

**TRIBUNALE DI GELA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento N° 1/2013 Reg. Fall.**

**Giudice Delegato: Dott.sa Stefania Sgroi ;**

**Curatore: Dott GIORGIO VINDIGNI ;**

**Oggetto: Stima di tutti gli immobili siti in territorio di Gela**

**\_\_\_\_\_000000\_\_\_\_\_**

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

In data 08.01.2021 il Giudice Delegato del Fallimento in oggetto, autorizzava il Curatore Fallimentare a nominare il sottoscritto Geom. Giuseppe Oliva, con studio in Gela in Via Passaniti n° 127, ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Caltanissetta al n° 811, a perito stimatore immobiliare, con l'incarico di stimare gli immobili della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per porli in vendita.

I beni da stimare della \_\_\_\_\_ sono i seguenti:

a)- Complesso aziendale risultante nel N.C.E.U. al foglio di mappa 217 particella 214, costituito dai seguenti corpi di fabbrica e strutture al servizio dell'attività e tutti i macchinari e le attrezzature presenti al loro interno.

- 1- Capannone ;
- 2- Corpo Uffici ;
- 3- Magazzino ;
- 4- Alloggio custode ;
- 5- Corpo servizi operai ;
- 6- Superficie adibita a verde ;
- 7- Superficie a parcheggio ;
- 8- Superficie a viabilità interna, piazzale, marciapiede .

b)- Terreno attualmente adibito a deposito, risultante nel N.C.T.al foglio di mappa 217 particelle 272 e 276 esteso mq. 8.388,00.-

In data 20.02.2021 alle ore 09:00, previo appuntamento, mi sono recato assieme al Curatore Fallimentare Dott. Giorgio Vindigni, presso lo stabilimento della ██████████ ██████████ in Contrada Brucazzi, nel settore Nord-Est dell'agglomerato industriale. Ove abbiamo trovato ██████████ nella qualità di custode del complesso industriale, ed alla costante presenza degli intervenuti, si è dato inizio alle operazioni peritali, Il sottoscritto aiutato da un Geometra di sua Fiducia ha eseguito una ricognizione generale dei luoghi ed eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico, (prendendo appunti in separati fogli).

Alla fine del sopralluogo ha redatto un verbale, che viene allegato alla presente perizia.

Nel frattempo il sottoscritto ha proceduto ad una verifica catastale presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, ed una verifica urbanistica-edilizia e presso il Settore Edilizia privata e Condomo del Comune di Gela.

Da tali verifiche è emerso quanto segue:

**Stabilimento della ██████████**

Dati Catastali del fabbricato sito in Gela nella Contrada Brucazzi, censito al catasto fabbricati Foglio di mappa 217 Part.IIa 214 Categoria D/7 Rendita €. 41.716,81 ex ( particelle 140-142-145-148 esteso mq.19.700 su tale Superficie insiste l'opificio industriale, e la particella 199 estesa mq. 300 R.D. €. 2,00 e R.A. €. 0,46; Particella 201 estesa mq. 285 R.D. €. 1,90 e R.A. €. 0,44; Particella 203 estesa mq. 274 R.D. €. 1,83 e R.A. €. 0,42; Particella 205 estesa mq. 276 R.D. €. 1,84 e R.A. €. 0,43; Particella 207 estesa mq. 468 R.D. €. 3,12 e R.A. €. 0,73; Particella 209 estesa mq. 254 R.D. €. 1,69 e R.A. €. 0,39; Particella 211 estesa mq. 241 R.D. €. 1,61 e R.A. €.

0,37; particella 200 estesa mq. 255 della superficie complessiva di mq.2.353,00), per un totale di mq. (19.700,00+2.353,00) = mq.22.053,00; si fa notare che la particella 200 è stata soppressa con il T.M. 24/07/2001 protocollo 104062 ed unita alla particella 214 (fabbricato principale) per cui la Superficie su cui insiste l'opificio industriale diventa di mq. 19.955,00 (mq. 255 particella 200 + mq. 19.700,00 particelle 140-142-145 e148) con destinazione urbanistica D7 (zona delle industrie) area industriale facente parte del Piano Regolatore Generale attualmente vigente, oltre al terreno adibito a deposito censito in catasto al Foglio di mappa 217 Part.IIe 272-276 di mq. 8.388.000.-

Tali unità risultano intestata a:

██████████ Proprietà per 1/1;

Il complesso Aziendale in oggetto è raggiungibile da Gela, percorrendo la S.S. 115 Gela - Vittoria per Km. 5 circa con ingresso dal Km. 268,50 tale immobile è georeferenziato dalle seguenti coordinate: Nord 37,05611 ed Est 14,29198.-

Il corpo principale distinto con la particella 214, confina nel complesso a Nord, Sud, est ed ovest con strade della Zona Industriale di Gela di Piana del Signore, mentre il terreno adibito a deposito e movimentazione è distinto con le particelle 272 e 276 confina a Nord con strada della Zona Industriale, a Sud con la particella 273 ed a Ovest con la particella 271.

