

RELAZIONE DI PERIZIA

Oggetto: descrivere lo stato di fatto dei luoghi e alla valutazione degli immobili e mobili della ditta

Ditta: _____

c.da Pilacane sn

Il tecnico
Dott. Sergio Ingrao
(agronomo)



RELAZIONE DI PERIZIA

Per conto della ditta _____, rappresentata dal sig. _____, nato a Niscemi il _____, proprietaria dei terreni e immobili siti in contrada Pilacane in Niscemi (CL).

Il sottoscritto dott. Agr. Sergio Ingrao nato a Vittoria il 22/07/1977, iscritto all'ordine dei dottori Agronomi e Forestali di Ragusa con il n. 419; su incarico verbale dato il 18/04/2018 dal sig. _____, nato a _____;

; nella qualità di R.L. della ditta _____, p.iva _____, proprietaria degli immobili siti in Contrada **Pilacane**, agro di Niscemi, distinto in Catasto Terreni al Foglio 21 e 39 del Comune di Niscemi.

Oggetto dell'incarico: descrivere lo stato di fatto dei luoghi ed alla valutazione dei beni mobili ed immobili presenti.

Descrizione aziendale

Il fondo è raggiungibile partendo da Niscemi, e precisamente dalla caserma del corpo forestale percorrendo il viale Mario Gori verso via Enrico Mattei per Km 1,700, all'incrocio si svolta a sinistra dopo circa Km 0,260 si svolta a sinistra (mantenendosi sulla stessa via) per km 1,00, all'incrocio si svolta a destra percorrendo circa km 0,200. La distanza del fondo dal centro abitato di Niscemi è di circa Km 2,000. (Coordinate UTM: zona 33S, 448020.00 m E-4112453.00 m N)

Nel fondo rustico, meglio riportato nella Tabella 1 della superficie catastale complessiva di 57.706,00 mq, così composta:

Foglio	P.lla	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
21	180		Seminativo	3	8290	€ 25,26	€ 6,85
21	307		Seminativo	3	1956	€ 5,96	€ 1,62
21	312		Seminativo	3	2490	€ 15,30	€ 3,21
21	315	AA	Seminativo	3	2045	€ 6,26	€ 6,85
21	315	AB	Uliveto	3	10	€ 0,03	€ 0,02
21	315	AC	Vigneto	3	84	€ 0,73	€ 0,28
21	315	AD	Pascolo	2	441	€ 0,43	€ 0,16
21	355		Seminativo	3	1004	€ 3,06	€ 0,83
21	357		Seminativo	2	1508	€ 9,27	€ 1,95
21	359		Seminativo	3	1001	€ 3,05	€ 0,83
21	182		Porz di F.R		0	0	0
39	56		Chiusa	3	2470	€ 12,76	€ 6,38
39	117		Chiusa	1	3140	€ 31,62	€ 8,92



Foglio	P.IIa	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
21	309		Seminativo	3	69	€ 0,21	€ 0,06
21	360		Seminativo	3	36	€ 0,11	€ 0,03
21	361		Seminativo	3	36	€ 0,11	€ 0,03
					24.580	€ 114,16	€ 38,02

Tabella 1.: Estratto delle visure Catasto Terreni

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Cl.	Superficie mq	Rendita
21	350	1	D/8			€ 9.372,00
21	350	2	D/1			€ 2.248,00
21	405		D/1			€ 16.954,00
						€ 28.574,00

