapida conclusione della procedura di vendita giudiziaria.

Nella presente stima il **V.I.R.** è stato determinato sulla base dell'effettivo Valore di Mercato del bene, abbattuto della percentuale variabile dal 30% al 50%, calcolata tenuto conto, come si è detto, dello scopo della vendita e di ulteriori componenti di abbattimento derivanti da assenza di prova, assenza di garanzia, oneri di smontaggio e affini, oneri di trasporto, ricondizionamento e messa in funzione, possibile presenza di vizi occulti, cioè vendita nello stato di "visto e piaciuto".

17.4 Descrizione dei beni da stimare in Comune di Massa (MS)

I beni oggetto di stima sono descritti sulle tabelle di cui agli allegati n. 11.b della perizia.

Sulle tabelle per ciascun articolo è riportato:

- Il numero progressivo del bene nell'elenco generale;
- Il riferimento identificativo del bene in base alla zona di ritrovamento
- La zona di ritrovamento;
- La descrizione del bene;
- Le dimensioni del bene;
- Riferimento alla documentazione fotografica;
- Stato del bene rilevato durante il sopralluogo
- Prezzo unitario di mercato
- Quantità dei beni (numero, mq, kg, etc)
- Valore di mercato del bene
- Coefficiente di riduzione per la determinazione del valore di immediato realizzo (V.M.)
- Valore di immediato realizzo del bene (V.I.R.)

I beni mobili da stimare di proprietà della società fallita BP Engineering S.r.l. comprendono come detto,

- 1- strumentazione e mobilio – zona ufficio (Tabella allegato n. 11.b);
si tratta di mobilia del tipo operativo, serie economica, strumentazioni varia, tipo computer, stampanti, calcolatrici ect.;
Il mobilio si presenta in uno stato manutentivo sufficiente.
- 2- attrezzature e macchinari – zona magazzino (Tabella allegato n. 11.b)
si tratta di attrezzature da lavoro e beni strumentali necessari all'attività di installazione e manutenzione di impianti fotovoltaici, macchinari (motori a scoppio) per generare energia, minuteria varia d'officina assortita e raccolta in scatolame;
- 3- macchinari e materiale vario – zona esterna (Tabella allegato n. 11.b)
nella zona esterna oltre ad una pala eolica smontata, un'autovettura e del materiale edile, quali tegole, ponteggi e supporti di carpenteria in modesta quantità, si deve segnalare la presenza di numeroso materiale di diversa natura da smaltire in apposita discarica.

La documentazione fotografica all'allegato n. 12 rappresenta i beni mobili rilevati

e costituisce un ulteriore elemento per la identificazione degli stessi.

Non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento delle macchine anche per l'assenza dell'energia elettrica.

Si rimarca che è comunque opportuna una revisione delle macchine prima di rimetterle in funzione.

17.5 Valutazione dei beni mobili in Comune di Massa

L'attribuzione del valore di mercato (V.M.) e valore di immediato realizzo (V.I.R.) ai singoli beni inventariati è indicata sulla tabella di cui all'allegato n. 11.b):

Valore di mercato (V.M.)	€ 187.072,00
Valore di immediato realizzo (V.I.R.)	€ 113.111,30

18. Impianto fotovoltaico in comune di Massa (MS)

18.1 Generalità

L'impianto fotovoltaico di proprietà di BP Engineering S.r.l. oggetto della presente stima è posizionato sulla copertura del fabbricato sito in via Acquale, 20 nel comune di Massa (MS), in cui aveva sede l'azienda e le cui coordinate sono 44°02'15" N 10°07'11" E, dove l'irradiazione solare annua sul piano orizzontale è di 5.202,61 MJ/m² (fonte UNI 10349).



Figure 1. Individuazione dell'impianto fotovoltaico oggetto di stima

L'impianto, di tipo grid-connected, con tipologia di allaccio trifase in bassa tensione in regime di cessione totale, era al momento della realizzazione composto da 414 pannelli fotovoltaici da 240W di potenza che occupano una superficie complessiva di 673,58 m² per una potenza totale di 99,360 kW suddivisa in tre fasi, ciascuna di potenza pari a 33,120 kW, formante un unico generatore gestito da n°2 inverter. L'energia totale annua prodotta dall'impianto prevista al momento della progettazione era di 107.643,64 kWh (equivalente a 1.083,37 kWh/kW) suddivisa mensilmente come visibile in figura 3.

