

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. SPAMPINATO Pierluigi**  
**C.da Bosco n. 209 - 91025 \* Marsala \* (TP)**  
**tel. 3661919696**

## **COMUNE DI RIBERA**

### **OGGETTO:**

**PERIZIA DI STIMA DI UNO  
STABILIMENTO VINICOLO SITO IN  
LOCALITA' STAMPACE A RIBERA**

### **Ditta:**

**LCA "Vigneti Tre Valli" s.c.a.r.l.  
(Avv. Giuseppe Milazzo)**

Data

### **ELABORATO:**

**PERIZIA DI STIMA**

**IL PERITO ESTIMATORE  
Dott. Ing. Pierluigi Spampinato**

---

**COMUNE DI RIBERA**

**PERIZIA DI STIMA DI UNO STABILIMENTO ENOLOGICO SITO  
IN CONTRADA STAMPACE DEL COMUNE DI RIBERA**

**Coop.va Vigneti delle Tre Valli di Ribera in Liquidazione Coatta  
Amministrativa  
D.A. nr. 1437/I/VII del 16/07/1994**

**Comm. Liquidatore: Avv. Giuseppe MILAZZO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. PIERLUIGI SPAMPINATO*

*iscritto all'Albo della provincia di Trapani al N. 943  
C.F. SPMP65R201035W- P.Iva 01851850816*

*con studio in Marsala (Trapani) C.da Bosco n. 209  
cellulare: 3661919696  
email: [ingspampinatopierluigi@virgilio.it](mailto:ingspampinatopierluigi@virgilio.it)*

## **Premessa**

In data 12/02/2021 il Commissario Liquidatore della Coop.va Vigneti delle Tra valli di Ribera, ha incaricato lo scrivente Ing. Pierluigi Spampinato, nato a S. Michele di Ganzaria (CT) il 20/10/1965, c. f. SPMPLG65R20I035W, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Trapani con n. 943 e con Studio in C.da Bosco n. 209 a Marsala, perito estimatore, conferendogli il mandato di stimare i seguenti beni:

**Lotto n. 1** – Fabbricato adibito a stabilimento enologico, già destinato alla produzione del vino con capacità nominale di circa 100.000 hl, comprese le tettoie di copertura dei reparti di pigiatura e pesatura, con annessa la palazzina per uffici e servizi e gli impianti di uso generale (cabina elettrica, impianto di illuminazione, impianti di depurazione), iscritto in catasto al foglio 49 part.IIe 13,14,17,18,66 e 79 del Comune di Ribera;

**Lotto n. 2** – Attrezzature interne allo stabilimento vinicolo di cui al lotto 1 nonché dei silos esterni.

il tutto con le accessioni e pertinenze che legittimamente vi competono, tutto incluso e nulla escluso.

Acquisita parte della documentazione utile all'incarico presso lo studio del Commissario Liquidatore, Avv. Giuseppe Milazzo, sito in Via Amendola n. 42 a Marsala, il P.E. (Perito Estimatore) effettuava le utili ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Trapani acquisendo le visure catastali aggiornate e le planimetrie presenti presso l'archivio del predetto Ente.

Dall'attenta lettura della perizia di stima redatta dall'ing. Salvatore Avanzato in data 03/01/1995 si è accertato che la stessa è riferita alla stima dell'intera area di sedime dello stabilimento vinicolo, comprensiva dei fabbricati ed accesso ivi insistenti, comprendendo quindi oltre alla particella 13 del foglio 49 anche le particelle 14,17,18,66,79; ciò, anche se non dettagliatamente specificato in premessa dal tecnico estimatore ing. Avanzato, si evince dal calcolo delle superfici di cui alla pag. 2 della sua relazione, al paragrafo "Terreno" del capitolo "Descrizione degli immobili oggetto di stima", determinante una superficie complessiva di mq. 24.820 che è congrua con quella catastale delle predette particelle.

Accertato ciò il P.E. prendeva contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ribera per l'acquisizione della documentazione urbanistica utile all'accertamento della regolarità

urbanistica del complesso immobiliare.