### Provenienza

a)- Il terreno su cui è stato costruito il complesso aziendale, è pervenuto alla ██████████ con primo acquisto effettuato con rogito notarile in Gela presso lo studio del dott.Cancellieri Giuseppe (Notaio) in data 07/04/2000 Rep.n. ██████████ Raccolta n. 17940 registrato in Gela il 13/04/2000 al n.██████████, particelle 140-142-145-148 della superficie catastale complessiva di mq.19.700, tale lotto era da

adibire alla costruzione di uno stabilimento per la produzione di manufatti in cemento vibrato e precompresso.

b)-Con secondo acquisto riguardante il lotto circostante al terreno precedentemente acquistato il 07/04/2000 con rogito notarile in Gela presso lo studio del dott. Cancellieri Giuseppe (Notaio) in Gela il 22/03/2001 della superficie di mq.2.353, tale terreno è destinato a verde pertinenziale dello stabilimento descritto alla lettera a).- per un totale di mq.(19.700+2.353) = mq.22.053.-

c)- Il terreno esteso mq. .8.388,00 attualmente adibito a deposito, è pervenuto alla [REDACTED] in virtù dell'atto di vendita ricevuto in Gela, dal Notaio Concetta Patti, in data 08/05/2007 Repertorio N° [REDACTED] tale terreno costituisce ampliamento e quindi pertinenza dell'opificio principale ubicato nel lotto ceduto con l'atto descritto alla lettera a), per essere destinato allo stoccaggio, movimentazione e confezionamento dei manufatti prodotti nello stabilimento principale, e che in caso di cessazione del suddetto vincolo pertinenziale il lotto in oggetto verrà acquisito al Patrimonio dell'[REDACTED] con la sola restituzione alla ditta proprietaria del 75% del prezzo.

#### **Notizie Edilizie ed urbanistiche**

Il complesso industriale composto da un capannone con annesso magazzino, servizi e sala mensa, corpo uffici ed alloggio custode, composti di solo piano terra, sono stati edificati in conformità della Concessione Edilizia N° [REDACTED] del 19/05/2000 ed autorizzazione N° [REDACTED] del 25/10/2001 per varianti in corso d'opera, ed il rilascio del Certificato di Agibilità N° 7 del 15/03/2002, tutti i provvedimenti sono stati rilasciati alla ditta [REDACTED]

Nel corso del sopralluogo si è accertato che la parte finale del capannone verso Est, per una larghezza di ml. 36,00 x una lunghezza di ml. 30,00 che nel progetto era

previsto come area da coprire in una seconda fase, tale parte del capannone risulta essere coperta è tamponata nei lati Nord e Sud mentre risulta aperta il lato Est.

Si fa notare che nei progetti approvati, L'area del capannone viene considerata come mq- 4.705,20 comprensiva dell'area del capannone che risulta coperto, per cui tale area coperta rientra negli standard previsti per la costruzione nella Zona Industriale che prevedono una Superficie Coperta inferiore o pari al 50% della Superficie del Lotto che è di mq. 22.053,00 per cui si possono realizzare fabbricati fino a mq. 11.026,50 mentre tutti i fabbricati esistenti hanno una Superficie Coperta di mq.5.510,04.-

Per tali motivi è possibile presentare un progetto in Sanatoria Amministrativa per la realizzazione della copertura di parte del capannone e la chiusura di due lati Nord e Sud.

#### **Descrizione del Complesso Aziendale:**

Lotto aziendale, suddiviso come segue :

- 1- **Capannone**, consistenza mq.4.712,40 ;
- 2- **Corpo Uffici**, consistenza mq.138,00 ;
- 3- **Magazzino**, consistenza mq.500,00 ;
- 4- **Alloggio custode**, consistenza mq.60,00 ;
- 5- **Corpo servizi operai**, consistenza mq.100,00 ;
- 6- **Superficie adibita a verde**, consistenza mq.2.271,00 ;
- 7- **Superficie a parcheggio**, consistenza mq.1.110,00 ;
- 8- **Superficie a viabilità interna, piazzale, marciapiede**, consistenza mq. 13.416,60 ;

Sul suolo del costruttore opificio sono state eseguite, le opere di sistemazione preliminare del suolo e precisamente :

- preparazione del piano di posa di rilevati mediante il taglio di piante arbusti, compresa la formazione livellamento della superficie, asportazione del terreno;
- compattazione dei piani di posa delle sovrastrutture stradali e piazzali area;
- raggiungimento della quota progettuale mediante la realizzazione di rilevati stradali con materiale arido misto.

#### Capannone :

Il capannone a piano terra, in oggetto risulta costituito da n. 2 campate aventi larghezza di ml.17,45 per una larghezza complessiva di ml. 36,00 e lunghezza di ml.130,90 di cui nel progetto risultava coperta per ml. 100,70 e da coprire ml. 30,20.-

Gli elementi strutturali in elevazione costituenti la struttura propriamente detta sono:

- Pilastri ;
- Travi carroponte ;
- Travi di copertura ;
- Pannelli perimetrali di tamponamento ;

I pilastri realizzati in c.a.v. presentano due diverse sezioni, e precisamente cm 70 x 70 per la parte inferiore e cm 70 x 60 per la parte superiore.

A quota intermedia sono presenti delle mensole su entrambi i lati per la pilastrata centrale, e su di un solo lato sulle pilastrate laterali.

A quota superiore infine il pilastro presenta una forcella per l'alloggiamento delle travi che sostengono la copertura.

Le travi carroponte, realizzate in c.a.p., presentano una sezione a T ed hanno una altezza di cm. 90 ed una lunghezza di ml. 10,00.

Le travi di copertura utilizzate in c.a.p. presentano una sezione a T, ed hanno una altezza di cm 90 ed una lunghezza di ml 10,00.

I tegoli di copertura realizzati in c.a.p. presentano una sezione a T, ed hanno una altezza di cm 70 una larghezza di ml 2,40 ed una lunghezza di ml 17,57.

Le fondazioni sono del tipo indiretto, e precisamente sono costituite da plinti a bicchiere delle dimensioni di ml 2,50x2,50x0,50 nella parte inferiore e di ml 1,90x1,90x1,70.

Tenuto conto che detta costruzione ricade in una località classificata come zona sismica di 2° categoria è stata dimensionata tenendo conto del collegamento dei

plinti mediante travi disposte nelle due direzioni ortogonali aventi dimensioni ml 10,60x0,40.

