

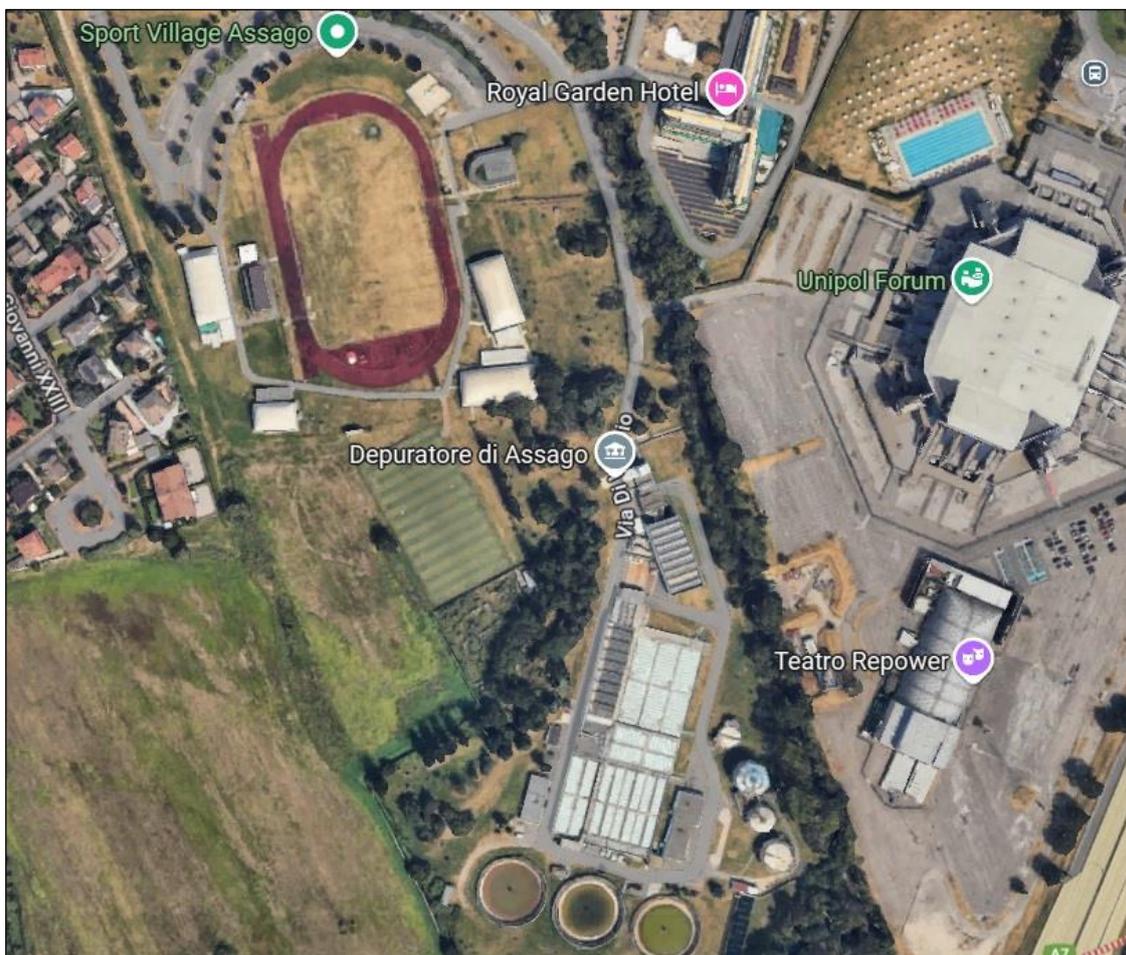
CAP EVOLUTION S.r.l.

PERIZIA DI VALUTAZIONE

ALLA DATA DEL 30 MAGGIO 2025

Impianto Solare Fotovoltaico - Assago (MI)

Cod. K558



Relazione di Valutazione al 30.05.2025

Sommario

Premesse.....	5
Team di lavoro e competenze.....	5
Definizioni.....	5
Criteri valutativi.....	5
Avvertenze e limiti della valutazione.....	6
Condizioni Generali di Servizio.....	7
Documentazione visionata.....	11
(A) Descrizione dell'operazione.....	11
Localizzazione.....	11
Perimetro terreni in valutazione.....	12
Dettaglio consistenze terreni.....	13
Descrizione sintetica dell'impianto fotovoltaico.....	14
Inquadramento urbanistico delle aree.....	15
Estratti di mappa catastali.....	17
Documentazione fotografica.....	18
Dati catastali.....	19
(B) Analisi di mercato.....	20
Mercato primario e nuove installazioni.....	20
Il mercato secondario.....	28
Prospettive di sviluppo future.....	30
(C) Valutazione.....	35
Terreni con impianto Fotovoltaico.....	36
Terreni agricoli residui.....	41
Conclusioni.....	43
Allegato 1 - Discounted Cash Flow model (valori in €).....	44



Spettabile
CAP EVOLUTION S.r.l.
Via Rimini 38
20142 Milano

C.a. dott. Marco Andrea Muzzatti,

Pag. | 3

La presente Valutazione contiene la stima del Valore di Mercato, alla data di osservazione del 30 maggio 2025, di un impianto Solare Fotovoltaico. Le aree, in parte ad uso agricolo, sono localizzate nel comune di Assago, il cui territorio è ricompreso nella Città Metropolitana di Milano, nelle immediate adiacenze della periferia del capoluogo. La perizia di valutazione è stata redatta sulla base di un apposito incarico affidato a KF Partnership S.p.A. (di seguito anche “Società” o “KF”) dalla CAP Evolution S.r.l. (di seguito il “Committente”), società facente parte del GRUPPO CAP - Gestore del servizio idrico integrato della Città Metropolitana di Milano. Il Committente sta valutando l’opportunità di acquisire i suddetti terreni, situati in prossimità dell’impianto di depurazione acque di sua proprietà, con l’obiettivo di realizzare un impianto Solare Fotovoltaico ad esso connesso con finalità di autoconsumo. L’energia prodotta dall’impianto, nelle intenzioni del Committente, sarà utilizzata per soddisfare i consumi elettrici dell’impianto di depurazione, con la produzione elettrica eventualmente eccedente che sarà ceduta alla rete elettrica del Distributore locale (E-Distribuzione). La presente relazione estimativa, come indicato dal Committente, viene quindi redatta tenendo conto della esclusiva modalità di utilizzo, in autoconsumo, di tutta l’energia prodotta dall’impianto, al netto ovviamente degli autoconsumi propri dei sistemi ausiliari di impianto. Unitamente alle particelle di terreno su cui verrà realizzato l’impianto saranno valutate due lotti di terreno qualificato come “agricolo” esterne al perimetro di realizzazione dell’impianto ma ad esso limitrofo.

La Valutazione effettuata da KF Partnership sarà utilizzata quale supporto decisionale ad una possibile acquisizione delle aree e degli immobili.

La valutazione è redatta in Euro.

La presente relazione è articolata nelle seguenti sezioni:

0. Premesse
1. Avvertenze e limiti della valutazione
2. Condizioni Generali di Servizio
- A. Descrizione dell’operazione (localizzazione aree, perimetro di valutazione e relazione tecnica sintetica dell’impianto);
- B. Il mercato di riferimento;
- C. Valutazione con dettaglio di tutte le *assumptions* adottate nel processo valutativo;

Team di lavoro

Nell'ambito dell'espletamento delle attività KF Partnership ha messo a disposizione i seguenti professionisti:

- Lorenzo Bonomelli, Dott. Ing. MRICS, RICS Valuer – Amministratore Delegato
- Vittorio Mangili, Ingegnere iscritto all'albo, MRICS – Direttore Tecnico
- Alessandro Pedrazzi, Consigliere Delegato - Supervisore

Conflitto di interesse

KF Partnership e i membri del Team impegnato nel servizio dichiarano di non essere al momento a conoscenza di conflitti di interesse o di avere intercorsi precedenti.

KF Partnership e i membri del Team impegnato nel servizio dichiarano la propria indipendenza e obiettività di giudizio nonché la competenza necessaria per portare a termine il servizio.

Tutto ciò premesso e considerato è nostra opinione che, in base all'indagine svolta e quanto indicato il valore della proprietà alla data del 30 maggio 2025, possa essere ragionevolmente indicata come segue:

Tipologia	Indirizzo	Città	Valore di mercato 30 maggio 2025 (terreni impianto fotovoltaico) [A]	Valore di mercato 30 maggio 2025 (terreni agricoli residui esterni all'impianto fotovoltaico) [B]	Valore di mercato complessivo stimato al 30 maggio 2025 [A+B]
Impianto Fotovoltaico (potenza MW 0,894)	Via Giuseppe di Vittorio, snc	Assago (MI)	€ 322.000	€ 67.800	€ 389.800

Milano, 5 giugno 2025

KF PARTNERSHIP S.P.A.

Vittorio Mangili
(Presidente e Direttore Tecnico)



Lorenzo Bonomelli
(Amministratore Delegato)



Alessandro Pedrazzi
(Consigliere Delegato - Supervisore)



Premesse

Team di lavoro e competenze

Hanno lavorato alla presente valutazione i seguenti professionisti:

- Lorenzo Bonomelli, Dott. Ing. MRICS, RICS Valuer – Amministratore Delegato
- Vittorio Mangili, Ing., MRICS – Direttore Tecnico
- Alessandro Pedrazzi, Consigliere Delegato - Supervisore

Definizioni

Nel successivo report deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato:

- **“Immobile”** (di seguito la “proprietà”) indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Unità immobiliare”** (di seguito la “proprietà”) indica la singola e determinata porzione di un fabbricato costituito da più “unità immobiliari” (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Valutazione”** indica “un’opinione sul valore di un’attività o passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Se redatte in forma scritta, tutte le consulenze valutative fornite dai membri RICS sono soggette - senza deroghe (PS 1 paragrafo 1.1) - ad almeno alcuni dei requisiti del Red Book Global Standards. Salvo limitazioni concordate nell’ambito dei termini dell’incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione”.
- **“Valore di Mercato”** indica “l’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”.
- **“Canone di Mercato”** indica “l’ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”.
- **“Superficie lorda”** espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi.
- **“Superficie commerciale”** espressa in mq, indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi e dei vani scala/ascensori.

Criteri valutativi

KF Partnership ha determinato il Valore di Mercato della/e proprietà assumendo, come ipotesi di riferimento, la vendita dell’intero immobile in blocco.

In sede di Valutazione, KF Partnership ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, ai “criteri valutativi” di seguito illustrati.

- a) **Metodo Reddituale** prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
- i. **Capitalizzazione Diretta**: si basa sulla capitalizzazione, a un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla proprietà.
 - ii. **Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow)**, è basato:
 - a) sulla determinazione, per un periodo di n anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà;
 - b) sulla determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
 - c) sull’attualizzazione alla data della Valutazione dei redditi netti (flussi di cassa).
- b) **Metodo Comparativo (o del Mercato)**: si basa sul confronto fra la proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Avvertenze e limiti della valutazione

KF Partnership ha:

- proceduto alla verifica della situazione urbanistica della/e proprietà, sia sulla base della documentazione fornita dal Cliente, sia conducendo specifiche indagini presso i competenti uffici pubblici.

KF Partnership NON ha:

- effettuato un sopralluogo sulla/e proprietà, come da indicazioni ricevute dal Committente anche in relazione alla circostanza che la visita *in situ* non avrebbe fornito elementi ulteriori utili ai fini della redazione della perizia estimativa;
- considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulle proprietà. Per “passività ambientali” s’intendono tutti i costi da sostenere, sia per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale;
- svolto alcuna indagine ambientale e l’impatto ambientale di sostanze pericolose;
- svolto indagini strutturali;

Quale conseguenza delle indagini non effettuate KF Partnership ha assunto che:

- non ci siano passività ambientali rilevanti gravanti sulla proprietà che generino costi rilevanti per sanarle e quindi impattino sulla determinazione del valore
- L’immobile non abbia problemi strutturali occulti non rilevabili con l’ispezione visiva e che possano impattare significativamente sulla determinazione del valore;

Condizioni Generali di Servizio

Contratto

Il Contratto che regola questo incarico, Condizioni Generali di Servizio incluse, riflette interamente gli accordi intercorsi tra KF Partnership S.p.A., (di seguito “KF Partnership”) e il Cliente. Esso sostituisce ogni precedente accordo, sia verbale, sia scritto e non può essere modificato, se non mediante accordo scritto tra le Parti.

Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del Cliente

Soltanto il Cliente firmatario del Contratto può utilizzare i risultati dell'incarico svolto da KF Partnership. Il Cliente non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro svolto da KF Partnership come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

Comunicazioni

Le Parti hanno avuto facoltà di comunicare e trasferire informazioni tra loro a mezzo di e-mail, eccetto che tali forme di comunicazione siano espressamente escluse dal Contratto. Il Cliente ha avuto l'onere di comunicare e fornire informazioni al team assegnato da KF Partnership allo svolgimento dell'incarico. Il team assegnato all'incarico non è tenuto ad essere al corrente di informazioni fornite da altri, seppure appartenenti a KF Partnership. Né il Cliente ha potuto presumere che il team assegnato all'incarico fosse al corrente di informazioni fornite a terzi.

Riservatezza dei dati e delle informazioni. Autorizzazione

KF Partnership, salvo quanto strettamente finalizzato all'adempimento ed all'espletamento del presente incarico, si è obbligata a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento, e si è obbligata a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità e salvo che le attività oggetto del Contratto prevedano la comunicazione di tali dati a Enti Pubblici interessati nello svolgimento dell'incarico e, esclusivamente per il caso di attività di data room, a soggetti terzi autorizzati dal Cliente all'accesso alla piattaforma di gestione documentale. Il Cliente ha prestato espressamente il proprio consenso al trattamento dei dati tecnici, valutativi e quantitativi relativi all'oggetto dell'incarico da parte di KF Partnership e ha autorizzato quest'ultima a trasmettere a soggetti terzi i predetti dati in forma aggregata per finalità di studio e ricerca. KF Partnership avrà il diritto di mostrare i file e le note di lavoro nell'ambito di verifiche ispettive di qualità o di conformità svolte da enti accreditati ai quali KF Partnership è associata. Sia KF Partnership che gli enti di certificazione garantiranno, per queste forme di accesso ai dati, la stessa riservatezza.

Le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:

- i. esse siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
- ii. le informazioni, nel momento in cui sono state fornite a KF Partnership, fossero già pubbliche;
- iii. le informazioni siano state fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il Cliente.

Il Cliente si è impegnato a non divulgare, né rendere accessibile a terzi, nemmeno in parte, i risultati del lavoro svolto da KF Partnership, il materiale riservato di proprietà di KF Partnership e l'oggetto dell'incarico, del servizio e del ruolo svolto da KF Partnership, fatto salvo il caso in cui i terzi siano stati espressamente contemplati nel Contratto e fatto salvo il caso in cui il Cliente sia stato tenuto a fornire le informazioni in ottemperanza a disposizioni o provvedimenti dell'Autorità.

Il possesso del Rapporto finale - in originale o in copia - non dà dunque il diritto di renderlo pubblico attraverso pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto di KF Partnership.

Il Cliente ha autorizzato KF Partnership a far menzione del proprio nome e/o marchio ai fini di referenza commerciale.

Protezione dei dati personali

Le Parti hanno riconosciuto che ciascuna di esse tratterà i dati personali in relazione all'esecuzione delle proprie obbligazioni ovvero all'esercizio dei propri diritti derivanti da questo Contratto e/o all'adempimento di obblighi di legge o di regolamento e che gli accordi tra esse hanno definito il ruolo di ciascuna Parte (quale Titolare o Responsabile del Trattamento) in relazione alla vigente normativa sulla protezione dei dati personali.

Salvo non sia stato diversamente stabilito, le Parti hanno concordato e riconosciuto che laddove ciascuna Parte tratti i dati in conseguenza a questo Contratto, la stessa eseguirà il trattamento per le proprie finalità e, in quanto tale, verrà identificata come Titolare del Trattamento in relazione alla vigente normativa sulla protezione dei dati personali.

Ciascuna Parte ha riconosciuto e si è impegnata ad ottemperare alle obbligazioni derivanti dalla vigente normativa sulla protezione dei dati personali nella misura in cui trovino applicazione all'esecuzione dei propri obblighi ovvero all'esercizio dei propri diritti ai sensi del presente Contratto.

