

STUDIO TECNICO

Dott. Vincenzo Florida AGRONOMO Via N. Bixio n 248 –

Tel. 0932/867367 97019 - Vittoria (RG)

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Relazione Tecnica e stima del valore Generatori di Calore
presenti in azienda



UBICAZIONE: C/DA [REDACTED] - VITTORIA

Io sottoscritto dott. Vincenzo Floridia nato a Vittoria il 19/12/1959 iscritto presso l'albo degli Agronomi della provincia di Ragusa al n. 194 , ho ricevuto incarico da parte del Dott. Domenico Loggia quale perito estimatore dei beni mobili non registrati, nello specifico dei bruciatori, in seno alla procedura di concordato minore presso il tribunale di Ragusa al N. 91/2023 avanzata dai signori [REDACTED] ivi residente [REDACTED] nata a [REDACTED] ed ivi residente alla [REDACTED]) nato a [REDACTED] ivi residente [REDACTED]

Dopo aver ricevuto incarico per la stima dei bruciatori, il sottoscritto si è messo in contatto con i Sigg.ri [REDACTED] al fine di effettuare il primo accesso, nel quale è stata verificata la presenza dei bruciatori e la loro funzionalità, così come meglio infra specificato.

E' stato effettuato un secondo accesso al fine di valutare eventuali opzioni o soluzione alla difficoltà di lettura dei numeri seriali di ogni singolo bruciatore.

Tutto ciò ha reso difficoltoso ed allungato i tempi di chiusura della presente perizia.

RELAZIONE TECNICA

L'azienda si raggiunge partendo dal centro abitato della Città di Vittoria percorrendo la [REDACTED] per circa km 5, alla rotatoria di c/da [REDACTED] posta a circa 4 Km da Vittoria girando a sx la si percorre per altri 2 Km. circa, lungo la strada lato sx si raggiungono i terreni oggetto della presente, l'azienda agricola [REDACTED] è censita nel N.C.T. come segue:

Comune	foglio	part.lle	ha
Vittoria	169	77	3.740
Vittoria	169	82	370
Vittoria	169	267	3.220
Vittoria	169	78	6.700
Vittoria	169	232	1.040
Vittoria	169	238	600
Vittoria	169	20	410
Vittoria	169	21	4.460
Vittoria	169	158	20.950
Vittoria	169	160	4.100
Vittoria	169	161	7.470
Vittoria	169	4	10.670
Vittoria	169	157	2.510
Vittoria	170	19	5.940
Vittoria	170	18	2.150

Vittoria	170	223	228
			74.558

Detti terreni sono estesi complessivamente **Ha. 7.45.58,** di cui mq 42.000 di strutture serricole coltivati a ortaggi in ambiente protetto distinti in n.2 corpi aziendali distanti circa 500 mt ubicati nella c.da [REDACTED] - [REDACTED], agro di Vittoria. Circa 7.500 mq di serre risultano demoliti a seguito di una tromba d'aria avvenuta nell'anno 2016.

Le strutture serricole presenti sono parte in legno per una superficie di circa 22.000 mq e parte in ferro per una superficie di circa 28.000 mq.

OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

Oggetto della presente relazione è la rilevazione di n. 26 generatori di calore di tipo pensile presenti in azienda, rilevarne il suo stato di funzionamento e il loro valore che potrebbero avere sul mercato per una eventuale vendita.

Si premette che trattasi di generatori di calore a gasolio di tipo pensile della potenza di Kcal 130.000, questa tipologia di generatori sono usuali e largamente presenti nelle aziende che intendono riscaldare o mitigare la coltivazione orticole nel periodo invernale.

Sono dispositivi abbastanza semplici che utilizzano come fonte energetica e di alimentazione il gasolio per produrre e diffondere calore nell'ambiente circostante, il principio di base di funzionamento è il "bruciatore" che tramite il combustibile e il controllo dell'ossigeno genera una fiamma all'interno di una camera di combustione producendo calore.

Il calore generato dalla combustione viene trasferito all'aria che, attraverso un sistema di ventilazione, viene distribuita nell'ambiente. Questi modelli sono particolarmente efficaci in grandi spazi dove è necessario un riscaldamento rapido e potente.

L'aria riscaldata viene spinta attraverso la presenza di una ventola che ne permette una distribuzione uniforme e rapida del calore nell'ambiente.

Il generatore per il suo funzionamento deve essere:

- allacciato alla rete elettrica per il funzionamento della ventola
- allacciato ad una tubazione dedicata per l'alimentazione del gasolio,

inoltre è corredato di valvole di sicurezza che l'arresto del flusso del gasolio in caso di malfunzionamento e di termostato per il controllo della temperatura.

Il termostato controlla l'accensione e lo spegnimento del generatore, mantenendo la temperatura costante e ottimizzando il consumo di energia o di combustibile.

