

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

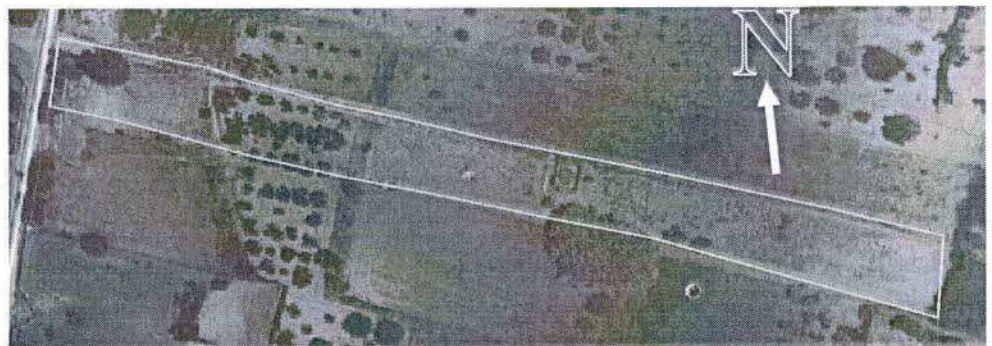
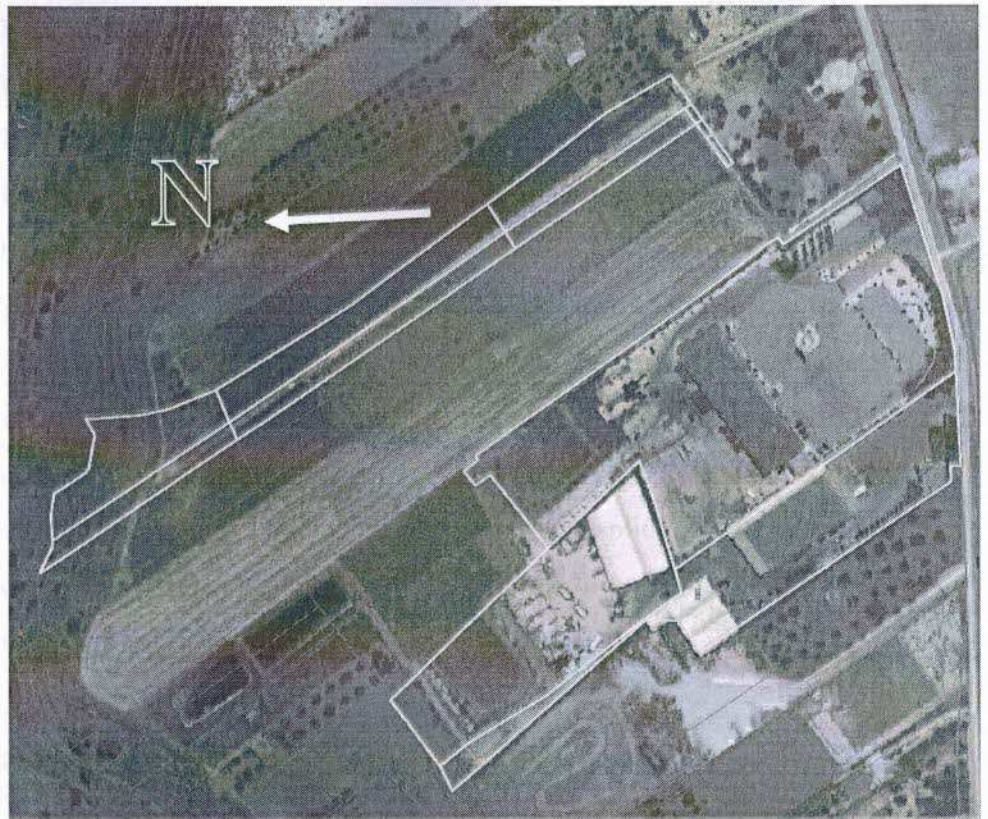
In data 20-04-2018, in seguito alla richiesta del sig. Ferrera Stefano, mi sono recato presso il fondo rustico di C.da Pilacane, agro di Niscemi, per prendere visione dello stato dei luoghi e valutarne il valore venale dei beni mobili e immobili.

