

OGGETTO:

RELAZIONE DI CONSULENZA INTEGRATIVA alla data del 22.11.2021

RELATIVA ALLO STATO DELL'AREA SU CUI RICADONO I BENI DELLA SOC. COOP.
"VITIVINICOLA OLIVICOLA ERACLEA" IN L.C.A

1. Premessa

Il sottoscritto arch. Antonino Concetto Micalizzi con studio in Nizza di Sicilia (ME) via C.te Todaro n.43, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Messina col numero di matricola 937, ha ricevuto mail del 19.11.2021 dal Commissario Liquidatore, dott. Francesco La Fauci, con oggetto "*1... di verificare,dopo le sue ultime attività in luogo ove ha presidiato le operazioni di pulizia e bonifica del sito,la coincidenza di quanto accertato nella sua ultima relazione integrativa con lo stato attuale.*" Ed inoltre : "*2... visionare i luoghi ed i beni e redigere un accertamento di valore confortato da fotografie di quanto risultante,che confermi un eventuale nuova base di asta*".

1a Perizia in riferimento

Premesso che sono state svolte in precedenza ai lavori di scerbatura e bonifica iniziati il 28.07.2020 e finiti il 07.08.2020, altre perizia di stima e di consulenza e che in queste perizie erano state evidenziate delle situazioni di criticità (furti di macchinari ed altro) che avevano portato il Commissario Liquidatore a sporgere denuncia all'autorità giudiziaria in data 01.06.2018. e quindi in virtù del presente mandato ricevuto e alla luce degli atti precedenti il sottoscritto si è recato sui luoghi oggetto di perizia in data 22.11.2021.

Nel sopralluogo effettuato, con il supporto di foto che si allegano alla presente, ho riverificato puntualmente tutta la situazione e lo stato dei luoghi. All'interno dell'area,nella parte interna che confina con aree libere,alle spalle dei manufatti, la situazione dei luoghi non è molto cambiata dopo il lavoro fatto ultimamente (scerbatura e bonifica),con la sola aggravante che la rete di recinzione adesso è divelta totalmente.

Il cancello carrabile è aperto e senza protezione di chiusura,che nel precedente sopralluogo si trovava montato (prima dei lavori di scerbatura e bonifica).

Quindi questo conferma,il sospetto,che in questi ultimi periodi si sono verificati altri ingressi continui e reiterati da parte di estranei e non autorizzate.

1b. Conclusioni

Comunque allo stato attuale ho potuto notare (vedi foto allegate) che ulteriori mancanze si riferiscono allo smontaggio di alcune parti di tubi e manicotti. nei silos,ulteriore deturpamento dei quadri elettrici per quello che riguarda l'impianto vitivinicolo. All'ingresso del cancello carrabile sono state lasciati parti di rubi e manicotti (vedi foto).

In riferimento ,invece,all'impianto olivicolo, la situazione è rimasta in grandi linee come la precedente,anche se ho notato che dai macchinari,già periziati in precedenza, mancano alcuni ingranaggi e i quadri elettrici sono stati ulteriormente "visitati".

Rimangono nel capannone elementi (vedi foto) che non hanno subito ulteriori atti vandalici etc.

Quindi si può affermare che alla data del 22.11.2021 la situazione è coincidente in gran parte all'ultima relazione integrativa fatta e come si presentava alla data del 07.08.2020 data di fine lavori di scerba tura e bonifica dei luoghi.

Questo quanto a conclusione dell'incarico ricevuto.

Nizza di Sicilia,li: 29.11.2021

Il Tecnico incaricato

Arch. Antonino Micalizzi



RELAZIONE DI CONSULENZA INTEGRATIVA alla data del 22.11.2021

RELATIVA ALLO STATO DELL'AREA SU CUI RICADONO I BENI DELLA SOC. COOP.
"VITIVINICOLA OLIVICOLA ERACLEA" IN L.C.A

2. Premessa

" 2... visionare i luoghi ed i beni e redigere un accertamento di valore confortato da fotografie di quanto risultante, che confermi un eventuale nuova base di asta".

Il sottoscritto arch. Antonino Concetto Micalizzi sempre in pari data 22.11.2021 Ha provveduto a fare un ulteriore sopralluogo nei manufatti interessati visionando i luoghi ed beni affinché possa redigere una relazione di accertamento di valore alla data 21.11.2021.

Come ampiamente descritto e relazionato nelle precedenti perizie ad oggi rimangono i manufatti che comprendevano l'impianto vitivinicolo e il capannone che comprendeva l'impianto olivicolo.