Le operazioni di acquisizione della predetta documentazione però venivano rallentate dalla situazione territoriale del Comune di Ribera per la classificazione di Zona Rossa in riferimento alla pandemia da Covid19 che interessa tutt'ora anche l'intero territorio nazionale.

Pertanto, previ accordi telefonici con il delegato del Commissario Liquidatore, Sig. Casa nonché del responsabile del fascicolo presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ribera, in data 25/05/2021 il P.E., accompagnato dal proprio tecnico ausiliario, Geom. Francesco Schifano, si recava presso gli uffici comunali del Comune predetto per l'acquisizione della documentazione tecnica.

Successivamente si recava presso la località Stampace del Comune di Ribera per prendere visione degli immobili oggetto di stima. Sul posto, sempre assistito dall'ausiliario tecnico ed in possesso delle planimetrie catastali e urbanistiche, procedeva al rilievo con strumentazione GPS di quanto ritenuto utile e necessario per l'accertamento della corrispondenza con la documentazione nonché prendeva visione dello stato dei luoghi e delle attrezzature e corpi accessori in dotazione all'intero complesso.

All'interno dell'area di sedime si è accertato l'esistenza di un fabbricato rurale a due elevazioni fuori terra completamente immerso in vegetazione selvaggia e spontanea che ne ha fattivamente impedito l'accesso. pertanto, per tale corpo di fabbrica il P.E. ha proceduto alla stima sulla base dello stato esterno che si presentava comunque in stato di abbandono e di disuso almeno da decenni. Nei paragrafi successivi sono esplicitate le caratteristiche rilevate.

Le operazioni venivano concluse alle ore e per esse veniva redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti.

Successivamente, a seguito di controllo della documentazione acquisita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ribera, il P.E. riscontrava la mancanza di ulteriori atti richiesti e non prodotti dall'Ente Comunale e pertanto, dopo chiarimenti telefonici con la responsabile del fascicolo, il P.E., in data 17/06/2021, si recava nuovamente presso gli uffici comunali dove acquisiva la documentazione.

A seguito dell'accertamento dello stato di abbandono dell'intero complesso produttivo, ad eccezione della palazzina uffici, nonché delle attrezzature in esse presenti, si è ritenuto effettuare una stima globale convogliando i lotti sopra elencati in un unico lotto

che pertanto così può riassumersi:

**Lotto n. 1** – Stabilimento enologico, già destinato alla produzione del vino con capacità nominale di circa 100.000 hl, comprensivo dei corpi di fabbrica e dei corpi accessori costituiti dalle tettoie di copertura dei reparti di pigiatura e pesatura, con annessa la palazzina per uffici e servizi e gli impianti di uso generale (cabina elettrica, impianto di illuminazione, impianti di depurazione), iscritto in catasto al foglio 49 part.lla 13,14,17,18,66 e 79 del Comune di Ribera, comprensivo inoltre delle attrezzature interne allo stabilimento vinicolo nonché dei silos esterni.

il tutto con le accessioni e pertinenze che legittimamente vi competono, tutto incluso e nulla escluso.

**Beni in Ribera (Agrigento) Località Stampace, S.P. n. 86  
Lotto 001**

## **1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di stabilimento enologico sito in Ribera (Agrigento) frazione Stampace, S.P. n.86  
Superficie complessiva di circa mq **24.820**.

Identificato in catasto:

- terreni: partita 14263 intestata a SRL SOCIETA COOPERATIVA VIGNETI DELLE TRE VALLI CON SEDE IN RIBERA foglio 49 mappale 13 qualità Ente Urbano, superficie 01.19.10, - reddito agrario: - reddito domenicale:
- terreni: partita 14263 intestata a SRL SOCIETA COOPERATIVA VIGNETI DELLE TRE VALLI CON SEDE IN RIBERA foglio 49 mappale 17 qualità Mandorleto, superficie 00.38.40, - reddito agrario: € 8,92 - reddito domenicale: €15,87
- terreni: partita 14263 intestata a SRL SOCIETA COOPERATIVA VIGNETI DELLE TRE VALLI CON SEDE IN RIBERA foglio 49 mappale 18 qualità Vigneto, superficie 00.36.80, - reddito agrario:€ 14,25 - reddito domenicale: €32,31
- terreni: partita 14263 intestata a SRL SOCIETA COOPERATIVA VIGNETI DELLE TRE VALLI CON SEDE IN RIBERA foglio 49 mappale 66 qualità Vigneto, superficie 00.29.90, - reddito agrario:€ 11,58 - reddito domenicale: €26,25
- terreni: partita 14263 intestata a SRL SOCIETA COOPERATIVA VIGNETI DELLE TRE VALLI CON SEDE IN RIBERA foglio 49 mappale 79 qualità Semin Arbor, superficie 00.24.00, - reddito agrario:€ 3,72 - reddito domenicale: €18,59
- fabbricati: partita 1005185 intestata a SOCIETA` COOP. A.R.L. VIGNETI DELLE TRE VALLI foglio 49 mappale 13 Categoria D/1, superficie , - rendita € 5.164,57 -Contrada Stampace piano: T-1-2

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di uno stabilimento enologico per la produzione del vino sito nella C.da Stampace del territorio del Comune di Ribera. Il lotto e' posizionato nella periferia Sud del territorio di Ribera e dista circa km. 1,5 dall'area urbana e l'accesso e' consentito dalla strada provinciale SP 86 Ribera-Magone e per tutto il perimetro limitrofo ad essa risulta delimitato con muro di recinzione in muratura con copertina in calcestruzzo e sovrastante ringhiera in ferro con diversi cancelli di accesso.; per i confini interni invece la delimitazione è realizzata con pali in ferro e rete metallica. Sul confine Sud/Ovest, in prossimità dell'attuale angolo Sud/Ovest della particella n. 13, insiste un cancello che mette in comunicazione con una stradella privata a servizio della particella 874 non costituente però servitù. La zona di ingresso esterna all'intera area recintata dello stabilimento presenta un'ampia area di sosta e movimentazione occupante parte della superficie delle particelle 17 e 18.

L'intera superficie del lotto e' di circa mq. 24.820 comprensivi della superficie occupata dai fabbricati ed e' costituita da n. 6 particelle catastali del foglio di mappa n. 49 ed i fabbricati non risultano ancora inseriti in mappa nel catasto terreni di Agrigento.

Il citato stabilimento produttivo è composto da un fabbricato principale, a due elevazioni fuori terra ed una interrata, destinato all'attività produttiva con capacità nominale di circa 100.000 hl, da un fabbricato adibito ad uffici e abitazione custode, da un piccolo corpo di fabbrica adibito a guardiola e reparto pesatura, da tettoie di copertura dello stesso reparto pesatura e dei reparti di pigiatura, un fabbricato adibito a cabina elettrica, il tutto completo di impianto di illuminazione esterna e di depurazione nonché aree per la movimentazione dei mezzi ed aree a verde. E' compreso, all'interno del complesso, un fabbricato rurale a due elevazioni posto sul lato Sud/Est dell'area di sedime non facente parte della catena produttiva. Tutti i reparti sono dotati di macchinari e impianto in completo stato di disuso e non riutilizzabili/adeguabili per la ripresa dell'attività produttiva in quanto, tra l'altro, non a norma.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi esistenti in area esterna.

Caratteristiche zone agricole limitrofe:

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

*4.2.1. Iscrizioni:*

Ipoteca in Rinnovazione del 04/08/1992 rep n. 576 Tribunale di Trapani derivante da Ipoteca giudiziaria per decreto ingiuntivo a favore di Banco di Sicilia S.p.a. contro Società Cooperativa a Responsabilità Limitata "Vigneti delle Tre Valli"- € 582.924,90. Trascritta il 18/12/2003 nn. 24434/2817.