Tabella 2.: Estratto delle visure Catasto Fabbricati

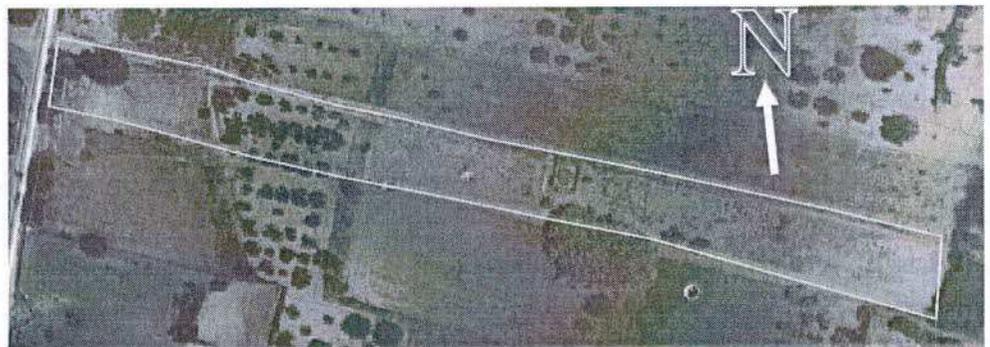
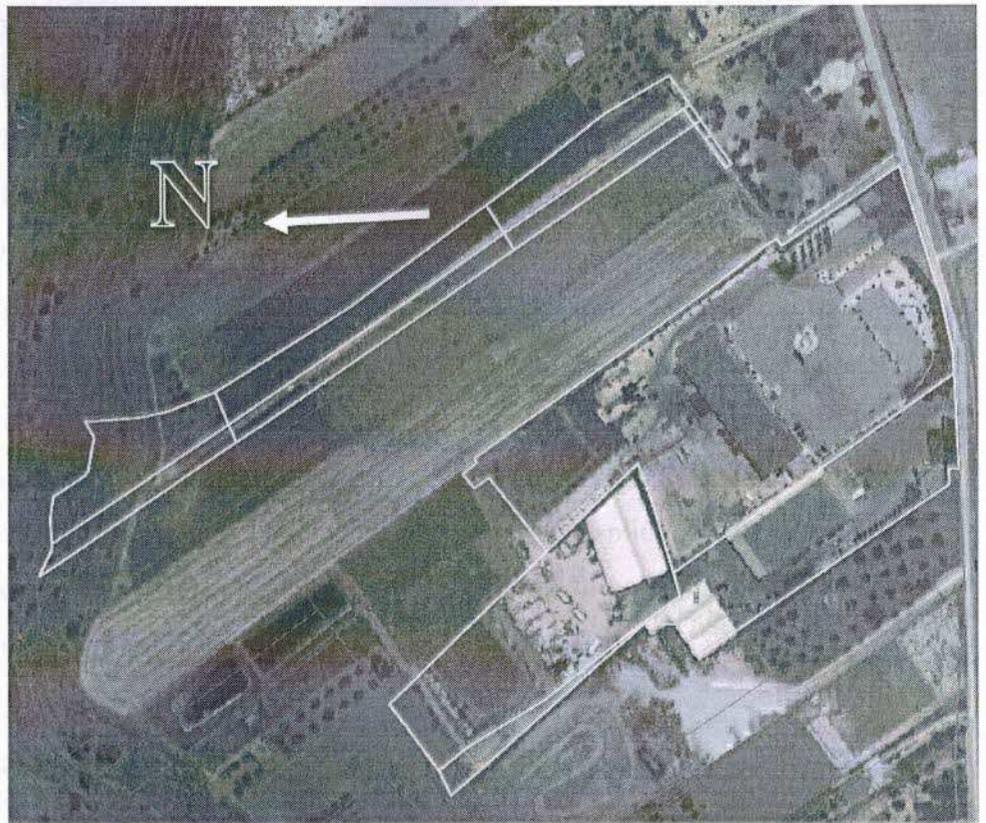
In data 20-04-2018, in seguito alla richiesta del sig. Ferrera Stefano, mi sono recato presso il fondo rustico di C.da Pilacane, agro di Niscemi, per prendere visione dello stato dei luoghi e valutarne il valore venale dei beni mobili e immobili.

Ho fatto le misurazioni, i rilievi fotografici digitali ed ho preso informazioni per assolvere l'incarico ricevuto.

I terreni della [redacted] sono ubicati nelle particelle 350 – 405 – 180 – 307 – 312 – 315 – 355 – 357 – 359 – 309 – 360 - 361 del Catasto Terreni al Foglio 21 del Comune di Niscemi. (Figura 1.). I terreni della [redacted] sono ubicati nelle particelle 56 – 117 del Catasto Terreni al Foglio 39 del Comune di Niscemi. (Figura 2 – 3).

Tutti i terreni ricadono in zona OMI –“Extraurbana/Zone RURALI”, codice zona “R1”, microzona “4”





Dott. Agr. Sergio Ingrao
Viale Volturmo, 61 -97019 Vittoria (Rg)-
tel.-fax +39.0932.982243 – cell. +39. 393.9350822
e-mail: sergio_ingrao@yahoo.com



Negli appezzamenti di terreno oggetto di sopralluogo, alla data del sopralluogo nei terreni del foglio di mappa 21 al momento privi di coltivazioni, ma sono destinati alla coltivazione di ortaggi in pieno campo, nei terreni del foglio di mappa 39 erano incolti con presenza di alberi sparsi, sono destinati alla coltivazione di seminativi sia in asciutto che irrigui.

Inoltre, vi sono dei beni che trovano ubicati in luogo diverso dal sito di produzione primaria, e precisamente in un capannone per la lavorazione e la commercializzazione di prodotti ortofrutticoli ed un capannone per la trasformazione del pomodoro. Nel primo Capannone vi sono linee di lavorazione per gli ortaggi, macchinari ed uffici come meglio esplicitato successivamente. Nel secondo Capannone vi è tutta la linea di trasformazione del pomodoro, i macchinari posti al suo interno saranno esplicitati in seguito.

Relazione

Identificazione dei beni da valutare:

I beni da valutare in capo alla _____ sono stati riportati nel contratto di affitto che la _____ ha concesso alla _____, e che sono stati certificati dal notaio Andrea Ciancico nell'allegato "A" allegato al contratto di affitto, inoltre sono stati individuati altri beni mobili ed immobili e i beni strutturali non riportati in questo allegato "A", ed i beni in leasing avuti con contratti UNICREDIT e ALBA LEASING e CREDEMLEASING.