La presenza dei pali si è resa necessaria data la natura dei terreni attraversati, e data la notevole entità di carichi trasmessi dalle strutture sovrastanti.

All'interno dei capannoni sono sistemate le reagenze costituite da grossi blocchi di cemento armato, poggiati su pali diametro 500.

La presenza di tali reagenze è necessaria ed indispensabile per la produzione di elementi prefabbricati in c.a.p., in quanto l'armatura pretesa viene bloccata tra le testate di tiro realizzate mediante nervature in ferro, alloggiate in questi grossi blocchi di cemento armato.

Sono presenti altresì le varie casseforme metalliche, necessarie per le varie tipologie di manufatti prefabbricati che verranno realizzati.

In fine sono presenti n.4 carroporti, due per ogni campata, capaci di sollevare al gancio 32 tonnellate, e 16 tonnellate, la presenza di tali carroporte è necessaria per la fase di scasseratura degli elementi prefabbricati, e per il successivo stoccaggio.

All'interno del capannone è situato un piccolo corpo di fabbrica denominato "Cabina di comando" all'interno del quale sono alloggiare le apparecchiature

elettroniche che servono a regolare i dosaggi dei vari componenti costituenti il calcestruzzo da preparare per il tipo di manufatto da realizzare.

La superficie interessata del capannone è di mq. 4712,40.

#### Uffici :

Il corpo ufficio a piano terra, è ubicato nel lato sud del lotto, attiguo ai cancelli di accesso pedonali e carrabili. La suddetta costruzione a una elevazione, presenta una superficie di mq 138,00.

E' una struttura portante, costituita da travi e pilastri in c.a. collegati tra di loro in modo da realizzare una struttura intelaiata, così come prevista dalla normativa sismica vigente.

Le fondazioni sono del tipo indiretto costituite da plinti collegati da travi in c.a. nelle due direzioni, poggianti su pali, il solaio è realizzato in latero-cemento, le tamponature sono in blocchi di termolite espansa. Per la pavimentazione si è utilizzato, gres porcellanato da cm 20x20 in ceramica, le pareti interne e gli intradossi del solaio, sono rifiniti con intonaco e tonachina, mentre le pareti dei due servizi igienici sono rivestiti con piastrelle di ceramica di cm 20x20.

Gli infissi interni sono in laminato plastico e quelli esterni in alluminio preverniciato, il prospetto esterno è rifinito con intonaco e materiale plastico.

La copertura di detto edificio è a falde, con tegole.

L'ufficio è costituito da un ingresso, quattro camere e due servizi, di cui uno per disabili, ed è dotato di un impianto di illuminazione con plafoniere rettangolari per tubi fluorescenti e da tre lampade da parete, da prese a spina di sicurezza tipo civile, da prese telefoniche e per TV, da impianto citofonico a 4 postazioni, da impianto separato prese per i computer, da climatizzatori e da un quadro elettrico posto nell'ingresso che alimenta e gestisce anche l'illuminazione esterna.

**Alloggio custode :**

L'alloggio custode a piano terra, è ubicato nel lato sud del lotto, attiguo al corpo uffici. La suddetta costruzione a una elevazione, ha le seguenti dimensioni esterne ml. 6,00 X ml. 10,00 ed una superficie di mq 60,00, ed una veranda non coperta avente una superficie di mq. 12,00 ha una struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a. collegati tra di loro in modo da realizzare una struttura intelaiata, così come prevista dalla normativa sismica vigente. Le fondazioni sono del tipo a travi rovesce in c.a. collegate nelle due direzioni, il solaio è realizzato in latero-cemento, le compagnature sono in blocchi di termolite espansa. Per la pavimentazione si è utilizzato, gres porcellanato di cm 33x33, tranne nel servizio igienico, dove si sono utilizzati pavimenti di cm 20x20 in ceramica, le pareti interne e gli intradossi dei solai sono rifiniti con intonaco e tonachina, mentre le pareti del servizio igienico sono rivestiti con piastrelle di ceramica di cm 20x20, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio preverniciato, il prospetto esterno è rifinito con intonaco e materiale plastico. La copertura di detto edificio è del tipo a falde, con tegole.

L'alloggio custode è costituito da due camere bagno e cucina, l'impianto di illuminazione con lampade ad incandescenza per un totale di cinque punti luce interni e tre esterni, dell'impianto prese e spina di sicurezza di tipo civile, di un boiler per l'acqua calda, di un climatizzatore, di una presa TV, di una presa telefonica, di un citofono collegato al cancello d'ingresso e di un quadretto elettrico.

**Magazzino Officina :**

Il corpo magazzino-officina a piano terra, ha una superficie di mq 500, ed è attiguo al lato sud del capannone adibito alla produzione di prefabbricati. La struttura in elevazione di detto edificio è costituito da travi e pilastri collegati tra di loro in modo da realizzare una struttura intelaiata così come prevista dalla normativa sismica

vigente. Le fondazioni sono del tipo diretto superficiali, costituite da travi rovesce in c.a. disposte lungo le due direzioni. Il solaio è realizzato con lastre predall, con blocchi in polistirolo espanso, e successivo strato di conglomerato cementizio armato, per leompagnature si sono utilizzati blocchi in calcestruzzo. la pavimentazione è di tipo industriale. Il prospetto esterno è caratterizzato dalla presenza di grandi portali scorrevoli in ferro verniciato e finestre con grate e infissi in ferro, le superfici sono rifinite con intonaco e materiale plastico.

La copertura di detto edificio è piana non praticabile, rifinita con guaina bituminosa da mm 4.