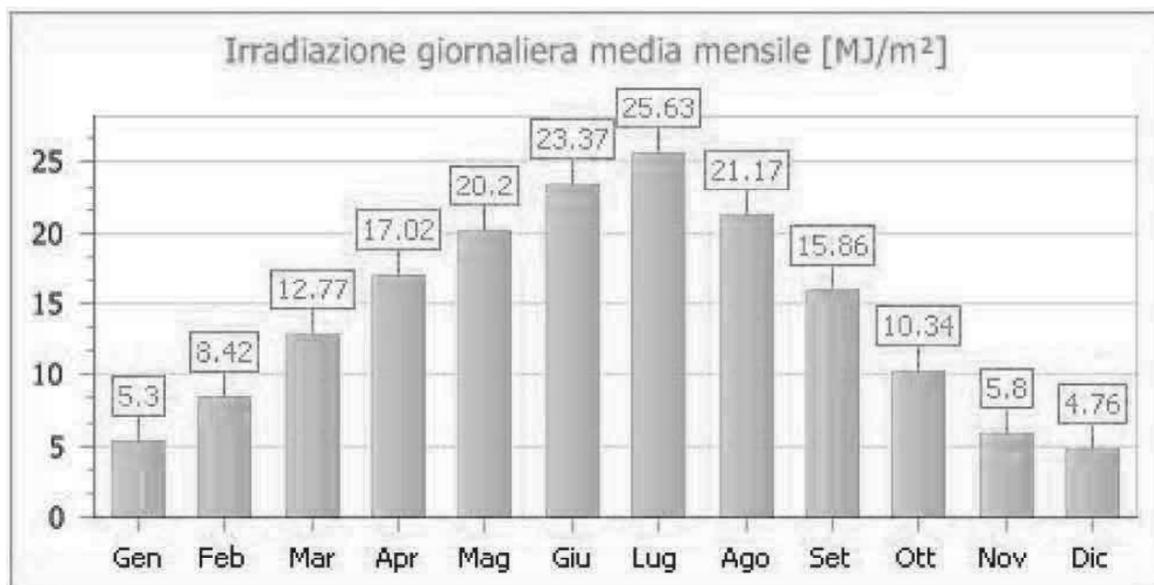


Figura 2. Produzione mensile prevista al momento della progettazione

L'energia prodotta dai pannelli, reciprocamente collegati a blocchi di n°23 per formare n°18 stringhe che convergono nei n°2 inverter modulari marca Radius modello "g-APV-55K-XXXX-T-4" e che collegano la rete in corrente continua (quella prodotta dai pannelli) a quella in alternata (di rete), viene convogliata alla cabina di consegna.

I pannelli sono posizionati sulla copertura dell'intero fabbricato che risulta essere in parte di proprietà della società di Leasing Efesto Leasco S.r.l., che aveva poi locato la sua porzione alla società BP Engineering S.r.l., ed in parte della società "TRE C S.r.l.". Questa nel corso del 2023 chiedeva alla procedura di liberare dai moduli fotovoltaici la propria copertura ed effettuate le necessarie valutazioni si concordava con la proprietà di sganciare (scollegare) dall'impianto esistente i moduli collocati sulla copertura di proprietà di "TRE C S.r.l." lasciandoli sul posto senza rimuoverli.

Effettuati i necessari sopralluoghi si stabiliva che 158 dei 414 pannelli dovevano essere disattivati per cui i rimanenti 256 moduli garantivano una potenza complessiva teorica di 61,440 kW pari a circa il 62% della potenza da progetto.