I beni oggetto di stima individuati, in proprietà, sono:

ubicazione	tipologia bene	n.
immobili	capannone 1	1
	capannone 2	1
	TERRENI AGRICOLI F. 21	1,897
	TERRENI AGRICOLI F. 39	0,561
magazzino o esterni	retinatrice automatica per vaschette	1
	reggiatrice matr 107/2010	1
	lettore biometrico + software	1
	lavasciuga	2
	spazzatrice aspirante	1
	idropulitrice a vapore	1
	idropulitrice	3
prezzatrice - etichettatrice	1	



STRUMENTI DI LABORATORIO	
Allungamento pastorizzatore con adeguamento tubi vapore, tubi acqua, tubi aria, nastrino e pomp	
ACCESSORI: DUE TAVOLI INOX, UN LAVELLO INOX, NASTRI COLLEGAMENTO, DUE MISCELATORI INOX, DISAREATORE INOX	
COIBENDAZIONE TUBI per mantenimento calore	
OFFICINA, RICAMBI, ATTREZZATURA E FORMATI PER VARI MACCHINARI	
impianto fotovoltaico	1
impianto fotovoltaico 2016	1
impianto fotovoltaico 2012	1
impianto aspirazione aria	2
impianto refrigerazione	1
serbatoio tank fuel	1
piattaforma a 4 celle mod. bfp4	1
macchina confezionatrice matr. 082/2009	1
gruppo elettrogeno matr. 108/2010	1
cella frigorifero matr. 084/2009	1
pesa bilica con piattaforma in ferro matr. 0705206/07	1
piattaforma mod. bfp4	1
linea lavorazione ortaggi	1
trasportatore a tapparelle	2
linea lavorazione carciofo 001/2012 e 003/2012	1
bilance per linea lavorazione carciofo	46
nastro allineatore	1
impianto addolcimento	1
applicatore bollini	1
struttura in legno	1
struttura metallica	1
struttura rimovibile per imballaggi	1
struttura insegna capannone 2	1
struttura insegna capannone 1	1
pompe di calore fujitsu	1
palo conico braccio pampada	1
cabina impianto biogas	1
carrelli divisori in alluminio	4
distributore automatico	1
container 8x3	2
carrelli diivisori	6
carrelli porta rigetta	3
struttura metallica precaria con telone	1
struttura metallica precaria con telone	1
transpallet con pedana matr. 6153737	1



	auto Porsche cayenne targa eh172mr	1
	transpallet toyota 7pml20 matr. 6270260	1
	autocarro iveco targa AL414MK / EC429AK	2
	carrello elevatore toyota matr. 8fbet18	1
	carrello elevatore matr. Ce355800	1
	iveco ml75e14 telaio zcfa75a0002020794	1
	vettura fiat panda targa dr715aw	1
ufficio 1	pc asus completo di monitor e gruppo continuità	1
	pc acer xc 600 completo di monitor samsung s22d300 e tastiera e mouse e gruppo continuità	1
	stampante multifunzione brother mfc7320	1
	scrivania grande	1
	sedia ufficio	1
	sedia in plastica	1
	poltroncina	2
	cassettiera	2
	armadietto basso	1
armadio con vetrina	3	
ufficio 2	pc all-in -one samsung completo di tastiera e mouse e gruppo continuità	1
	pc asus completo di tastiera e mouse e gruppo continuità	1
	monito AOC	1
	pc acer aspire xc 600completo di tastiera e mouse e gruppo continuità	1
	monito acer k222hql	1
	portatile fujitsu ah530	1
	stampante laser ricoh sp311dn	1
	stampante multifunzione xerox workcentre 3225	1
	scrivania	3
	cassettiera	2
	armadietto basso	1
	armadio con vetrina	1
sedia ufficio	4	
ufficio 3	pc acer aspire xc 600completo di tastiera	1
	fotocopiatrice ricoh aficio mp2000	1
	telefono reception nec	1
	scrivania	1
	sedia ufficio	1
	sedia in plastica	4
bancone	1	
ufficio 4	pc all-in -one samsung completo di tastiera e mouse e gruppo continuità	1
	scrivania grande	2



	poltroncina	5
	sedia ufficio	2
	sedia in acciaio	2
	acquario	1
ufficio 5	pc acer aspire xc 603 completo di tastiera e mouse e gruppo continuità	1
	monito acer k222hql	1
	stampante multifunzione epson wf5620	1
	scrivania	3
	cassettiera	3
	armadietto basso	3
	vetrina bassa	3
	sedia ufficio	3
	sedia in acciaio	1
ufficio 6	portatile lenovo completo di mouse	1
	monitor asus	1
	stampante multifunzione epson wf 5620	1
	pc packardbell irmedia s 2110 completo di tastiera e mouse e gruppo continuità	1
	monitor acer k222hql	1
	pc acer aspire xc 603 completo di tastiera e mouse e gruppo continuità e casse	1
	monitor philips 223v	1
	pc all-in -one samsung completo di tastiera e mouse e gruppo continuità	1
	scrivania	4
	poltroncina	2
	sedia ufficio	4
	sedia in acciaio	1
armadio con vetrina	3	
cassettiera	4	
magazzino	pc asus completo di tastiera e mouse e gruppo continuità	2
	portatile acer travelmate 5744z	1
	stampante laser lexmark ms510dn	2
	portatile lenovo b590	1
	monitor philips 191 el	1
	scrivania	3
	cassettiera	1
	pc server ibm completo di tastiera e mouse e gruppo continuità	1
	monitor lg	1
	pc server lenovo	1
cucina	cucina comprensiva di accessori	1



	tavolo cucina grande	1
	tavolo cucina piccolo	1
	sedia in legno	9
	divano	1
	poltroncina	1
camera letto	letto a due piazze	1
	comodini	1
	comò	1
	armadio 4 ante	1
	tavolinetto in legno	1
	poltroncina in legno	1
capannone nuovo (2)	arredi e arredi capannone 2:	
	sedi e in tessuto	5
	sedie in pelle	8
	scrivanie	4
	sedie ufficio	12
	tavolo runioni	1
	scaffali espositori rossi 2x0.5	4
	porta tv con tv	1
	cucina comprensiva di accessori	1
	armadietti bassi rossi	4
	librerie	4
	armadietti spogliatoio	7
	sgabuzzino con lavatoio e carrello pulizie	1
	condizionatore portatile BEKO	1
	cassettiere da scrivania	4
	tavolino piccolo	1
	attrezzature varie cap. 2	
acconti acquisti macchinari in leasing		