Nell'edificio che comprende il garage, il magazzino e l'officina e il vano compressori, l'impianto elettrico, consiste di impianto di illuminazione con plafoniere rettangolari per tubi fluorescenti e impianto per prese a spina di sicurezza di tipo civile, mentre nei servizi e negli spogliatoi sono del tipo stagne e nell'officina ci saranno prese a spina del tipo industriale interbloccate. Vi è inoltre per ogni uscita, delle lampade di sicurezza indicatrici di uscita da 8W. Vi è un quadro elettrico SQ2 da cui partono tutte le linee che viaggeranno su canaletta metallica o sotto traccia, e un sottoquadro SQ2-1 nel vano compressori e un quadretto nell'officina.

#### **Mensa e Servizi operai :**

Tale edificio a piano terra, adiacente al corpo magazzino-officina, avente una superficie di mq 100,00, presenta una struttura portante costituita da travi e pilastri collegati tra di loro in modo da realizzare una struttura intelaiata così come prevista dalla normativa sismica vigente. Le fondazioni sono del tipo diretto superficiali, costituite da travi rovesce in c.a. collegate nelle due direzioni. Il solaio è realizzato in latero-cemento, le ompagnature sono in blocchi di termolite espansa. Per la

pavimentazione si sono utilizzati pavimenti in ceramica, le pareti interne dei vani ove sono collocati i servizi igienici e le docce, sono rivestiti con piastrelle di ceramica di cm 20x20, mentre l'estradosso del solaio è rifinito con intonaco e tonachina, le pareti interne e gli estradossi dei solai, dei vani adibiti a spogliatoio e mensa sono rifiniti con intonaco e tonachina. Gli infissi interni sono in laminato plastico, quelli esterni in alluminio preverniciato, il prospetto esterno è rifinito con intonaco e materiale plastico.

La copertura di detto edificio è piana non praticabile, rifinita con guaina bituminosa da mm4.

Nell'edificio che comprende i servizi e gli spogliatoi per gli operai, l'impianto elettrico, consiste di impianto di illuminazione con plafoniere rettangolari per tubi fluorescenti e impianto per prese a sicurezza dl tipo civile mentre nei servizi e negli spogliatoi saranno del tipo stagne e nell'officina ci saranno prese a spina del tipo industriale interbloccate. Vi è inoltre per ogni uscita, delle lampade di sicurezza indicatrici di uscita da 8W. Vi è un quadro elettrico SQ2 da cui partono tutte le linee che viaggeranno su canaletta metallica o sotto traccia, e un sottoquadro SQ2-I nel vano compressori e un quadretto nell'officina.

#### **Impianti relativi agli edifici industriali :**

- Nell'ampio capannone è stato realizzato un impianto di illuminazione costituito da 65 lampade a riflettori stagni IP55 cablati e rifasati di classe I con lampade JM (a vapori di mercurio) da 250W che daranno un illuminamento medio di 165 lux che si ritiene sufficiente per tale tipo di industria. Vi sono inoltre delle lampade di sicurezza indicatrici delle uscite. E' presente un piccolo soppalco adibito a cabina di comando nella quale l'illuminazione è realizzata con lampade fluorescenti e prese a spina di

sicurezza di tipo civile e ancora presa telefonica e impianto citofonico a quattro postazioni tre delle quali distribuite lungo il capannone. Vi è inoltre un circuito chiuso di tre telecamere e una postazione computerizzata per la gestione automatica del confezionamento del calcestruzzo. In un punto del capannone è collocato il quadro elettrico SQL che alimenta e protegge tutto il capannone e le macchine tagliaferro e piegaferro e le macchine per la lavorazione poste all'esterno che sono i silos cemento, l'impianto di betonaggio, i nastri trasportatori, i carrelli di approvvigionamento calcestruzzo, le pompe per le vasche riserva idrica per i servizi.

- Impianto idrico presente nell'opificio industriale è costituito da una vasca di riserva idrica n. da lt. 15.000 e da un tubo interrato in cui sono posizionate n.2 linee di alimentazione con tubi di diramazione di adeguato diametro, rispettivamente per acqua di uso civile e industriale compresi pozzetti e linee di derivazioni fino ai vari fabbricati, va poi considerata anche una rete capillare di irrigazione per l'area a verde necessaria per l'attecchimento e la vita stessa delle piante.
- L'impianto di smaltimento acque reflue, costituito da tubazioni in polietilene da 200 e 300, ad alta densità per fognatura in pressione fino a 0.6MP, sono altresì compresi pozzetti e linee di allacciamento ai vari corpi di fabbrica ed impianti, compresa vasca di prima sedimentazione ed elettropompa sommersa per mandare l'acqua fino alla rete fognante dell'█████ oltre a una serie di pozzetti per la raccolta delle acque piovane.
- L'impianto di illuminazione esterna è stato realizzato con n.9+n.1 faro posti tutti perimetralmente al capannone oltre a n.1 palo con sovrastante

apparecchio di illuminazione a riflettore con lampade SAP da 250W montate su mensole per l'illuminazione del piazzale.

E'realizzato un impianto di messa a terra ad anello chiuso esterno agli edifici costituito da corda di rame nudo interrato, con picchetti in pozzetti ispezionabili al quale sono collegati tutti gli edifici, la cabina elettrica, i macchinari e le attrezzature esterne di tutto l'opificio ivi compreso il cancello elettrico e la recinzione esterna per l'equipotenzialità delle masse metalliche.

**Gli spazi per i parcheggi**, di manovra e viabilità interna sono stati realizzati con materiali di cava, costituito da uno strato di tout-venant, un successivo strato di misto granulometrico rullato, ed infine da conglomerato bituminoso costituito da tre strati di neri e più precisamente strato di base, binder e tappetino di usura, per quanto concerne il lato sud e ovest, mentre l'area di stoccaggio e di manovra che si estende da nord-sud lato est è priva di asfalti, mentre la strada perimetrale a nord trovasi realizzata con pavimento industriale.