In riferimento all'impianto vitivinicolo dal computo delle superfici si evince che le superfici convenzionali di vendita dei vari corpi costituenti lo stabilimento enologico sono:

CORPO DI FABBRICA ORIGINARIO

L'impianto oggetto di stima insiste in un area avente una superficie di 14.552,00 mq ed è costituito da due impianti separati ed autonomi: uno stabilimento enologico ed uno stabilimento oleario;

- un corpo di fabbrica prefabbricato adibito ad uffici e una restante porzione adibita a servizi;
- un reparto di pesatura;
- vari reparti di lavorazione delle uve;
- un laboratorio enologico;
- un ampio piazzale con tre linee di vinificazione e scarico uve con n. 2 pianali ribaltabili;
- un corpo di fabbrica costituito da n. 2 magazzini;
- impianti di uso generale, quali:
 - cabina elettrica;
 - impianto di depurazione acque reflue.

2a. Perizia

Si precisa che ad oggi lo stato conservativo dei due immobili e di tutti gli altri impianti o manufatti non può più essere considerato come all'inizio ,ma adesso il valore che può essere definito in uno stato "normale" di stima (valore minimo) per le strutture in manufatto in cemento,mentre per le altre realtà il valore desunto è chiaramente basso .

(Stabilimento enologico)

Si tratta di uno stabilimento realizzato nella seconda metà degli anni '70. Dal punto di vista funzionale tale stabilimento si divide in corpo centrale antistante, un corpo centrale posteriore, due corpi laterali, un locale concentratore e un locale caldaia . Il corpo centrale antistante è a due elevazioni fuori terra. Al piano terra è posto l'accesso principale allo stabilimento ; a destra dell'ingresso è posto il vano scala , a sinistra un magazzino e la sala ove è posto lo scambiatore di calore; tutti i vani sono disimpegnati da un ampio corridoio ricadente all'interno del corpo centrale definito dagli scriventi posteriore . Adiacente al magazzino con l'ingresso diretto dall'esterno è posto un vano con trasformatori elettrici . Al primo piano si trova un ampio ballatoio interno con affaccio diretto nella sala lavorazione che disimpegna un ufficio , un laboratorio enologico con annesso un piccolo deposito e un w.c. ed inoltre un vano adibito a magazzino ; . Su tale ballatoio interno sono poste due scale metalliche simmetricamente opposte che permettono di raggiungere il solaio di copertura delle vasche al primo piano dei due corpi laterali. Il corpo centrale posteriore è costituito da un'ampia sala di lavorazione. Avendo tale sala un'altezza pari a quella dello stabilimento, al suo interno prospettano il ballatoio che disimpegna i vani del primo piano del corpo centrale e i due ballatoi a servizio delle vasche dei due corpi laterali .I due corpi laterali sono a tre elevazioni fuori terra. Ciascun corpo laterale al piano terra ed al primo piano è costituito da vasche disposte su tre stecche, una orizzontale e due parallele ed ortogonali alla prima e sono separate tra loro da corridoi disposti a "T" I due corpi laterali al piano terra e al primo piano sono collegati tra di loro con ampi disimpegni. Nel corpo laterale destro vi è un ascensore montacarico . Al terzo piano si accede tramite due scale, ubicate simmetricamente presenti nel ballatoio del primo piano. Tale piano è costituito dagli spazi presenti tra i solai di copertura delle vasche del primo piano e la copertura del capannone ; al di sopra dei corridoi del primo piano non vi è alcun solaio ed il passaggio tra i solai di copertura delle differenti vasche avviene tramite delle passerelle in cemento armato poste al di sopra dei corridoi .

