

Società Cooperativa Agricola e Zootecnica "██████████"

Sede e Stabilimento località "Gulfa-Funciara" - Santa Margherita di Belice (AG)

Commissario Liquidatore: **Dott. Avv. Filippo GUAGLIARDO**

PERIZIA DI STIMA

IL PERITO

Geom. Ernesto PALMERI

**COLLEGIO DEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO
Geom. PALMERI ERNESTO
MENFI
N° 1424 Albo Professionale**

Santa Margherita di Belice li 04/12/1998

Studio Tecnico Geom. Ernesto PALMERI

- Via Dott. Onofrio Abruzzo n.8 - tel. 0925/33385 - 92018 SANTA MARGHERITA DI BELICE (AG)
- Via Imbomone n.5 - tel. e fax 0925/71586 - 92013 MENFI (AG)

L'anno millenovecentonovantotto, il giorno venti del mese di novembre in Santa Margherita di Belice.

Io qui sottoscritto Geom. Ernesto Palmeri, libero professionista residente in Santa Margherita di Belice nel Comparto 144 Lotto 8, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Agrigento al N. 1424, ho ricevuto dal Dott. GUAGLIARDO Avv. Filippo, nella qualità di Commissario Liquidatore, l'incarico di valutare i beni immobili e mobili della Società Cooperativa Agricola e Zootecnica a r.l. "██████████", con sede e stabilimento in località Gulfa-Funciara del Comune di Santa Margherita di Belice (AG), in liquidazione coatta amministrativa giusto Decreto Assessoriale N. 121/I/5 del 28.01.1998.

Allo scopo di svolgere l'incarico ricevuto ho acquisito la documentazione necessaria, mi sono recato sui luoghi e dopo attento esame delle infrastrutture, dei macchinari e delle attrezzature, sono in grado di esporre la seguente

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

DESCRIZIONE GENERALE

Il complesso industriale della Società Cooperativa Agricola e Zootecnica a r.l. "██████████" sito in località Gulfa-Funciara del Comune di Santa Margherita di Belice (AG), sorge su un'area agricola estesa nel suo intero mq. 20.050, in catasto terreni del Comune di Santa Margherita di Belice, riportata al foglio di mappa n. 44, particella n. 60 è stato edificato nel 1986 ed è costituito da un caseificio con annessi gli uffici amministrativi, da un manufatto ospitante la cabina elettrica a gestione ENEL per una parte e per l'altra a servizio dell'azienda e da altro manufatto per l'impianto di depurazione delle acque reflue.

Tutto il terreno è recintato con paletti in ferro alti mt.2,00 e rete metallica di pari altezza, tranne la parte prospiciente la strada comunale S. Margherita di Belice-Stazione Gulfa che è recintata con muretto in c.a. alto mt. 1,00 e soprastante ringhiera metallica alta mt. 1,00, in esso trovasi incorporato il cancello d'ingresso allo stabilimento.

CRITERI DI STIMA

- Per quel che riguarda il terreno, verrà applicato il criterio di *Stima Comparativa* cioè il bene da stimare verrà paragonato ad altri simili esistenti nella zona. A tale scopo sono stati rilevati i valori, degli ultimi dieci anni, di vendita e di affitto per terreni pianeggianti a coltura seminativa.

- Per quanto riguarda le opere murarie, i macchinari e gli impianti, verrà applicato il criterio di *Stima in base al Costo Iniziale, alla Vetustà ed all'Usura*.

STIMA DEL TERRENO

Terreno sito in agro di Santa Margherita di Belice, località "Gulfa-Funciara", in Catasto Terreni riportato alla Partita 12301 Foglio 44 Particella 60, seminativo, classe 1, superficie ettari 2 e centiare 50 (ha 2.00.50), ricadente nella "Zona E" (verde agricolo) del Piano Comprensoriale n. 4 del Comune di Santa Margherita di Belice.

Dalla media dei valori di vendita di terreni similari nella zona, appresi per visione di alcuni atti di compravendita, per informazioni assunte presso i mediatori della zona e per conoscenze

personali, si rileva che il valore medio ad ettaro di terreno seminativo e pianeggiante è di £. 43.000.000 (quarantatremilioni).

VALORE COMPLESSIVO DEL TERRENO - ha. 2.0005x£. 43.000.000 = £. 86.021.500

STIMA DEL CASEIFICIO

- DESCRIZIONE

E' realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato, la muratura esterna e del tipo a cassetta dello spessore medio di cm. 35 nella sala lavorazione e conservazione ed in muratura in conci di tufo di cm. 30 nella zona uffici e servizi.

La copertura è realizzata con solai misti in laterizi e c.a. nella zona uffici, servizi e locale pesatura mentre nella sala lavorazione e conservazione, la copertura è realizzata con struttura portante metallica, costituita da capriate, arcarecci con soprastante copertura autoportante coibentata e controsoffitto in lamierino metallico verniciato.

La pavimentazione della sala lavorazione e conservazione è del tipo industriale, i locali destinati ad ufficio e servizi, sono pavimentati con piastrelle di ceramica. Le pareti dei servizi e del laboratorio per un'altezza di mt. 2.10 circa, sono piastrellate con mattonelle di maiolica.