Limitazioni nell'uso del Rapporto

Il Rapporto predisposto da KF Partnership può essere utilizzato esclusivamente per le finalità indicate nel Contratto e secondo le avvertenze specificate nel Rapporto stesso. Ogni altro uso è considerato improprio.

Presupposti e circostanze giuridico-legali

KF Partnership si è impegnata a non assumere alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali. KF Partnership non ha proceduto a verificare, né la titolarità, né le passività gravanti sulla proprietà. A meno che non sia stato stabilito altrimenti nel Contratto, KF Partnership ha presupposto che il titolo di Proprietà sia valido ed efficace, che i diritti di Proprietà

siano esercitabili e trasferibili e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso normali procedure.

Attendibilità delle informazioni fornite dal Cliente

Tutti i documenti, le informazioni e i dati forniti dal Cliente o dai suoi consulenti, sui quali KF Partnership ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o analisi tecniche o semplicemente ha citato nel report finale, sono stati assunti come conformi agli originali, attendibili ed accurati, salvo che non rientrasse espressamente nell'oggetto dell'incarico la verifica di tali dati e informazioni. KF Partnership non si è assunta alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi, quantunque raccolti presso fonti affidabili.

Assegnazione della proprietà dei documenti

A meno che non sia stato diversamente stabilito nel Contratto o da successivo accordo scritto, tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte da KF Partnership rimarranno di sua proprietà e saranno da lei conservate per un periodo di almeno 5 (cinque) anni. Durante questo periodo, e sulla base di una semplice richiesta, il Cliente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato nel Contratto o per usi ad esso collegati.

Standard professionali

KF Partnership ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili ed in particolare in accordo a RICS Valuation - Global Standards e IVS. In ogni caso, i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili, oppure essere soggetti a cambiamenti nel tempo. Il Cliente, e le altre parti autorizzate cui il Cliente comunicherà i risultati dell'incarico svolto da KF Partnership, dovranno giudicarne l'operato di KF Partnership sulla base di quanto stabilito in Contratto e sulla base degli standard professionali applicabili ed in particolare RICS Valuation - Global Standards e IVS.

Ambito dell'incarico

KF Partnership ha rispettato le condizioni previste dal Contratto solo per quanto ha riguardato i servizi specificatamente indicati nello stesso e le modifiche riguardanti l'ambito di tali servizi espressamente indicate in ogni successivo accordo scritto tra le Parti. Di conseguenza, l'incarico oggetto della presente Offerta non include servizi che non siano correlati, né alcuna responsabilità di aggiornare il lavoro una volta che questi siano stati completati. KF Partnership, inoltre, si è riservata il diritto di rifiutare di eseguire qualsiasi servizio aggiuntivo nel caso in cui abbia ritenuto che tali servizi potessero generare un conflitto di interessi reale o anche solo percepito, o nel caso in cui l'esecuzione di tali attività fosse illegale o in violazione delle normative applicabili o degli standard professionali.

Oneri esclusi

I servizi offerti da KF Partnership non hanno previsto che il personale KF Partnership prestasse testimonianza o presenziasse in Tribunale e/o Arbitrati, in udienze e altro, a meno che ciò non fosse stato stabilito nel Contratto o in un successivo accordo scritto.



Conflitto di interesse

KF Partnership, decorsi 6 (sei) mesi dalla data di consegna del Rapporto, si riterrà libera di presentare a soggetti terzi offerte per servizi relativi alle stesse proprietà immobiliari oggetto della presente Offerta.

Termine di decadenza per le contestazioni, Reclamo, Termine di prescrizione dell'azione

Ferma peraltro l'applicazione di norme inderogabili di legge, il Cliente potrà manifestare, a pena di decadenza, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento del Rapporto, la propria insoddisfazione inviando a KF Partnership un reclamo all'indirizzo info@kfpartnership.it, nel quale indicherà con precisione i motivi della propria insoddisfazione e gli eventuali vizi, errori e/o difformità oggetto di contestazione. Al fine di accogliere e rispettare le esigenze del Cliente, KF Partnership esaminerà l'eventuale reclamo con puntale attenzione verificando ed analizzando l'operato svolto.

KF Partnership ed il Cliente hanno riconosciuto e dichiarato espressamente che il presente contratto costituisce contratto di appalto di servizi e che, conseguentemente, l'azione nei confronti di KF Partnership è in ogni caso soggetta al termine di prescrizione biennale di cui all'art. 1667 c.c.

Informativa sul trattamento dei dati personali

Una completa Informativa in conformità con ex art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 sulla protezione dei dati personali (GDPR) e D.Lgs. 196/03 con successive modifiche apportate dal D.Lgs. 101/18 è disponibile accedendo al sito internet www.kfpartnership.it/download.

Documentazione visionata

Il Committente ha consegnato a KF la seguente documentazione, utile ai fini della redazione della perizia di valutazione:

- Dati sintetici riferiti all'impianto;
- Costi indicativi di massima di impianti aventi analoghe caratteristiche, già realizzati dal Committente;
- Business plan dell'operazione;
- Estratti di mappa con le particelle incluse nel perimetro di valutazione;
- Immagini satellitari con la perimetrazione delle aree;

(A) Descrizione dell'operazione

La presente scheda descrittiva contiene tutte le informazioni rilevanti riferite ai terreni in parte agricoli ed in parte occupati da un campo da calcio situati in Assago (MI) ricompresi nel perimetro di valutazione (localizzazione delle aree, perimetro di valutazione, dati catastali, scheda tecnica impianto Solare Fotovoltaico).

Localizzazione

I terreni oggetto di valutazione (in parte ad uso agricolo ed in parte occupati da un campo di calcio) sono situati in zona centrale di Assago, comune facente parte del territorio della Città Metropolitana di Milano, a sud dell'abitato urbano, non distante dal Parco Agricolo Sud di Milano, e nei pressi dello svincolo della Tangenziale Ovest di Milano.

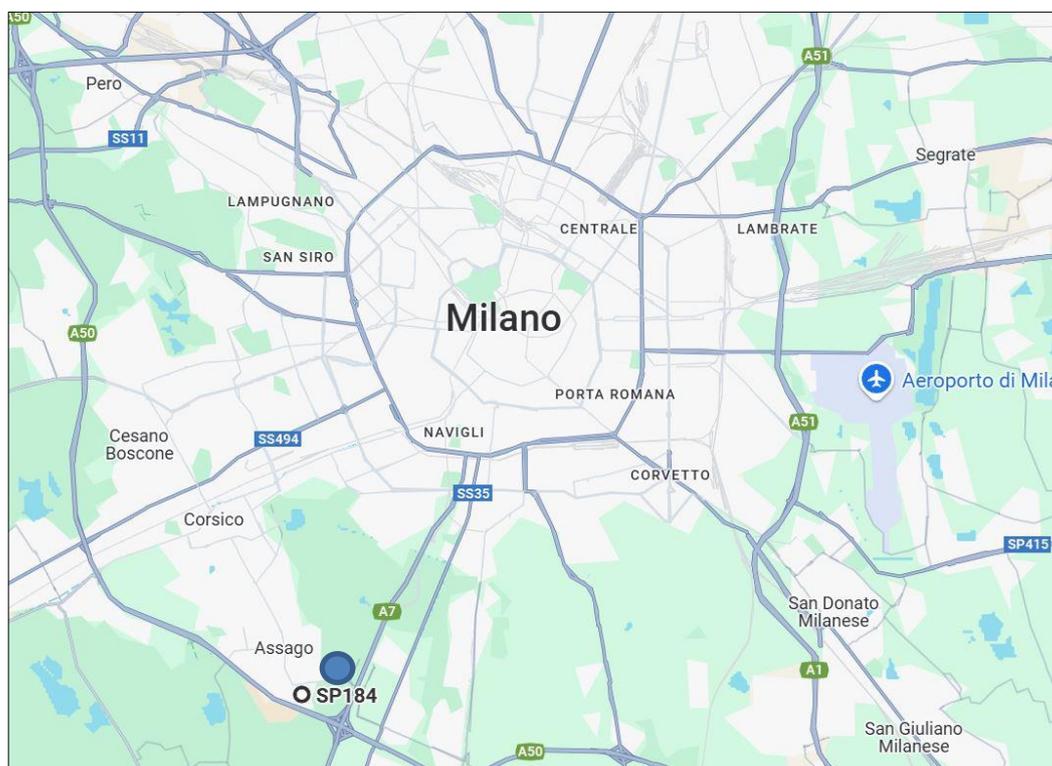


Figura 1 – macro-localizzazione delle aree di intervento (fonte: google maps)

I terreni sono localizzati in prossimità dell'impianto di depurazione di Assago, di proprietà del Committente e si estendono complessivamente per 27.000 mq circa. Nelle vicinanze si trova il Forum di Assago. Le aree sono ricomprese tra la Tangenziale Ovest di Milano, l'autostrada A7 (Autostrada dei Giovi) e Via di Vittorio. Il Capolinea La fermata "Assago – Milanofiori Forum" della Linea M2 (linea verde) della Metropolitana di Milano si trova a breve distanza dalle aree.

L'immagine aerea di figura 2 fornisce un quadro d'insieme delle aree agricole oggetto della presente relazione di valutazione.

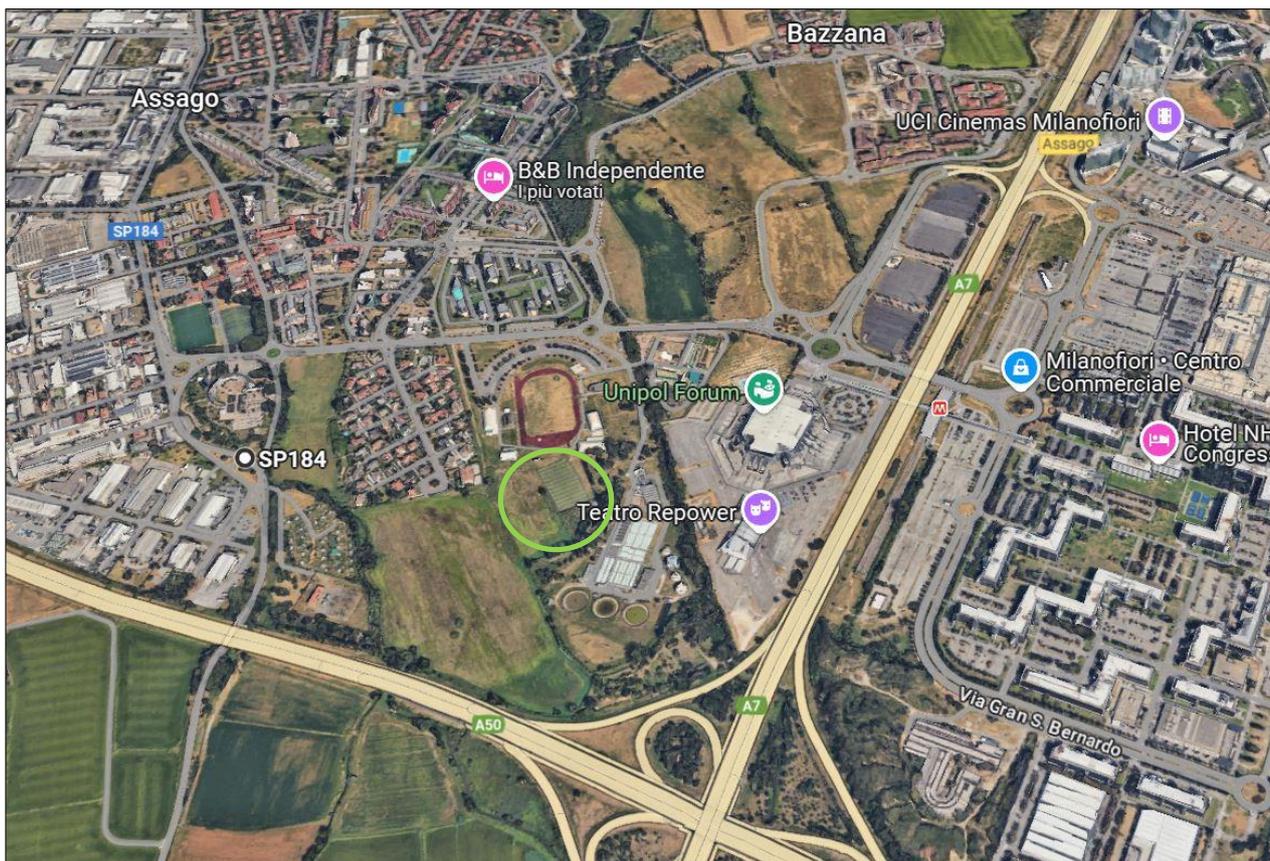


Figura 2 – macro-localizzazione delle aree di intervento (fonte: google maps)

Perimetro terreni in valutazione

Il Committente ha fornito una planimetria con la perimetrazione delle aree (in parte agricole ed in parte occupate da un campo di calcio) oggetto di valutazione (figura 3). Nell'elaborato vengono identificate due distinte macro-zone per il loro posizionamento rispetto all'impianto di depurazione: (1) terreni a sud (particelle 67-69); (2) terreni a nord (particelle 174-175).

Sulla base delle indicazioni ricevute le particelle 67-69 (al momento aree libere) verranno acquistate per intero, mentre per quanto concerne le particelle 174-175 solamente la 175 verrà acquistata per intero mentre la 174 verrà frazionata per stralciarne una porzione di 8.000 mq circa, su cui sarà realizzato l'impianto solare fotovoltaico.

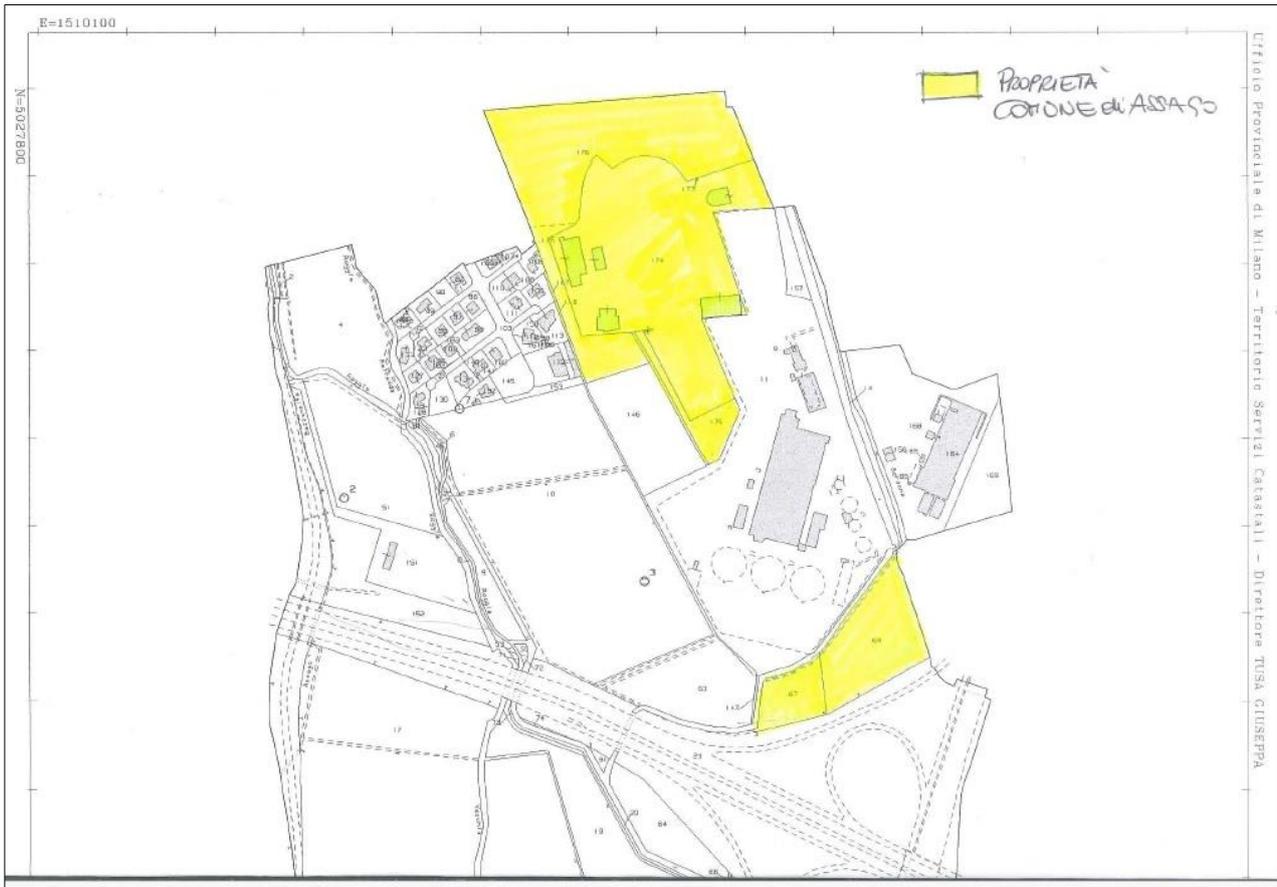


Figura 3 – perimetrazione terreni oggetto di valutazione (fonte: Committente)

Dettaglio consistenze terreni

Il Committente ha fornito la documentazione in suo possesso afferente la localizzazione dei terreni (in parte agricoli ed in parte occupati da un campo di calcio) oggetto di valutazione. Il terreno dove sarà realizzato l'impianto è attualmente occupato da un campo di calcio (particelle 174-175 [parte]), mentre i terreni residui sono agricoli attualmente non utilizzati.

