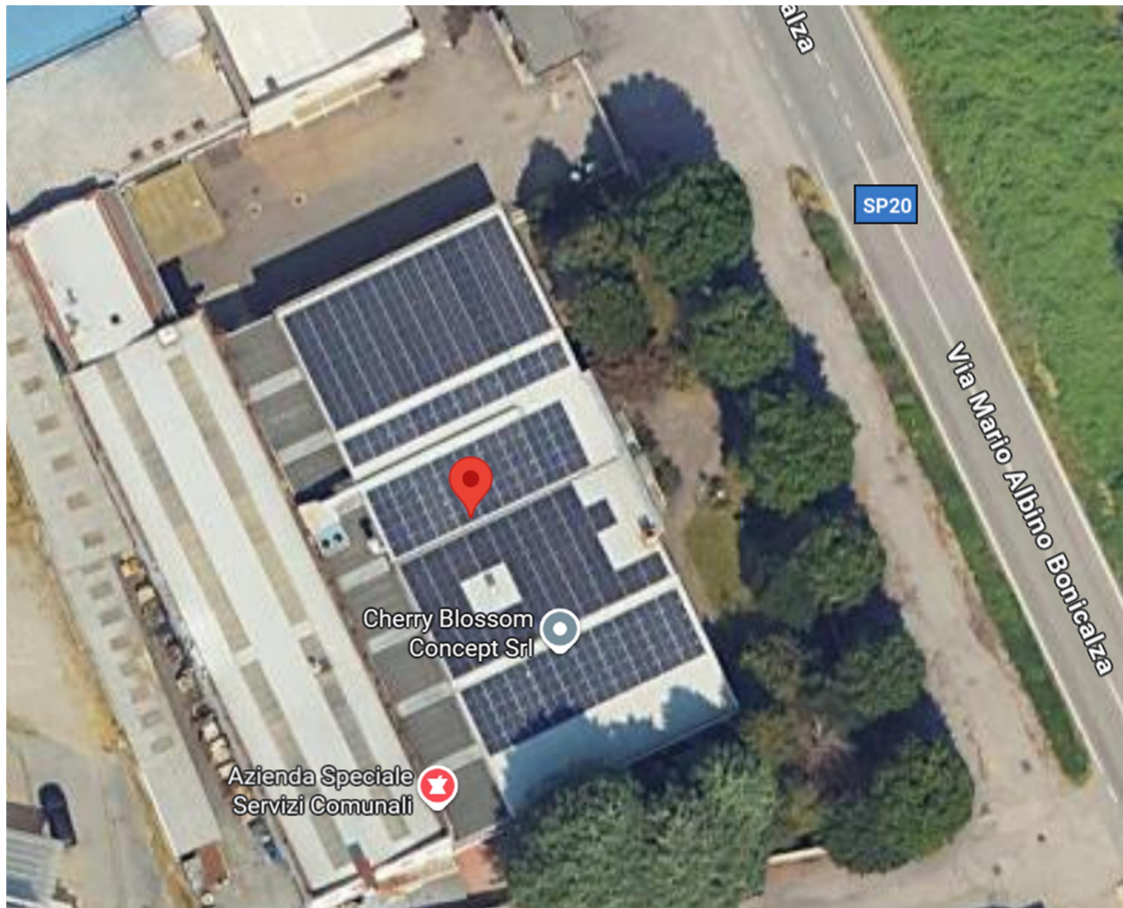


PERIZIA DI STIMA DEL VALORE ATTUALE IMPIANTO FOTOVOLTAICO INSTALLATO SU IMMOBILE AD USO PRODUTTIVO IN CASSANO MAGNAGO VIA BONICALZA 138



Stima Impianto fotovoltaico (Liquidazione giudiziale N. 63/2025)

1.Premessa

La presente stima viene redatta dalla sottoscritta Arch. Beatrice Bova iscritta all'Ordine degli Architetti di Varese al n. 1118, adempiendo all'incarico ricevuto in data 08/09/2025 dal Dott. Nicola Rimoldi, Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 63/2025 della società **Frastema Srl in liquidazione**, su autorizzazione del Giudice della procedura del Tribunale di Busto Arsizio, dott.sa Elisa Tosi.