Ipoteca in Rinnovazione del 02/12/1983 rep n. 1142 in Notaio Leotta Giovanni- Ribera(AG) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo a favore di Banca Sicula S.p.a. contro Cantina Sociale Vigneti delle Tre Valli Soc. Coop. a R.L. + 18 - €. 304.709,57 . Trascritta il 09/08/2012 nn. 16031/1074.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/06/2016 rep. n.36960 in Notaio Sarzana Giuseppe-Licata (AG) – annotazione a iscrizione - cancellazione totale iscrizione n. 1104 r.p. del 02/10/1992- a favore di Banca Popolare Sant'Angelo S.C.A. R.L. contro Vigneti delle Tre Valli + BARBERA SEBASTIANO, CONIGLIO, PAOLA, SIRAGUSA GIUSEPPE, MARABELLA MARIANO, SIMONARO DOMENICO, PERRICONE STEFANO, MARRONE BALDASSARE, DI LEO GAETANO, BORSELLINO GIUSEPPE. Trascritta il 24/02/2017 nn.2656/199.

Ipoteca in Rinnovazione del 10/06/1981 rep n. 376 in Notaio Leotta Giovanni- Ribera(AG) derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo a favore di Cassa Centrale di Risparmio V.E. per le Province Siciliane, oggi Banco di Sicilia S.p.a. contro Società Cooperativa a Responsabilità Limitata "Vigneti delle Tre Valli" per le particelle 13,14,66,17,18 + MIRABILE CALOGERO Codice fiscale MRB CGR 74C09 A089 Q, TAVORMINA IGNAZIO Codice fiscale TVR GNZ 54H26 H269 C per le particelle 33,65 – totale € 136.241,33, capitale 67.259,86. Trascritta il 24/02/2021 nn. 3153/182.

*4.2.2. Pignoramenti:*

Nessuno

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

*4.3.2. Conformità catastale: al catasto terreni non sono riportati i fabbricati ed il lotto risulta ancora composto dalle singole particelle iscritte al catasto terreni. Necessita l'aggiornamento PREGEO.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>non valutabili</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>non valutabili</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>non valutabili</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

Società Cooperativa a r.l. "Vigneti delle Tre Valli" proprietario dal 07/10/1972 ad oggi in forza di atto di compravendita rogato in Notaio Leotta Giovanni di Ribera n. 102833 di Rep e n. 11358 della raccolta. Trascritto ad Agrigento

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Rilascio di Nulla Osta n. 116 del 31/10/1973 per la costruzione di uno stabilimento enologico (Cantina Sociale) del Comune di Ribera  
Rilascio di Concessione Edilizia n. 7 del 18/01/1983 per opere di ristrutturazione e completamento di uno stabilimento enologico.  
Rilascio del certificato di agibilità n. 6 del 19/11/1985  
Rilascio di autorizzazione allo scarico del 19/11/1985

Descrizione **Stabilimento enologico**

I locali si trovano nello stato di abbandono e pertanto per la descrizione della destinazione d'uso dei locali si fa riferimento alla documentazione in possesso. In particolare i locali per la lavorazione del mosto sono posti a diretto contatto con il reparto di pigiatura e con quello di conservazione che, a sua volta, è formato da otto contenitori fissi ubicati in due batterie da 4 ed opposti tra di loro nonché collegati da un corridoio centrale ove si trovano le scale di collegamento agli altri piani.

Il reparto di conservazione si sviluppa su tre piani di cui uno interrato mentre gli altri ambienti sono ad una sola elevazione fuori terra e caratterizzati da altezze interne diversificate.

Una sala per il concentratore ed un locale caldaia definiscono il reparto di concentrazione mentre, sempre al piano terra, si sviluppano un magazzino ed un laboratorio di analisi.

Il manufatto è realizzato in c.a. del tipo intelaiato con solai in alcuni casi del tipo piani misti in latero-cemento ed in altri del tipo a volta.

La superficie coperta del fabbricato è di circa 2.580,00 con una cubatura complessiva di circa mc. 29400 di cui circa mc. 24.800,00 fuori terra.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a SOCIETA' COOP. A.R.L. VIGNETI DELLE TRE VALLI foglio 49 mappale 13, categoria D/1, posto al piano T-1-2, - rendita: 5.164,57.

Coerenze: a Nord-Ovest con S.P.n. 86, a Sud-Est con particella 13 stessa ditta, a Sud-Ovest con la particella 18 stessa ditta, a Nord-Est con la particella 891 altra ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1974.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile da circa 3,80 a circa 10,40.