Identificazione catastale (dati Committente)	destinazione d'uso attuale (dati Committente)	Superficie fondiaria (dati forniti dal Committente)
foglio 12 part. 174 (parte) e 175 (parte)	campo di calcio, ex campo modellini, ex air soft	10.472
foglio 12 - part. 67	terreno agricolo	4.460
foglio 12 - part. 69	terreno agricolo	11.990
Totale superficie fondiaria terreni agricoli		26.922

Tabella 1 – riepilogo superfici (fonte: Committente)

Descrizione sintetica dell'impianto fotovoltaico

L'impianto fotovoltaico che sarà realizzato avrà una potenza nominale pari a 894 kWp. Il Committente non ha fornito la documentazione tecnica relativa alla tipologia di impianto che sarà realizzata. L'impianto sarà collegato alla cabina di ricezione dell'energia elettrica dell'impianto di depurazione acque del Gruppo CAP, ubicato in area adiacente al sito di installazione, ed opererà in regime di autoconsumo: l'energia elettrica prodotta, al netto degli autoconsumi propri dei sistemi ausiliari di impianto, sarà utilizzata esclusivamente per soddisfare i consumi elettrici dell'impianto di depurazione. Ai fini della presente valutazione si ipotizza che tutta l'energia prodotta sarà utilizzata con tale modalità (sempre al netto del fabbisogno di funzionamento dell'impianto stesso).

Funzionamento dell'impianto

L'impianto fotovoltaico a progetto sarà in funzione 365 giorni/anno, fatto salvo le fermate per manutenzione che possono essere considerate al più di una giornata all'anno. Sulla base dei dati forniti dal Committente, in considerazione della localizzazione geografica dell'impianto e dei dati meteorologici e climatologici del sito, si stima una produzione annua di energia elettrica di circa 1300 Kwh anno per ciascun kWp di potenza installata (894,60 kWp), per un totale annuo stimato di 1.162.980 kWh; il 47% circa di tale energia (pari a 546.601 kWh) si ipotizza venga prodotta nei primi sei mesi dell'anno (da gennaio a giugno), mentre il restante 53% (pari a 616.379 kWh) nel secondo semestre di ciascuna annualità (da luglio a dicembre). La valutazione della risorsa solare disponibile, come indicato dal Committente) è stata effettuata in base alla Norma UNI 10349, prendendo come riferimento la località che dispone dei dati storici di radiazione solare nelle immediate vicinanze di Assago.

Inquadramento urbanistico delle aree

Il sito di intervento, confinante con i lati Est e Sud dell'impianto di depurazione acque, è caratterizzato da una superficie leggermente degradante verso Sud, la cui estensione complessiva è pari a circa 230.000 mq. L'area, classificata ad uso agricolo dal Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Peschiera Borromeo e ricompresa all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, è attualmente utilizzata per la coltivazione del mais.

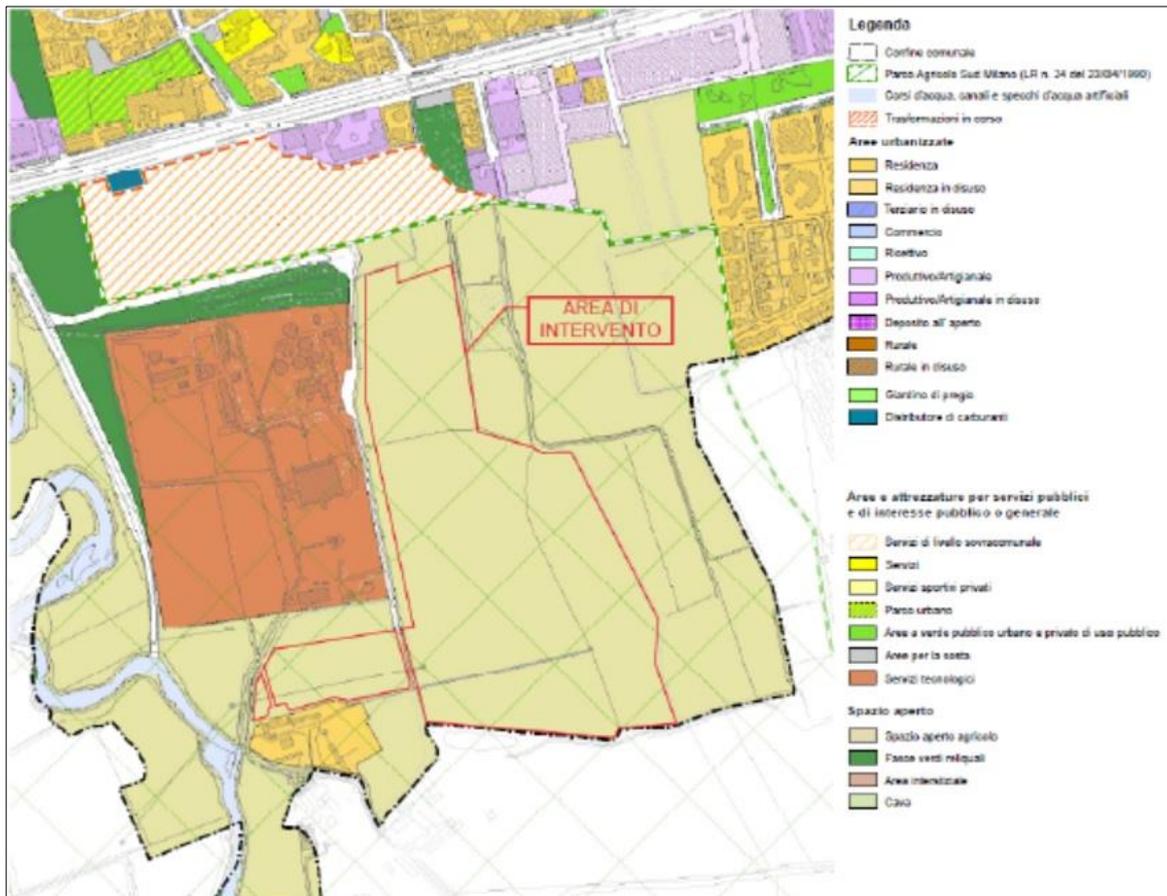


Figura 4 – Stralcio Tav. 2.12 del PGT (Carta dei vincoli)

Si riporta nella figura 8 uno stralcio della Carta dei vincoli del PGT, in base alla quale l'area di intervento, oltre ad essere ricompresa all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, risulta parzialmente interessata da:

- Fascia di rispetto di 10 m dal reticolo idrografico
- Fascia di rispetto di 15 m da linee elettriche aeree di AT
- Fascia di rispetto di 8 m da linee elettriche aeree di MT
- Ambito di protezione acustica aeroportuale
- Fascia di rispetto di 100 m dall'impianto di depurazione

Estratti di mappa catastali

La figura di seguito riportata identifica il foglio catastale che perimetra le aree oggetto della presente relazione di stima (si ricorda che la particella 174 di maggior consistenza dovrà essere frazionata per perimetrarne 8.000 mq circa).

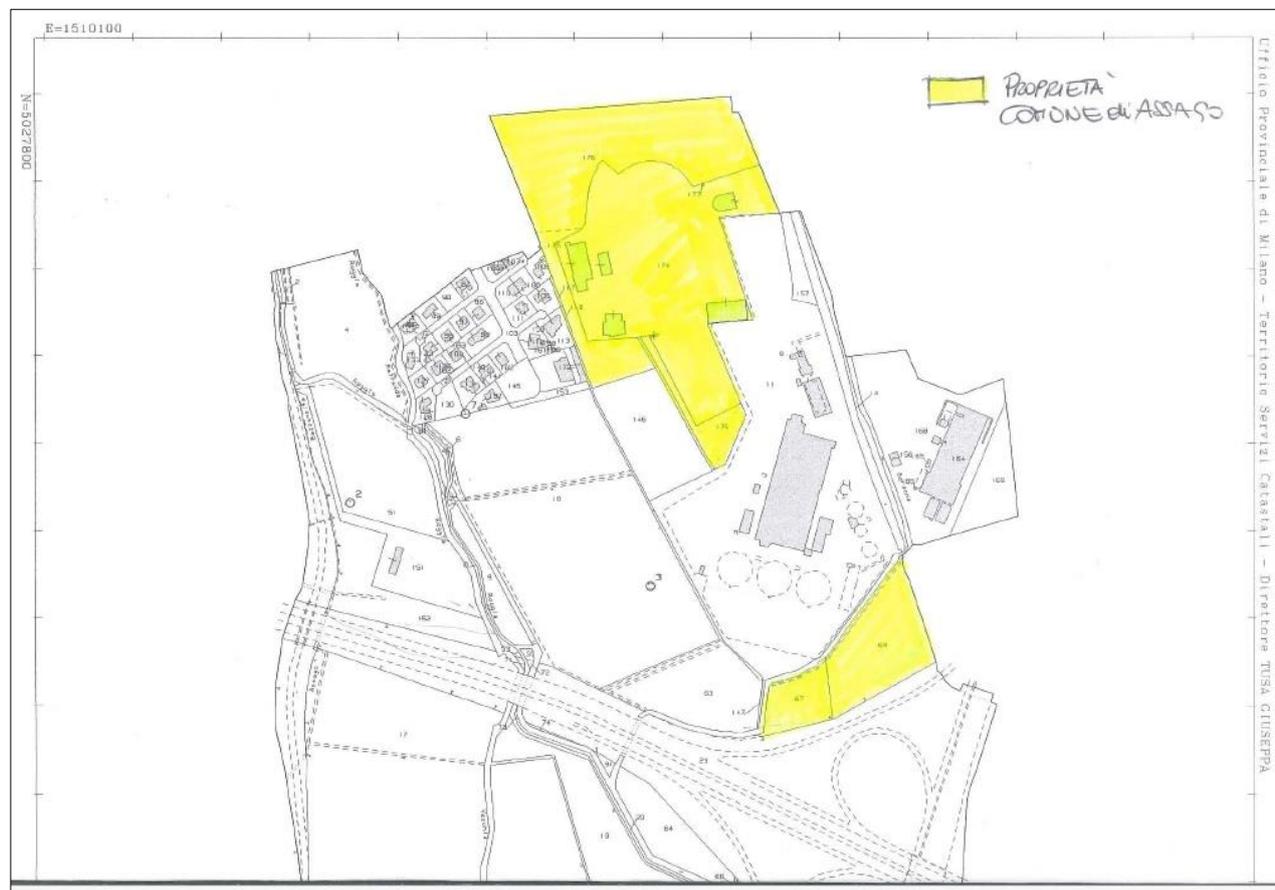


Figura 6 – foglio catastale (fonte: Catasto terreni del Comune di Assago)

Documentazione fotografica

Non è stato eseguito il sopralluogo delle aree e la documentazione fotografica è stata fornita dal Committente.



Figura 7 – localizzazione terreno



Figura 8 – localizzazione terreno

Dati catastali

Le aree agricole oggetto della presente relazione di stima sono censite dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano/Territorio (servizi Catastali), presso il Catasto fabbricati del Comune di Assago, come segue:

Dati identificazione immobile		Dati di classamento e rendita						
Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (in mq)			Superficie fondiaria	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
			ha	are	ca			
12	67	prato a marcita		44	60	4.460	26,49	33,40
	69	bosco alto	1	19	90	11.990	30,96	3,72
	174	Ente urbano	4	20	68	42.068		
	175	Ente urbano		32	77	3.277		

Tabella 2 - dati catastali terreni agricoli (fonte: Catasto terreni del Comune di Assago)

Il terreno dove sarà realizzato l'impianto è attualmente occupato da un campo di calcio (particelle 174-175 [parte]), mentre i terreni residui sono agricoli attualmente non utilizzati. La particella 174 verrà frazionata con l'obiettivo di perimetrare una porzione di 10.500 mq circa su cui sarà realizzato l'impianto.

(B) Analisi di mercato

Di seguito viene analizzato il mercato primario e secondario degli impianti fotovoltaici in Italia, con la previsione dell'andamento del settore nel prossimo futuro. Gli ultimi dati disponibili sono quelli riferiti all'anno 2023, pubblicati nel maggio del 2024.

Mercato primario e nuove installazioni

Tale segmento di mercato si riferisce alla progettazione, costruzione e connessione di impianti fotovoltaici, di nuova realizzazione. Analizzando i dati contenuti nel "Rapporto Statistico – Solare Fotovoltaico 2023" elaborato dal Gestore Servizi Elettrici S.p.A. (GSE) e la società TERNA S.p.A. (pubblicato il 10.05.2024), che censisce a fini statistici gli impianti attivi e la potenza installata, si evince come alla fine del 2023 la potenza complessiva installata sul territorio nazionale abbia quasi raggiunto il volume di 28GWh – confermando il nostro paese tra i primi 10 maggiori produttori mondiali.

Regione	2023						
	Numero impianti	Potenza installata (MW)	Produzione Lorda (GWh)	Produzione Netta (GWh)	Autoconsumo (GWh)	Numero sistemi di accumulo	Capacità sistemi di accumulo (MW)
Abruzzo	38.242	972	1.055	1.039	194	12.599	90
Basilicata	16.181	504	573	564	72	5.324	28
Calabria	45.434	729	786	775	180	15.003	91
Campania	66.368	1.230	1.157	1.140	359	24.270	151
Emilia Romagna	163.150	3.030	2.964	2.922	837	53.019	345
Friuli Venezia Giulia	61.337	882	737	728	221	21.346	126
Lazio	106.408	2.026	2.204	2.161	389	36.628	230
Liguria	17.171	187	167	165	68	6.166	37
Lombardia	264.823	4.048	3.511	3.470	1.355	100.020	650
Marche	50.546	1.359	1.484	1.461	282	15.132	92
Molise	7.200	206	233	229	28	2.217	15
Piemonte	110.678	2.566	2.393	2.356	616	38.348	252
Provincia Autonoma di Bolzano	15.067	377	344	340	120	4.521	40
Provincia Autonoma di Trento	29.526	305	268	265	110	10.812	62
Puglia	92.228	3.313	4.193	4.112	454	27.791	164
Sardegna	59.465	1.360	1.521	1.489	282	16.568	99
Sicilia	103.076	2.164	2.382	2.340	426	32.547	208
Toscana	86.635	1.226	1.184	1.169	381	33.312	222
Umbria	32.037	632	636	627	139	8.933	56
Valle D'Aosta	3.862	35	34	34	11	932	8
Veneto	228.013	3.168	2.886	2.850	972	71.123	446
ITALIA	1.597.447	30.319	30.711	30.236	7.498	536.611	3.412

Tabella 3 – distribuzione impianti, potenza installata e produzione lorda impianti fotovoltaici in Italia 2023 (fonte: Rapporto Statistico Solare Fotovoltaico 2023 – pubblicato da GSE S.p.a./maggio 2024)

Come riporta il documento visionato, nel corso del 2023 sono entrati in esercizio in Italia circa 371.500 impianti fotovoltaici, per una potenza complessiva poco superiore a 5.200 MW. Alla fine dell'anno la potenza installata complessiva in esercizio ammonta a 30.319 MW, in aumento del 21% rispetto al 2022. La produzione registrata nell'anno è pari invece a 30.711 GWh; in questo caso, l'aumento rispetto al 2022 è pari a +9,2%. Le immagini che seguono (figura 9), curate da RSE, illustrano come nel 2023, il dato cumulato di energia al suolo sul piano orizzontale risulti complessivamente inferiore rispetto a quello

osservato l'anno precedente, in coerenza con quanto emerso dal confronto dei valori di produzione degli impianti fotovoltaici nell'anno 2022 e 2023 (dati elaborati da RSE su dati RADSAP <http://sunrise.rse-web.it/>).