I beni oggetto di stima individuati, in Leasing, sono:

ente	tipologia bene	n.
ALBA LEASING N° 00001074681/1	riempitrice a gravità a 8 valvole	1
ALBA LEASING N° 00001106422/1	bacinella di cottura ribaltabile a doppio fondo	1
ALBA LEASING N° 00001106419/1	vasca cottura a bagnomaria	3
ALBA LEASING N° 00001074684/1	vasca di lavaggio ribaltabile	1



unicredit n° LS 1645192	vasca di lavaggio con elevatore	1
	rulliera di ispezione	1
	pompa accostratrice trituratrice	1
	preriscaldatore	1
	passatrice	1
	serbatoio alimentazione boule con pompa	1
	serbatoio polmone	1
	pastorizzatore tubo in tubo	1
	capsulatrice	1
	mastro di polmonatura, girelli e collegamenti vari	1
	linea di soffiaggio	1
	quadro elettrico di linea e cablaggi	1
	soffiante vasi	1
	tubazione passaggio prodotto complete di pompe e valvole	1
unicredit n° LS 1645186	astuciatrice frm70 completa	1
	robot di fasciatura wr100m 2100	1
	marcatore ink-jet ebs6500 boltmark mini 2	2
	stativo portamacchina in acciaio inox	2
	fotocellula con cavo 5 mt	2
	kit manutenzione ebs 6100	2
	piantana da terra sost. Testa di stampa	2
	fordellatrice compact 700/s	1
unicredit n° LS 1645186	cella frigorifera prefabbricata con: motocondensante mod. GMG 60MAF B, motocompressore semiermetico alternativo frascold da 5HP, aerovaporatoresingolo con sbrinamento elettrico, valvola di espansione termostatica, quadro elettrico di potenza e gestione dell'unità vaporante completo di termostato e sonde, porta sezionale luce netta 300x400 h, piano di carico completo composto da portone sezionale portale isothermico e pedana di carico elettroidraulica cm 220x250h, portoni a libro motorizzati cm 30x320 h	2
CREDEMLEASING N° SI 179793	torre di raffreddamento modello atxw 40-76	1
	compressore	1
	etichettatrice meccanica veloce regolabile	1



	cubettatrice	1
	cuocitore a bagno maria	1
	friggitrice	1
	vagonetto	4
	gruppo dosatrice aggraffatrice 0,5-1 kg	1
	gruppo dosatrice aggraffatrice 2,7-5 kg	1

Quantificazione economica dei beni:

La valutazione dei beni di seguito riportati è stata effettuata utilizzando la doppia stima, con due diversi metodi:

- 1) il metodo della comparazione di beni simili,
- 2) considerando il costo a nuovo, la vetustà e il grado di manutenzione e di usura del bene.

I capannoni sono stati valutati comprensivi di tutti gli impianti: impianti elettrici, allarme, idrici, cisterne, ecc.

Il valore degli immobili a nuovo (**capannoni**), riconosciuti al punto 1 e 2 della tabella, scaturisce dalla somma del valore del terreno nudo, del valore di costruzione dei capannoni, dei piazzali, delle strutture metalliche, dalle recinzioni, dal verde delle aiuole, dalle cisterne per l'accumulo delle acque e relativi impianti (per il lavaggio della merce, per usi sanitari, e nel capannone nuovo anche per la linea di lavorazione), impianti elettrici, telefonici, allarme. Trattasi di capannoni moderni, completi di uffici, bagni, sala mensa, spogliatoi, e wc e quanto necessita per il rispetto delle normative in materia di sicurezza, igiene ecc, necessarie per lo svolgimento dell'attività svolta. Per questa tipologia di immobile non è possibile paragonarla al valore indicativo dato dagli OMI, in quanto l'Agenzia delle Entrate per la zona di appartenenza, che è "zone rurali", tiene in considerazione i "capannoni tipici", che trattasi dei piccoli magazzini aziendali che niente hanno a che vedere con questa tipologia di costruzione.

Per gli **impianti fotovoltaici** la stima è stata basata sul - "metodo del mercato" (comparazione), basato sul confronto con beni simili a quelli in esame, o economicamente equivalenti, oggetto di recenti transazioni sullo stesso mercato e altresì sul - "metodo del costo", basato sul principio di sostituzione, il quale esprime il valore attraverso il costo che si verrebbe a sostenere per ricostruire o



rimpiazzare un bene con un altro avente le medesime caratteristiche e utilità economica di quello in esame. Il valore è calcolato applicando al costo di sostituzione a nuovo del bene, correttivi che tengano conto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza tecnica ed economica attribuibili al momento della stima. In questa situazione è stata presa in considerazione la vita residua degli impianti fotovoltaici ipotizzando una durata di:

- Anni diciotto per l'impianto del 2006 di € 159.733,00 (valore di acquisto del 2006);
- Anni ventiquattro per l'impianto del 2012 di € 294.823,00 (valore di acquisto del 2012)
- Anni ventotto per l'impianto del 2016 di € 49.700,00 (valore di acquisto del 2016).