L'accesso è diretto dall'area libera costituita dalla stessa particella 13 e si presenta in pessime condizioni di manutenzione in quanto in evidente stato di abbandono. Risultano evidenti diffusi fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche per la precarietà degli infissi e delle strutture di copertura.

Tutti i macchinari presenti risultano non utilizzabili.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lavorazione e trasformazione	Sup. reale lorda	2580	1,00	2580
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>2580</b>		<b>2580</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: non valutabili.

*Strutture verticali:*

materiale: struttura in muratura e c.a., condizioni: discrete.

*Copertura:*

tipologia: piana ed a volta, materiale: c.a., condizioni: da manutenzionare.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: ferro, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento e rifinitura colorata, condizioni: da manutenzionare con alcuni casi di avanzato ammaloramento degli intonaci.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco di cemento e rifinitura colorata, condizioni: da manutenzionare con diffusi casi di avanzato ammaloramento degli intonaci.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: cemento, condizioni: da manutenzionare.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cemento industriale, condizioni: da manutenzionare.

Impianti: Tutti gli impianti risultano obsoleti, da adeguare alle normative vigenti

## **Accessori:**

### **A.1.**

All'esterno del fabbricato, e precisamente nella zona posteriore, sono presenti n. 8 silos in acciaio e basamento in c.a. della capienza di hl. 600 cadauno e n. 4 silos anch'essi in acciaio inox e basamento in c.a. della capienza di hl. 1.000 cadauno, in buono stato di conservazione e complete di rampe di ispezione in sommità nonché n. 2 silos con scale esterne elicoidali di accesso alla sommità in elevato stato di degrado della capienza di hl 10.000 ed hl 5.000.

Nell'area di sedime dello stabilimento sono presenti n. 4 tettoie a servizio del reparto di pigiatura della superficie coperta complessiva pari a circa mq. 630,00 sovrastanti le fosse di pigiatura attualmente complete di coclee ed impianti però non funzionanti ed allo stato di rottami così come i quadri di comando. la struttura delle tettoie è interamente in acciaio con manto in lamiera grecata.

Nell'area di sedime, sul lato dell'ingresso allo stabilimento, è presente una tettoia a servizio della guardiola e del reparto di pesatura il tutto completo di bilico e strumentazione ormai non funzionante ed in completo stato di abbandono. I locali guardiola e pesatura sono in c.a. del tipo a telai con infissi in ferro e vetro singolo; si presentano in precarie condizioni d'uso ed igienico sanitarie. La tettoia è realizzata in acciaio con manto di copertura in lamiera grecata e necessita di lavori di manutenzione, il tutto per una superficie coperta di circa mq. 370,00.

L'area di sedime sviluppa una superficie di circa mq. 18.620,00 quasi interamente pavimentata con conglomerato bituminoso ed in parte occupata da piantagioni di alto fusto. Allo stato attuale si presenta in stato di abbandono ed interessato da vegetazione spontanea che, in particolare nella zona Sud-Est, ne impedisce la fruizione.

**A.2 Fabbricato rurale** All'interno dell'area di sedime ed in particolare posto sul retro del fabbricato di produzione insiste un fabbricato rurale con struttura portante in muratura e tetto a falde con manto di tegole a coppi e canali. La presenza di fitta vegetazione selvatica non permette l'accesso all'immobile che comunque si presenta in discrete condizioni strutturali. Gli infissi si presentano in legno con notevole degrado. Si ritiene comunque oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria viste le condizioni dello stato del fabbricato.