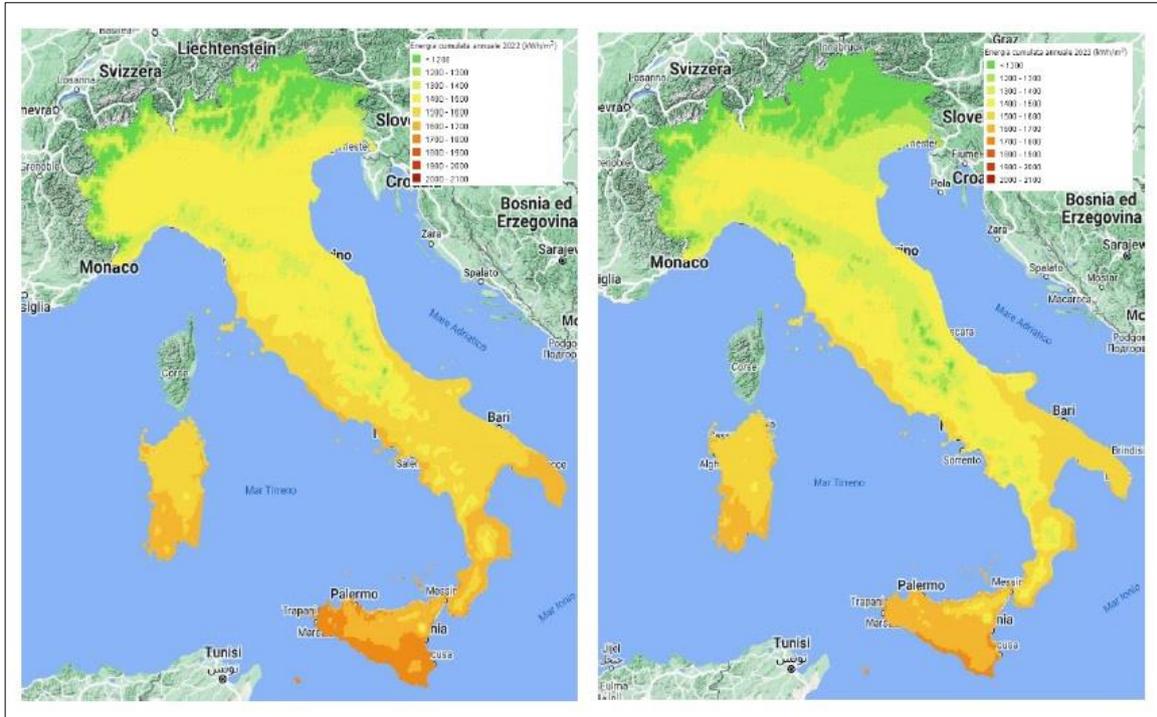


Figura 9 – radiazione solare cumulata al suolo in Italia 2022 (sinistra) e 2023 (destra) [fonte: Rapporto Statistico Solare Fotovoltaico 2023 – pubblicato da GSE S.p.a./maggio 2024]

Al 31 dicembre 2023 risultano installati in Italia 1.597.447 impianti fotovoltaici, per una potenza installata complessiva pari a 30.139 MW. Gli impianti di potenza inferiore o uguale a 20 kW costituiscono il 94% del totale in termini di numerosità e il 29% in termini di potenza; la taglia media degli impianti è pari a 19 kW.

Classi di potenza (kW)	Impianti installati al 31/12/2022		Impianti installati al 31/12/2023		Var 2023/2022 (%)	
	Numero	Potenza (MW)	Numero	Potenza (MW)	Numero	Potenza
1<=P<=3	341.465	900,3	365.346	955,6	7,0	6,1
3<P<=20	803.714	5.532,1	1.138.131	7.728,7	41,6	39,7
20<P<=200	65.929	4.998,8	77.149	5.751,4	17,0	15,1
200<P<=1.000	12.963	8.274,7	15.157	9.321,1	16,9	12,6
1.000<P<=5.000	1.135	2.682,6	1.391	3.176,9	22,6	18,4
P>5.000	225	2.675,5	273	3.385,8	21,3	26,5
Totale	1.225.431	25.063,9	1.597.447	30.319,4	30,4	21,0

Tabella 4 – numero impianti installati in Italia 2022/2023 per classe di potenza (fonte: Rapporto Statistico Solare Fotovoltaico 2023 – pubblicato da GSE S.p.a./maggio 2024)

Classi di potenza (kW)	Impianti installati nel 2022		Impianti installati nel 2023		Var 2023/2022 (%)	
	Numero	Potenza (MW)	Numero	Potenza (MW)	Numero	Potenza
1<=P<=3	20.080	47,4	28.202	67,4	40,4	42,1
3<P<=20	185.264	1.226,0	330.413	2.192,7	78,3	78,9
20<P<=200	4.002	296,4	10.823	796,1	170,4	168,6
200<P<=1.000	746	409,8	1.803	1.036,8	141,7	153,0
1.000<P<=5.000	48	157,5	159	451,6	231,3	186,8
P>5.000	15	352,7	42	664,0	180,0	88,3
Totale	210.155	2.489,7	371.442	5.208,6	76,7	109,2

Tabella 5 – numero nuovi impianti installati in Italia 2022/2023 per classe di potenza (fonte: Rapporto Statistico Solare Fotovoltaico 2023 – pubblicato da GSE S.p.a./maggio 2024)

Nel corso del 2023 sono entrati in esercizio sul territorio nazionale 371.442 impianti fotovoltaici - in grande maggioranza di taglia inferiore a 20 kW - per una potenza complessiva di 5.209 MW2; oltre il 21% della potenza installata nel 2023 è costituita da impianti di taglia superiore a 1 MW. Il numero degli impianti entrati in esercizio nel corso del 2023 è significativamente più elevato rispetto a quello rilevato nel 2022 (+77%); risulta ampiamente positiva anche la variazione della potenza installata (+109%).

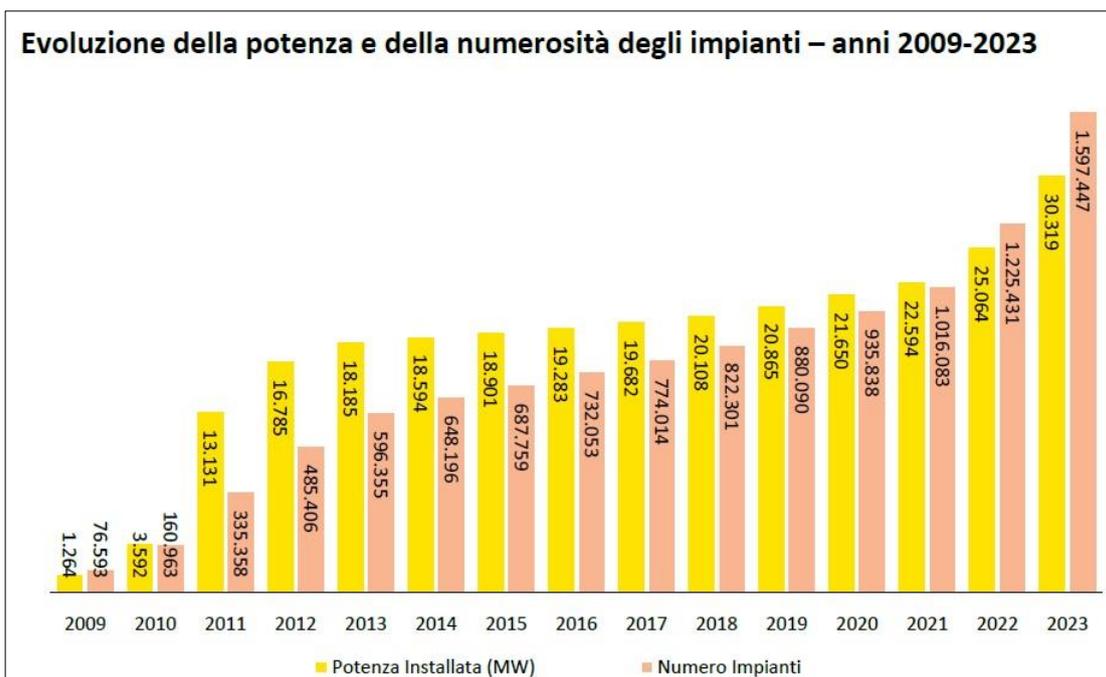


Figura 10 – evoluzione del settore fotovoltaico in Italia nel periodo 2009/2023 (fonte: Rapporto Statistico Solare Fotovoltaico 2023 – pubblicato da GSE S.p.a./maggio 2024)

La figura 10 mostra l'evoluzione del settore fotovoltaico negli ultimi 15 anni in cui si è passati da 76.593 impianti del 2009 al 1.597.477 del 2023 (+1907%) per una potenza installata che passa da 1.264 MW ai 30.319 MW attuali (+2299%). Il grafico illustra l'evoluzione del numero e della potenza

degli impianti fotovoltaici installati in Italia nel periodo 2009-2023. Come si nota, alla veloce crescita iniziale favorita - tra l'altro - dai meccanismi di incentivazione pubblici (in particolare il Conto Energia) segue, a partire dal 2013, una fase di sviluppo più graduale, quindi una nuova accelerazione a partire dal 2022. La potenza media degli impianti entrati in esercizio nel corso del 2023 è pari a 14 kW; la taglia media cumulata degli impianti fotovoltaici nel 2023, attestandosi a 19 kW, conferma il trend decrescente iniziato nel 2012.

Sia il numero di impianti entrati in esercizio in Italia nel corso del 2023 (371.442) sia la corrispettiva potenza complessiva (5.209 MW) costituiscono i valori più elevati osservati negli ultimi 10 anni; il trend delle installazioni mensili nel 2023 ha mantenuto ritmi di crescita considerevoli, con un valore medio mensile delle installazioni poco inferiore alle 31.000 unità e una potenza media mensile di circa 435 MW.

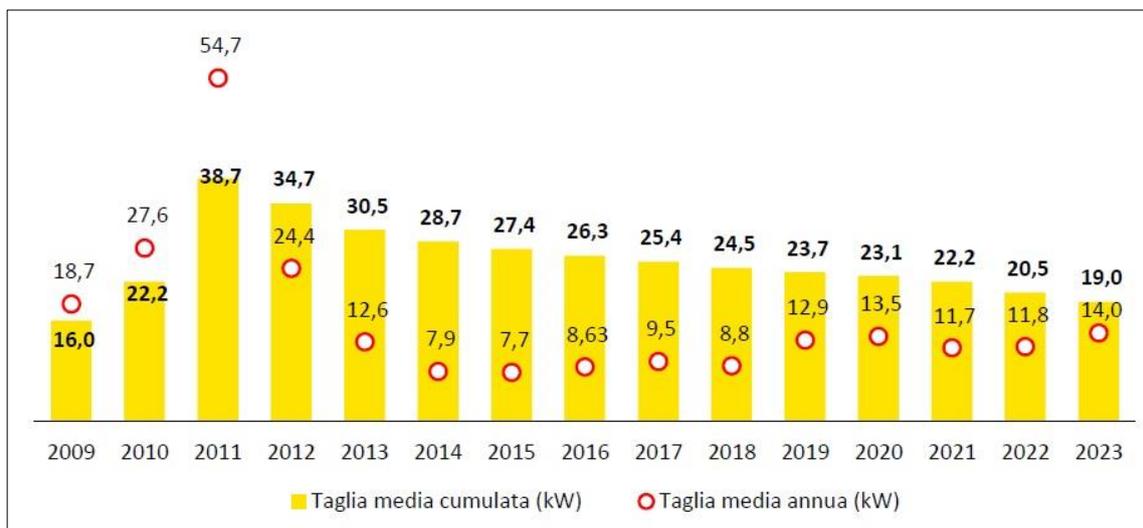


Figura 11 – taglia media annua e cumulata degli impianti fotovoltaici in Italia nel periodo 2008/2022 (fonte: Rapporto Statistico Solare Fotovoltaico 2023 – pubblicato da GSE S.p.a./maggio 2024)

Numerosità e potenza installata degli impianti fotovoltaici si distribuiscono in modo piuttosto diversificato tra le regioni italiane (tabella 6). A fine 2023, le sole regioni Lombardia e Veneto concentrano il 30,9% degli impianti sul territorio nazionale (rispettivamente con 264.823 e 228.013 impianti). Il primato nazionale in termini di potenza installata è rilevato in Lombardia (4,05 GW, pari al 13,4% del totale nazionale), seguita dalla Puglia (3,31 GW), regione che fino al 2021 deteneva la quota maggiore di capacità fotovoltaica; in Puglia si rileva comunque la dimensione media degli impianti più elevata (36 kW). Valori più bassi in termini di installazioni si rilevano invece in Basilicata, Molise, Valle d'Aosta e nella Provincia di Bolzano.

	2022			2023			Var 2023/2022 (%)		
	Numero Impianti	Potenza Installata (MW)	Taglia media (kW)	Numero Impianti	Potenza Installata (MW)	Taglia media (kW)	Numero Impianti	Potenza Installata	Taglia media
Abruzzo	29.200	841	29	38.242	972	25	31,0	15,6	- 11,8
Basilicata	11.423	407	36	16.181	504	31	41,7	23,6	- 12,7
Calabria	34.892	618	18	45.434	729	16	30,2	17,9	- 9,4
Campania	48.922	1.015	21	66.368	1.230	19	35,7	21,2	- 10,7
Emilia Romagna	126.703	2.513	20	163.150	3.030	19	28,8	20,6	- 6,4
Friuli Venezia Giulia	45.938	656	14	61.337	882	14	33,5	34,3	0,6
Lazio	81.067	1.718	21	106.408	2.026	19	31,3	17,9	- 10,1
Liguria	12.715	147	12	17.171	187	11	35,0	27,3	- 5,8
Lombardia	199.637	3.149	16	264.823	4.048	15	32,7	28,5	- 3,1
Marche	39.947	1.227	31	50.546	1.359	27	26,5	10,7	- 12,5
Molise	5.542	187	34	7.200	206	29	29,9	10,3	- 15,1
Piemonte	86.015	1.999	23	110.678	2.566	23	28,7	28,4	- 0,2
Provincia Autonoma di Bolzano	10.950	299	27	15.067	377	25	37,6	26,4	- 8,1
Provincia Autonoma di Trento	23.156	237	10	29.526	305	10	27,5	28,5	0,8
Puglia	71.012	3.055	43	92.228	3.313	36	29,9	8,5	- 16,5
Sardegna	47.846	1.141	24	59.465	1.360	23	24,3	19,2	- 4,1
Sicilia	77.237	1.758	23	103.076	2.164	21	33,5	23,1	- 7,7
Toscana	64.950	1.016	16	86.635	1.226	14	33,4	20,6	- 9,6
Umbria	25.989	558	21	32.037	632	20	23,3	13,4	- 8,0
Valle D'Aosta	3.201	29	9	3.862	35	9	20,6	20,0	- 0,6
Veneto	179.089	2.493	14	228.013	3.168	14	27,3	27,1	- 0,2
ITALIA	1.225.431	25.064	20	1.597.447	30.319	19	30,4	21,0	- 7,2

Tabella 6 – distribuzione della numerosità degli impianti e della potenza nel 2022/2023 (fonte: Rapporto Statistico Solare Fotovoltaico 2023 – pubblicato da GSE S.p.a./maggio 2024)

