

**PROVINCIA DI ANCONA
COMUNE DI SERRA DEI CONTI**

**Via San Fortunato, 11
60030 Serra De'Conti AN
CF [REDACTED] P.IVA [REDACTED]**



**Relazione di stima beni mobili
A tutto il 28/02/2023**

ING. PAOLO CLEMENTI
[REDACTED]

[REDACTED]
30/05/2023

Indice:

1. PREMESSA.....	2
2. LIMITAZIONI DI RESPONSABILITÀ DELL'INCARICO	2
3. FINALITÀ E CRITERI DI STIMA.....	2
4. BENI OGGETTO DI PERIZIA	3
5. ATTREZZATURE GENERICHE, IMPIANTI, MOBILI	3
6. IMPIANTO BIOGAS	3
7. IMPIANTO FOTOVOLTAICO	4
8. BENI IN LEASING	5
9. RIEPILOGO	6
10. ALLEGATI	6

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Paolo Clementi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n° [REDACTED], con studio in [REDACTED] è stato incaricato del Sig. [REDACTED] in qualità di presidente legale rappresentante, di redigere la valutazione dei beni della [REDACTED] [REDACTED] Via San Fortunato, 11 - 60030 Serra de' Conti AN, CF [REDACTED] P.IVA [REDACTED] Beni quali: impianti biogas, fotovoltaico, stoccaggio silos e attrezzature, in ipotesi di una continuità indiretta dell'attività e in ipotesi di liquidazione alla data del 28/02/2023. Tali beni oggetto di valutazione si trovano allocati presso Via San Fortunato, 11 - 60030 Serra de' Conti AN.

2. Limitazioni di responsabilità dell'incarico

Si precisa che la documentazione tecnica ed i dati utilizzati per l'elaborazione della perizia, sono stati forniti dalla [REDACTED] In particolare i beni oggetto della presente sono stati indicati allo scrivente dalla Proprietà, e successivamente ricercati nel libro cespiti fornito da dove è stato possibile estrapolare i costi e l'anno di acquisto.

Lo scrivente ha effettuato i seguenti sopralluoghi al fine di verificare la consistenza di quanto indicato sopra:

- in data 01/12/2022
- in data 15/12/2022

durante i quali, oltre la verifica a campione già menzionata è stata raccolta la documentazione fotografica riproposta negli allegati proposti. Si specifica che in fase di sopralluogo, come indicato dalla proprietà, alcuni beni non sono stati visionati in quanto dislocati in altra sede per manutenzione. La proprietà ha comunque provveduto a fornire materiale fotografico.

3. Finalità e Criteri di stima

Generalmente una stima ha lo scopo di attribuire un valore economico ad un determinato bene, tale valore può essere assegnato in base a due differenti criteri di valutazione che si differenziano a seconda della finalità. La prima valutazione possibile è in ipotesi di "continuità indiretta dell'attività", la seconda è in "valore di liquidazione", ossia il valore attribuibile ai singoli beni in conseguenza della cessazione dell'attività aziendale.

In particolare per la presente stima, come da richiesta della committenza, sono stati adottati entrambi i criteri. La valutazione di tali beni è da intendersi IVA esclusa e non comprensiva degli oneri per lo smontaggio, trasporto ed eventuale rimontaggio del bene oggetto di vendita.

Relativamente all'impianto a Biogas, oltre ad un'analisi sullo stato di conservazione generale, sono stati presi in considerazione anche i principali interventi di manutenzione necessari per l'impianto ed è stata fatta una valutazione di massima del valore residuo di impianto in termini di ritorno economico.

4. BENI OGGETTO DI PERIZIA

La [REDACTED] svolge un'attività di allevamento di animali della specie bovina e produzione di latte finalizzato al consumo o alla produzione di latte fresco.