L'oggetto dell'incarico, oltre che la stima del compendio immobiliare di proprietà della suddetta società sito in Cassano Magnago Via Bonicalza 138, prevedeva anche la valutazione dell'impianto fotovoltaico ivi presente (entrato in esercizio nell'anno 2022 e dichiarato regolarmente funzionante e conforme alle normative CEI vigenti al momento della realizzazione), al fine di quantificare l'incidenza che la presenza dell'impianto potrà avere sul valore commerciale complessivo dell'immobile, in un'ottica di vendita, e tenuto conto della data d'installazione e delle condizioni di mercato attuali.

L'incarico espletato e le risultanze ottenute hanno quale unica finalità quella dell'oggetto dell'incarico generale ricevuto (stima del compendio immobiliare oggetto di futura alienazione a seguito di procedura di liquidazione LG 63/2025).

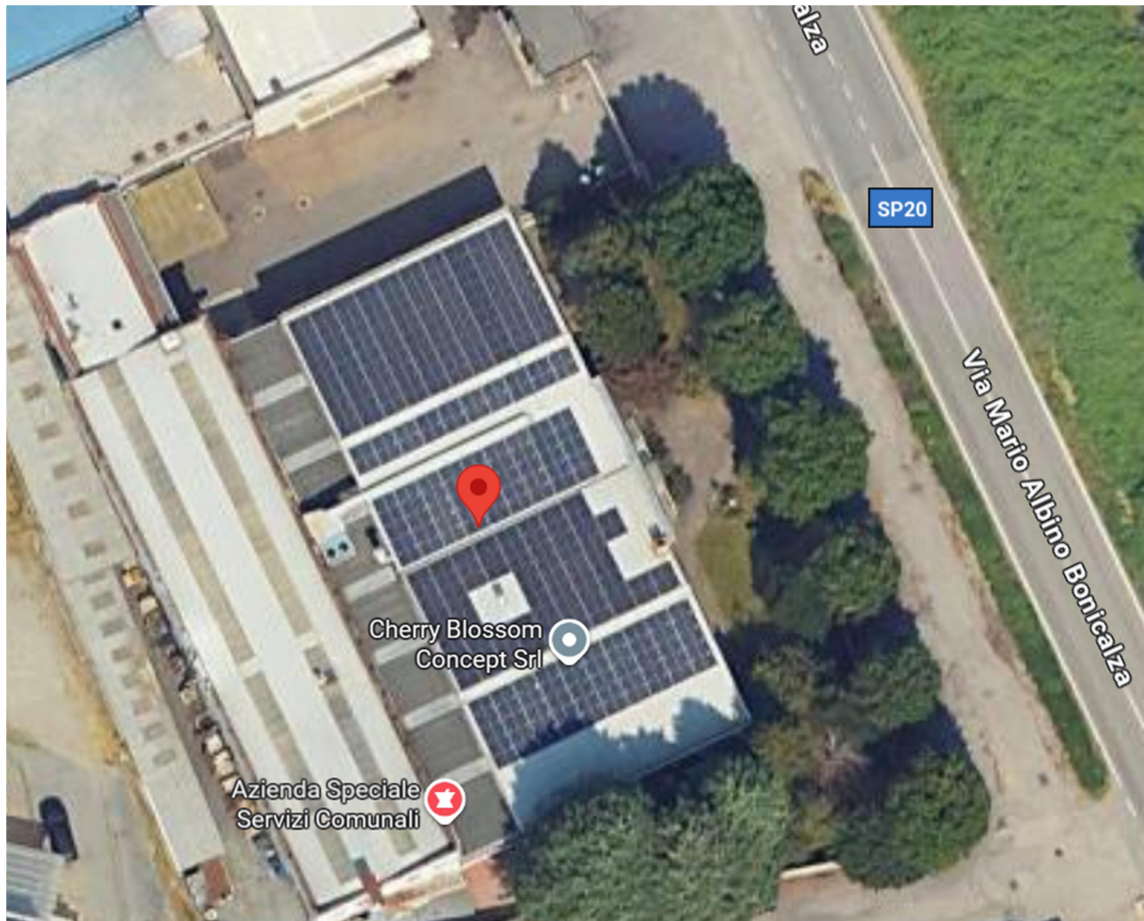
La presente valutazione è redatta dopo aver visionato la documentazione resa disponibile dal Curatore e dall'installatore dell'impianto (capitolato d'appalto, documento contrattuale di fornitura, dichiarazioni di conformità), allegata alla presente.