**Le zone destinate a verde**, sono localizzate attorno al perimetro della recinzione e in corrispondenza del corpo uffici e dell'alloggio custode, sono delimitate da un orlatura con cordoli in cls. tale zona ha una superficie di mq 2.271.

**La recinzione perimetrale** del lotto è costituito da muri in c.a. per un'altezza di mq. 1.20, detto muro fuoriesce ml 1.00 dal piano di campagna, ed è sovrastato da pannelli modulari verticali in grigliato elettrofuso composti da elementi in acciaio zincati a caldo di altezza mt 1,72, con posa in opera di n.1 cancello carrabile e n.1 cancello pedonale. Lunghezza totale di detta recinzione è di ml 560.

All'interno dell'opificio industriale sono stati realizzati i seguenti basamenti e corpi in cemento armato e c.a.p. a servizio delle attrezzature e macchinari per la produzione dei manufatti del ciclo produttivo.

- Basamento per impianto di calcestruzzo con fondazione a pali in c.a..-
- Travi carroponte in cemento armato e precompresso quali vie di corsa dei n.4 carroponti presenti da 16 ton. E da 32 ton.-
- Cabina comando quale stazione di gestione dell'impianto di calcestruzzo.-
- Reagenza blocchi in cemento armato necessarie a contrastare il tiro nelle casseformi durante le fasi di realizzazione dei vari manufatti in cemento armato precompresso.-

**Infrastrutture specifiche:**

- L'impianto elettrico con cabina di proprietà dell'utente. Pertanto si è attuata la progettazione contro i contatti indiretti prevista per il sistema TN-S, ossia con collegamento diretto a terra di un punto del sistema (nel ns. caso il neutro) e con collegamento delle masse al punto del sistema elettrico collegato a terra. I conduttori di neutro e di terra sono distinti. La cabina di trasformazione è stata prevista per un solo trasformatore da 400KVA con sezionatori di collegamento delle sbarre BT e da un quadro BT con interruttore generale magnetotermico. I cavi elettrici unipolari opportunamente dimensionati e posti in tubi interrati collegano questo quadro ad un altro, posto nei pressi della cabina elettrica e contenente interruttori magnetotermici differenziali che servono, sempre con cavi interrati in tubi, i vari corpi edilizi ossia l'edificio per uffici, la casa del custode, l'edificio adibito ai servizi e mensa, l'edificio per garage e magazzino e il capannone industriale.
- **Il gruppo elettrogeno da 300 KVA/380V/50Hz** a intervento rapido a commutazione automatica per l'alimentazione istantanea d'emergenza di tutto lo stabilimento si colloca tramite commutatore automatico alla cabina

elettrica. L'impianto di illuminazione d'emergenza non esiste perché l'impianto utilizza il gruppo elettrogeno a intervento rapido.

- L'impianto di aria compressa costituita da tubazione interrata in appositi cavidotti, è costituito da n.6 scaricatori di condensa e tubazione a servizio di tutte le attrezzature operanti all'interno dello stabilimento, oltre a n. 8 rubinetti di erogazione in prossimità dei vari impianti.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONE IPOTECARIE SUL COMPENDIO

#### IMMOBILIARE:

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite dai registri dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità immobiliare è risultato quanto segue:

#### **TRASCRIZIONI A FAVORE:**

a)- Il terreno su cui è stato costruito il complesso aziendale, è pervenuto alla ██████████ con primo acquisto effettuato con rogito notarile in Gela presso lo studio del dott. Cancellieri Giuseppe (Notaio) in data 07/04/2000 Rep.n. ██████████ Raccolta n. ██████████ registrato in Gela il 13/04/2000 al n.584, Trascritto alla Agenzia delle Entrate di Caltanissetta – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14/04/2000 Registro Generale N° ██████████ e Registro particolare N° ██████████ risultanti nel N.C.T. al foglio di mappa 217 particelle 140 estesa are 8.90; 142 estesa are 71.85; 145 estesa are 71.65 e 148 estesa are 44.60 della superficie catastale complessiva di mq.19.700, tale lotto era da adibire alla costruzione di uno stabilimento per la produzione di manufatti in cemento vibrato e precompresso, da potere del CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE (A.S.I.) GELA.

b)-Con secondo acquisto riguardante il lotto circostante al terreno precedentemente acquistato il 07/04/2000 con rogito notarile in Gela presso lo studio del dott. Cancellieri Giuseppe (Notaio) in Gela il 22/03/2001 Trascritto alla Agenzia delle

Entrate di Caltanissetta – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30/03/2001 Registro Generale N° 3 [REDACTED] e Registro particolare N° [REDACTED]; ; risultanti nel N.C.T. al foglio di mappa 217 particelle 199 estesa are 3.00; 200 estesa are 2.45; 201 estesa are 2.85; 211 estesa are 2.41; particella 209 estesa are 2.54; particella 207 estesa are 4.68; particella 205 estesa are 2.76 e particella 203 estesa are 2.74 della superficie di mq.2.353, tale terreno è destinato a verde pertinenziale dello stabilimento descritto alla lettera a) da potere del CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE (A.S.I.) GELA.