#### Descrizione **Fabbricato pluriuso**

Collocato nell'area di ingresso allo stabilimento, il fabbricato è composto da due elevazioni fuori terra ed un seminterrato con destinazioni diverse. In particolare il piano seminterrato risultava originariamente adibito ai servizi generali quali la cucina, la mensa, gli spogliatoi, i servizi igienici e l'officina, quest'ultima non collegata ai rimanenti locali e con accesso diretto dall'esterno mentre ai servizi l'accesso è garantito sia dal portico collegato all'androne del vano scala interno, posto all'angolo Sud-Ovest, sia dal lato opposto. Ubicata sullo stesso piano e nel prospetto posteriore trovasi il locale caldaia in completo stato d'abbandono. Il piano primo ospitava l'alloggio del custode e gli uffici, su due ali distinte del fabbricato; l'appartamento dell'ala Nord-Ovest è composto da un salone, due vani letto, una cucina, un bagno ed una veranda alla quale si accede anche da una scala esterna mentre l'appartamento dell'ala Sud-Est adibito ad uffici è composto da n. 6 vani, un wc, due ripostigli ed un ingresso (quest'ultimo immobile non è stato visionato dall'esperto stimatore per l'irreperibilità delle chiavi di accesso). Al Piano secondo si sviluppa l'appartamento originariamente destinato all'enologo composto da un ingresso, un salone, n. 3 camere, una cucina, un bagno.

A tutti i piani si accede da un unico vano scala che permette anche l'accesso alla terrazza copertura del piano primo dell'ala Sud-Est.

Gli immobili si trovano in discreto stato d'uso ad eccezione del piano secondo che presenta condizioni di infiltrazioni dal lastrico solare con sfogliamento della pittura e deterioramento degli intonaci dell'intradosso dei solai presumibilmente interessanti anche le parti strutturali.

Identificato al catasto terreni: intestata a SRL SOCIETA COOPERATIVA VIGNETI DELLE TRE VALLI foglio 49 mappale 17, Mandorleto, classe 3, R.D. € 15,87 e R.A € 8,92. Il fabbricato non risulta inserito in mappa.

Coerenze: a Nord con area a parcheggio stessa ditta, a Est con particella 891 altra ditta, a Sud con la particella 13 stessa ditta, a Ovest con la particella 18 stessa ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1974

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.60-3.50.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie lorda appartamenti	Sup. reale lorda	728,26	1,00	728,26
Magazzino/officina	Sup. reale lorda	40	0,50	20
Portico	Sup. reale lorda	53,9	0,25	13,47
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>822,16</b>		<b>761,73</b>

Le superficie sono state dedotte dalle planimetrie catastale e di progetto

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: non ispezionabili.  
*Strutture verticali:* materiale: telai in c.a., condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: piana, materiale: latero cemento, condizioni: forte degrado

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: da sostituire, vetro singolo.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: marmettoni a scaglie di marmo, condizioni: discrete.  
*Pavim. Interna:* materiale: principalmente marmette in scaglie di marmo, condizioni: buone, in alcuni ambienti in piastrelle  
 Riferito limitatamente al vano scala: in marmo in buone condizioni.  
*Rivestimento:* ubicazione: cucina e bagni, materiale: ceramica, condizioni: buone.  
*Rifiniture esterne:* in intonaco civile del tipo Li Vigni, in discreto stato d'uso, necessitano di manutenzione

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V-380V, condizioni: discrete, conformità: non rispettoso della normativa vigente.

<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: in disuso.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in ferro tipo mannesman, condizioni: discrete, conformità: privo di certificazione.
<i>Riscaldamento:</i>	Caldaia e piastre in ferro, condizioni: in disuso, necessita di manutenzione straordinaria
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: impianto di depurazione non funzionante.

## **Accessori:**

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Il criterio di stima scelto si basa sulla comparazione di piu' parametri ritenendo lo scrivente tale confronto necessario per pervenire con maggiore esattezza al valore di mercato.

In realtà la tipologia di immobile (industriale/artigianale) non presenta casi di compravendita diffusi in rapporto anche alla crisi immobiliare che ha e sta ancora interessando il territorio e pertanto si è proceduto ad una stima ritenuta congrua dall'esperto stimatore sulla base delle scarse informazioni di stime di immobili simili effettuati nell'ultimo ventennio ed in particolare della stima effettuata dall'Ing. Salvatore Avanzato nell'anno 1995 dello stesso stabilimento.