Si precisa che il sopralluogo generale nel compendio di Via Bonicalza, effettuato in data 29 settembre 2025, ha avuto lo scopo di identificare l'ubicazione e la consistenza dei beni ai fini della redazione della perizia di stima immobiliare ma, con specifico riferimento all'impianto di cui trattasi, non è stato effettuato alcun rilievo di tipo strumentale, né prove e controlli, né alcuna altra verifica che possa comportare l'uso di particolari strumentazioni tecniche. Nessuna responsabilità derivante dalla non veridicità delle informazioni contenute dalla documentazione di cui sopra, né derivante dall'esistenza di ogni altra situazione sfavorevole dell'impianto non espressamente comunicato (es. mancato adempimento di obblighi di carattere normativo e amministrativo eventuali verifiche e provvedimenti in corso da parte del GSE, etc.) potrà essere imputata alla sottoscritta.

Stima Impianto fotovoltaico (Liquidazione giudiziale N. 63/2025)

2. Localizzazione e componenti principali dell'impianto

L'impianto fotovoltaico in oggetto è installato sulla copertura di uno dei due capannoni di via Bonicalza n. 138 in Cassano Magnago (VA). Si riportano di seguito una vista satellitare dello stabile produttivo e altre viste del contesto esterno:



Stima Impianto fotovoltaico (Liquidazione giudiziale N. 63/2025)



Vista prospettica capannone su cui è installato l'impianto



Cabina elettrica di proprietà



Inverter

Stima Impianto fotovoltaico (Liquidazione giudiziale N. 63/2025)

I componenti e le caratteristiche principali dell'impianto installato sono le seguenti:

n. 277 pannelli fotovoltaici monocristallini LONGI LR47-60HPH 375M, da 375 Wp cad.

Potenza nominale complessiva: **103,875 kWp**

Inverter: **SMA Sunny Tripower trifase**

Strutture di supporto: **alluminio e acciaio inox/zincato**

Quadri e cablaggi: conformi alle norme CEI vigenti al momento dell'installazione

Costo di realizzazione (capitolato del 17/12/2021): **€ 100.000,00 + IVA**

Anno di messa in esercizio: **2022**

3. Stato di conservazione e funzionalità

L'impianto risulta di recente installazione (circa 3 anni di esercizio al 2025), con moduli e inverter ancora ampiamente entro la vita utile tecnica. Per impianti fotovoltaici di questa tipologia si stima in generale che la durata media sia di 25 anni, con una decrescita di prestazioni (che generalmente è il 4-5% per i pannelli e il 7-10% per gli inverter), per la normale usura dovuta all'esposizione ambientale e al decadimento fisiologico dei moduli.

Non sono stati segnalati difetti noti o degradi anomaly: presumibilmente la produzione attesa si mantiene in linea con i valori di progetto.

4. Criteri di stima

Si procede alla stima confrontando due metodi tra quelli comunemente utilizzati.