Lungo tutto il perimetro interno dei solai delle vasche e delle passerelle vi sono delle ringhiere in tubolare .In tali solai di copertura vi sono delle botole per ispezionare le vasche sottostanti .Le fondazioni dell'intero corpo di fabbrica sono in cemento armato; le pareti ed i solai dei corpi laterali sono anch'esse in cemento armato; il corpo centrale anteriore è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato ed i solai sono in latero-cementizio, le tampognature e le tramezzature sono, presumibilmente, in laterizi forati. Il corpo posteriore adibito a sala lavorazione è delimitato dai due corpi laterali e dal corpo anteriore e la restante parte è realizzata con struttura portante metallica (travi IPE) e la chiusura è in pannelli di lamiera grecata. La struttura portante della copertura sopra la sala lavorazione è realizzata con travi reticolari metalliche , mentre nei restanti copri è realizzata con travi in acciaio del tipo "HE" ed il manto di copertura è in lamiera zincata grecata tranne nel corpo anteriore che è in pannelli in latero-cemento. Il pavimento al piano terra ed al primo piano di tutto lo stabilimento è in battuta di cemento, eccetto quello al primo piano del corpo centrale anteriore che è in graniglia di marmo e quello del w.c. che è in gres. I pezzi sanitari e le rubinetterie sono del tipo comune. Le pareti ed i soffitti sono intonacati con intonaco civile e sono tinteggiati con pitture lavabili. L'impianto idrico e quello elettrico sono stati realizzati impiegando tubazioni sottotraccia a pavimento e/o pareti. Le porte interne del piano superiore sono in legno tamburato del tipo economico, mentre tutti gli infissi esterni sono in ferro (finestre con telaio in ferro e vetri e portoni scorrevoli in ferro con lamiera).Annessi al corpo di fabbrica principale, vi sono altri due locali:

□ locale concentratore;

□ Locale caldaia.

Il locale concentratore è costituito da un unico ampio locale realizzato in struttura prefabbricata con montanti in acciaio del tipo "HE". La struttura della copertura è realizzata con travi del tipo "HE" ed il manto di copertura è realizzato con pannelli di lamiera grecata. Gli infissi posti nella parte superiore del locale sono realizzati con telaio in ferro e vetri; l'accesso al locale avviene dall'esterno mediante un'ampia porta scorrevole con telaio in ferro e lamiera grecata. Il pavimento è in battuta di cemento. Il locale caldaia è costituito da un unico locale realizzato in muratura. La struttura della copertura è realizzata con travi del tipo "HE" e il manto di copertura è realizzato con pannelli di lamiera grecata. Gli infissi posti nella parte superiore del locale sono realizzati con telaio in ferro e vetri . l'accesso al locale avviene dall'esterno mediante una porta con telaio in ferro e lamiera grecata.

Il pavimento è in battuta di cemento.

Tutte le pareti esterne dello stabilimento in questione sono rivestite con pannelli in lamiera grecata. Nel riaffermare che il valore ad oggi dei manufatti e delle strutture rimaste è basso si può evincere che:

Dal computo delle superfici si ha una stima delle superfici convenzionali di vendita dei vari corpi costituenti lo stabilimento enologico pari a:

Corpo di fabbrica originario

- piano terra: corpo centrale anteriore = mq 113,00

corpo centrale posteriore = mq 368,50

corpo laterale destro = mq 346,30

corpo laterale sinistro = mq 346,30

locale concentratore = mq 74,70

locale caldaia = mq 21,70

- primo piano: corpo centrale anteriore = mq 113,00

corpo centrale posteriore = $108,60 \times 25\% =$ mq 27,15

corpo laterale destro = mq 346,30

corpo laterale sinistro = mq 346,30

- primo sottotetto: corpo laterale destro = $263,00 \times 50\% =$ mq 131,50

corpo laterale sinistro = $271,20 \times 50\% =$ mq 135,60

Corpo di fabbrica aggiunti

Locale concentratore mq 74,70

Locale caldaia mq 21,70

(Stabilimento oleario)

Si tratta di uno stabilimento realizzato nella seconda metà degli anni '80 all'interno dell'area del complesso industriale. Tale stabilimento è costituito da un capannone prefabbricato ad una elevazione fuori terra di forma rettangolare, avente dimensioni di m 35,50 x 18,30 e altezza di m 5,00. Una porzione dell'area del fabbricato in questione è adibita alla lavorazione delle olive, ove è posto il frantoio continuo - modello "ALFA LAVAL" mentre un'altra porzione è adibita al deposito dell'olio, ove sono posti i serbatoi in acciaio. All'interno del capannone inoltre vi è un piccolo manufatto realizzato in muratura con copertura ad una falda avente struttura portante in legno e manto di copertura in pannelli in fibrocemento; tale manufatto è adibito ad ufficio con annesso un w.c..

Le fondazioni sono costituite da travi longitudinali e trasversali in cemento armato.

Le strutture portanti in elevazione sono tutte prefabbricate e in acciaio (profilati HE): ritzi, traversi, e controventi in ferro. Le pareti esterne (tampognature) sono realizzate in pannelli di lamiera grecata. La copertura è a tetto a due falde in lieve pendenza avente la struttura

portante realizzata da travi reticolari in ferro sovrastate da travetti (arcarecci) pure in ferro sui quali è posto il manto di copertura in lamiera grecata . Il capannone è dotato di tre accessi pedonali le cui porte sono in ferro e lamiera e due ampi accessi con saracinesca metallica .Le finestre poste nella parte superiore delle pareti laterali sono in ferro. Il pavimento è in battuta di cemento. Lo stato di conservazione dell'immobile, pur non essendo utilizzato da qualche anno, è da considerarsi ad oggi basso e in disuso. Dal computo delle superfici si evince che la superficie convenzionale di vendita dello stabilimento oleario è di mq 650,00.