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 scivania	4
	tavolino piccolo	1
	attrezzature varie cap. 2	
acconti acquisti macchinari in leasing		

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





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



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.





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





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





Dott. Agr. Sergio Ingrao
Viale Volturno, 61 - 97019 Vittoria (Rg)-
tel.-fax +39.0932.982243 - cell. +39.393.9350822
e-mail: sergio_ingrao@yahoo.com



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**



Relazione

**Oggetto: esatta individuazione degli impianti fotovoltaici in capo alla ditta ---
OMISSIS --- .**

**Ditta: --- OMISSIS ---
sede in Niscemi (CI)
c.da Pilacane sn**

 Il tecnico
Dott. Sergio Ingrao
(agronomo)


RELAZIONE



Per conto della ditta --- OMISSIS ---, rappresentata dal sig. --- Omissis --- nato a Niscemi il --- Omissis ---, 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 dato a mezzo PEC il 18/04/2018 dal sig. --- Omissis --- nato a Niscemi il --- Omissis ---; nella qualità di R.L. della ditta --- **OMISSIS ---**, p.iva --- Omissis ---, proprietaria degli immobili siti in Contrada **Pilacane**, agro di Niscemi, distinto in Catasto Terreni al Foglio 21 e 39 del Comune di Niscemi, con la presente relazione si descrive precisamente l'ubicazione e l'epoca di costruzione/installazione degli impianti fotovoltaici presenti.

Da precisare che sin dall'accettazione dell'incarico si è chiesto documentazione probante che attestava l'epoca di realizzazione degli impianti fotovoltaici, anche in modo da fissare temporalmente la realizzazione e l'allacciamento alla rete, documentazione che non è mai stata fornita, in quanto non si riusciva a reperire in azienda, in quanto la ditta --- Omissis --- aveva sostituito buona parte del personale aziendale.

Con la mail dell'ingegnere Indelicato del 19/05/2022 ricevuta il 25/05/2022, in cui allegava le convenzioni della --- Omissis --- con il GSE (Gestore dei Servizi Energetici) :

- del 22/07/2009 per un impianto da 19,38 kW, ubicato nel sito di C.da Pilacane n. s.n.c.,
- Comune di NISCEMI (CL) e del 27/08/2012 per un impianto da 79,20 kW, entrato in esercizio il 29/05/2012 ubicato in Contrada Pilacane n. sn, Comune di NISCEMI (CL), al quale è riconosciuta la tariffa incentivante per impianti fotovoltaici realizzati sugli edifici.

Da accertamenti aerofotogrammetrici che il sottoscritto è riuscito ad effettuare, si può affermare definitivamente che:

1. l'impianto realizzato nel 2008 ed entrato in funzione nel 2009 trattasi dell'impianto fotovoltaico presente sulle tettoie poste all'ingresso del capannone 1, come da immagine aerofotogrammetrica allegata n. 1 e come da convenzione con il GSE (allegato 4) e come autorizzazione comunale (allegato 5)
2. che l'impianto realizzato nel 2011 ed entrato in funzione nel maggio del 2012, trattasi dell'impianto posto sul tetto del capannone 1, come da immagine aerofotogrammetrica allegata n. 2 e come da convenzione con il GSE (allegato 6)
3. che l'impianto realizzato nel 2016 trattasi dell'impianto posto sul tetto del capannone 2, come da immagine aerofotogrammetrica allegata n. 3





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





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





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



CONVENZIONE TARIFFE FOTOVOLTAICO

CONVENZIONE N° 002E04596407 PER IL RICONOSCIMENTO DELLE TARIFFE INCENTIVANTI DELLA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA IMPIANTI FOTOVOLTAICI AI SENSI DEL DECRETO MINISTERIALE DEL 19.2.2007 E DELLA DELIBERA DELLA AUTORITÀ PER L'ENERGIA ELETTRICA E IL GAS N. 90/07