La perizia è stata suddivisa nei seguenti gruppi:

ATTREZZATURE GENERICHE, IMPIANTI, MOBILI
IMPIANTO BIOGAS
IMPIANTO FOTOVOLTAICO
BENI IN LEASING

Nello stabilimento si trovano inoltre dislocati varie attrezzature informatiche ed automezzi, come meglio specificato negli allegati.

Al fine di determinare il probabile valore dei beni mobili – dettagliatamente indicati in allegato e riassunti nella tabella di Riepilogo di cui all'ultimo paragrafo del presente elaborato – lo scrivente Stimatore ha tenuto conto dei seguenti fattori: anno di acquisto, costo storico, obsolescenza, utilizzo/non utilizzo ai fini dell'esercizio dell'attività d'impresa, stato del singolo bene (funzionante/non funzionante, da revisionare, da rottamare/smantellare).

5. ATTREZZATURE GENERICHE, IMPIANTI, MOBILI

In questo raggruppamento sono comprese le attrezzature propedeutiche alla gestione e mantenimento del bestiame, alla raccolta e stoccaggio del latte prodotto, macchine agricole di diverso genere finalizzate alla distribuzione del mangime e movimentazione attrezzature, impianti propedeutici al raccoglimento dei liquami utilizzabili nell'impianto a biogas, mobilio ed attrezzature elettroniche uso ufficio.

6. IMPIANTO BIOGAS

Si tratta di un impianto termoelettrico alimentato da fonte biogas a digestione anaerobica, l'impianto si presenta oggi in buono stato di conservazione, seppur si rendano necessari degli interventi manutentivi, come meglio specificato in seguito.

I principali componenti di impianto sono:

- Sistema di caricamento substrato, 45 m³
- Digestore orizzontale, 200 m³
- ThermDes
- Digestore verticale, 1.650 m³
- Container tecnologico
- Sistema di cogenerazione (BHKW 255 kWe)

Connesse all'impianto vi sono una vasca di raccolta liquami, una vasca per lo stoccaggio del separato solido e un separatore che opera una divisione tra la componente solida e quella liquida.

Per quanto riguarda l'intero iter amministrativo di autorizzazione dell'impianto, la società non è in possesso di larga parte di documentazione presentata al Comune, pertanto l'analisi condotta in questa stima valutativa, atta a definire il valore economico dell'impianto a biogas, non entra nel merito delle pratiche amministrative e le considera ottemperanti alla normativa applicabile al tempo.

Secondo la convenzione stipulata con il [REDACTED] la potenza elettrica nominale è pari a 250 kW.

Relativamente alla durata incentivante l'impianto è connesso alla rete e dispone di convenzione GSET0100898, POD IT001E04159951, con tariffa onnicomprensiva 0,28 €/kWh, con entrata in esercizio commerciale il 18/02/2011 e confine incentivazione fissata per il 2026.

La durata residua ad oggi è di 4 anni.

In merito alla Produzione Attesa, la produzione annua media calcolata sugli ultimi 11 anni è di 1.461.000 kWh, con un valore in termini economici di 409.405,07 €/anno.

Sono necessari i seguenti interventi manutentivi:

- Ripristino del Motore MAN E2848 installato sul cogeneratore
- Guardia Idraulica DN150

Al fine di determinare un valore economico residuo [REDACTED] in termini di redditività di investimento.

Dati :

- produzione annua attesa: 409.405,07 €
- costi di gestione e alimentazione annua: 220.000 €
- costi interventi manutentivi e smaltimento fine vita: 163.000 €
- durata residua incentivo: 4 anni

7. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto oggetto della presente si trova installato sulla copertura del fienile, della sala mungitura, una porzione delle coperture delle stalle bovine e si presenta in generale in buone condizioni.

In base alla documentazione fornitaci dalla Committenza, l'impianto è stato autorizzato con SCIA n. 50/2014 del 22/12/2014 e successiva variante del 08/06/2019. Relativamente all'intero iter amministrativo di autorizzazione dell'impianto, la società non è in possesso di larga parte di documentazione presentata al

Comune. Pertanto l'analisi condotta in questa stima valutativa, atta a definire il valore economico dell'impianto fotovoltaico, non entra nel merito delle pratiche amministrative e le considera ottemperanti alla normativa applicabile al tempo.