Inoltre, vi è da precisare che gli impianti del 2006 e del 2012 l'energia viene venduta al gestore per i servizi elettrici, l'impianto del 2016 serve per lo scambio sul posto, in quanto ad oggi non risulta collegato.

LA STIMA DEI BENI DI PROPRIETA'

1. I beni oggetto di stima individuati, in proprietà, sono:

ubicazione	tipologia bene	n.	valore a nuovo unitario	valore attuale unitario	totale
immobili	capannone 1	1	1.010.993,32 €	874.363,94 €	874.363,94 €
	capannone 2	1	2.159.817,42 €	1.870.945,39 €	1.870.945,39 €
	TERRENI AGRICOLI F. 21	1,897	35.132,44 €	66.646,24 €	66.646,24 €
	TERRENI AGRICOLI F. 39 con presenza di pozzi con possibilità di vendere acqua al comune	0,561	58.905,00 €	33.045,71 €	33.045,71 €
magazzino o esterni	retinatrice automatica per vaschette	1	47.006,25 €	28.203,75 €	28.203,75 €
	reggiatrice matr 107/2010	1	34.500,00 €	20.700,00 €	20.700,00 €
	lettore biometrico + software	1	1.785,00 €	892,50 €	892,50 €
	lavasciuga	2	8.500,00 €	5.525,00 €	11.050,00 €
	spazzatrice	1	25.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €



aspirante				
idropultrice a vapore	1	6.500,00 €	5.200,00 €	5.200,00 €
idropultrice	3	1.833,33 €	1.100,00 €	3.300,00 €
prezzatrice - etichettatrice	1	31.276,00 €	18.765,60 €	18.765,60 €
STRUMENTI DI LABORATORIO		20.000,00 €	16.000,00 €	16.000,00 €
Allungamento pastorizzatore con adeguamento tubi vapore, tubi acqua, tubi aria, nastrino e pomp		61.000,00 €	30.500,00 €	30.500,00 €
ACCESSORI: DUE TAVOLI INOX, UN LAVELLO INOX, NASTRI COLLEGAMENTO, DUE MISCELATORI INOX, DISAREATORE INOX		35.000,00 €	22.750,00 €	22.750,00 €
COIBENDAZIONE TUBI per mantenimento calore		18.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €
OFFICINA, RICAMBI, ATTREZZATURA E FORMATI PER VARI MACCHINARI		50.000,00 €	32.500,00 €	32.500,00 €
impianto fotovoltaico 2006	1	159.733,00 €	127.786,40 €	127.786,40 €
impianto fotovoltaico 2016	1	49.700,00 €	39.760,00 €	39.760,00 €
impianto fotovoltaico 2012	1	294.823,00 €	235.858,40 €	235.858,40 €
impianto aspirazione aria	2		50,00 €	100,00 €
impianto refrigerazione	1	9.521,00 €	5.712,60 €	5.712,60 €
serbatoio tank fuel	1	2.258,00 €	1.354,80 €	1.354,80 €
piattaforma a 4 celle mod. bfp4	1	3.034,00 €	1.517,00 €	1.517,00 €
macchina confezionatrice matr. 082/2009	1	64.430,00 €	38.658,00 €	38.658,00 €
gruppo elettrogeno matr. 108/2010	1	28.650,00 €	17.190,00 €	17.190,00 €
cella frigorifero matr. 084/2009	1	45.790,00 €	27.474,00 €	27.474,00 €





pesa bilica con piattaforma in ferro matr. 0705206/07	1	17.880,00 €	10.728,00 €	10.728,00 €
piattaforma mod. bfp4	1	33.630,00 €	20.178,00 €	20.178,00 €
linea lavorazione ortaggi	1		25.000,00 €	25.000,00 €
trasportatore a tapparelle	2	33.350,00 €	20.010,00 €	40.020,00 €
linea lavorazione carciofo 001/2012 e 003/2012	1	69.105,00 €	34.552,50 €	34.552,50 €
bilance per linea lavorazione carciofo	46	360,00 €	180,00 €	8.280,00 €
nastro allineatore	1	4.200,00 €	2.520,00 €	2.520,00 €
impianto addolcimento	1	10.015,00 €	9.013,50 €	9.013,50 €
applicatore bollini	1	3.000,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €
struttura in legno	1	3.000,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €
struttura metallica	1	7.900,00 €	3.950,00 €	3.950,00 €
struttura rimovibile per imballaggi	1		500,00 €	500,00 €
Struttura insegna capannone 2	1	37.000,00 €	29.600,00 €	29.600,00 €
Struttura insegna capannone 1	1	NON NEI REGISTRI CONTABILI	8.000,00 €	8.000,00 €
pompe di calore fujitsu	1		300,00 €	300,00 €
palo conico braccio lampada	1	2.786,00 €	1.671,60 €	1.671,60 €
cabina impianto biogas	1	Investimento non completato e pertanto non realizzabile		- €
carrelli divisori in alluminio	4		200,00 €	800,00 €
distributore automatico	1	5.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €
container 8x3	2	6.666,00 €	3.999,60 €	7.999,20 €
carrelli divisori	6		100,00 €	600,00 €
carrelli porta rigetta	3	6.400,00 €	3.200,00 €	9.600,00 €
struttura metallica precaria con telone	1	22.991,00 €	13.794,60 €	13.794,60 €
struttura metallica precaria con telone	1	31.233,00 €	18.739,80 €	18.739,80 €
transpallet con pedana matr.	1	14.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €



	6153737				
	auto Porsche cayenne targa eh172mr	1	84.000,00 €	33.600,00 €	33.600,00 €
	transpallet toyota 7pml20 matr. 6270260	1	7.800,00 €	3.900,00 €	3.900,00 €
	autocarro iveco targa AL414MK / EC429AK	2		7.500,00 €	15.000,00 €
	carrello elevatore toyota matr. 8fbet18	1	26.000,00 €	13.000,00 €	13.000,00 €
	carrello elevatore matr. Ce355800	1	46.780,00 €	23.390,00 €	23.390,00 €
	iveco ml75e14 telaio zcfa75a0002020794	1		8.000,00 €	8.000,00 €
	vettura fiat panda targa dr715aw	1		3.000,00 €	3.000,00 €
ufficio 1	pc asus completo di monitor e gruppo continuità	1		200,00 €	200,00 €
	pc acer xc 600 completo di monitor samsung s22d300 e tastiera e mouse e gruppo continuità	1		50,00 €	50,00 €
	stampante multifunzione brother mfc7320	1		50,00 €	50,00 €
	scrivania grande	1		750,00 €	750,00 €
	sedia ufficio	1		80,00 €	80,00 €
	sedia in plastica	1		20,00 €	20,00 €
	poltroncina	2		100,00 €	200,00 €
	cassettiera	2		100,00 €	200,00 €
	armadietto basso	1		100,00 €	100,00 €
	armadio con vetrina	3		200,00 €	600,00 €
ufficio 2	pc all-in -one samsung completo di tastiera e mouse e gruppo continuità	1		200,00 €	200,00 €
	pc asus completo di tastiera e mouse e gruppo continuità	1		200,00 €	200,00 €
	monito AOC	1		50,00 €	50,00 €



	pc acer aspire xc 600 completo di tastiera e mouse e gruppo continuità	1		200,00 €	200,00 €
	monito acer k222hql	1		50,00 €	50,00 €
	portatile fujitsu ah530	1		100,00 €	100,00 €
	stampante laser ricoh sp311dn	1		500,00 €	500,00 €
	stampante multifunzione xerox workcentre 3225	1		200,00 €	200,00 €
	scrivania	3		300,00 €	900,00 €
	cassettiera	2		100,00 €	200,00 €
	armadietto basso	1		100,00 €	100,00 €
	armadio con vetrina	1		200,00 €	200,00 €
	sedia ufficio	4		80,00 €	320,00 €
ufficio 3	pc acer aspire xc 600 completo di tastiera	1		150,00 €	150,00 €
	fotocopiatrice ricoh aficio mp2000	1		800,00 €	800,00 €
	telefono reception nec	1		20,00 €	20,00 €
	scrivania	1		300,00 €	300,00 €
	sedia ufficio	1		80,00 €	80,00 €
	sedia in plastica	4		20,00 €	80,00 €
	bancone	1		300,00 €	300,00 €
ufficio 4	pc all-in.-one samsung completo di tastiera e mouse e gruppo continuità	1		200,00 €	200,00 €
	scrivania grande	2		750,00 €	1.500,00 €
	poltroncina	5		150,00 €	750,00 €
	sedia ufficio	2		80,00 €	160,00 €
	sedia in acciaio	2		100,00 €	200,00 €
	acquario	1			- €
ufficio 5	pc acer aspire xc 603 completo di tastiera e mouse e gruppo continuità	1		200,00 €	200,00 €
	monito acer k222hql	1		50,00 €	50,00 €



	stampante multifunzione epson wf5620	1		50,00 €	50,00 €
	scrivania	3		300,00 €	900,00 €
	cassettiera	3		100,00 €	300,00 €
	armadietto basso	3		100,00 €	300,00 €
	vetrina bassa	3		200,00 €	600,00 €
	sedia ufficio	3		80,00 €	240,00 €
	sedia in acciaio	1		100,00 €	100,00 €
ufficio 6	portatile lenovo completo di mouse	1		150,00 €	150,00 €
	monitor asus	1		50,00 €	50,00 €
	stampante multifunzione epson wf 5620	1		50,00 €	50,00 €
	pc packardbell irnedia s 2110 completo di tastiera e mouse e gruppo continuità	1		200,00 €	200,00 €
	monitor acer k222hql	1		50,00 €	50,00 €
	pc acer aspire xc 603 completo di tastiera e mouse e gruppo continuità e casse	1		200,00 €	200,00 €
	monitor philips 223v	1		50,00 €	50,00 €
	pc all-in -one samsung completo di tastiera e mouse e gruppo continuità	1		200,00 €	200,00 €
	scrivania	4		300,00 €	1.200,00 €
	poltroncina	2		100,00 €	200,00 €
	sedia ufficio	4		80,00 €	320,00 €
	sedia in acciaio	1		100,00 €	100,00 €
	armadio con vetrina	3		200,00 €	600,00 €
cassettiera	4		100,00 €	400,00 €	
magazzino	pc asus completo di tastiera e mouse e gruppo continuità	2		200,00 €	400,00 €
	portatile acer travelmate 5744z	1		150,00 €	150,00 €
	stampante laser lexmark ms510dn	2		50,00 €	100,00 €