Con la presente Convenzione

tra

il Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.a., con sede in Roma, Viale Marcellino Pisudski n. 92, capitale sociale di € 26.000.000,00, interamente versato, iscritta al n. 97487/99 del Registro Imprese di Roma, codice fiscale e Partita I.V.A. 05754381001, nella persona dell'Ing. Gerardo Montanino nella qualità di Direttore della Direzione Operativa, in seguito denominata per brevità "GSE"

e

fotovoltaico oggetto della presente Convenzione, in seguito denominato per brevità "Produttore";

nel loro insieme denominate anche "le Parti",

premesse

- che con richiesta, come da protocollo GSE del 22/06/2009, è stata inoltrata domanda di concessione della "tariffa incentivante" di cui al D.M. 19.2.2007 per l'impianto fotovoltaico denominato di potenza nominale pari a 19,38 kW, ubicato nel sito di C.da Pilacane n. s.n.c., Comune di NISCEMI (CL);
- che tale domanda di concessione è stata dal GSE identificata con il n. 93086;
- che il GSE, con propria lettera ha comunicato al Produttore il valore della tariffa incentivante, riconosciuta all'impianto fotovoltaico di cui sopra, pari a 0,4510 €/kWh;
- che il Produttore (Produttore o Soggetto Responsabile) risulta essere il soggetto responsabile dell'impianto, indicato al precedente alinea, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. h) del D.M. 19.2.2007;
- che l'impianto fotovoltaico è entrato in esercizio in data 16/06/2009 individuata come prima data utile a decorrere dalla quale sono verificate tutte le condizioni, elencate nel seguito, come previsto dall'art. 2, comma 1, lett.g) del DM 19.2.2007:
 - i. l'impianto è collegato in parallelo con il sistema elettrico;
 - ii. risultano installati tutti i contatori necessari per la contabilizzazione dell'energia prodotta e scambiata o ceduta con la rete;
 - iii. risultano attivi i relativi contratti di scambio o cessione dell'energia elettrica;
 - iv. risultano assolti tutti gli eventuali obblighi relativi alla regolazione dell'accesso alle reti;
- che trattasi di impianto fotovoltaico realizzato con un intervento di nuova costruzione di cui all'art. 2 del D.M. 19.2.2007;
- che trattasi di impianto fotovoltaico integrato di cui all'art. 2 del D.M. 19.2.2007;
- che l'impianto fotovoltaico non rientra nei casi (tra di loro non cumulabili) di incremento della tariffa indicati nell'art. 6, comma 4, del D.M. 19.2.2007;
- che l'impianto fotovoltaico opera in regime di scambio sul posto ;
- che il soggetto responsabile ha dichiarato di non incorrere, per l'impianto fotovoltaico oggetto della presente convenzione, nelle condizioni che, ai sensi dell'art. 9, commi 1, 2, 3 e 4, del D.M. 19.2.2007, comportano la non applicabilità o la non cumulabilità con le tariffe di cui all'art. 6 e con il premio di cui all'art. 7 del D.M. 19.2.2007, in particolare:
 - i. la realizzazione dell'impianto fotovoltaico non ha usufruito e non usufruirà di incentivi pubblici di natura nazionale, regionale, locale o comunitaria in conto capitale e/o interessi con capitalizzazione anticipata, eccedenti il 20% del costo di investimento
 - ii. l'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico non beneficia e non beneficerà:
 - dei certificati verdi di cui all'art. 2, comma 1, lettera o) del D.Lgs. 387/2003;
 - dei titoli derivanti dalla applicazione delle disposizioni attuative dell'art. 9, comma 1, del D.Lgs. 79/99 e dell'art. 16, comma 4, del D.Lgs. 164/2000;
 - iii. per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico non è stata e non sarà richiesta la detrazione fiscale richiamata all'art. 2, comma 5, della legge 289/2002, ivi incluse le proroghe e modificazioni della medesima detrazione;

si stipula quanto segue:

le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

**Articolo 1
Oggetto della Convenzione**

La presente Convenzione ha per oggetto il riconoscimento, da parte del GSE al Produttore, del contributo spettante all'energia elettrica prodotta dalla