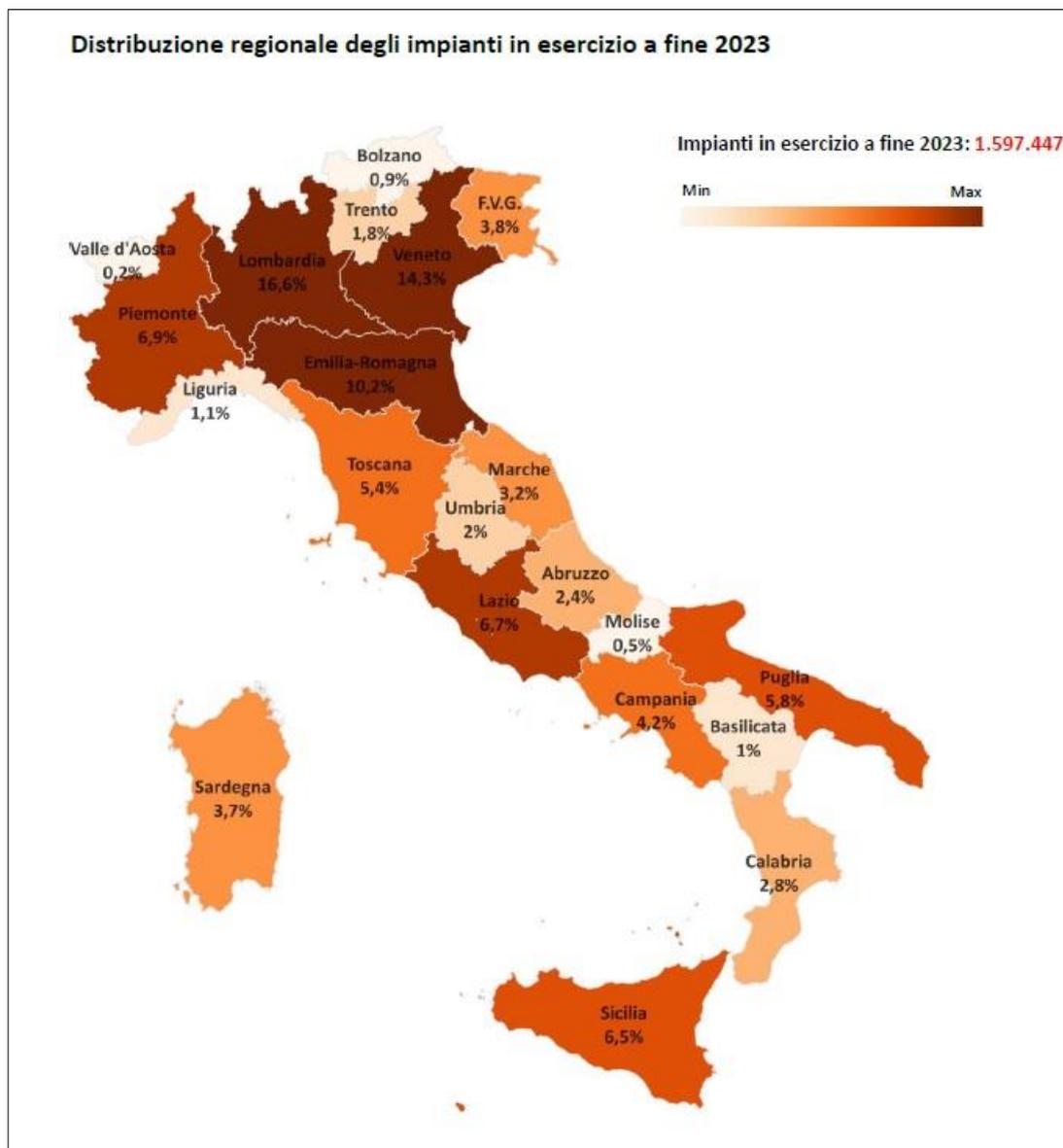


Figura 12 – distribuzione regionale del numero degli impianti a fine 2023 (fonte: Rapporto Statistico Solare Fotovoltaico 2023 – pubblicato da GSE S.p.a./maggio 2024)

In linea con l’anno precedente, le installazioni realizzate nel corso del 2023 non hanno provocato variazioni significative nella distribuzione regionale degli impianti. A fine anno nelle regioni del Nord risultano installati il 56% degli impianti in esercizio in Italia, al Centro il 17%, al Sud il restante 27%. Le regioni con il maggior numero di impianti sono Lombardia, Veneto, Emilia-Romagna, Piemonte e Lazio.

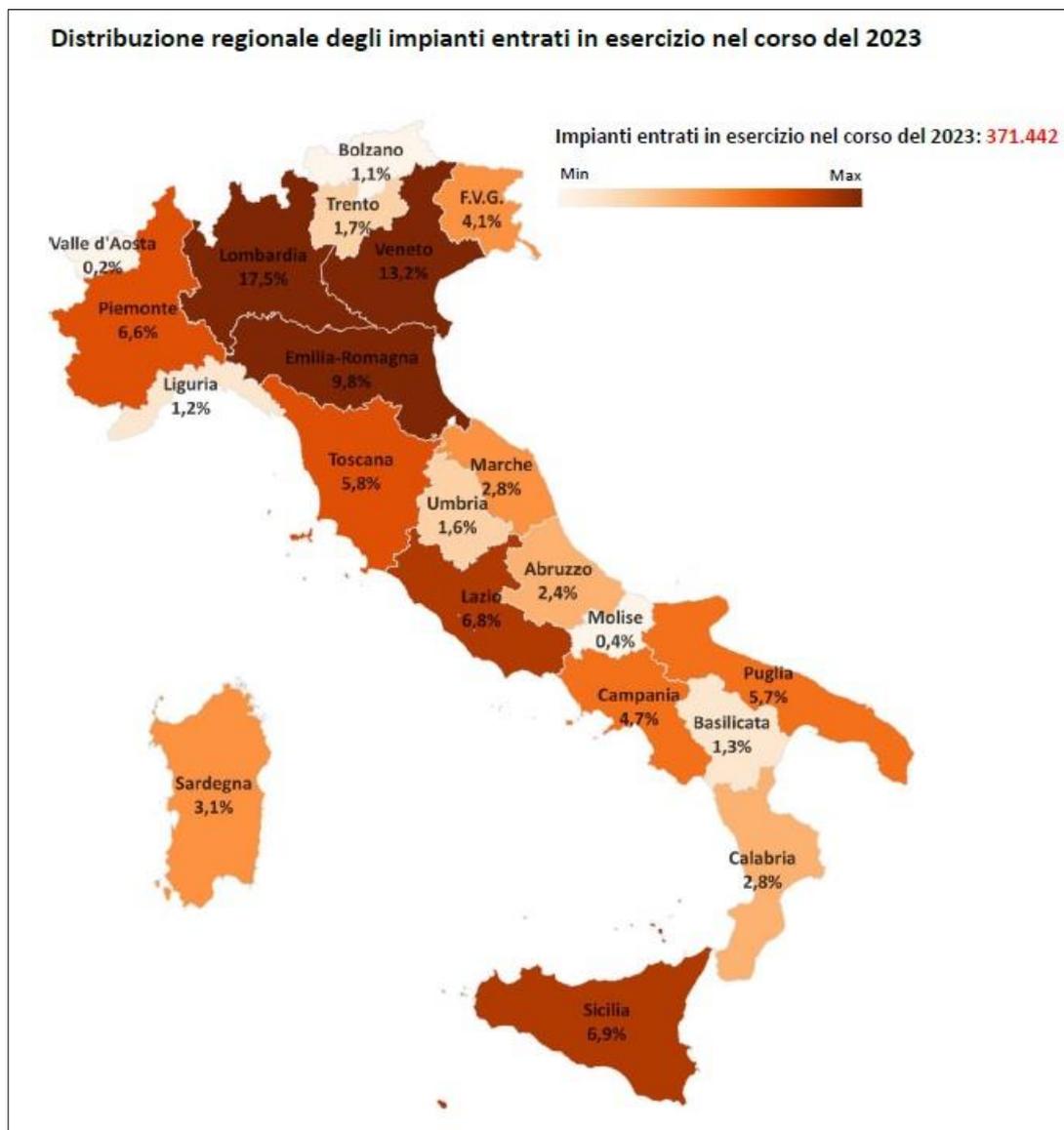


Figura 13 – distribuzione regionale del numero di impianti installati nel 2023 (fonte: Rapporto Statistico Solare Fotovoltaico 2023 – pubblicato da GSE S.p.a./maggio 2024)

Nella figura 13 si riporta la distribuzione regionale dei 371.442 impianti fotovoltaici in esercizio in Italia nel corso del 2023; le regioni con valori più elevati sono Lombardia (17,5%), Veneto (13,2%), Emilia-Romagna (9,8%) e Sicilia (6,9%).



Figura 14 – distribuzione regionale della potenza degli impianti a fine 2023 (fonte: Rapporto Statistico Solare Fotovoltaico 2023 – pubblicato da GSE S.p.a./maggio 2024)

La potenza in esercizio in Italia a fine 2023 si concentra per il 48,0% nelle regioni settentrionali del Paese, per il 34,7% in quelle meridionali, per il restante 17,3% in quelle centrali. In termini di contributo alla potenza complessiva nazionale, il più elevato si rileva in Lombardia (13,4%), seguita dalla Puglia (10,9%), Veneto (10,4%) ed Emilia-Romagna (10,0%).

Nel corso del 2023 sono entrati in esercizio nuovi impianti fotovoltaici per complessivi 5.209 MW. Le regioni che hanno fornito i contributi maggiori sono concentrate soprattutto al nord: Lombardia (17,2%), Veneto (13%), Piemonte (10,9%) ed Emilia-Romagna (9,9%). Al Sud è invece la Sicilia a fornire il contributo più importante in termini di potenza installata nel corso dell'anno (7,7%).

Il mercato secondario

Il mercato secondario degli impianti fotovoltaici comprende tutte le compravendite di impianti fotovoltaici già realizzati o in corso di costruzione effettuate da acquirenti. Nel corso del 2018 sono state completate numerose transazioni; la presenza sul territorio nazionale di una gran quantità di impianti di dimensioni medio-piccole, già collegati alla rete ed oggetto di incentivazioni rinvenienti dai Conti Energia, hanno favorito una notevole attività di investimento e compravendite di impianti. Gli operatori attivi nel settore sono imprese di notevoli dimensioni che detengono un'elevata liquidità con un target temporale di medio-lungo termine che viene investita in Fondi di Investimento specializzati o nell'acquisizione di soggetti industriali attivi nel settore dell'energia rinnovabili o tradizionale, al fine di consolidare la propria posizione di mercato, aumentando la massa gestita e l'energia prodotta.

Numerose operazioni sono riferite a portafogli di impianti fotovoltaici di dimensione inferiore ad 1 MWp situati in differenti località italiane. L'operazione più significativa conclusa nel maggio 2018 è stata l'acquisizione da parte del Fondo infrastrutturale "F2i" di un portafoglio di 134 impianti per una potenza installata di 334 MWp ed un controvalore di 1,3 miliardi di euro, di proprietà di RTR, uno dei principali operatori di energia fotovoltaica in Europa, gestito dal Fondo di Private Equity "Terra Firma"; l'operazione, gestita con una procedura competitiva, è stata conclusa ad un valore medio di € 3,9 milioni per MWp di potenza installata. Il medesimo Fondo ha concluso alla fine del 2018 l'acquisizione del 50% da Enel Green Power del 50% della *joint venture* nel veicolo EF Solare Italia S.p.A. (il fondo già deteneva il restante 50%), primo operatore solare in Italia con 130 impianti fotovoltaici attivi su tutto il territorio nazionale per una capacità installata totale di 410 MWp; la transazione è stata conclusa ad un controvalore di € 214. Accanto alle sopra citate operazioni, sono state chiuse una serie di acquisizioni di target inferiore da parte di operatori specializzati, con valori di acquisizione che oscillano tra € 1,20 milioni per MW di potenza installata, fino ad un massimo di € 4,30 milioni per MW. Il prezzo di transazione dei diversi portafogli dipende dalla dimensione e dalle caratteristiche degli impianti, dall'anno di costruzione, dalla loro localizzazione, dalla presenza o meno degli incentivi previsti dal Conto Energia ed infine dalle condizioni e dall'ammontare del debito sottostante il veicolo, contratto per la costruzione e/o acquisizione degli impianti in portafoglio. Negli ultimi due anni notevole è stata anche l'attività di rifinanziamento dei portafogli esistenti, favoriti dai bassi tassi di interesse che hanno consentito di rimodulare il debito esistente, contratto negli anni della crisi a costi notevolmente superiori a quelli attuali; tale attività ha consentito di alleggerire i bilanci dei veicoli societari, liberando risorse da investire nell'ammodernamento degli impianti e nella costruzione di nuovi siti. Sono stati altresì acquisiti dati riferiti a transazioni certe di due pacchetti acquistati nel 2021 e 2022 (entrambi senza contributi GSE), dalle seguenti società:

- A2A (2/2021): la società ha acquistato da Octopus Renewables, operatore specializzato nella gestione di investimenti nel settore delle energie rinnovabili (parte del gruppo britannico Octopus Investments Ltd), un portafoglio di 17 impianti fotovoltaici con una potenza nominale di 173 MWp, per un corrispettivo di 205 milioni di euro, cui corrisponde un'*equity* IRR di circa il 6%; la potenza media per ciascun sito è di 10 MWp, con un valore di acquisto di € 1,2 milioni per MWp;

- IREN (1/2022): la società ha acquistato da European Energy, un portafoglio di 5 impianti (situati in Puglia) per un totale di 120 MWp di potenza nominale, per un corrispettivo di € 166 milioni; gli impianti situati nell'ASI della provincia di Foggia, sono stati realizzati tra il 2019 ed il 2021, mentre quelli di Palo (provincia di Bari), sono in corso di completamento. La potenza nominale media è di 25 MWp ed il valore medio di acquisto è di € 1,37 milioni per MWp;
- NORDIC SOLAR (11/2023): la società danese, attiva dal 2010 nel settore delle energie rinnovabili (detiene e gestisce diversi parchi fotovoltaici in Danimarca e nel resto d'Europa), ha ceduto un portafoglio composto da 13 impianti fotovoltaici su tetto, incentivati, dislocati in varie regioni d'Italia e racchiusi in sette veicoli societari, per una potenza complessiva di 12,84 MWp;
- Eolica S.r.l. (11/2023), facente parte del Gruppo Miaenergia, primario operatore italiano nello sviluppo di Progetti afferenti alla produzione di Energia Rinnovabile, ha completato la cessione di un mega progetto fotovoltaico in *Greenfield status* da 150MWp in Puglia;
- Encavis Asset Management AG (12/2023), ha venduto un portafoglio internazionale di *asset* di energia rinnovabile ad un investitore istituzionale. Il portafoglio comprende due parchi fotovoltaici in Italia e Francia con una capacità complessiva di 17 MWp e nove parchi eolici in Germania, Francia, Svezia e UK con una capacità complessiva di 76 MWp;
- Bluefield, tramite il veicolo Bluefield Revive Italia I S.r.l. (01/2024) ha acquistato da Elements Green un portafoglio composto da 10 impianti fotovoltaici in esercizio situati in Puglia e aventi una potenza installata complessiva pari a circa 7,2 MW;
- Axpo (01/2024) ha perfezionato l'acquisizione del progetto per la realizzazione di un impianto fotovoltaico in Calabria con una potenza di 13 MWp da Sud Rienergy Società Agricola;
- Soltec (01/2024), società specializzata nello sviluppo di progetti fotovoltaici, ha perfezionato la vendita del 49% di un progetto di energia solare fotovoltaica nella provincia di Catania di 52MWp di potenza;
- Alternus Clean Energy (01/2024), ha completato la vendita, a una società del Gruppo Undo, di un portafoglio di 13 impianti fotovoltaici per una capacità complessiva di 10,5 MWp, in esercizio e incentivati ai sensi di diversi Conti Energia;
- EOS Management Group (02/2024), asset manager con sede a Londra, attivo negli investimenti in transizione energetica e sostenibile attraverso fondi in infrastrutture e *private equity* - ha sottoscritto un accordo per l'acquisizione di 6 progetti di rinnovabili in Sicilia pari a 294 MWp di proprietà Lightsource bp. Il portafoglio è composto da impianti agrivoltaici (autorizzati o in fase conclusiva del processo autorizzativo);
- Iberdrola e IB Vogt (03/2024) hanno perfezionato una complessa operazione che ha portato alla firma di un accordo per l'acquisizione di un progetto fotovoltaico, denominato FENIX, ubicato in Sicilia di potenza complessiva pari a 245 MWp;
- Re:Cap Global Investors (03/2024) ha perfezionato l'operazione di acquisizione da WKN, società interamente controllata da PNE, quotata alla Borsa di Francoforte, di un portafoglio di 12 impianti fotovoltaici e agrivoltaici per una capacità totale di circa 114 MWp situati in diverse regioni italiane.