La procedura estimativa inizia con il sopralluogo all' immobile ed al complesso in cui e' situato, procedendo quindi con la raccolta di informazioni inerenti le caratteristiche di immobili analoghi. Per la stima si e' tenuto conto di molti elementi in quanto la stessa si diversifica in rapporto a diversi fattori:

1. la tipologia dell' immobile
2. lo stato d' uso e di manutenzione
3. vendibilita' in relazione all' estensione dell' immobile
4. riscontro diretto della domanda e dell' offerta
5. scopo della stima
6. l' ubicazione.

Nella valutazione dello stabilimento enologico il prezzo di stima al mq si riferisce comprensivo degli accessori (reparto pigiatura e pesatura, cabina di trasformazione) e dell'area libera di sedime in quanto indispensabili per l'espletamento dell'attività.

La valutazione degli immobili già effettuata è stata opportunamente degradata di un coefficiente che tenga conto dello stato di vetustà e di obsolescenza di opere edilizie ed impiantistiche e di tutte le altre condizioni intrinseche ed estrinseche riscontrate.

La vetustà dell'immobile, indicante il degrado derivante dal tempo trascorso dalla sua costruzione, è calcolata con l'applicazione della seguente formula:

$D = (A + 20)^2 : 140 - 2,86$  dove:

D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n;

A = percentuale di età dell'edificio rispetto alla vita probabile;

In definitiva, da fonte "Faust Romano – Sintesi operativa di estimo urbano ecc. – ed. Maggioli", si desume che il deprezzamento per sola vetustà di un edificio industriale è la seguente: anni 10 = - 8,5%; anni 20 = - 15%.

Nel nostro caso: circa 26 anni = -25%

In merito alla obsolescenza possiamo dire che nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico, idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengano superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture. Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, perciò, bisogna ricorrere oltre che ad opere di manutenzione straordinaria anche a vere e proprie ristrutturazioni, con adeguamento degli impianti e delle finiture. Ne consegue che l'obsolescenza è di diverso importo in relazione soprattutto alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

Nel caso in esame si possono applicare delle riduzioni per obsolescenza e funzionalità globale espresse dalle seguenti percentuali:

normale = 0 - 10 % (coefficiente 1,00 - 0,90)

mediocre = 10 - 15 % (coefficiente 0,90 - 0,85)

superata = 15 - 25 % (coefficiente 0,85 - 0,75)

Ulteriori fattori da considerare sono le caratteristiche posizionali ed ambientali degli immobili: al valore di stima possono essere applicati coefficienti di merito/demerito derivanti dalle specifiche caratteristiche, ed in particolare:

caratteristiche posizionali

- insediamento nei comuni di maggior importanza, in zona artigianale o industriale e perciò di massima appetibilità: coefficiente 1,20
- insediamento nei comuni di maggior importanza non in zona perimetrata e quindi di media appetibilità: coefficiente 1,10
- insediamento nei comuni piccoli in area artigianale o industriale: coefficiente 1,00

- insediamento in comune piccolo o montano, in zona agricola con servizi normali, con appetibilità limitata: coefficiente 0,90
- insediamento in zona degradata o in zona agricola con viabilità insufficiente, appetibilità scarsa o nulla: coefficiente 0,80

Inoltre, sulla base dei dati forniti dal Commissario liquidatore dai quali emerge che, su vari tentativi di vendita con stima del lotto iniziale pari a € 1.103.982,399 che si sono susseguiti dal 23/06/2011 al 04/04/2019 con ribasso del prezzo di vendita autorizzato dalla Regione Siciliana fino a raggiungere il prezzo a base d'asta di € 226.500,00 oltre IVA con offerta minima di € 169.875,00, il valore del bene in oggetto abbia subito notevole deprezzamento per lo scarso interesse da parte in particolare degli operatori del settore vinicolo. Ciò induce quindi ad applicare prezzi di mercato inferiori a quelli determinati con metodo matematico in considerazione anche delle consistenti spese necessarie per l'eventuale bonifica dell'area per un uso diverso da quello di attuale destinazione dei corpi di fabbrica.