c)- Il terreno esteso mq. .8.388,00 attualmente adibito a deposito, è pervenuto alla [REDACTED] in virtù dell'atto di vendita ricevuto in Gela, dal Notaio Concetta Patti, in data 08/05/2007 Repertorio N° [REDACTED], Trascritto alla Agenzia delle Entrate di Caltanissetta – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10/05/2007 Registro Generale N° [REDACTED] e Registro particolare N° [REDACTED]; risultanti nel N.C.T. al foglio di mappa 217 particelle 272 estesa are 30.34 e 76 estesa are 53.54 della superficie catastale complessiva di mq.8.388 ,tale terreno costituisce ampliamento e quindi pertinenza dell'opificio principale ubicato nel lotto ceduto con l'atto descritto alla lettera a), per essere destinato allo stoccaggio, movimentazione e confezionamento dei manufatti prodotti nello stabilimento principale, e che in caso di cessazione del suddetto vincolo pertinenziale il lotto in oggetto verrà acquisito al Patrimonio dell'ASI con la sola restituzione alla ditta proprietaria del 75% del prezzo. da potere del CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE (A.S.I.) GELA.

d)- Tali terreni erano pervenuti al CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE (A.S.I.) GELA; in maggiore consistenza con atto di Cessione Gratuita di area a rogito notaio Chiara Silvana Francone da Gela del 24 giugno 1989,

repertorio N° 12070/5424 registrato a Gela il 09 luglio 1999 al N° [REDACTED] da potere di

**TRASCRIZIONI CONTRO:**

1-Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 11/09/2002, notaio Giuseppe Cancellieri di Gela repertorio [REDACTED], Trascritto alla Agenzia delle Entrate di Caltanissetta - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26/09/2002 Registro Generale N° [REDACTED] e Registro particolare N° [REDACTED] per la costituzione di servitù di elettrodotto a favore della

sul terreno risultante nel N.C.T. di Gela, al foglio di mappa 217 particelle 140 estesa are 8.90; 142 estesa are 71.85; 145 estesa are 71.65 e 148 estesa are 44.60; e contro Società [REDACTED]

2-Ipoteca Volontaria a garanzia del finanziamento derivante da atto pubblico per concessione finanziamento del 29/07/2003, notaio Giuseppe Cancellieri di Gela repertorio [REDACTED], Trascritto alla Agenzia delle Entrate di Caltanissetta - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02/08/2003 Registro Generale N° [REDACTED] e Registro particolare N° [REDACTED] avente una sorte capitale di €. 1.500.000,00 interessi €, 1.125.000,00 per un totale di €. 2.625.000,00 A

[REDACTED] gravante per la quota di 1/1 sui seguenti immobili risultanti nel N.C.T. di Gela, al foglio di mappa 217 particelle 140 estesa are 8.90; 142 estesa are 71.85; 145 estesa are 71.65 e 148 estesa are 44.60 e particella 200 estesa are 2.55 e nel N.C.E.U. di Gela al foglio 217 particella 214 Categoria D/7 fabbricati costruiti per esigenze industriali; e contro Società [REDACTED]

3- Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 avente una sorte capitale di €. 429.936,85 per un totale di €.859.873,70 Trascritto alla Agenzia delle Entrate di

Caltanissetta – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12/12/2006 Registro Generale N° [REDACTED] e Registro particolare N° [REDACTED] A

[REDACTED] gravante per la quota di 1/1 sui seguenti immobili risultanti nel N.C.T. di Gela al foglio di mappa 217 particelle 140 estesa are 8.90; 142 estesa are 71.85; 145 estesa are 71.65 e 148 estesa are 44.60 e particella 200 estesa are 2.55, ; 199 estesa are 3.00; 200 estesa are 2.45; 201 estesa are 2.85; 211 estesa are 2.41; particella 209 estesa are 2.54; particella 207 estesa are 4.68; particella 205 estesa are 2.76 e particella 203 estesa are 2.74 e contro Società [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED]

4- Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo, atto Giudiziario del 29/11/2006 del Tribunale di Catania avente una sorte capitale di €. 17.827,77 per un totale di €.25.600,00 Trascritto alla Agenzia delle Entrate di Caltanissetta – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/04/2007 Registro Generale N° [REDACTED] e Registro particolare N° [REDACTED] A FAVORE [REDACTED] CON SEDE DI [REDACTED]

gravante per la quota di 1/1 sui seguenti immobili risultanti nel N.C.T. di Gela al foglio di mappa 217 particelle 140 estesa are 8.90; 142 estesa are 71.85; 145 estesa are 71.65 e 148 estesa are 44.60 e particella 200 estesa are 2.55, ; e particella 214 pignorata come terreni; e contro Società [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED]

5- Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 avente una sorte capitale di €. 86.114,39 per un totale di €.172.228,78 Trascritto alla Agenzia delle Entrate di Caltanissetta – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20/06/2007 Registro Generale N° [REDACTED] e Registro particolare N° [REDACTED] A FAVORE

[REDACTED] gravante per

la quota di 1/1 sui seguenti immobili risultanti nel N.C.T. di Gela , al foglio di mappa 217 particelle 140 estesa are 8.90; 142 estesa are 71.85; 145 estesa are 71.65 e 148 estesa are 44.60 e particella 200 estesa are 2.55, ; 199 estesa are 3.00; 200 estesa are 2.45; 201 estesa are 2.85; 211 estesa are 2.41; particella 209 estesa are 2.54; particella 207 estesa are 4.68; particella 205 estesa are 2.76 e particella 203 estesa are 2.74 e contro Società ██████████ CON SEDE IN ██████████

6- Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 avente una sorte capitale di €. 1.151.963,42 per un totale di €.2.304.631,15 Trascritto alla Agenzia delle Entrate di Caltanissetta – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09/03/2010 Registro Generale N° ██████████ e Registro particolare N° ██████████ A FAVORE

gravante per

la quota di 1/1 sui seguenti immobili risultanti nel N.C.T. di Gela , al foglio di mappa 217 particelle 140 estesa are 8.90; 142 estesa are 71.85; 145 estesa are 71.65 e 148 estesa are 44.60 e particella 200 estesa are 2.55, ; 199 estesa are 3.00; 200 estesa are 2.45; 201 estesa are 2.85; 211 estesa are 2.41; particella 209 estesa are 2.54; particella 207 estesa are 4.68; particella 205 estesa are 2.76 e particella 203 estesa are 2.74 e contro Società ██████████ CON SEDE IN ██████████

7- Pignoramento Immobili con atto Giudiziario del 18/07/2011 del Tribunale di Gela, Trascritto alla Agenzia delle Entrate di Caltanissetta – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21/10/2011 Registro Generale N° 11933 e Registro particolare N° 9460 A FAVORE ██████████ CON SEDE DI ██████████

gravante per la quota di 1/1 sui seguenti immobili risultanti nel

N.C.E.U. di Gela al foglio 217 particella 214 Categoria D/7 fabbricati costruiti per

esigenze industriali; e nel N.C.T. di Gela . al foglio di mappa 217 particella 199 estesa are 3.00; 200 estesa are 2.45; 201 estesa are 2.85; 211 estesa are 2.41; particella 209 estesa are 2.54; particella 207 estesa are 4.68; particella 205 estesa are 2.76 e particella 203 estesa are 2.74; e contro Società [REDACTED]

8- Sentenza dichiarativa di Fallimento, con atto Giudiziario del 22/01/2013 del Tribunale di Gela, Trascritto alla Agenzia delle Entrate di Caltanissetta – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05/05/2021 Registro Generale N° [REDACTED] e Registro particolare N° [REDACTED] A FAVORE DELLA MASSA CREDITORI DEL

FALLIMENTO [REDACTED] gravante sulla quota di 1/1 sui seguenti immobili risultanti nel N.C.E.U. di Gela al foglio 217 particella 214 Categoria D/7 fabbricati costruiti per esigenze industriali; e nel N.C.T. di Gela . al foglio di mappa 217 particella 199 estesa are 3.00; 200 estesa are 2.45; 201 estesa are 2.85; 211 estesa are 2.41; particella 209 estesa are 2.54; particella 207 estesa are 4.68; particella 205 estesa are 2.76 e particella 203 estesa are 2.74; particella 272 estesa are 30.34 e particella 276 estesa are 53.54; e contro Società [REDACTED]

**VALUTAZIONE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE E METODO DI STIMA:**

Considerato che il complesso industriale oggetto di valutazione, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile viene utilizzato il criterio di stima per comparazione dei prezzi di vendita. Tale criterio è il più adatto al caso in oggetto, che risulta il più applicato per la valutazione degli immobili sia ad uso abitativo che ad usi diversi (artigianali, industriali e commerciali).

Al fine di determinare il prezzo unitario corrente sul mercato, per immobili allo stato ordinario, è stata eseguita una ricerca sulle perizie già eseguite per immobili simili sia dall'Agenzia della Entrate – Territorio che dal Genio Civile di Caltanissetta ed infine si è tenuto conto delle (QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI riferita al 2° semestre 2020), quest'ultimo per la zona è indicata come microzona catastale 7, che per i capannoni industriali, che si trovano in condizioni normali, hanno un valore minimo di €/mq. 310 e Valore Massimo €/mq. 435

Mentre per gli uffici e la casa del custode vengono indicati i seguenti valori, minimo €/mq. 475 e Massimo €/mq. 700

Il Valore unitario determinato da una perizia dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta eseguita nel 2012 indicava per capannoni simili a quello oggetto di stima, una quotazione di €/mq. 292,02.

Il Genio Civile di Caltanissetta, con una perizia eseguita nel 2017, indicava per capannoni simili a quello oggetto di stima, una quotazione di €/mq. 302,70.

Tenuto conto che il mercato immobiliari, riguardanti immobili simili a quello oggetto di stima, per la loro destinazione d'uso specifica (opificio industriale) negli ultimi anni, in considerazione del fatto che il mercato immobiliare versa in uno stato di forte criticità, in quanto non possono essere trascurate le condizioni socio-economiche del momento, che hanno determinato un "Trend" decisamente negativo, sull'intera economia, con particolare riguardo al segmento immobiliare, anche in considerazione del fatto della chiusura e riconversione della raffineria di Gela, per tali motivi, gli immobili, hanno subito una lieve variazioni in aumento pari al 10%, tenuto conto che il capannone oggetto di stima ha una altezza utile interna di mt. 9,00 e per la presenza delle reagenze (che sono grossi blocchi in c.a. che sono indispensabili per la produzione degli elementi in c.a.p.); che rispetto

ad edifici simili che hanno una altezza utile interna di mt. 6,00 e non hanno le reagenze, per tali specificità bisogna aumentare il valore del capannone del 20%.

Per cui si ritiene congruo un valore di €/mq. 396,00 per i capannoni e di €/mq. 550,00 per gli uffici e la casa del custode.

### Calcolo delle Superfici commerciali e determinazione del valore degli immobili

Le Superfici commerciali vengono computate seguendo le indicazioni contenute nel manuale della banca dati delle (QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI).