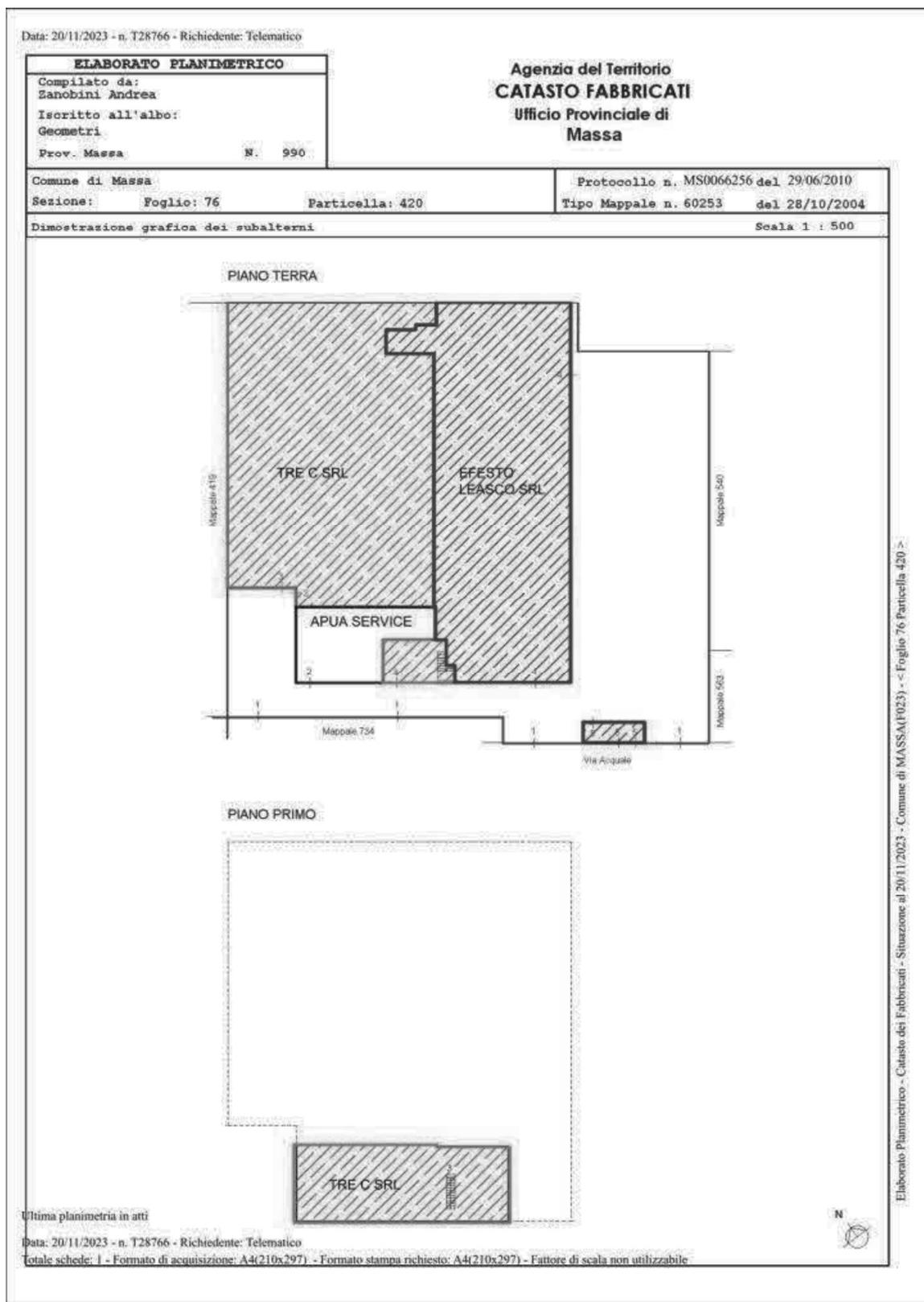


Figura 3. Suddivisione catastale delle proprietà del fabbricato su cui insiste l'impianto fotovoltaico.

18.2 Condizioni Manutentive

Al fine di identificare meglio l'impianto e di determinare il suo stato di conservazione, il 27/11/2023 si procedeva alla sua ispezione, rilevando che i moduli erano sporchi e necessitavano di un intervento di pulizia, che i cavi non erano protetti dall'azione delle intemperie e degli agenti atmosferici in generale e che alcuni di essi presentavano l'isolante vetrificato che iniziava a sfaldarsi.