*stato di conservazione / manutenzione*

La mancata manutenzione dell'immobile determina una valutazione più bassa, ricavata sottraendo dal valore totale di stima le somme occorrenti per sopperire alle carenze riscontrate e riportare l'immobile ad uno stato di conservazione normale, magari adottando un congruo coefficiente di deprezzamento all'uopo determinato.

Nel caso specifico si evidenzia il completo stato di abbandono dell'intero stabilimento ad eccezione della palazzina uffici che mantiene un discreto stato di conservazione a seguito della presenza del custode.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Trapani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani, ufficio tecnico di Ribera, osservatori del mercato immobiliare, Agenzia del territorio.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Stabilimento enologico

*Stima sintetica comparativa parametrica*

Peso ponderale: 1

*(semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Lavorazione e trasformazione oltre accessori e sedime	2580	€ 100,00	€ 258.000,00
	<b>2580</b>		<b>€ 258.000,00</b>

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 258.000,00**

**B. Fabbricato pluriuso**

*Stima sintetica comparativa parametrica*  
*(semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Edificio	761,73	€ 150,00	€ 114.259,50
	<b>761,73</b>		<b>€ 114.259,50</b>

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 114.259,50**

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>capannone</b>			
<b>A</b>	<b>artigianale con annesso terreno .</b>	2580	€ 258.000,00	<b>€ 258.000,00</b>
<b>B</b>	<b>fabbricato pluriuso</b>	761,73	€ 144.259,50	<b>€ 114.259,50</b>
			<b>€ 372.259,50</b>	<b>€ 372.259,50</b>

**arrotondato a € 372.259,50**

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese di regolarizzazione catastale PREGEO e DOCFA **€ 12.000,00**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 360.259,50**

**arrotondato a € 360.000,00**

**Beni in Ribera (Agrigento) Località Stampace, S.P. n. 86**  
**Lotto 002**

## **1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di attrezzature interne allo stabilimento vinicolo sito in località Stampace a Ribera

Per la verifica dello stato e/o condizioni d'uso delle attrezzature oggetto di stima, facendo riferimento all'inventario di cui alla stima effettuata dal geom. Giuseppe Angileri del 22/03/2010 che si allega, il perito stimatore ha effettuato le seguenti valutazioni di carattere tecnico-economico:

- le apparecchiature elettriche a supporto dei vari settori di lavorazione risultano obsolete non norma e non riutilizzabili anche parzialmente oltre a presentare avanzato stato di ossidazione dei conduttori
- le macchine elettriche si presentano in avanzato stato di ossidazioni e prive di certificazioni nonché obsolete ed in condizioni di avanzato degrado rispetto alle condizioni specificate nella stima precedente
- i serbatoi in acciaio al carbonio si presentano in elevato stato di ossidazione e pertanto, in conseguenza dell'età degli stessi, non riutilizzabili
- i serbatoi in acciaio inox si presentano in parte oggetto di contenuti atti vandalici e tutti privi di accessori (valvole, portelle e chiusini), con localizzate deformazioni
- le tettoie a servizio delle postazioni di pesatura e ammostatura e pigiatura si presentano in avanzato stato di ossidazione a seguito di mancata manutenzione per oltre 30 anni

Pertanto sulla base di quanto riscontrato e sopra esposto, (attestato dalle fotografie allegate alla presente perizia, considerando che le uniche attrezzature ritenute più idonee alla vendita in quanto oggetto di probabile domanda risultano essere esclusivamente i serbatoi in acciaio inox, che le valutazioni degli stessi anno subito una sostanziale riduzione dal 1994 (epoca già di inattività della cantina) al 2014 con valori rispettivamente da € 300.000,00 (completi di accessori e pompe) a € 36.000,00, il valore di quest'ultimi si ritiene tale da non ammortizzare i costi di smontaggio, trasporto e rimontaggio con sanificazione e pertanto ad essi non risulta possibile dare un puntuale valore commerciale, il tutto in piena coerenza con quanto esposto dal precedente perito stimatore geom. Angileri Giuseppe in data 28/08/2014.

Marsala li' 18/10/2021

il perito stimatore  
Ing. PIERLUIGI SPAMPINATO

---

Perito: Ing. PIERLUIGI SPAMPINATO