1.criterio del costo storico ammortizzato: si basa sul costo iniziale dell'impianto, sottraendo la svalutazione annua dovuta all'uso e all'obsolescenza, applicando la seguente formula:

$$V = C - (D \times A)$$

Stima Impianto fotovoltaico (Liquidazione giudiziale N. 63/2025)

dove:

V= valore attuale dell'impianto

C= costo iniziale dell'impianto (nel caso specifico : € 100.000,00+iva)

D= deprezzamento annuo dell'impianto (in media 5 %/anno su €100.000,00)

A= anni di vita dell'impianto (nel caso specifico: 3)

Da cui si ottiene un primo **valore attuale dell'impianto (V)**:

VALORE 1) : € 100.000-(€ 100.000×0,05 ×3)= € 85.000,00 (IVA esclusa)

2. criterio del valore residuo attualizzato, secondo il quale si dovrà considerare:

- vita utile residua dei componenti principali (moduli, inverter, strutture), pari a 22 anni;
- degrado per deprezzamento tecnico (~ 5%/anno di perdita di efficienza dei moduli nel tempo, dovuta all'invecchiamento dei materiali e all'esposizione agli agenti atmosferici);

-eventuale obsolescenza economica e variazioni del prezzo di mercato: il costo medio aggiornato di realizzazione di un impianto fotovoltaico con tecnologia simile, su copertura di potenza >100 kWp, nel Nord Italia è compreso tra **€ 700 e € 900** per kWp installato (Fonti di riferimento: listini EPC e dati GSE 2025).

Alla luce di ciò deriva che il valore di ricostruzione a nuovo 2025 (103,875 kWp) è:

€ 800/kWp × 103,875 kWp = ~ € 83.100,00

Applicando il deprezzamento tecnico (3 anni di età → ~5%/anno), si ottiene il valore commerciale attuale di **(VALORE 2) ~ € 70.600,00 (IVA esclusa)**.

Facendo una media tra i due valori ottenuti ne deriva :

→ **Valore medio commerciale attuale: € 77.800,00 (IVA esclusa)**

Applicando infine un deprezzamento aggiuntivo del 5% al suddetto valore medio ottenuto, per obsolescenza tecnologica (miglioramento efficienza dei moduli e inverter sul mercato), e in considerazione del fatto che l'andamento medio dei costi di impianti fotovoltaici di pari potenza e tecnologia nel corso del 2025 sono diminuiti a causa dell'evoluzione tecnologica e del calo dei costi di produzione, si ottiene che:

Stima Impianto fotovoltaico (Liquidazione giudiziale N. 63/2025)

il Valore commerciale attuale stimato, con arrotondamento, è pari a

→ € 74.000,00 (IVA esclusa)

5. Conclusioni

La presente perizia è redatta sulla base dei dati tecnici forniti e tenendo in considerazione :

- la vita utile residua dei componenti principali, della riduzione dei costi di mercato di moduli e inverter, del normale decadimento di efficienza e dello stato d'uso complessivo e del valore di mercato aggiornato al 2025;
- che l'impianto risulta relativamente recente (3 anni), con buon valore residuo e vita utile residua stimata di circa 22 anni;
- che il valore indicato è riferito all' impianto funzionante, completo di documentazione tecnica e amministrativa, e libero da vincoli o gravami, non essendo state rese note anomalie relative alla produttività, manutenzione o deterioramento dei componenti principali;
- che il valore stimato non include eventuali incentivi (es. GSE o detrazioni fiscali);
- che il valore di mercato potrà variare in base a eventuali contratti GSE, incentivi in corso.

Castellanza, li 02/12 / 2025

Il tecnico estimatore

Arch. Beatrice Bova



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Beatrice Bova". Below the signature is a circular purple stamp. The text inside the stamp, starting from the top and moving clockwise, reads: "ARCHITETTI DELLA", "Dr. Arch.", "BEATRICE", "BOVA", "n° 1188", "PROVINCIA DI TARESE", and "ORDINE". There is a small star symbol at the bottom of the stamp.

tecnico incaricato: Arch. Beatrice BOVA

Stima Impianto fotovoltaico (Liquidazione giudiziale N. 63/2025)

ALLEGATI:

1. Capitolato d'Appalto 17.12.2021
2. Schema elettrico funzionale dell'impianto
3. Dichiarazione di conformità dell'impianto fotovoltaico
4. Dichiarazione di conformità sistema di protezione d'interfaccia
5. Dichiarazione di conformità inverter
6. Scheda tecnica inverter
7. Scheda tecnica pannelli
8. Regolamento d'esercizio