(Uffici)

Si tratta di un corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra composto da:

vari vani adibiti ad uffici con annessi w.c;

locali adibiti a deposito;

locali servizi composti da w.c., docce e spogliatoi.

Le strutture portanti in elevazione sono tutte prefabbricate e in acciaio (profilati HE): ritti, traversi, e controventi in ferro.

Le pareti esterne ed interne sono realizzate in pannelli prefabbricati (ormai fatiscenti) coibentate a nido d'ape . Le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico (presenti in parte) . Gli infissi esterni sono in alluminio e vetri con avvolgibili in pvc (totalmente divelte). I portoncini di ingresso sono in alluminio e vetro satinato (totalmente divelti).I pavimenti di tutti gli ambienti sono in gomma (ormai fatiscente).

Lo stato di conservazione dell'unità immobile in questione è da considerarsi pessimo. Dal computo delle superfici si evince che la superficie convenzionale di vendita di tale immobile è di mq 293,80.

(Locale pesatura)

Si tratta di un piccolo corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra composto da un unico vano. La struttura portante in elevazione è in acciaio (profilati HE).Le pareti esterne sono realizzate in pannelli in lamiera grecata, anche il manto di copertura è in pannelli in lamiera grecata . Gli infissi esterni sono in alluminio e vetri. La porta di accesso è in alluminio e vetro. Il pavimento è in gres. Lo stato di conservazione dell'unità immobile in questione è da considerarsi discreto. Dal computo delle superfici si evince che la superficie convenzionale di vendita di tale immobile è di mq 27,40.

(Magazzino)

Si tratta di un corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra composto da due vani separati con accesso diretto dall'esterno . La struttura portante è in muratura ordinaria le cui pareti sono state trattate con semplice rinzafo. Il tetto è a una falda leggermente

inclinata ed il manto di copertura è realizzato con pannelli in fibrocemento. Gli infissi esterni sono realizzati con telaio in ferro e lamiera. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in questione è da considerarsi scarso. Dal computo delle superfici si evince che la superficie convenzionale di vendita di tale immobile è di mq 80,15.

(Cabina elettrica)

Si tratta di un corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra composto da unico vano . La struttura portante è in muratura ordinaria e le pareti sono state trattate con intonaco tradizionale. La copertura è piana realizzata con solaio in latero-cemento. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in questione è da considerarsi fatiscente totalmente. Dal computo delle superfici si evince che la superficie convenzionale di vendita di tale immobile è di mq 18,00.

(Tettoie)

Si tratta di tre strutture realizzate con montanti e travi di copertura in acciaio del tipo "HE", mentre il manto di copertura è realizzato con pannelli di lamiera grecata . Tali tettoie sono poste a protezione delle tramogge per la lavorazione delle uve. Dal computo delle superfici si evince che la superficie convenzionale di vendita complessiva delle tre tettoie è di mq 501,60. Lo stato è pessimo.

(Area di pertinenza del complesso industriale)

L'area di pertinenza del complesso industriale in questione è costituita da più parti . Una prima parte è l'area adibita alla presosta dei mezzi posta all'esterno della recinzione dello stabilimento e, precisamente, tra la strada provinciale Cianciana ed il complesso industriale. La sua funzione era principalmente quella di evitare che i mezzi durante l'accesso e l'uscita dallo stabilimento intralciassero la regolare percorribilità di via Cianciana. Dal computo delle superfici si evince che la superficie convenzionale di vendita di tale area è di mq 522,30. Una seconda parte delle pertinenze è l'area adibita a verde composta da una pineta che funge da filtro tra la strada e lo stabilimento. Dal computo delle superfici si evince che la superficie convenzionale di vendita di tale area è di mq 1.560,80. Lo stato delle aree interessate è discreto (ultima pulitura e bonifica fatta Luglio/Agosto 2020) Una terza parte delle pertinenze è l'area adibita a stoccaggio ove sono posti grandi silos metallici collocati in vari posti all'interno dell'impianto in questione. Dal computo delle superfici si evince che la superficie complessiva convenzionale di vendita di tale area è di mq 1.679,40. Una quarta parte delle pertinenze è l'area interna adibita per la manovra dei mezzi e parcheggi . Dal computo delle superfici si evince che la superficie complessiva convenzionale di vendita di tale area è di mq 5.162,75. Una quinta e ultima parte delle pertinenze è l'area di terreno incolto . Dal computo delle superfici si