Complesso Aziendale:

- 1- **Capannone**, consistenza mq.4.712,40 ;
- 2- **Corpo Uffici**, consistenza mq.138,00 ;
- 3- **Magazzino**, consistenza mq.500,00 ;
- 4- **Alloggio custode**, consistenza mq.60,00 ;
- 5- **Corpo servizi operai**, consistenza mq.100,00 ;
- 6- **Superficie adibita a verde**, consistenza mq.2.271,00 ;
- 7- **Superficie a parcheggio**, consistenza mq.1.110,00 ;
- 8- **Superficie a viabilità interna, piazzale, marciapiede**, consistenza mq. 13.416,60 ;
- 9- **Area da destinare a verde all'esterno dell'opificio mq. 2.103,00**
- 10- **Lotto di terreno destinato a deposito e movimentazione mq. 8.388,00**

Partendo dai suddetti dati, e tenuto conto delle superficie scoperte che incidono il 10% delle superfici coperte dai capannoni, le superfici ragguagliate, diventano come segue: Capannone mq. 4712,00 + magazzino mq. 500,00 + corpo servizi mq. 100,00 ≈ a mq. 5.312,00 a tale superficie bisogna aggiungere il 10% delle area scoperte così distinte: Superficie a Verde mq. 2.271,00 + superficie a parcheggio mq. 1.110,00 +

superficie a viabilità interna, piazzali e marciapiedi mq. 13.416,60) = mq. 16.797,60

X 10 % = mq. 1.697,60.-

Per tali motivi la superficie ragguagliata dei capannoni, da valutare diventa mq. 6991,76 (così ottenuta mq. 4.712,00 capannone + mq. 500,00 Magazzino + mq. 100,00 corpo servizi + mq. 1.679,76 pari al 10% delle aree scoperte)

Per quanto detto in premessa, il più probabile valore di mercato dei capannoni e delle aree annesse come descritte in precedenza hanno un valore di €. 2.768.736,96 (così ottenuto, superficie ragguagliata mq. 6.991,76 x €/mq. 396,00);

A tale valore vanno aggiunti la valutazione degli uffici e della casa custode, che hanno un valore di mercato di €. 108.900,00 (così ottenuto mq. 198,00 x €/mq. 550,00);

Va inoltre aggiunto la valutazione del terreno adibito a deposito ed alla movimentazione, con vincolo pertinenziale allo stabilimento principale, che ha una superficie di mq. 8.388, tale terreno viene valutato ai prezzi stabiliti nel 2009 dall'Assessorato Regionale all'Industria per la zona industriale di Gela che è di €. al mq. 20,30 pari ad €. 170.276,40.

In conclusione gli immobili oggetto di stima hanno una valutazione complessiva di €. 3.047.913,36 (così distinti €. 2.768.736,96 capannoni + €. 108.900,00 uffici e casa custode + terreno pertinenziale €. 170.276,40).

Nella valutazione del complesso aziendale vanno anche computati i macchinari e le attrezzature che sono state rinvenute all'interno del complesso aziendale, tali beni sono descritti e valutati in un allegato alla presente perizia, ed hanno un valore di €. 484.912,72 che sommati al valore degli immobili che è di €. 3.047.913,36 danno un valore complessivo di €. 3.532.826,08 arrotondato ad €. 3.532.800/00.-

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, dei materiali utilizzati e della superficie; ai fini della Valutazione della Classe Energetica, ai sensi del Comma 1 bis del Decreto Legislativo 192/2005 e successive modifiche ed integrazione, il corpo di fabbrica degli uffici e l'alloggio custode oggetto della presente perizia, sono classificate nell'APE allegata, ricadono in Classe Energetica C.-

#### LOTTO DA PORRE IN VENDITA:

Gli immobili, i macchinari e le attrezzature, per le ragioni dette in premessa, vanno venduti in un unico lotto, così costituito:

Terreno su cui insiste un opificio industriale sito in Gela nella Contrada Piana del Signore, censito al catasto fabbricati Foglio di mappa 217 Part.lla 214 Categoria D/7 Rendita € 41.716,81 ex ( particelle 140-142-145-148 e 200) esteso mq,19.995; il terreno distinto con la particella 199 estesa mq. 300 R.D. € 2,00 e R.A. € 0,46; Particella 201 estesa mq. 285 R.D. € 1,90 e R.A. € 0,44; Particella 203 estesa mq. 274 R.D. € 1,83 e R.A. € 0,42; Particella 205 estesa mq. 276 R.D. € 1,84 e R.A. € 0,43; Particella 207 estesa mq. 468 R.D. € 3,12 e R.A. € 0,73; Particella 209 estesa mq. 254 R.D. € 1,69 e R.A. € 0,39; Particella 211 estesa mq. 241 R.D. € 1,61 e R.A. € 0,37; particella 200 estesa mq. 255 della superficie complessiva di mq.2.353,00), che si trovano all'esterno dell'area recintata dell'opificio principale; ed il terreno adibito a deposito e movimentazione al servizio del fabbricato principale censito nel N.C.T. al foglio di mappa 217 particelle 272 e 276 estese complessivamente mq. 8.388,00 con destinazione urbanistica D7 (zona delle industrie) area industriale facente parte del Piano Regolatore Generale attualmente vigente.-

Tali unità risultano intestata a:



Proprietà per 1/1;

Tutti i macchinari e le attrezzature sono descritte nel relativo allegato

**VALORE DEL LOTTO €. 3.532.800/00.-**

Ritenendo di avere risposto esaurientemente ai quesiti postomi,

Il sottoscritto ringrazia per l'Onorevole incarico ricevuto e rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti.-

Allegati:

- Copia progetto, licenze edilizie, variante e agibilità dell'opificio industriale;

- Grafici variante approvata;

- Elenco Macchinari ed attrezzature;

- Estratto di mappa;

- Visura catastale attuale;

- Planimetria Catastale;

- Planimetrie dei fabbricati;

- Certificato di destinazione urbanistica per i terreni;

- Attestato di Prestazione Energetica;

- fotografie;

- Ispezioni ipotecarie di tutti i beni.

Gela, li 15/07/2021

Il C.T.U.

(Geom. Giuseppe O'va)