L'impianto ha una potenza totale pari a 200 kW.

Secondo la convenzione stipulata con il [REDACTED] in data 29/04/2020, contratto di cui al numero di pratica SSP00766914, l'impianto è in regime di scambio sul posto identificato al numero SSP00766914, POD IT001E04159951 di potenza pari a 200kW.

Relativamente alla durata incentivante l'impianto è connesso alla rete e dispone di convenzione [REDACTED] con regime di scambio sul posto, con entrata in esercizio commerciale il 10/03/2020.

In merito alla Produzione Attesa, la produzione annua media calcolata sugli ultimi 2 anni è di 207.447,08 kW, con un risparmio medio in bolletta pari a 18.700,00 €/anno. Tale valore è legato all'andamento dei prezzi dell'energia elettrica.

8. BENI IN LEASING

Nella proprietà sono presenti diversi automezzi o beni acquistati in leasing in particolare:

- Carro miscelatore semovente storti dobermann swas evo220 compresi accessori
- Attrezzatura macchina agricoltura supertino impagliatrice md storm compresi accessori
- Irroratore semovente Manitou 940 mlt usato
- Podometri

9. RIEPILOGO

Di seguito si propongono degli schemi riepilogativi della valutazione:

Via San Fortunato, 11 - 60030 Serra de'Conti AN CF P.IVA RIEPILOGO			
N	DESCRIZIONE	VALORE IN CONTINUITA'	VALORE IN LIQUIDAZIONE
1	ATTREZZATURE, IMPIANTI, MEZZI, ARREDI	237 005,00 €	142 203,00 €
2	IMPIANTO BIOGAS	593 000,00 €	296 500,00 €
3	IMPIANTO FOTOVOLTAICO	134 000,00 €	69 680,00 €
TOTALE		964 005,00 €	508 383,00 €

1	LEASING	147 500,00 €
---	---------	--------------

I dati riportati sono quelli a cui è giunto il Sottoscritto Consulente Tecnico in coscienza di aver operato secondo giustizia.