evince che la superficie complessiva convenzionale di vendita di tale area è di mq 2.778,80. Lo stato dei luoghi è simile alla situazione delle Pinete precedenti. E' presente una pineta che funge da filtro tra la strada e lo stabilimento. Dal computo delle superfici si evince che la superficie convenzionale di vendita di tale area è di mq 1.560,80. Una terza parte delle pertinenze è l'area adibita a stoccaggio ove sono posti grandi silos metallici collocati in vari posti all'interno dell'impianto in questione. Dal computo delle superfici si evince che la superficie complessiva convenzionale di vendita di tale area è di mq 1.679,40. Una quarta parte delle pertinenze è l'area interna adibita per la manovra dei mezzi e parcheggi. Dal computo delle superfici si evince che la superficie complessiva convenzionale di vendita di tale area è di mq 2.778,80.

Consistenza e valore ,ad oggi, dei beni immobili

Per il complesso industriale in questione le superfici commerciali sono le seguenti:

(Stabilimento enologico)

Si precisa che il valore dato è stato ricavato come base per il calcolo dalle indicazioni data dall'Ufficio dell'agenzia delle Entrate che per il Comune di Cattolica Eraclea in riferimento alla tipologia in questione stima come valore conservativo di Magazzini NORMALE un valore di Mercato pari a € 250,00 minimo di base (con possibilità al ribasso mediamente variabile dal 10% al 30 % dalla stima originaria fatta nel 2010)

Valutazione dei beni immobili

Il più probabile valore di mercato dei beni in esame ad oggi , tenuto conto dello stato di fatto e dello stato di conservazione degli stessi beni e sulla scorta di considerazioni basate sulla presente ed applicando una svalutazione prudente al 10% è stato valutato in:

(Stabilimento enologico)

Corpo centrale anteriore mq 226,00 x €/mq 225,00 = € 50.850,00

Corpo laterale destro mq 824,10 x €/mq 225,00 = € 185.422,50

Corpo laterale sinistro mq 828,20 x €/mq 225,00 = € 186.345,00

Corpo centrale posteriore mq 395,65 x €/mq 187,50 = € 74.184,37

Locale concentratore mq 74,70 x €/mq 101,25 = € 7.563,37

Locale caldaia mq 21,70 x €/mq 89,25 = € 1.936,72

Sommano Totale € 506.301,96

(Stabilimento oleario)

mq 650,00 x €/mq 245,00 = € 159.250,00

(Uffici)

mq 293,80 x €/mq 70,00 = € 20.566,00

(Locale pesatura)

mq 27,40 x €/mq 112,50 = € 3.082,50

(Magazzino)

mq 80,15 x €/mq 112,50 = € 9.016,87

(Cabina elettrica)

mq 18,00 x €/mq 84,00 = € 1.512,00

(Tettoie)

mq 501,60 x €/mq 37,50 = € 18.810,00

Sommano Totale € 212.237,37

(Area di pertinenza)

Area a verde (Pineta) mq 1.560,80 x €/mq 10,80 = € 16.856,64

Area di manovra con parcheggio mq 5.685,05 x €/mq 15,30 = € 89.735,26

Area stoccaggio mq 1.679,40 x €/mq 16,30 = € 27.374,22

Area incolta mq 2.778,80 x €/mq 3,75 = € 10.420,50

Sommano Totale € 63.586,62

2b. Conclusioni

Alla luce del sopralluogo effettuato, della situazione ad oggi degli immobili, dello stato dei terreni e dei manufatti il valore dei beni mobili ed immobili dell'impianto enologico ed oleario della Soc. Coop. "VITIVINICOLA OLIVICOLA ERACLEA" in l.c.a alla data del 02.12.2021 è il seguente:

Totale € 506.301,96 (Stabilimento enologico)

Totale € 212.237,37 (Stabilimento oleario)

Totale € 63.586,62 (Area di pertinenza)

TOTALE GENERALE COMPLESSIVO € 782.125,95

A tale importi va aggiunta l'IVA se dovuta per legge.

Questo quanto a conclusione dell'incarico ricevuto.

Nizza di Sicilia, li: 29.11.2021

Il Tecnico incaricato

Arch Antonino Micalizzi