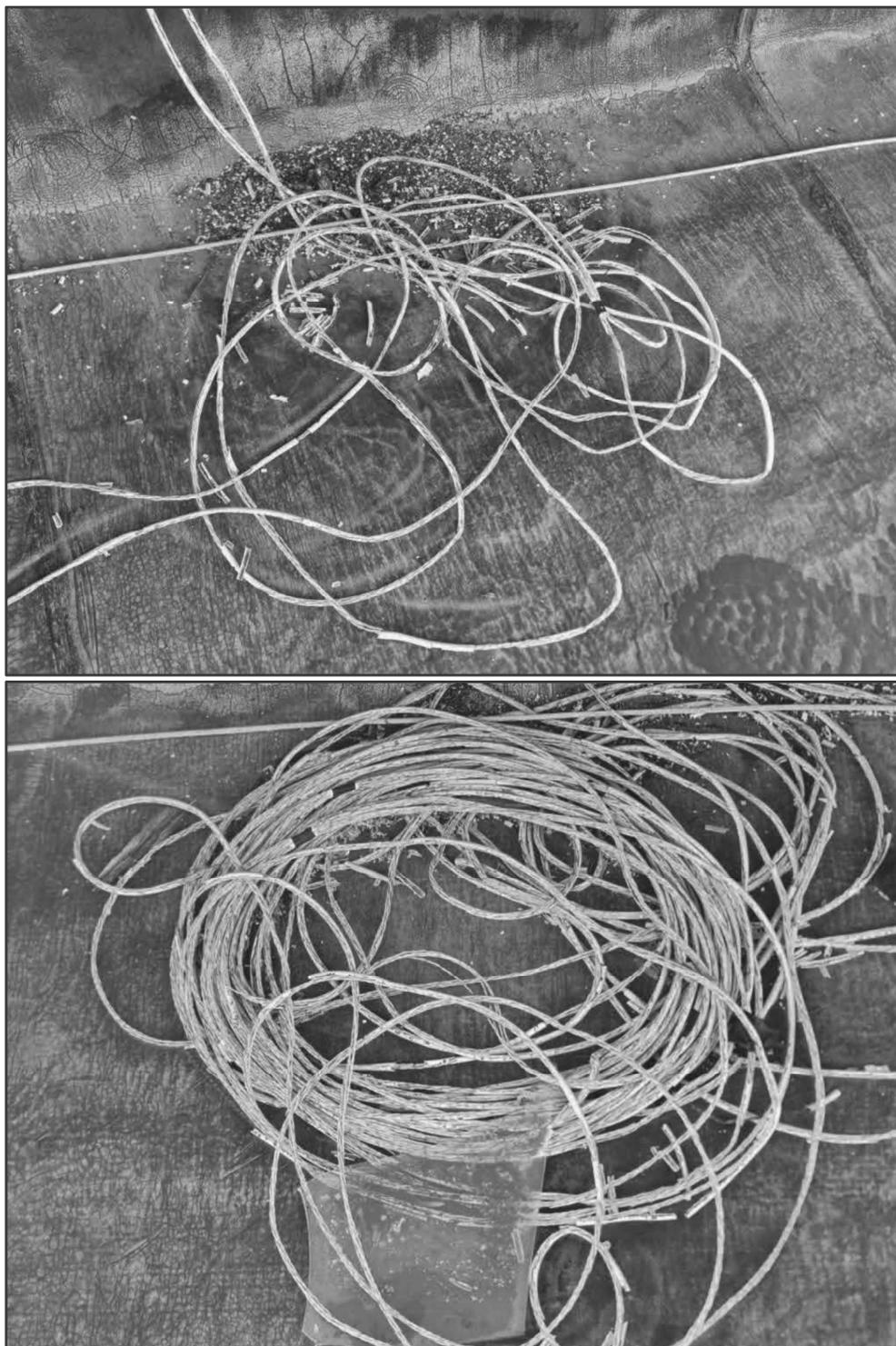


Figura 4. Stato di conservazione dei cavi. Si noti la vetrificazione ed il distacco dell'isolante.



Figura 5. Evidente disordine dei cablaggi di collegamento dei pannelli al generatore.

18.3 Produttività dell'impianto

Dalla documentazione visionata risulta che l'impianto veniva messo in esercizio nel periodo giugno-luglio 2012 e che la convenzione con il GSE aveva decorrenza dal 29/06/2012 con scadenza il 28/06/2032 (art. 10 della convenzione – Allegato 13.a) e che *“la tariffa incentivante, costante in moneta corrente, da riconoscere all'impianto fotovoltaico oggetto della presente Convenzione, è pari a 0,2830*

Euro/kWh”, incentivo che veniva poi aumentato di €/kWh 0,05 poiché l’impianto risultava essere stato installato in sostituzione di una copertura in eternit o comunque contenente amianto.