	portatile lenovo b590	1		150,00 €	150,00 €
	monitor philips 191 el	1		50,00 €	50,00 €
	scrivania	3		300,00 €	900,00 €
	cassettiera	1		100,00 €	100,00 €
	pc server ibm completo di tastiera e mouse e gruppo continuità	1		1.000,00 €	1.000,00 €
	monitor lg	1		50,00 €	50,00 €
	pc server lenovo	1		1.000,00 €	1.000,00 €
cucina	cucina comprensiva di accessori	1		5.000,00 €	5.000,00 €
	tavolo cucina grande	1		500,00 €	500,00 €
	tavolo cucina piccolo	1		200,00 €	200,00 €
	sedia in legno	9		20,00 €	180,00 €
	divano	1		500,00 €	500,00 €
	poltroncina	1		150,00 €	150,00 €
camera letto	letto a due piazze	1		1.000,00 €	1.000,00 €
	comodini	1		300,00 €	300,00 €
	comò	1		800,00 €	800,00 €
	armadio 4 ante	1		1.000,00 €	1.000,00 €
	tavolinetto in legno	1		200,00 €	200,00 €
	poltroncina in legno	1		200,00 €	200,00 €
capannone nuovo (2)	arredi e arredi capannone 2:				
	sedi e in tessuto	5			
	sedie in pelle	8			
	scrivanie	4			
	sedie ufficio	12			
	tavolo runioni	1			
	scaffali espositori rossi 2x0.5	4	12.638,55 €	7.583,13 €	7.583,13 €
	porta tv con tv	1			
	cucina comprensiva di accessori	1			
	armadietti bassi rossi	4			
	librerie	4			
	armadietti	7			



spogliatoio				
sgabuzzino con lavatoio e carrello pulizie	1			
condizionatore portatile BEKO	1			
cassettiere da scivania	4			
tavolino piccolo	1			
attrezzature varie cap. 2		16.750,81 €	11.725,57 €	11.725,57 €
				<u>3.962.470,22 €</u>

Il valore di stima unitario scaturisce considerando il valore a nuovo del bene, lo stato d'uso e la vetustà lo si è comparato con beni simili compravenduti di recente, si reputato opportuno attribuire un valore commerciale unitario come in tabella evidenziato.

Il valore unitario a nuovo non è stato inserito in alcuni voci della tabella soprastante, in quanto non è stato possibile individuarlo singolarmente, e si è proceduto con la sola stima di comparazione di beni simili.

Si porta in evidenza che dall'esame delle planimetrie catastali, nel capannone n. 1 al piano terra esiste una cella frigo non accatastata, e al piano primo la sala mensa risulta essere più piccola, in quanto separata con del plexiglass creando un ufficio. Inoltre non risultano tutti gli altri uffici presenti costruiti sulla cella frigo.

Inoltre non risultano accatastale le due tettoie fotovoltaiche presenti nella p.lla 350, non risultano accatastate le tettoie metalliche e le strutture metalliche leggere in acciaio e telone. Inoltre non risultano nella p.lla 405 accatastate le tettoie metalliche poste sul lato nord del capannone e delle altre piccole tettoie presenti nella particella.

LA STIMA DEI BENI IN LEASING

2. I beni oggetto di stima individuati, in leasing, sono:

ente	tipologia bene	n.	Valore a nuovo unitario	Valore di stima unitario	totale
------	----------------	----	-------------------------	--------------------------	--------

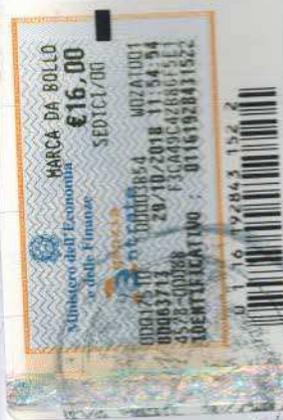


ALBA LEASING N° 00001074681/1	riempitrice a gravità a 8 valvole	1	65.000,00 €	42.250,00 €	42.250,00 €
ALBA LEASING N° 00001106422/1	bacinella di cottura ribaltabile a doppio fondo	1	20.000,00 €	13.000,00 €	13.000,00 €
ALBA LEASING N° 00001106419/1	vasca cottura a bagnomaria	3	5.000,00 €	3.250,00 €	9.750,00 €
ALBA LEASING N° 00001074684/1	vasca di lavaggio ribaltabile	1	25.000,00 €	16.250,00 €	16.250,00 €
unicredit n° LS 1645192	vasca di lavaggio con elevatore	1	11.000,00 €	7.150,00 €	7.150,00 €
	rulliera di ispezione	1	13.000,00 €	8.450,00 €	8.450,00 €
	pompa accostratrice tritratrice	1	9.500,00 €	6.175,00 €	6.175,00 €
	preriscaldatore	1	20.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €
	passatrice	1	28.400,00 €	17.040,00 €	17.040,00 €
	serbatoio alimentazione boule con pompa	1	8.600,00 €	4.300,00 €	4.300,00 €
	serbatoio polmone	1	6.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €
	pastorizzatore tubo in tubo	1	75.000,00 €	37.500,00 €	37.500,00 €
	capsulatrice	1	25.000,00 €	16.250,00 €	16.250,00 €



