

## RELAZIONE DI PERIZIA

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

**Ditta:**  
**sede in Niscemi (CI)**

Il tecnico

---

## RELAZIONE DI PERIZIA

Per conto della ditta \_\_\_\_\_ rappresentata dal sig. \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_, proprietaria dei terreni e  
immobili siti in contrada | \_\_\_\_\_

Il sottoscritto dott. Agr. \_\_\_\_\_  
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 \_\_\_\_\_

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





**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 \_\_\_\_\_ nell'allegato "A" allegato al contratto di affitto, inoltre sono stati individuati altri beni mobili

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

ubicazione	tipologia bene	n.
------------	----------------	----

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	1
	transpallet toyota 7pml20 matr. 6270260	1
	autocarro iveco targa	2
	carrello elevatore toyota matr. 8fbet18	1
	carrello elevatore matr. Ce355800	1
	iveco ml75e14 telaio zcfa75a000	1
	vettura fiat panda targa	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
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:	
	sedie 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		



### **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:
-

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	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	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 zcfa75al	1		8.000,00 €	8.000,00 €
	vettura fiat panda targa	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 irmedia 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 €	<b>11.725,57 €</b>
				<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.



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 €

Per quanto riguarda i beni in Leasing ho determinato un valore complessivo che ammonta ad €

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

Vittoria 09/10/2018

Il Tecnico







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. si è presentato il dott.

\_\_\_\_\_ con studio in \_\_\_\_\_ identificato a mezzo C.I. \_\_\_\_\_ rilasciata dal comune di \_\_\_\_\_ 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.



**IL CANCELLIERE**