Fra la documentazione messa a disposizione dal sig. Tognari Giuseppe, amministratore della società BP Engineering S.r.l., vi erano le dichiarazioni di produzione dell’impianto da cui si ricavava l’energia immessa in rete dall’impianto nel periodo 2012 – 2020 e i cui dati sono riportati nella tabella A.

Tabella A. Riassunto delle produzioni annue in kWh dell’impianto dal 2012 al 2020 ricavate dai documenti forniti dal sig. Tognari, amministratore di BP Engineering S.r.l.

Anno	Produzione Energia [kWh]	Variazione produzione effettiva rispetto quella prevista a progetto
2012	38090	-64,6%
2013	103786	-3,6%
2014	84472	-21,5%
2015	93291	-13,3%
2016	100893	-6,3%
2017	103866	-3,5%
2018	105485	-2,0%
2019	101469	-5,7%
2020	107881	0,2%

Osservando i dati riportati nella tabella A si evidenzia come l’impianto fotovoltaico, ad eccezione del 2014 e del 2015, abbia sempre prodotto una quantità di energia molto vicina al previsto con scostamenti sempre inferiori al 7% a testimonianza del buon dimensionamento.

Non erano invece disponibili o almeno non venivano messi a disposizione i dati di produzione degli anni 2021, 2022 e 2023 per cui non è possibile oggettivare cadute di resa dovute allo stato attuale che, in relazione alle condizioni di conduttori, potrebbe prevedere alcune stringhe disattivate o non correttamente funzionanti.

La documentazione disponibile non permette di conoscere se l’energia immessa in rete venga acquistata da qualche azienda e quale sia il suo costo di cessione da aggiungere all’incentivo erogato direttamente dal GSE, che risulta essere pari a € 0,283 per ogni kWh prodotto, importo a cui devo essere aggiunti ulteriori €/kWh 0,05 poiché l’impianto era stato installato in sostituzione di una copertura in eternit o comunque contenente amianto.

18.4 Valutazione dell'impianto

Una volta disattivati i 158 moduli fotovoltaici posizionati sulla copertura della società "TRE C S.r.l." ci si trova ad avere un impianto la cui potenza teorica è di circa 61 kWh. La realizzazione nel 2024 di un impianto fotovoltaico dotato delle medesime potenzialità di quello oggetto di stima, implica una spesa di circa € 80.000,00 (C) comprensivo di moduli, inverter, quadro di consegna e di cablaggi. L'impianto, considerando una corretta manutenzione, un decadimento limitato delle prestazioni e la durata dell'incentivo del GSE, ha una vita utile di anni 20 (240 mesi) trascorsi i quali l'introito derivante dalla produzione e vendita dell'energia si riduce al solo valore dell'energia venduta con la cessione alla rete, un importo che mediamente diminuisce sensibilmente la convenienza dell'impianto stesso, essendo il suo valore all'incirca equivalente alle spese che devono essere sostenute per la manutenzione.

In sintesi l'impianto di proprietà di BP Engineering S.r.l. ha quindi un valore residuo pari al rapporto (D) esistente fra i mesi mancanti alla fine del periodo incentivato (R) e i 240 mesi (T) della durata iniziale dell'incentivo.

Lo stato attuale di manutenzione del bene però non è quello compatibile con un normale decadimento, essendo necessari alcuni interventi atti a ripristinare l'adeguatezza dei collegamenti elettrici, in particolar modo dei cablaggi che denunciano la vetrificazione ed il distacco dell'isolante per esposizione agli agenti atmosferici, e a riportare quindi l'impianto in condizioni ottimali.

L'attività di ripristino deve prevedere anche una accurata pulizia dei pannelli ed un controllo degli inverter con eventuale sostituzione dei filtri oltre l'installazione delle linee vita per consentire l'esecuzione in sicurezza degli interventi manutentivi.

Le suddette attività, considerando anche le modalità operative necessarie alla loro esecuzione, implicano una spesa (S) stimabile in circa € 10.000,00.

Pertanto il valore (V) dell'impianto fotovoltaico può essere stimato sulla base della vita residua attraverso la seguente equazione, imponendo idealmente che la spesa per gli interventi di manutenzione straordinaria (S) non aumentino nel corso del tempo:

$$V = C * D - S = C * \frac{R}{T} - S$$

Non sapendo quando avverrà la vendita dell'impianto, si riporta di seguito una tabella (Tabella B) che esplica in funzione del mese di vendita il valore dell'impianto.