	mastro di polmonatura, girelli e collegamenti vari	1	30.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €
	linea di soffiaggio	1	3.000,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €
	quadro elettrico di linea e cablaggi	1	18.000,00 €	5.400,00 €	5.400,00 €
	soffiante vasi	1	10.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
	tubazione passaggio prodotto complete di pompe e valvole	1	2.000,00 €	800,00 €	800,00 €
	totale				132.865,00 €
unicredit n° LS 1645186	astuciatrice frm70 completa	1	70.000,00 €	45.500,00 €	45.500,00 €
	robot di fasciatura wr100m 2100	1	30.000,00 €	19.500,00 €	19.500,00 €
	marcatore ink-jet ebs6500 boltmark mini 2	2	5.000,00 €	3.250,00 €	6.500,00 €
	stativo portamacchina in acciaio inox	2	4.000,00 €	2.600,00 €	5.200,00 €
	fotocellula con cavo 5 mt	2	10.000,00 €	6.500,00 €	13.000,00 €
	kit manutenzione ebs 6100	2	3.000,00 €	1.500,00 €	3.000,00 €
	piantana da terra sost. Testa di stampa	2	13.000,00 €	6.500,00 €	13.000,00 €
	fordellatrice compact 700/s	1	30.000,00 €	19.500,00 €	19.500,00 €
	totale				125.200,00 €





unicredit n° LS 1645186	cella frigorifera prefabbricata con: motocondensante mod. GMG 60MAF B, motocompressore semiermetico alternativo frascold da 5HP, aerovaporatore singolo con sbrinamento elettrico, valvola di espansione termostatica, quadro elettrico di potenza e gestione dell'unità vaporante completo di termostato e sonde, porta sezionale luce netta 300x400 h, piano di carico completo composto da portone sezionale portale isothermico e pedana di carico elettroidraulica cm 220x250h, portoni a libro motorizzati cm 30x320 h	2	31.885,00 €	19.131,00 €	38.262,00 €
	torre di raffreddamento modello atxw 40-76	1	29.000,00 €	17.400,00 €	17.400,00 €
	compressore	1	11.000,00 €	6.600,00 €	6.600,00 €
	etichettatrice meccanica veloce regolabile	1	48.000,00 €	31.200,00 €	31.200,00 €
	cubettatrice	1	25.000,00 €	16.250,00 €	16.250,00 €
	cuocitore a bagno maria	1	6.000,00 €	3.900,00 €	3.900,00 €
	friggitrice	1	2.500,00 €	1.750,00 €	1.750,00 €
	vagonetto	4	800,00 €	480,00 €	1.920,00 €
	gruppo dosatrice aggraffatrice 0,5-1 kg	1	32.600,00 €	21.190,00 €	21.190,00 €
CREDEMLEASIN G N° SI 179793					



gruppo dosatrice aggraffatrice 2,7-5 kg	1	43.600,00 €	28.340,00 €	28.340,00 €
totale				128.550,00 €
Somma dei totali dei valori dei beni nei vari contratti				<u>506.127,00 €</u>

Per i beni in leasing risultano degli acconti pagati prima dell'erogazione del leasing.

Il valore attuale unitario scaturisce considerando il valore a nuovo del bene, lo stato d'uso e la vetustà lo si è comparato con beni simili compravenduti di recente, si reputato opportuno attribuire un valore commerciale unitario, attribuendo una decurtazione percentuale rispetto al valore a nuovo così come in tabella evidenziato.

Conclusioni:

Da quanto potuto determinare e verificare, dati derivanti dal contratto di affitto con l'allegato elenco dei beni e dal registro cespiti, ho determinato un valore complessivo dei beni mobili ed immobili che ammonta ad **€ 3.962.470,22.**

Per quanto riguarda i beni in Leasing ho determinato un valore complessivo che ammonta **ad € 506.127,00.**

Tanto in adempimento all'incarico affidatomi, redatto su n. 22 facciate, compresa la presente.

Vittoria 09/10/2018

Il Tecnico


(Dott. Agr. Sergio Ingrao)





Rep. Cron. N.

N.E. 1383/18
P.F.

L'anno duemiladiciotto il giorno 29 del mese di Ottobre nella cancelleria dell'Ufficio Del Giudice di Pace, innanzi al sottoscritto **IL CANCELLIERE RAG. ANNALISA RAGUSI** si è presentato il dott. agr. Sergio Ingrao, nato a Vittoria il 22/07/1977 con studio in Vittoria in viale Volturmo, 61, identificato a mezzo C.I. AS 4697795 rilasciata dal comune di Vittoria in data 30/05/2011, il quale dichiara di voler asseverare con giuramento la allegata perizia. Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta giuramento ripetendo la formula "Giuro di avere fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere la verità".

L.C.S.

Sergio Ingrao



**IL CANCELLIERE
RAG. ANNALISA RAGUSI**