Ancona, 30/05/2023

Ing. Paolo Clementi

10. ALLEGATI

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TABULATI DI CALCOLO

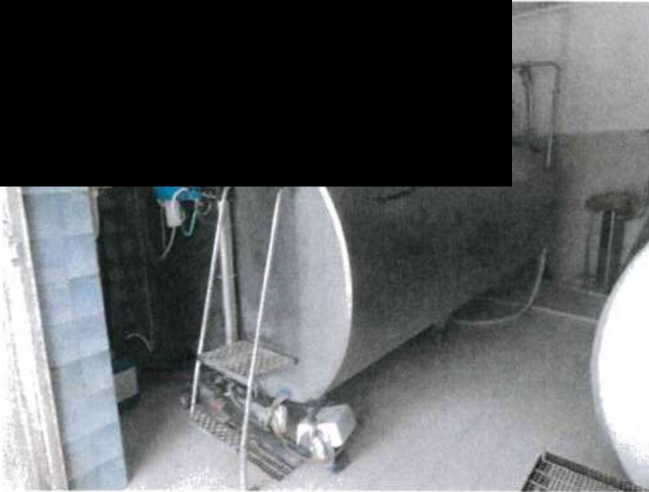


Foto IMG_0037



Foto IMG_0039



Foto IMG_0042



Foto IMG_0044



Foto IMG_0092



IMG_0096



Foto IMG_0101



Foto IMG_0102



Foto IMG_0108



Foto IMG_0116



Foto IMG_012



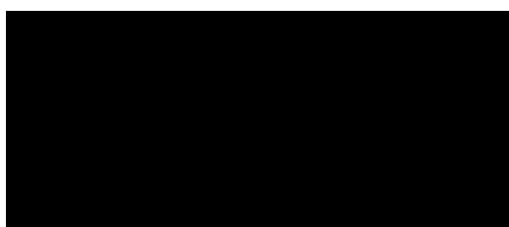
Foto IMG_0129



Foto IMG_0139



Foto IMG_9997



Via San Fortunato, 11 - 60030 Serra de'Conti AN

ATTREZZATURE, IMPIANTI, MEZZI, ARREDI

Prog	N	DESCRIZIONE	ANNO	VALORE ACQUISTO LIBRO CESPITI	VALORE IN CONTINUITA'	VALORE IN LIQUIDAZIONE
ATTREZZATURE GENERICHE						
1	12	ABBEVERATOI	2008	VARI	2 400,00 €	1 440,00 €
2	1	ARATRO	2017	2 000,00 €	250,00 €	150,00 €
3	1	ATTREZZATURA ZOOTECHNICA ZAMPORLINI 2020	2020	2 254,10 €		- €
4	1	BASCUOLA	2013	330,58 €	80,00 €	48,00 €
5	1	CARICABATTERIA	2003	550,00 €	50,00 €	30,00 €
6	1	CARICATORE DITTA ROSATI USATO	2000	4 303,81 €	850,00 €	510,00 €
7	1	CARRELLO	2009	330,00 €	80,00 €	48,00 €
8	1	CARRO MUNGITORE	2003	1 022,58 €	- €	- €
9	1	CONTENITORE SEME TORI	1999	363,59 €	50,00 €	30,00 €
10	1	FORCA E PIANALE PER SAME 150	2000	5 007,05 €	850,00 €	510,00 €
11	48	GABBIE PER VITELLI	VARI		3 840,00 €	2 304,00 €
12	1	IDROPULTRICE	2016	752,58 €	180,00 €	108,00 €
13	1	IDROPULTRICE	2020	575,07 €	220,00 €	132,00 €
14	1	MANGIATOIE VITELLI	1979	83,86 €	50,00 €	30,00 €
15	1	MISURATORE UMIDITA' Fieno	1999	247,90 €	50,00 €	30,00 €
16	1	MOLA	2013	124,50 €	30,00 €	18,00 €
17	1	MOTORE ELETTRICO PER CENTRO STOCCAGGIO	2020	1 029,03 €	200,00 €	120,00 €
18	1	PALA FIAT 580	2002	1 665,74 €	- €	- €
19	1	PISTOLA MACELLAZIONE	2012	545,00 €	50,00 €	30,00 €
20	1	PORTA SECCHI	2008	661,60 €	40,00 €	24,00 €
21	1	PORTAFIENO	2012	1 605,00 €	150,00 €	90,00 €
22	3+4	RASCHIATORE + CATENA PICCIONI	2020, 2013, 2014, 2006, 2018	25 024,32 €	6 500,00 €	3 900,00 €
23	1	RASTRELLIERE ALIM. + AUTOCATTURANTI	1978	6 130,85 €	550,00 €	330,00 €
24	1	RASTRELLIERE PER DIVISIONE BOX	1978	2 769,78 €	250,00 €	150,00 €
25	1	SALDATRICE	2002	1 732,32 €	250,00 €	150,00 €
26	1	SCALPELLO PNEUMATICO	2004	660,00 €	100,00 €	60,00 €
27	1	SERBATOIO GASOLIO	2007	2 800,00 €	500,00 €	300,00 €
28	1	TRAPANO	2016	231,60 €	50,00 €	30,00 €
CALDAIA A CONDENSAZIONE A GPL 2020						
29	1	FENUCCI FT.337	2020	14 320,00 €	8 500,00 €	5 100,00 €