Prospettive di sviluppo future

Per quanto concerne lo sviluppo del settore fotovoltaico nei prossimi anni, le stime e le analisi contenute nel *Global Market Outlook for Solar Power (2024-2028)*, pubblicato da *Solar Power Europe* nel giugno 2024 forniscono interessanti elementi di analisi. *L'Italia è emersa come uno dei paesi solari con la crescita più rapida mercati nell'UE nel 2023, installando 5,2 GW. Questo segna un aumento del 111% rispetto ai 2,5 GW installati nel 2022, quando il paese è rientrato nella scala dei gigawatt per la prima volta dal 2013. Di conseguenza, l'Italia è tornata top 10 in ottava posizione. La crisi energetica e la fine del regime fiscale Superbonus del governo che aveva spinto il solare residenziale, ha prodotto un notevole 79% di crescita in questo segmento. Dopo le condizioni sono state fatte molto meno attraente per il Superbonus, l'impianto solare italiano l'espansione è stata principalmente guidata dal C&I segmento, contribuendo per circa il 46% della capacità installata nel 2023.*

Inoltre, i parchi superiore a 1 MW hanno avuto un mese di picco nel dicembre 2023, con impianti che raggiungono i 362 MW, significativamente superiore alla media mensile tasso di installazione di 72 MW da gennaio a novembre. I dati statistici riferiti alla sola Europa mostrano che l'Italia è stabilmente in terza posizione come produttore di energia solare d'Europa per capacità installata – con 36,2 GW (era in seconda posizione nel 2020 con 21,6 GW di capacità installata); nel corso del 2024 la capacità installata è cresciuta di 6 GW superiore a quella rilevata nel 2023 rispetto al 2022 (5 GW); la seconda posizione è occupata dalla Spagna con 46,7 GW mentre la prima rimane occupata stabilmente dalla Germania con 99,2 GW. In quarta posizione si trova invece la Francia con 23,2 GW di capacità installata.

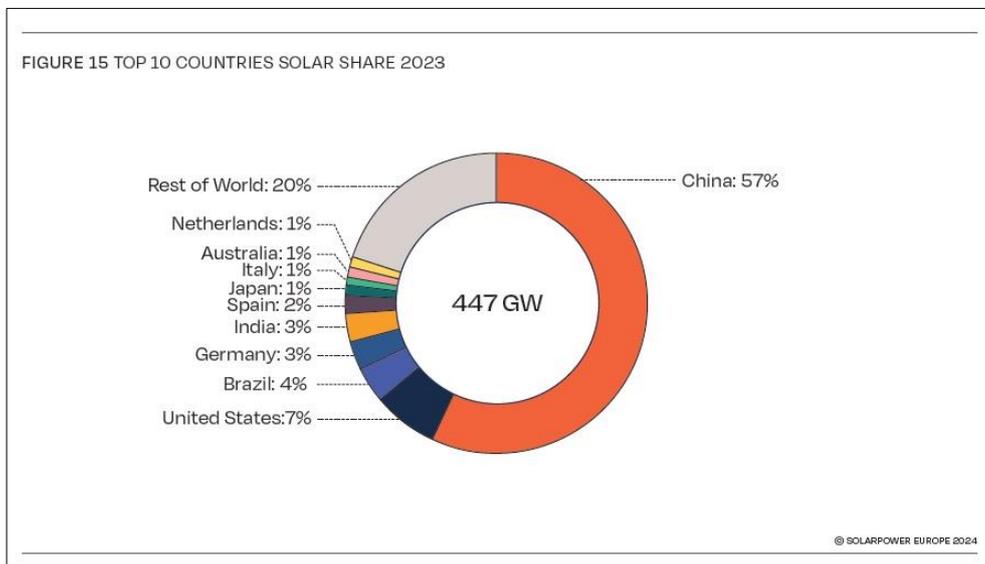


Figura 15 – principali mercati mondiali per potenza addizionale installata alla fine del 2023 (fonte: Global Market Outlook for Solar Power 2024/2028 – pubblicato da Solar Power Europe)

Nel panorama mondiale (figura 15) l'Italia occupa l'ottavo posto nella classifica dei principali produttori di energia solare per potenza installata addizionale (alla fine del 2023), mentre occupa la nona posizione (figura 16) per quanto riguarda la potenza complessiva installata; il nostro paese è uscito dalla *top ten* dei principali paesi per potenza installata pro-capite (figura 18).

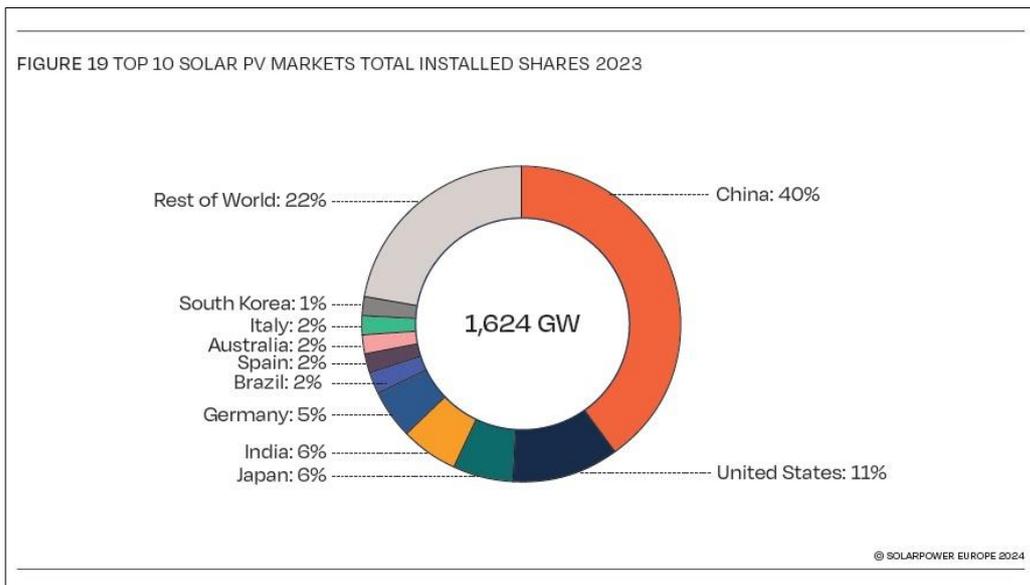


Figura 16 – principali mercati mondiali per potenza installata alla fine del 2023 (fonte: Global Market Outlook for Solar Power 2024/2028 – pubblicato da Solar Power Europe)

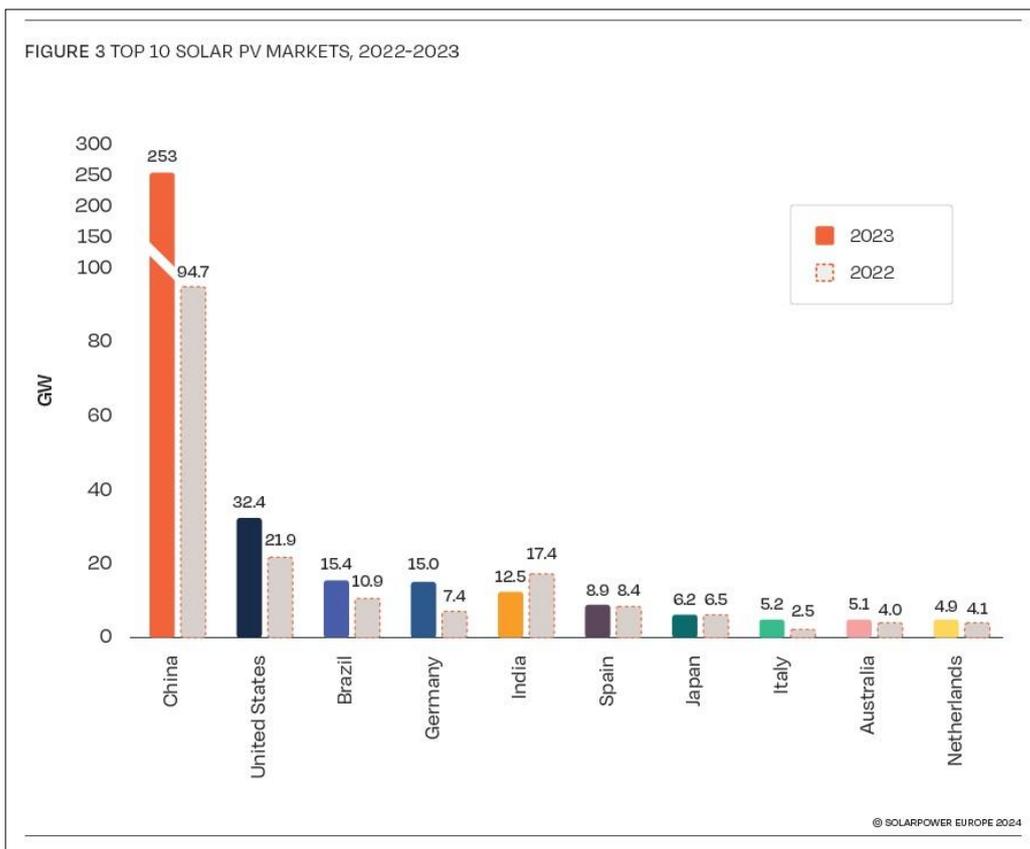


Figura 17 – principali mercati mondiali per potenza addizionale installata alla fine del biennio 2022/2023 (fonte: Global Market Outlook for Solar Power 2024/2028 – pubblicato da Solar Power Europe)

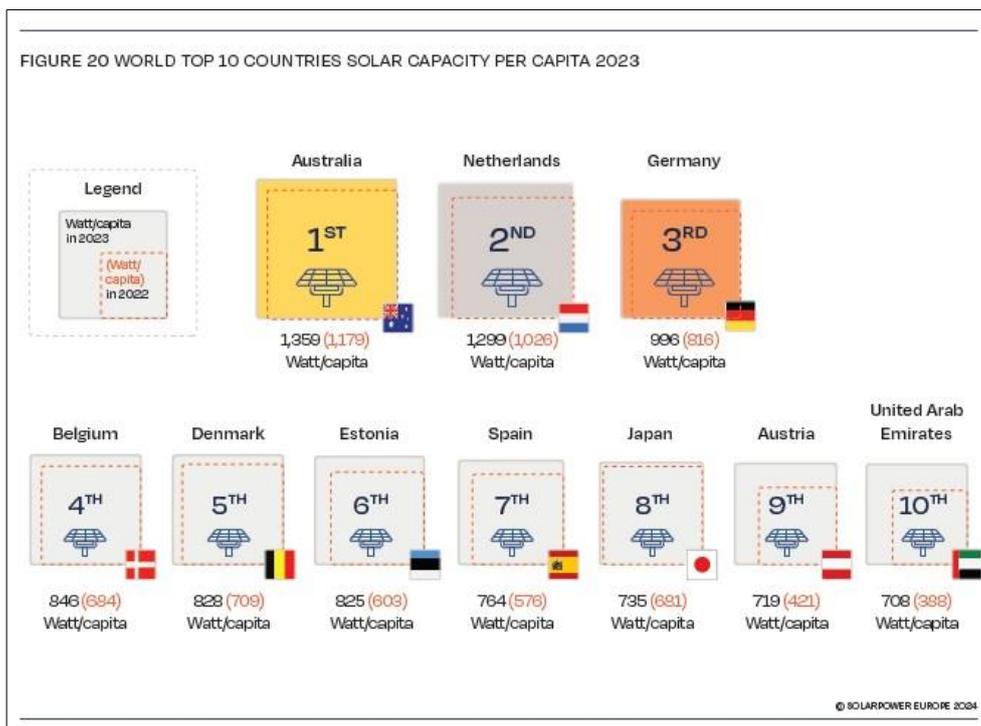


Figura 18 – principali mercati mondiali per potenza installata pro-capite alla fine del 2023 (fonte: Global Market Outlook for Solar Power 2024/2028 – pubblicato da Solar Power Europe)

Le stime relative all'incremento della capacità produttiva dei singoli paesi nei prossimi 5 anni (figura 19 e tabella 7) ipotizzano, per l'Italia, una crescita compresa tra 25 GW e 43 GW; se tale scenario venisse confermato il paese potrebbe attestarsi sui 61 GW di potenza installata alla fine del 2028, nel *worst scenario* e intorno ai 79 GW nell'*high scenario*.

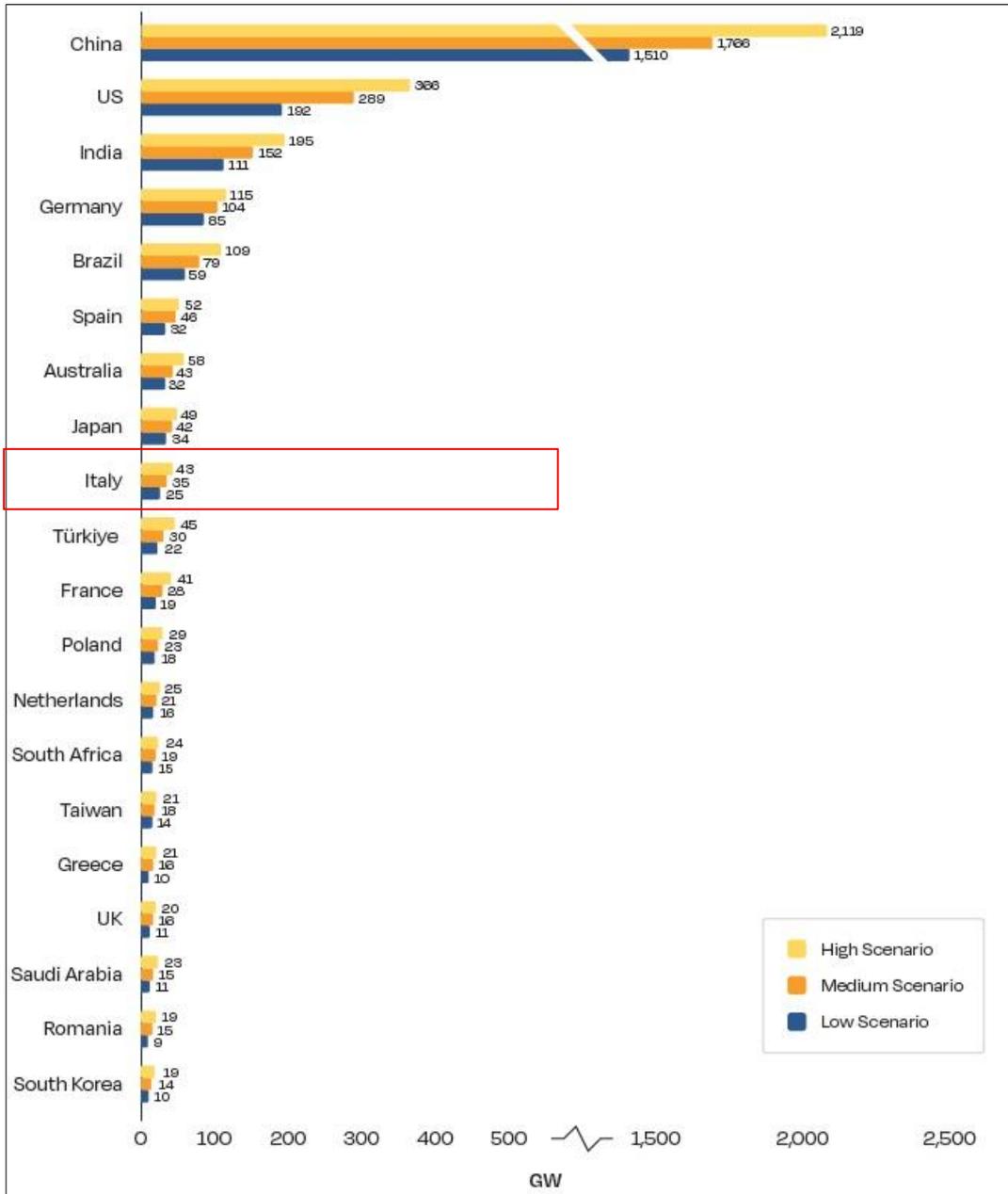


Figura 19 – scenari previsionali di crescita dei principali mercati mondiali per potenza addizionale installata periodo 2024/2028 (fonte: Global Market Outlook for Solar Power 2024/2028 – pubblicato da Solar Power Europe)

Country	2023 Total capacity (MW)	By 2028 Total capacity Medium Scenario (MW)	2024-2028 New capacity (MW)	2024-2028 Compound annual growth rate (%)	Political support prospects
China	656,045	2,422,149	1,766,104	30%	
United States	173,185	462,443	289,258	22%	
India	90,069	241,738	151,669	22%	
Germany	82,979	186,498	103,519	18%	
Brazil	39,443	118,356	78,913	25%	
Spain	36,273	82,251	45,978	18%	
Australia	36,109	79,043	42,934	17%	
Japan	90,357	131,889	41,532	8%	
Italy	29,844	64,388	34,544	17%	
Türkiye	12,239	42,553	30,314	28%	
France	18,912	47,401	28,489	20%	
Poland	16,832	39,442	22,610	19%	
Netherlands	22,916	44,061	21,145	14%	
South Africa	9,291	28,634	19,343	25%	
Taiwan	12,443	30,591	18,148	20%	
Greece	7,149	23,436	16,287	27%	
United Kingdom	17,697	33,419	15,722	14%	
Saudi Arabia	3,181	18,649	15,468	42%	
Romania	3,350	18,130	14,780	40%	
South Korea	27,252	41,100	13,848	9%	