Arch. Paolo Francesco Rosario Catania

via IV Novembre n. 2
tel. 0933 - 95 19 22

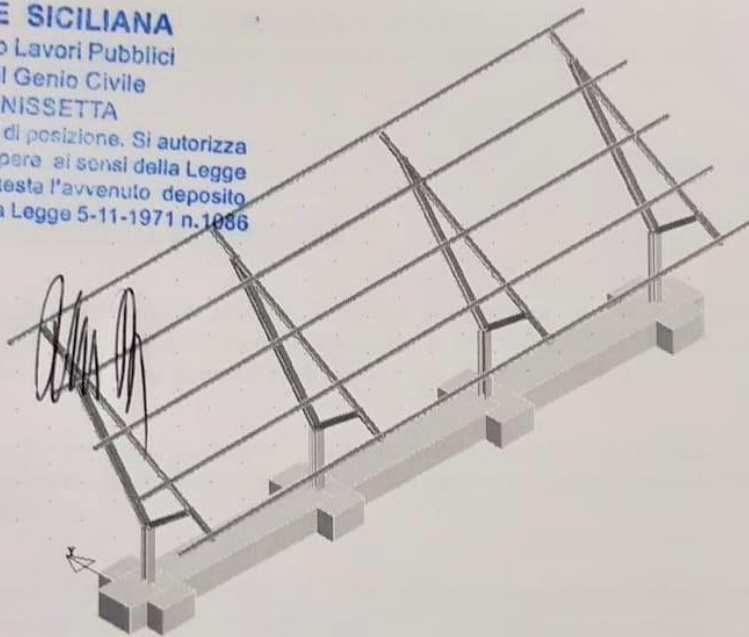
COMUNE DI NISCEMI
(PROVINCIA DI CALTANISSETTA)

**RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA SULLA STRUTTURA
PORTANTE, SULLE OPERE DA REALIZZARE E SUI
MATERIALI**

OGGETTO:

Richiesta di nullaosta ai sensi degli art. n. 17 e n. 18 della Legge n. 64/1974, denuncia dei lavori e deposito ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 1086/1971 e richiesta dell'attestazione di avvenuta presentazione ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 7/2003 per i lavori di realizzazione di due pensiline in acciaio per parcheggio fotovoltaico da realizzare su fondo sito in C.da Pilacane, agro di Niscemi, in catasto censito al foglio di mappa n. 21, partt. 350.

REGIONE SICILIANA
Assessorato Lavori Pubblici
Ufficio del Genio Civile
CALTANISSETTA
Fascicolo n. 1432/N di posizione. Si autorizza l'esecuzione della opera ai sensi della Legge 2-2-1974 n. 64 e si attesta l'avvenuto deposito ai sensi dell'art.4 della Legge 5-11-1971 n.1086



COMMITTENTE:

Niscemi, li **02 DIC. 2008**



CONVENZIONE N° 0021252639507 PER IL RICONOSCIMENTO DELLE TARIFFE INCENTIVANTI ALL'ENERGIA ELETTRICA PRODOTTA DA CONVERSIONE FOTOVOLTAICA DELLA FONTE SOLARE

ai sensi dell'art. 7 del d.lgs. 387/03 e del D.M. 5 maggio 2011

Con la presente Convenzione

tra

il Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A. (di seguito GSE), con sede in Roma, viale Maresciallo Pilsudski n. 92, capitale sociale di € 26.000.000, interamente versato, iscritto al n. 97487/99 del Registro Imprese di Roma, codice fiscale e Partita I.V.A. 05754381001, nella persona dell'Ing. Gerardo Montanino in qualità di Direttore pro tempore della Divisione Operativa, giusta procura rilasciata dall'Amministratore Delegato in data 14 luglio 2009 rep.90883