Gli intonaci interni sono del tipo industriale nel locale lavorazione e conservazione e del tipo civile nei locali ufficio e servizi, quello esterno è costituito da malta cementizia e sovrastante materiale idrorepellente.

Gli infissi interni sono in abete del tipo tamburato, quelli esterni variano dall'alluminio anodizzato al ferro ed alla lamiera zincata.

La superficie coperta totale è di mq. 935 circa di cui mq. 130 circa è la zona uffici e servizi ed ha un'altezza netta di mt. 2.75 circa e mq. 805 circa è la zona lavorazione, conservazione e pesatura ed ha un'altezza netta di mt. 4.60 circa.

La cabina elettrica che ha una superficie coperta di mq. 30,00 circa, si suddivide in due locali il primo di competenza dell'ENEL il secondo a servizio del caseificio.

E' realizzata con struttura portante in conglomerato cementizio armato, tamponata con conci di tufo dello spessore di cm. 30 e rifinita come i locali ufficio e servizi precedentemente descritti.

Il manufatto per l'impianto di depurazione, si compone di tre vasche, per i vari trattamenti dei reflui, in conglomerato cementizio armato e da una cabina che ospita il quadro comando ed il compressore anch'essa realizzata in conglomerato cementizio armato, tamponata con conci di tufo dello spessore di cm. 30 e rifinita come i locali ufficio e servizi precedentemente descritti.

L'area esterna al fabbricato è sistemata a piazzale in conglomerato bituminoso per mq. 2.100 circa, oltre i marciapiedi di contorno all'edificio, il restante terreno pari a mq. 16.900 circa è lasciato a verde agricolo.

- CONDIZIONI

Considerato che dal 1994 il complesso industriale è chiuso, l'immobile si presenta in buone condizioni di stabilità ma in discreta condizione di abitabilità.

Dal sopralluogo si evince la mancanza di ordinaria manutenzione e si denota lo stato di abbandono generale.

Andrebbero sistemati molti infissi esterni, le pareti interne necessitano di pulizia e di un nuovo trattamento di pittura plastica fungicida e battericida, revisionato tutto l'impianto elettrico ed adeguato alle nuove norme di sicurezza.

L'asfalto del piazzale esterno, risulta in buone condizioni generali come pure i marciapiedi in conglomerato cementizio.

- VALORE DEL MANUFATTO

Rilevato il costo originario del manufatto, constatato lo stato generale, determinata la vetustà dell'opera, si può ragionevolmente affermare che **il valore dell'edificio e delle opere esterne** nelle condizioni in cui trovasi è **pari a £. 300.000.000 (trecentomilioni)**.

STIMA DEI MACCHINARI - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DEL CASEIFICIO

Il caseificio "██████████" è fornito di macchinari, attrezzature ed impianti che sono stati dimensionati per la lavorazione di q.li 100 circa di latte al giorno e sono così distribuiti:

- sezione ricevimento e stoccaggio;
- sezione trattamenti;
- sezione preparazione fermenti;
- sezione caseificazione;
- sezione stoccaggio siero e produzione ricotta;
- sezione refrigerazione.

I macchinari, attrezzature ed impianti delle varie sezioni di lavorazione e che sono specificati nell'**Allegato "A"** della presente relazione, sono installati da oltre dieci anni e dato il breve periodo di esercizio (circa cinque anni ed in modo discontinuo), si trovano ancora in buone condizioni generali ma privi di ogni manutenzione (sono fermi da circa quattro anni).

Anche per la loro valutazione si è proceduto alla stima in base al costo iniziale, alla vetustà ed all'usura.

A ciò bisogna aggiungere l'ulteriore deprezzamento dato dal fatto che alcuni di detti macchinari sono fuori produzione per l'evolversi delle tecnologie nel settore e di una spesa riguardevole per la manutenzione di tutte le parti elettriche e meccaniche degli impianti che, si ricorda, sono fermi da circa quattro anni.

- VALORE DEI MACCHINARI, ATTREZZATURE ED IMPIANTI

Rilevato il costo originario dei macchinari, attrezzature ed impianti, constatato lo stato generale, determinata la vetustà, dedotta la percentuale del 10% per spese di manutenzione e rimessa in moto delle parti elettriche e meccaniche, si può ragionevolmente affermare che **il valore dei macchinari, attrezzature ed impianti** del caseificio, nelle condizioni in cui trovasi è **pari a £. 376.606.800 (trecentosettantaseimilioneiseicentoseimilaottocentolire)**.

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

- Valore del Terreno	=£.	86.021.500
- Valore del Manufatto	= £.	300.000.000
- Valore dei Macchinari, Attrezzature ed Impianti	= £.	376.606.800
VALORE COMPLESSIVO	=£.	762.628.300

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico conferitomi.

IL PERITO

Geom. Ernesto PALMERI

COLLEGIO DEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO
Geom. PALMERI ERNESTO
MENFI
N° 1424 Albo Professionale