Tabella 7 – previsione di crescita dei principali mercati mondiali per potenza installata periodo 2024/2028 (fonte: Global Market Outlook for Solar Power 2024/2028– pubblicato da Solar Power Europe)

(C) Valutazione

La relazione di valutazione è stata condotta nel rispetto della normativa vigente per i Fondi di investimento Alternativi (FIA) Immobiliari, secondo i criteri e le metodologie estimative utilizzate nella *best practice* internazionale. In particolare, il documento risulta conforme a quanto previsto dal Regolamento Banca d'Italia del 19.01.2015 Titolo V – Capitolo IV – Sezione II – Paragrafi 2.5 (Beni Immobili) e 4 (Esperti Indipendenti) e dal DM 30 del 05.03.2015 (art. 16). Il valore di mercato è stato determinato partendo dalla definizione di IVS – International Valuation Standards e di RICS (“Red Book” – edizione aggiornata al novembre 2022), secondo cui per *Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni* (IVS 2017 - IVS 104 Section 30; RICS Red Book 2021 - VPS4 4). Tenendo conto dei termini dell'incarico e delle necessità rappresentate dal Committente, di acquisire il valore di mercato sia per i terreni su cui verrà realizzato l'impianto fotovoltaico (oggi in parte occupati da un campo di calcio), che per i terreni agricoli residui, sono state adottate differenti metodologie di valutazione. Per la determinazione del valore di mercato delle aree su cui verrà realizzato l'impianto fotovoltaico è stata utilizzata la metodologia economica con criterio finanziario (*discounted cash flow analysis*) ritenendola la più idonea nel caso specifico, anche in conformità all'orientamento ed alla prassi estimativa prevalente riguardo gli immobili oggetto di investimento, in particolare quelli di proprietà di Fondi di Investimento Alternativi (FIA) Immobiliari di tipo chiuso, in cui rientrano anche gli impianti di produzione di energia elettrica. Tale approccio valutativo stima il valore di mercato dell'immobile mediante l'attualizzazione del *cash flow* che si attende venga generato dai contratti di locazione e/o dai ricavi dalla vendita dell'energia, al netto dei costi operativi (IMU, TASI, Assicurazioni, costi amministrativi) e di quelli tecnici (manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti); il tasso di attualizzazione cui vengono scontati i flussi tiene conto dei rischi caratteristici dell'immobile che viene valutato. Per quanto concerne invece la determinazione del valore di mercato delle aree agricole è stato adottato il Metodo comparativo di mercato (*MCA – Market Comparison Approach*). Il criterio comparativo di mercato utilizza i dati di immobili comparabili che siano stati oggetto di transazioni recenti o per cui sia noto il prezzo richiesto per stimare il valore dell'immobile. In base ai prezzi comparabili è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto delle specificità di ciascun bene. L'utilizzo di questo criterio si articola in tre passaggi:

1. *Selezione degli immobili comparabili*: la scelta di comparabilità si basa sulle caratteristiche fisiche (età, dimensione, stato di manutenzione ecc.) e sulla localizzazione degli immobili. Occorre analizzare, valutare e verificare l'esistenza di beni sostituibili e analizzare i prezzi cui si concludono le transazioni, tenendo in considerazione gli elementi che agiscono su domanda e offerta. È necessario che le caratteristiche dei beni reputati comparabili siano il più possibile simili a quelle dell'immobile da valutare e che i beni comparabili siano stati oggetto di recente transazione (generalmente negli ultimi tre-sei mesi) a un prezzo di mercato. Quando non esiste un numero

sufficiente di transazioni, è anche possibile utilizzare i prezzi richiesti derivanti da annunci di vendita e locazione. In questo caso, tuttavia, occorre applicare un correttivo in riduzione per considerare lo sconto tra prezzo richiesto e valore a cui si chiuderà la transazione; tale sconto varia nel tempo in funzione delle condizioni di mercato.

2. *Normalizzazione del prezzo di transazione dei beni comparabili mediante un'unità di confronto*: per la maggior parte degli immobili, l'unità considerata è la superficie, pertanto, salva diversa indicazione, si utilizzano prezzi o canoni di locazione al metro quadrato. Il valore finale del bene è ottenuto dalla moltiplicazione del prezzo medio dell'unità di misura estratto dal mercato per la quantità espressa dal bene da valutare;
3. *Adeguamenti*: poiché due immobili non sono mai perfettamente identici ma solo simili (per esempio a causa di differenze d'età, dello stato di manutenzione, dell'orientamento, del livello di personalizzazione, della fungibilità o dell'accessibilità) occorre verificare le differenze tra le informazioni ottenute e il bene specifico da valutare;

Data la specificità dei beni immobiliari, il criterio comparativo di mercato risulta particolarmente appropriato per la valutazione di immobili abbastanza omogenei o "standard" e per le tipologie in cui, cioè, prevale un mercato della proprietà rispetto a un mercato dello spazio (tipicamente in segmento residenziale). Nell'applicazione del criterio valutativo scelto, KF ha formulato le ipotesi di seguito riportate.

Terreni con impianto Fotovoltaico

Il Committente ha richiesto a KF di stimare il valore di mercato dei terreni su cui potrebbe essere installato l'impianto fotovoltaico la cui potenza, sulla base delle informazioni ricevute, sarà pari a 894,60 kWp. Nelle pagine seguenti saranno riportati le differenti *assumptions* ed ipotesi che sottendono il processo valutativo.

Inflazione: le stime dell'inflazione per il 2025 (1,8%) e il 2026 (1,5%) sono quelle emesse dalla Commissione Europea nell'aprile del 2025. Per gli anni successivi si è assunto un tasso di inflazione del 2%, valore target dell'inflazione nella zona euro nel medio-lungo periodo.

Tempistiche e frequenza dei flussi: il numero (50) e la frequenza (semestrale) dei periodi utilizzati per la valutazione sono stati determinati tenendo in considerazione un orizzonte temporale di 25 anni in linea con le ricerche e le analisi eseguite dagli operatori di settore riguardo la funzionalità dell'impianto e le Linee Guida all'analisi costi-benefici dei progetti di investimento (2014/2020) elaborate dalla Commissione Europea. Nell'attualizzazione dei flussi di cassa si è assunto che i ricavi siano sempre percepiti a metà periodo.

Producibilità energia e ricavi: la producibilità annua di energia dell'impianto fotovoltaico è stata fornita dal Committente per un totale annuo stimato di 1.162.980 kWh; il 47% circa di tale energia (pari a 546.601 kWh) si ipotizza venga prodotta nei primi sei mesi dell'anno (da gennaio a giugno),

mentre il restante 53% (pari a 616.379 kWh) nel secondo semestre di ciascuna annualità (da luglio a dicembre). Come riferito dal Committente, l'assunzione alla base della valutazione, ipotizza che tutta l'energia prodotta venga utilizzata in autoconsumo per alimentare l'impianto di depurazione di sua proprietà situato in prossimità dei terreni.

Prezzo medio di vendita energia contratti future (2026-2035) - quotazione giornaliera ultimi 45 giorni solari (fonte: EEX - European Energy Exchange AG [a member of Deutsche Borse Group])										
Giorno rilevazione quotazione / prezzo €/kWp	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
22-apr-25	99,20	88,82	80,46	78,24	76,48	76,41	75,46	75,11	73,97	74,21
23-apr-25	99,48	89,85	80,95	78,00	77,00	76,93	75,98	75,63	74,49	74,73
24-apr-25	98,50	89,10	80,90	78,14	77,14	77,07	76,12	75,77	74,63	74,87
25-apr-25	96,32	88,60	80,88	78,25	77,25	77,18	76,23	75,88	74,74	74,98
28-apr-25	96,34	88,42	81,00	79,00	78,00	77,93	76,98	76,63	75,49	75,73
29-apr-25	96,19	88,13	80,53	78,48	77,48	77,41	76,46	76,11	74,97	75,21
30-apr-25	97,81	89,58	81,37	79,73	78,73	78,66	77,71	77,36	76,22	76,46
2-mag-25	100,62	91,51	83,21	80,84	79,84	79,77	78,82	78,47	77,33	77,57
5-mag-25	100,27	90,55	81,33	79,48	78,48	78,41	77,46	77,11	75,97	76,21
6-mag-25	103,20	92,33	82,50	80,41	79,41	79,34	78,39	78,04	76,90	77,14
7-mag-25	103,91	93,09	82,70	80,91	79,91	79,84	78,89	78,54	77,40	77,64
8-mag-25	104,61	92,91	82,75	80,43	79,43	79,36	78,41	78,06	76,92	77,16
9-mag-25	103,88	92,40	82,67	80,55	79,55	79,48	78,53	78,18	77,04	77,28
12-mag-25	106,43	94,87	83,60	80,95	79,95	79,88	78,93	78,58	77,44	77,68
13-mag-25	106,56	94,64	83,24	80,40	79,40	79,33	78,38	78,03	76,89	77,13
14-mag-25	105,18	93,28	82,45	80,25	79,25	79,18	78,23	77,88	76,74	76,98
15-mag-25	105,76	94,48	82,94	80,85	79,85	79,78	78,83	78,48	77,34	77,58
16-mag-25	105,11	93,17	82,93	80,43	79,43	79,36	78,41	78,06	76,92	77,16
19-mag-25	104,77	92,74	83,08	80,33	79,30	79,26	78,31	77,96	76,82	77,06
20-mag-25	107,84	94,41	83,58	81,02	80,02	79,95	79,00	78,65	77,51	77,75
21-mag-25	107,80	93,95	83,07	80,33	79,33	79,26	78,31	77,96	76,82	77,06
22-mag-25	107,48	94,14	83,02	80,53	79,53	79,46	78,51	78,16	77,02	77,26
23-mag-25	107,64	94,34	83,35	80,60	79,60	79,53	78,58	78,23	77,09	77,33
26-mag-25	109,47	95,00	83,55	81,38	80,38	80,31	79,36	79,01	77,87	78,11
27-mag-25	108,47	94,80	83,27	80,68	79,68	79,61	78,66	78,31	77,17	77,41
28-mag-25	108,19	94,68	83,17	80,12	79,12	79,05	78,10	77,75	76,61	76,85
29-mag-25	106,17	93,06	82,65	80,15	79,15	79,08	78,13	77,78	76,64	76,88
30-mag-25	104,25	92,61	81,87	79,95	78,95	78,88	77,93	77,58	76,44	76,68
2-giu-25	105,53	93,17	82,22	79,89	78,89	78,82	77,87	77,52	76,38	76,62
3-giu-25	107,26	94,16	83,20	80,20	79,20	79,13	78,18	77,83	76,69	76,93
Prezzo medio [€/kWp] contratti future (2026-2035) quotazione giornaliera	103,81	92,43	82,41	80,02	78,99	78,72	77,97	77,62	76,48	76,72
Anno quotazione prezzi future	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

Tabella 8 – prezzo medio energia contratti future periodo 2026-2035 – quotazioni giornaliera disponibili – ultimi 45 giorni solari (fonte: elaborazioni KF sui prezzi contratti future European Energy Exchange AG [a member of Deutsche Borse Group])

I ricavi derivanti dalla produzione di energia dell'impianto sono stati stimati adottando il prezzo medio dei contratti di vendita futures (riferiti al mercato italiano) di energia solare nell'orizzonte temporale

2026-2035 come rilevati giornalmente dalla società finanziaria *European Energy Exchange AG* (società del *Gruppo Deutsche Borse*) per tutti i mercati mondiali significativi per tale tipologia di energia; utilizzando tali informazioni è stata elaborata una serie storica con gli ultimi dati disponibili (45 giorni solari dalla data di rilevazione) ed è stato calcolato un valore medio per ciascuna annualità considerata (2026-2035), con l'ultimo disponibile (2035) che viene considerato per tutte le annualità successive a tale data. La scelta di utilizzare i dati quotati con i contratti future (in luogo del prezzo unico nazionale "PUN Index GME" - prezzo di riferimento dell'energia elettrica rilevato sulla borsa elettrica italiana "IPEX, Italian Power Exchange"), dipende dalla circostanza che il modello di valutazione prospettico (con DCF) considera un orizzonte temporale di 25 anni ed utilizzare il prezzo medio di vendita oggi rilevato con il PUN avrebbe avuto l'effetto di considerare ricavi ad oggi per un periodo di tempo troppo ampio, con evidenti distorsioni di prezzo e di conseguenza ricavi di vendita maggiori che avrebbero influito sui flussi di cassa aumentando il corrispondente valore del terreno su cui realizzare l'impianto. I prezzi così determinati vengono rivalutati annualmente del tasso di inflazione. Le quotazioni stimate dalla società finanziaria sono utilizzate dal Committente come indicazione per l'elaborazione del Piano industriale aziendale.

Tenendo conto del fatto che tutta l'energia prodotta viene gestita in autoconsumo per supportare i consumi elettrici per il funzionamento dell'impianto di depurazione, su specifica indicazione del Committente, è stata considerato come ulteriore elemento di ricavo (inteso costo da non sostenere) un corrispettivo di € 0,045/kWh (che corrisponde ad € 45/kWp) per gli oneri di sistema e di trasporto dell'energia che non vengono sostenuti perché in autoconsumo.

Perdita di efficienza dell'impianto: è stata considerata una perdita di efficienza progressiva dell'impianto dell'1,0% annuo, tenendo conto della futura obsolescenza dell'impianto ed al fine di sterilizzare parzialmente la rivalutazione annua dei ricavi di vendita dell'energia.

Costo di realizzazione dell'impianto: il costo di realizzazione dell'impianto agrivoltaico è stato fornito dal Committente e risulta pari ad **€ 1.196.167,00**.

Tasso di attualizzazione (WACC) dei flussi: i flussi di cassa utilizzati sono al lordo delle imposte e non considerano la modalità di finanziamento; conseguentemente il tasso di attualizzazione è una media ponderata (WACC) del debito e del capitale proprio al lordo delle imposte richiesti dal mercato per investire nell'immobile (impianto) oggetto di valutazione.

1. Struttura finanziaria

La struttura finanziaria che determina la ponderazione delle diverse forme di capitale utilizzate (debito e capitale proprio) dipende dal rischio operativo del bene valutato e dalle condizioni di mercato. La struttura finanziaria utilizzata è:

Capitale di debito (D) = 50% - Capitale proprio - Equity (E) = 50%

2. Costo del debito (Kd)

Il costo del debito è il tasso richiesto dalle banche per finanziare l'immobile oggetto di valutazione, considerando lo specifico rischio operativo e la struttura finanziaria.

- a) Il tasso base di riferimento utilizzato è l'Eurirs (media a 12 mesi dei valori al 30 maggio 2025) con scadenza a 25 anni (durata coerente con quella dello sviluppo in oggetto);
- b) Lo spread bancario, pari a 275 punti base, è stato desunto da un'indagine presso alcuni istituti di credito.

$$\text{Kd} = \text{tasso base} + \text{spread} = \text{tasso IRS 25 anni} + 2,75\% = 2,45\% + 2,75\% = 5,20\%$$

3. Costo del capitale proprio (Ke)

Il costo del capitale proprio è il rendimento minimo al lordo delle imposte che il mercato richiede per investire nell'immobile, considerando il rischio operativo, il costo del debito e la struttura finanziaria. E' stato determinato con il metodo *build-up approach* sommando le componenti di rendimento richieste per i diversi fattori di rischio operativo e finanziario di seguito elencati.

3.1 Rischio operativo: consiste nella volatilità dei flussi di cassa operativi e deriva principalmente dalla possibilità che il bene non sia in grado di conseguire ricavi. È calcolato come somma del tasso privo di rischio e del *risk premium* immobiliare scomposto nei diversi fattori.

- a) **Tasso privo di rischio (tasso risk-free):** si è scelto di utilizzare il tasso Eurirs (media a 12 mesi dei valori al 30 maggio 2025) con scadenza a 25 anni, durata coerente con quella dello sviluppo in oggetto.
- b) **Risk premium di settore:** si compone dei fattori elencati nella tabella di cui sotto.