FABBRICATI GENERICO						
30	1	SILOS	1978	17 302,99 €	6 500,00 €	3 900,00 €
IMP.VENTILAZ. SALA MUNGIT. ARIENTI 2020						
31	1	ARIENTI SPA FT.649	2020	19 001,21 €	7 800,00 €	4 680,00 €
IMPIANTI GENERICI						
32	1	ABBEVERATOIE	2000	782,43 €	150,00 €	90,00 €
33	1	IMPIANTO PESATURA	1978	5 706,88 €	100,00 €	60,00 €
34	1	MOLITURA CENTRO STOCCAGGIO	2008	162 041,20 €	71 200,00 €	42 720,00 €
35	1	PULITORE STOCCAGGIO CEREALI	2009	3 665,00 €	300,00 €	180,00 €
36	1	REFRIGERATORE COMPLETO DI SCAMBIATORE	1999	10 393,04 €	4 500,00 €	2 700,00 €
37	1	REFRIGERATORE LATTE	2012	18 000,00 €	6 200,00 €	3 720,00 €
38	1	REFRIGERATORE LATTE	2017	13 692,84 €	5 000,00 €	3 000,00 €
39	1	SALA MUNGITURA TECNOZOO	2004			
40	1	TRASFORMATORE B.C.B.	2019	343 100,00 €	74 000,00 €	44 400,00 €
41	1	IMPIANTO VIDEOSORVEGLIANZA	2021	8 000,00 €	4 500,00 €	2 700,00 €
MACCHINE AGRICOLE GENERICO						
42	1	CARRO UNIFIED SEMOVENTE MUTTI	1999	72 361,68 €	3 500,00 €	2 100,00 €
43	1	RIMORCHIO VAIA S.N.C. MB145B	2003		3 000,00 €	1 800,00 €
44	1	TRATTRICE FIAT 580DT	1983	11 171,66 €	1 100,00 €	660,00 €
45	1	TRATTORE FIAT 766 + PALA SICMA	1999	15 526,53 €	5 000,00 €	3 000,00 €
46	1	TRATTORE LANDINI 140	2003	38 500,00 €	10 500,00 €	6 300,00 €
47	1	TRATTORE LASER 150	1999	15 751,94 €	4 000,00 €	2 400,00 €
48	1	TRATTORE SAME T100	1978	6 867,98 €	500,00 €	300,00 €
MOBILI MACCH.UFF. GENER.						
49	2	POLTRONA GIREVOLE			50,00 €	30,00 €
50	2	SCRIVANIA AD ANGOLO			180,00 €	108,00 €
51	1	MONITOR			30,00 €	18,00 €
52	8	SEDIA IMBOTTITA FISSA			80,00 €	48,00 €
53	4	CASSETTIERA TRE CASSETTI			120,00 €	72,00 €
54	2	PC FISSO			200,00 €	120,00 €
55	4	ARMADIO DUE ANTE			320,00 €	192,00 €
56	4	SCRIVANIA CON CASSETTI			280,00 €	168,00 €
57	3	PC PORTATILE			600,00 €	360,00 €
58	1	ARMADIO BASSO A DUE ANTE			45,00 €	27,00 €
59	1	ATTACCAPANNI			10,00 €	6,00 €
60	1	FRIGORIFERO BASSO	2020	124,16 €	50,00 €	30,00 €
61	2	ARMADIO 4 ANTE	2008		300,00 €	180,00 €
62	1	ARMADIO 2 ANTE E TRE RIPIANI A VISTA			100,00 €	60,00 €
63	1	MACCHINA DA SCRIVERE OLIVETTI	1978	113,62 €	50,00 €	30,00 €
64	1	TAVOLO SALA RIUNIONI	2020	1 050,00 €	100,00 €	60,00 €
65	12	POLTRONCINE SALA RIUNIONI FISSE	2020	2 408,00 €	420,00 €	252,00 €
66	2	SEDIE IN PLASTICA			20,00 €	12,00 €
67	1	STAMPANTE MULTIFUNZIONE			80,00 €	48,00 €
					237 005,00 €	142 203,00 €