e

nel seguito, singolarmente o congiuntamente, anche denominati "la Parte" o "le Parti",

premessato che

- la domanda di ammissione alla tariffa incentivante, identificata dal numero 721816, è pervenuta al GSE in data 09/06/2012, per l'impianto fotovoltaico, denominato società. di potenza nominale pari a 79,20 kW, entrato in esercizio il 29/05/2012 ubicato in Contrada Pilacane n. sn, Comune di NISCEMI (CL), al quale è riconosciuta la tariffa incentivante per impianti fotovoltaici realizzati sugli edifici;
- il richiedente è il Soggetto Responsabile dell'impianto, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. s) del D.M. 5 maggio 2011;
- la data di entrata in esercizio dell'impianto è la prima data utile a decorrere dalla quale risultano verificate tutte le condizioni, di cui all'art. 3, comma 1, lett. c) del D.M. 5 maggio 2011;
- per l'impianto oggetto della domanda di ammissione alle tariffe incentivanti sono rispettate le condizioni di non cumulabilità degli incentivi di cui all'art. 5 del D.M. 5 maggio 2011;
- l'impianto è escluso dai benefici di cui all'art. 2, comma 1, lett. o) del D.lgs. 387/03, all'art. 9, comma 1 del D.lgs. 79/99 e del D.lgs. 164/00;
- l'impianto non ha beneficiato delle detrazioni previste dall'art. 1, comma 349, legge n. 296/2006, per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, ivi incluse le proroghe e modificazioni della medesima detrazione;
- per l'impianto in oggetto il GSE ha inviato al Soggetto Responsabile la comunicazione di ammissione alla tariffa incentivante specificando, altresì, il valore della tariffa riconosciuta e la decorrenza dell'incentivazione, anche ai sensi di quanto previsto all'art. 10, comma 1 del D.M. 5 maggio 2011;
- il Soggetto Responsabile ha richiesto il riconoscimento del premio di cui all'articolo 14, comma 1, lettera d) del D.M. 5 maggio 2011;
- il GSE si riserva di effettuare, successivamente alla stipula della presente Convenzione, una ulteriore verifica della documentazione fornita il cui esito, qualora negativo, determina il recupero degli importi già erogati a fronte della richiesta di riconoscimento del premio di cui al precedente alinea a decorrere dalla data di entrata in esercizio dell'impianto;
- al fine di disciplinare e agevolare le attività dei Soggetti Responsabili in relazione all'attuazione della Convenzione, il GSE pubblica, curandone l'aggiornamento, sul proprio sito internet (www.gse.it) le Disposizioni Tecniche di Funzionamento (di seguito DTF). In particolare le DTF disciplinano le modalità tecnico-operative: a) di comunicazione dei dati inerenti agli impianti; b) di comunicazione e aggiornamento dei dati commerciali propedeutici alla fatturazione e al pagamento; c) di aggiornamento delle coordinate bancarie,

si stipula quanto segue.

Articolo 1
Oggetto della Convenzione

La presente Convenzione ha per oggetto il riconoscimento al Soggetto Responsabile da parte del GSE della tariffa incentivante, relativa all'energia elettrica prodotta mediante conversione fotovoltaica da fonte solare dall'impianto di cui in premessa, incentivata ai sensi dell'art. 7 del D.lgs. 387/03, del D.M. del 5 maggio 2011.

Articolo 2
Valore dell'incentivazione

La tariffa incentivante, costante in moneta corrente, da riconoscere all'impianto fotovoltaico oggetto della presente Convenzione, è pari a 0,2560 Euro/kWh, valore riconosciuto dal GSE e reso noto al Soggetto Responsabile con la comunicazione di ammissione alla tariffa incentivante.



Tanto in adempimento all'incarico affidatomi, redatto su n. 9 facciate, compresa la presente.

Vittoria 31/05/2022

Il Tecnico

(Dott. Agr. Sergio Ingrao)