La dotazione e le parti che compongono un generatore di aria calda sono sintetizzabili in:

- Bruciatore
 - Quadro elettrico IP 65
 - Presa per collegamento a termostato, umidostato o timer
 - Struttura eterna ed interna in acciaio inox o lamiera zincata
 - Accensione automatica
 - Controllo di fiamma
 - Termostato di sicurezza
 - Motore ventola IP55
 - Ganci di sospensione alla struttura della serra

I generatori presenti in azienda sono n. 26 marca Euroemme con bruciatore:

- N. 24 generatori con bruciatore della ditta FINTERM S.p.A., marchio JOANNES, tipo AZ 20 SPECIAL
- N. 2 generatori con bruciatore della ditta FINTERM S.p.A., marchio JOANNES, tipo AZ 10 SPECIAL

di cui:

- N. 19 generatori di aria calda, posizionati direttamente nelle strutture serricole agganciati alla palatura e archi
- N. 7 generatori di aria calda, in magazzino e non utilizzabili. Di questi n.5 sono con bruciatore tipo AZ 20 SPECIAL e n. 2 con bruciatore tipo AZ 10 SPECIAL

I Sig.ri ██████████ non mi hanno fornito le fatture dell'acquisto dei generatori e dalla visita aziendale, le targhette poste sui generatori al fine di rilevarne i numeri di matricola e caratteristiche risultano "non leggibili", l'azienda mi ha comunque fornito i certificati di origine che attestano la potenza e i numeri di matricola del bruciatore, quindi possiamo evidenziare e rilevarne i numeri di matricola ma non possiamo materialmente individuare e/o accoppiare il numero con il generatore:

Si riportano i numeri di matricola

Generatore di calore	marca	Modello Bruciatore	n. di matricola	Potenza del Bruciatore
n.1	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104291	Cal/h 214000
n.2	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104292	Cal/h 214000
n.3	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104294	Cal/h 214000
n.4	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104564	Cal/h 214000
n.5	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104567	Cal/h 214000
n.6	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104570	Cal/h 214000
n.7	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104569	Cal/h 214000
n.8	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104573	Cal/h 214000

n.9	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104144	Cal/h 214000
n.10	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104178	Cal/h 214000
n.11	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104180	Cal/h 214000
n.12	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104117	Cal/h 214000
n.13	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104201	Cal/h 214000
n.14	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104267	Cal/h 214000
n.15	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104265	Cal/h 214000
n.16	Euroemme	tipo AZ 10 SPECIAL	05104266	Cal/h 214000
n.17	Euroemme	tipo AZ 10 SPECIAL	02612121	Cal/h 107.205
n.18	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	02612122	Cal/h 107.205
n.19	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104272	Cal/h 214000
n.20	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104273	Cal/h 214000
n.21	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104289	Cal/h 214000
n.22	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104280	Cal/h 214000
n.23	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104290	Cal/h 214000
n.24	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104269	Cal/h 214000
n.25	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104268	Cal/h 214000
n.26	Euroemme	tipo AZ 20 SPECIAL	05104260	Cal/h 214000

Si allegano i certificati di origine, nella tabella sovrastante l'accoppiamento della matricola con il generatore è casuale, inoltre si tenga presente che n. 7 generatori non sono funzionanti, di cui 2 di questi hanno il bruciatore tipo AZ 10 SPECIAL.

La valutazione che il sottoscritto si appresta a dare parte dalla valutazione tra il costo minore tra il di acquisto del nuovo ed il prezzo di mercato dell'usato.

Alla data attuale, in provincia di Ragusa, esiste già un mercato nel quale vengono compravenduti tali generatori a causa di dismissione o di non utilizzo di tali beni.

Il costo del nuovo alla data attuale ha un importo di circa 3.500,00/4.000,00 euro comprensivo di installazione, di contro il costo medio dei generatori con 20 anni di servizio, e tenuto conto del loro stato di conservazione/funzionamento, si aggira sul mercato locale ad un prezzo di vendita di euro circa 550,00/650,00 euro e posizionati in magazzino presso l'azienda venditrice.

Nel nostro caso i generatori di aria calda si presentano in discrete/buone condizioni e tutti quelli presenti nelle serre (numero 19 generatori) sono tutti funzionanti, questi comunque dovrebbero essere sottoposti ad una revisione prima di un loro futuro utilizzo.

In una libera contrattazione di mercato per il loro valore di vendita dobbiamo considerare le spese di smontaggio dei generatori dalla serra, mentre il costo della revisione la mettiamo a carico del nuovo acquirente.

Lo smontaggio dalla serra presuppone la presenza di almeno n. 2 operai di cui uno qualificato e la presenza di un trattore con cassone/carrello elevatore per poterli sganciare e posizionare a terra e poi trasportarli in magazzino, per tale incombenza presupponiamo una spesa di circa 100,00 euro a generatore calcolata secondo il seguente schema:

Descrizione	Ore lavoro	Costo orario	Costo
Trattore	16,00	45,00 €	720,00 €
Operaio qualificato	16,00	15,00 €	240,00 €
Operaio comune	16,00	9,00 €	144,00 €
Carrello elevatore	16,00	45,00 €	720,00 €

1.824,00 €

Pertanto il costo a carico del venditore per ogni singolo generatore è pari ad € 96,00.

In una libera contrattazione di mercato, possiamo ritenere congruo il valore dei generatori come "valore residuo" un importo oscillante tra € 450/550,00 euro cadauno se questi vengono ceduti direttamente sulla struttura serricola il cui costo di smontaggio sarà a carico del venditore.

In una eventuale cessione a terzi dei generatori se deve accoppiare il proprio certificato di origine necessario per il prelevamento del Gasolio agricolo.

In definitiva, il sottoscritto perito ritiene di attribuire un valore complessivo ai 19 bruciatori di euro
10.000,00

Si allegano alla presente i certificati che la ditta [REDACTED] mi ha fornito.

IL TECNICO

VITTORIA 17/02/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stampa circolare: **ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI**
DOTT. VINCENZO FLORELLA
N° 194
RAGUSA

[Firma manoscritta]