3.2 Rischio finanziario: consiste nel maggiore rendimento richiesto sul capitale proprio per la presenza di debito bancario che, per la precedenza nel pagamento, incrementa il rischio complessivo di quest'ultimo. Si determina applicando un moltiplicatore basato sul modello della leva finanziaria che considera l'effetto della struttura finanziaria, il differenziale rispetto al costo del debito e il beneficio fiscale (nell'ipotesi di un'aliquota fiscale del 24%).

a	Tasso risk free	2,45%
b	Risk premium operativo	
<i>b1</i>	<i>rp settore immobiliare</i>	3,25%
<i>b2</i>	<i>rp localizzazione</i>	0,00%
<i>b3</i>	<i>rp tipologia</i>	1,15%
<i>b4</i>	<i>rp immobile (qualità, età ecc.)</i>	0,00%
<i>b5</i>	<i>rp locazione (commerciale e conduttore)</i>	0,00%
c = a + b	Cost of equity operativo	6,85%
d	Risk premium finanziario	1,25%
e = c + d	Cost of equity (Ke)	8,10%

Tabella 9 – (ke) costo dell'equity (fonte: elaborazioni KF)

Dopo aver determinato la struttura finanziaria, il costo del debito (Kd) e il costo dell'*equity* (Ke), si determina il tasso di attualizzazione WACC:

$$WACC = Kd * D/(D + E) + Ke * E/(D + E) = 6,65\%$$

Costi operativi: sono stati ipotizzati i seguenti costi operativi a carico della Proprietà:

- *IMU:* è stato stimato da KF tenendo conto della potenziale rendita catastale che potrebbe essere attribuita all'impianto, determinata tenendo conto di iniziative simili di cui si è avuta esperienza (il valore stimato potrebbe essere soggetto a variazioni che si ritengono tuttavia ininfluenti rispetto alla stima del valore di mercato dell'impianto). La crescita annua è pari al tasso di inflazione;
- *Assicurazioni:* il premio assicurativo annuo è stato stimato nella misura dello 0,15% del costo di realizzazione dell'impianto. La crescita annua è pari al tasso di inflazione;
- *Costi amministrativi:* stimati nella misura del 2,0% annuo calcolato sui ricavi complessivi stimati dalla vendita di energia;
- *Manutenzione ordinaria:* è stato considerato il corrispettivo annuo stimato dal Committente in € 15.000,00;
- *Manutenzione straordinaria (accantonamento annuo):* è stato stimato un accantonamento annuo per manutenzione straordinaria di € 10/kWp – con un tasso di crescita annua pari al tasso di inflazione; si ritiene che tali accantonamenti includano anche i costi di smantellamento dell'impianto al termine della sua vita utile (25 anni).

Di seguito un riepilogo delle assunzioni adottate per la valutazione dell'impianto:

Caratteristiche Impianto	Assumption driver valutazione impianto Fotovoltaico Assago (Potenza MWp 0,894)
potenza installata (kWp)	894,60
produzione annua energia (dati forniti dal Committente) Kwh/anno	1.162.980
perdita efficienza impianto (stima)	1,00%
data di allacciamento stimata	1-gen-26
ricavi vendita energia (€/kWh)	vedi serie storica tabella 8
Costi manutenzione ordinaria impianto (€/anno) - stima fornita dal Committente	€ 15.000
Riserva per manutenzione straordinaria (€ 12/kWp anno)	€ 10,00

Tabella 10 – riepilogo assumptions valutazione (fonte: elaborazioni KF su dati Committente)

Conclusioni: sulla base delle indagini svolte, delle assunzioni e del criterio valutativo adottato, KF ritiene che il Valore di Mercato dei terreni (per una superficie fondiaria “occupata” dall'impianto di **10.472** mq) situati nel comune di Assago (MI), su cui sarà realizzato l'impianto fotovoltaico avente una potenza di 0,8946 MWp, alla data di osservazione del **30 maggio 2025**, possa essere ragionevolmente stimato in **€ 322.000,00**. La superficie fondiaria “occupata” dall'impianto è di **10.472** mq (cfr. la tabella 1 di pagina 13).

Terreni agricoli residui

Per quanto concerne i terreni agricoli residui (esterni al perimetro in cui sarà realizzato l'impianto fotovoltaico), la stima del valore di mercato è stata determinata adottando il metodo comparativo di mercato (MCA). Si è quindi considerato il valore medio determinato per l'anno 2025 dalla Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano, le cui quotazioni sono riportate nella tabella 11 (nella figura 20 si riporta la legenda con ciascuna Regione Agraria), da cui si evince che il comune di Assago, è ricompreso nella Regione Agraria n° 7 (Pianura tra Ticino e Lambro).

COMMISSIONE ESPROPRI PER LA CITTA' METROPOLITANA DI MILANO									
TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI VALEVOLE PER L'ANNO 2025 ⁽¹⁾									
<i>(ex articolo 41 del D.P.R. n. 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni)</i>									
N°	TIPI DI COLTURA	REGIONE AGRARIA N. 1	REGIONE AGRARIA N. 2	REGIONE AGRARIA N. 3	REGIONE AGRARIA N. 4	REGIONE AGRARIA N. 5	REGIONE AGRARIA N. 6	REGIONE AGRARIA N. 7	REGIONE AGRARIA N. 8
1	SEMINATIVO	6,21	6,21	6,31	6,17	6,66	5,97	5,95	4,98
2	SEMINATIVO IRRIGUO	7,37	7,37	7,48	7,99	8,40	8,14	7,66	6,40
3	PRATO	6,21	6,21	6,31	6,17	6,66	5,97	5,95	4,98
4	PRATO IRR. O A MARCITA	7,37	7,37	7,48	7,99	8,40	8,14	7,66	6,40
5	ORTO	8,59	8,59	8,72	7,77	8,28	7,66	7,45	7,68
6	ORTO IRRIGUO	13,53	14,06	13,74	12,83	14,55	13,32	12,19	12,15
7	FRUTTETO (2)	8,50	8,50	8,65	=	10,08	9,74	=	9,10
8	VIGNETO (2)	6,73	6,73	6,83	=	=	=	=	7,35
9	VIGNETO DOC (2)	=	=	=	=	=	=	=	12,36
10	INCOLTO PRODUTTIVO	3,04	3,04	3,09	2,88	3,51	3,11	2,72	2,73
11	PIOPPETO (2)	5,68	5,68	5,77	5,19	6,45	6,24	4,98	5,10
12	BOSCO (2)	3,15	3,15	3,19	2,95	3,48	3,05	2,80	2,84
13	COLTURE FLOROVIVAIS TICHE (2)	15,75	15,75	15,98	14,27	16,39	14,72	13,70	13,00
14	RISAIA	=	=	=	=	8,48	8,22	7,74	=

NOTE:

(1) I valori riferiti all'anno 2025, sono stati approvati nella seduta del 28/1/2025

(2) I valori relativi ai tipi di colture di cui ai numeri d'ordine 7,8,9,11,12 e 13 si riferiscono al solo terreno nudo; il soprassuolo dovrà essere valutato a parte.

(3) I valori sono espressi in euro/mq ed arrotondati a due decimali

Tabella 11 – valori agricoli medi anno 2025 (fonte: Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano)

<p>REGIONE AGRARIA N. 1 – PIANURA DI LEGNANO: 16 COMUNI Arconate, Buscate, Busto Garolfo, Canegrate, Castano Primo, Cerro Maggiore, Dairago, Legnano, Magnago, Nosate, Parabiago, Rescaldina, San Giorgio su Legnano, San Vittore Olona, Vanzaghello, Villa Cortese.</p> <p>REGIONE AGRARIA N. 2 – PIANURA DI SEVESO: 5 COMUNI Cesate, Garbagnate Milanese, Paderno Dugnano, Senago, Solaro.</p> <p>REGIONE AGRARIA N. 3 – PIANURA DI MONZA: 9 COMUNI Basiano, Cambiagio, Carugate, Grezzago, Masate, Pozzo d'Adda, Trezzano Rosa, Trezzo sull'Adda, Vaprio d'Adda.</p> <p>REGIONE AGRARIA N. 4 – PIANURA DEL CANALE VILLORESI: 27 COMUNI Arese, Arluno, Bareggio, Bernate Ticino, Boffalora sopra Ticino, Casorezzo, Cassinetta di Lugagnano, Corbetta, Comaredo, Cuggiono, Inveruno, Lainate, Magenta, Marcallo con Casone, Mesero, Nerviano, Ossona, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Robecchetto con Induno, Santo Stefano Ticino, Sedriano, Turbigo, Vanzago, Vittuone.</p> <p>REGIONE AGRARIA N. 5 – PIANURA DI MILANO: 17 COMUNI Baranzate, Bollate, Bresso, Cesano Boscone, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Cormano, Corsico, Cusano Milanino, Milano, Novate Milanese, Peschiera Borromeo, San Donato Milanese, Segrate, Sesto San Giovanni, Settimo Milanese, Vimodrone.</p> <p>REGIONE AGRARIA N. 6 – PIANURA TRA LAMBRO ED ADDA: 31 COMUNI Bellinzago Lombardo, Bussero, Carpiano, Cassano d'Adda, Cassina de Pecchi, Cernusco sul Naviglio, Cerro al Lambro, Colturano, Dresano, Gessate, Gorgonzola, Inzago, Liscate, Locate Triulzi, Mediglia, Melegnano, Melzo, Opera, Pantigliate, Paullo, Pessano con Bornago, Pioltello, Pozzuolo Martesana, Rodano, San Giuliano Milanese, San Zenone al Lambro, Settala, Tribiano, Trucazzano, Vignate, Vizzolo Predabissi.</p> <p>REGIONE AGRARIA N. 7 – PIANURA TRA TICINO E LAMBRO: 28 COMUNI Abbiategrasso, Albairate, Assago, Basiglio, Besate, Binasco, Bubbiano, Buccinasco, Calvignasco, Casarile, Cisliano, Cusago, Gaggiano, Gudo Visconti, Lacchiarella, Morimondo, Motta Visconti, Noviglio, Ozzero, Pieve Emanuele, Robecco sul Naviglio, Rosate, Rozzano, Trezzano sul Naviglio, Vermezzo, Vernate, Zelo Surrigone, Zibido San Giacomo.</p> <p>REGIONE AGRARIA N. 8 – PIANURA DI CODOGNO: 1 COMUNE San Colombano al Lambro.</p>
--

Figura 20 – legenda Regioni Agrarie (fonte: Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano)

Nella tabella 12 si riporta, come richiesto dal Committente, il valore di mercato stimato per tutte le aree agricole che saranno acquisite esterne al perimetro su cui sarà realizzato l'impianto fotovoltaico.

Valore di mercato stimato terreni agricoli (acquistati senza realizzare l'impianto Fotovoltaico)				
Qualità terreno e dati identificazione particelle	Comune	superficie fondiaria (mq)	Quotazione Valori agricoli Medi Commissione Espropri gennaio 2025 (valori in €)	Valore di mercato stimato terreni agricoli (arrotondato)
Prato a marcita (foglio 12- particella 67)	Assago (MI) - Regione Agraria n°7 (Pianura tra Ticino e Lambro)	4.460,00	€ 7,66	€ 34.200,00
Bosco alto (foglio 12 - particella 69)		11.990,00	€ 2,80	€ 33.600,00
Totale superfici lorde terreni agricoli		16.450,00		€ 67.800,00

Tabella 12 – valore di mercato delle aree agricole esterne all'impianto fotovoltaico (fonte: stima KF su dati pubblicati dalla Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano)

Conclusioni

Sulla base delle indagini svolte, delle assunzioni di cui sopra e dei criteri valutativi adottati, KF ritiene che il più probabile valore di mercato delle aree (in parte agricole ed in parte occupate da un campo di calcio) su cui verrà installato l'impianto Solare Fotovoltaico (per 10.472 mq di superficie fondiaria) e le aree agricole residue esterne al perimetro dell'impianto (per 16.450 mq di superficie fondiaria) situate nel comune di Assago, alla data di osservazione del 30 maggio 2025, possa essere ragionevolmente stimato in,

€ 389.800,00 (Euro trecentottantanovemilaottocento/00)

Così suddiviso tra terreni su cui verrà realizzato l'impianto e le aree agricole residue.

Tipologia	Indirizzo	Città	Valore di mercato 30 maggio 2025 (terreni impianto fotovoltaico) [A]	Valore di mercato 30 maggio 2025 (terreni agricoli residui esterni all'impianto fotovoltaico) [B]	Valore di mercato complessivo stimato al 30 maggio 2025 [A+B]
Impianto Fotovoltaico (potenza MW 0,894)	Via Giuseppe di Vittorio, snc	Assago (MI)	€ 322.000	€ 67.800	€ 389.800

In allegato il modello *Discounted Cash Flow model* utilizzato per la valutazione dei terreni nell'ipotesi di realizzazione su di essi di un impianto fotovoltaico (con potenza di impianto di 0,894 MWp - **Allegato 1**).

Milano, 5 giugno 2025

KF PARTNERSHIP S.P.A.

Vittorio Mangili
(Presidente e Direttore Tecnico)



Lorenzo Bonomelli
(Amministratore Delegato)



Alessandro Pedrazzi
(Consigliere Delegato - Supervisore)





Allegato 1 - Discounted Cash Flow model (valori in €)

Scenario : #1 (potenza impianto 0,894 MW)
 Indirizzo: Via Giuseppe di Vittorio, snc - Assago (MI)
 Tipologia: Impianto Fotovoltaico

data semestre	2025 1	2026 2	2026 3	2027 4	2027 5	2028 6	2028 7	2029 8	2029 9	2047 44	2047 45	2048 46	2048 47	2049 48	2049 49	2050 50
RICAVI																
produzione annua energia al netto della perdita d'esercizio (kWh/anno)	0	546.601	616.379	541.135	610.216	535.723	604.113	530.366	598.072	442.598	499.100	438.172	494.109	433.790	489.167	429.452
ricavi vendita energia (valori in €)	0	57.250	65.041	51.220	58.334	46.120	52.525	45.217	51.497	51.674	58.851	52.180	59.427	52.692	60.010	53.208
mancati costi per autoconsumo energia (valori in €)		24.817	28.195	24.938	28.401	25.182	28.679	25.429	28.961	30.309	34.518	30.606	34.856	30.906	35.198	31.208
totale ricavi di vendita energia	0	82.067	93.236	76.158	86.735	71.302	81.204	70.646	80.457	81.983	93.368	82.786	94.283	83.597	95.207	84.417
COSTI OPERATIVI (per la proprietà)																
Costo di realizzazione impianto fotovoltaico	1.196.167	1.196.167	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
oneri di manutenzione ordinaria (€/anno)	15.000		7.500	7.500	7.635	7.635	7.834	7.834	7.991	7.991	10.284	10.361	10.438	10.516	10.595	10.674
IMU (stima KF)	850	425	425	432	432	440	440	448	448	457	640	653	653	666	666	680
costi amministrativi	2,0%		1.641	1.865	1.523	1.735	1.426	1.624	1.413	1.609	1.640	1.867	1.656	1.886	1.672	1.904
assicurazioni	1.794		897	897	919	919	937	937	956	956	1.365	1.365	1.393	1.393	1.420	1.420
riserva manutenzione straordinaria (€/anno/kWp)	10		4.473	4.547	4.581	4.626	4.672	4.719	4.766	4.813	6.807	6.875	6.943	7.012	7.082	7.152
totale costi per la proprietà	1.196.592	14.936	15.241	15.090	15.355	15.309	15.563	15.574	15.827	20.736	21.121	21.082	21.472	21.435	21.830	17.977
RICAVI NETTI	-1.196.592	67.131	77.995	61.068	71.380	55.992	65.641	55.072	64.630	61.247	72.247	61.704	72.811	62.162	73.377	66.440
tempi	0,25	0,75	1,25	1,75	2,25	2,75	3,25	3,75	4,25	21,75	22,25	22,75	23,25	23,75	24,25	24,75
fattore di attualizzazione	6,65%	0,9840	0,9528	0,9226	0,8934	0,8651	0,8377	0,8111	0,7854	0,7605	0,2464	0,2386	0,2310	0,2237	0,2166	0,2031
ricavi netti attualizzati	-1.177.479	63.965	71.962	54.559	61.751	46.904	53.244	43.255	49.154	15.091	17.237	14.255	16.288	13.465	15.391	13.494
FLUSSI DI CASSA ATTUALIZZATI	-1.177.479	63.965	71.962	54.559	61.751	46.904	53.244	43.255	49.154	15.091	17.237	14.255	16.288	13.465	15.391	13.494

Valore di mercato attualizzato	€ 322.278
Valore di mercato stimato (arrotondato)	€ 322.000

KF PARTNERSHIP S.p.A.

(Ing. Vittorio Mangili
 Presidente del C.d.A.)