[REDACTED]
Via San Fortunato, 11 - 60030 Serra de'Conti AN
[REDACTED]

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

N	DESCRIZIONE	ANNO	VALORE ACQUISTO	VALORE IN CONTINUITA'	VALORE LIQUIDAZIONE
1		2019	80 000,00 €	134 000,00 €	69 680,00 €
1		2019	45 000,00 €		
1		2019	45 000,00 €		
1		2019	44 000,00 €		
1		2019	40 000,00 €		
1		2019	15 906,00 €		
1		2019	55 000,00 €		
1		2019	3 087,50 €		
TOTALE				134 000,00 €	69 680,00 €

Via San Fortunato, 11 - 60030 Serra de'Conti AN

IMPIANTO BIOGAS

N	DESCRIZIONE	ANNO	VALORE ACQUISTO	VALORE IN CONTINUITA'	VALORE IN LIQUIDAZIONE
1	CESTELLO E VITE PER SEPARATORE	2022	5 500,00 €	593 000,00 €	296 500,00 €
1	FONDO BIOGAS FERRI	2013	2 400,00 €		
1	GUARDIA IDRAULICA	2021	4 300,00 €		
1	IMPIANTO BIOGAS	2012	1 424 301,70 €		
1	MIXER	2019	2 275,33 €		
1	MIXER AGITATORE BIOGAS AINARDI	2021	3 278,69 €		
1	MIXER AGITATORE BIOGAS AINARDI 2	2021	3 688,53 €		
1	MONITOR	2019	1 280,00 €		
1	MOTORE MAN	2019	75 202,00 €		
1	POLY MOT SPARK PLUG LEAD - E.T.S.	2021	515,00 €		
1	POMPA FERRI	2015	3 330,00 €		
TOTALE				593 000,00 €	296 500,00 €

Via San Fortunato, 11 - 60030 Serra de'Conti AN

LEASING

N	DESCRIZIONE	ANNO	VALORE ACQUISTO	STIMA
1	Carro miscelatore semovente storti dobermann swas evo220+acc	2020	167 000,00 €	105 000,00 €
1	Attrezzatura macch. agricoltura supertino impagliatrice md storm+acc	2020	13 395,00 €	8 500,00 €
1	Irroratore semovente manitou 940 mlt usato	2018	55 000,00 €	22 000,00 €
1	Podometri	2018	30 000,00 €	12 000,00 €
TOT				147 500,00 €

[REDACTED]
Via San Fortunato, 11 - 60030 Serra de' Conti AN
[REDACTED]

RIEPILOGO

N	DESCRIZIONE	VALORE IN CONTINUITA'	VALORE IN LIQUIDAZIONE
1	ATTREZZATURE, IMPIANTI, MEZZI, ARREDI	237 005,00 €	142 203,00 €
2	IMPIANTO BIOGAS	593 000,00 €	296 500,00 €
3	IMPIANTO FOTOVOLTAICO	134 000,00 €	69 680,00 €
TOTALE		964 005,00 €	508 383,00 €

1	LEASING	147 500,00 €
---	---------	--------------



V34
MODULO

ORDINARIO DI ANCONA

GIURAMENTO di perizia/traduzione

pg 3104/2021
cav.

L'anno 2023 il giorno 01 del mese di giugno nella Cancelleria del Tribunale di Ancona, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso

COGNOME E NOME **CLEMENTI PAOLO**

DATA E LUOGO DI NASCITA **ANCONA**

RESIDENZA
(Via/Piazza, n° civico, Città, CAP)

IDENTIFICATO MEDIANTE **CARTA IDENTITA'**

NUMERO

RILASCIATO IL **22/11/2021**

DA **MINISTERO INTERNO**

quale dichiara di asseverare con giuramento l'allegata perizia/traduzione.

Ammonito ai sensi di legge, presta giuramento di rito, ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

NOTA BENE:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia/traduzione asseverata con il giuramento di cui sopra

