
PERIZIA ESTIMATIVA – BENE IMMOBILE PROCEDURA IN
LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA [REDACTED]

Perizia dell'Esperto

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8-9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti	12-14

INCARICO

La sottoscritta Arch. Francesca Culcasi con studio in [REDACTED] veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. con lettera di incarico del 25/02/2023 per rispondere ai seguenti requisiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicando i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati;
- c) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente;
- f) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica la destinazione del bene previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), indicano anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- h) accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato e spazi industriali ubicati a Priolo Gargallo (SR) - SP114, 514, 96011 Augusta SR, (Coord. Geografiche: 37°09'54"N 15°11'50"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO E SPAZI INDUSTRIALI UBICATI A PRIOLO GARGALLO - SP114, 514, 96011 AUGUSTA SR

Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato, magazzini, una torre di raffreddamento e relativi spazi esterni realizzati su un lotto di terreno, i beni risultano identificati al catasto fabbricati/terreni del

Comune di Priolo Gargallo (SR) al Foglio 60 p.lla 1004-1005-1007-527-530, della superficie di circa 5.845 m² compresa l'area di sedime dei fabbricati.

I beni sono accessibili tramite un percorso carrabile che dalla SP114 conduce all'ingresso della [REDACTED] e dello stabilimento [REDACTED]. Da tale accesso sempre tramite percorso carrabile interno agli impianti si viene condotti agli accessi dei beni. I punti di accesso ai beni sono due e sono costituiti entrambi da cancelli di grandi dimensioni ad apertura manuale, posizionati entrambi lungo il fronte prospiciente la viabilità interna agli impianti. Non sono presenti altri punti di accesso poiché il lotto presenta gli altri tre fronti occupati da lotti adiacenti.

La proprietà è costituita da due principali zone:

La prima zona è costituita da spazi esterni liberi da opere murarie e prevalentemente utilizzati come piazzali liberi o come deposito a cielo aperto di materiale industriale.

La seconda zona è composta dalle seguenti strutture:

- un fabbricato destinato ad uffici e aree per i lavoratori (spogliatoi, servizi, ecc.);
- due strutture semi-precarie (una adiacente al fabbricato e una separata da esso);
- una torre di raffreddamento.

L'area esterna è suddivisa in due grandi parti, entrambe destinate a spazio di accesso, manovra e parcheggio per le autovetture e mezzi pesanti. La prima area risulta interessata anche dal deposito a cielo aperto di alcuni materiali industriali (fusti di stoccaggio, bombole, pallet ecc.) e di alcuni mezzi (auto, camion, veicoli industriali, ecc.) della medesima proprietà. L'area non presenta spazi verdi bensì è interessata dalla presenza di un verde incolto e invasivo dovuto al non utilizzo degli spazi. Tale area risulta essere quella di maggiori dimensioni e su essa sono presenti a sud il fabbricato principale e a nord la torre di raffreddamento. La seconda area esterna è situata tra il fabbricato principale e il confine sud del lotto e anch'essa presenta le medesime caratteristiche della prima.

Il fabbricato principale è sito in posizione centrale e adiacente al fronte ovest del lotto. Esso è costituito da due piani fuori terra, il piano terra e un piano primo costituito in parte da strutture prefabbricate. Nel fabbricato principale al piano terra sono presenti uno spazio di ingresso, degli spogliatoi con relativi servizi igienici e docce per i dipendenti, camerini, uffici e aree di deposito e archivio. Un vano scala adiacente all'ingresso conduce al piano primo della struttura. Il piano primo risulta composto da spazi destinati ad uffici, relativi servizi igienici e alcuni spazi deposito e archivio. Due ambienti del piano primo sono realizzati come estensione del fabbricato e costituiti da strutture prefabbricate, tali spazi sono collegati alla struttura principale dalla quale vi si accede e sono siti nel primo tetto d'attico del fabbricato superiore al piano terra. Il tetto d'attico del piano primo risulta invece libero da strutture. L'accesso è consentito solo al primo solaio di copertura tramite scala in ferro, al secondo solaio di copertura non è possibile accedere.

La struttura è composta da due principali ambiti:

- al piano terra spazi destinati a lavoratori;
- al piano primo spazi destinati ad uffici e dirigenza.

Al fabbricato principale è adiacente uno spazio magazzino realizzato da strutture precarie prefabbricate. Ad esso l'accesso è garantito dall'area libera sita a sud del fabbricato principale. Tale spazio magazzino è in parte destinato al parcheggio di mezzi industriali e in parte al deposito di materiale industriale. Al suo interno è sito uno spazio indipendente destinato a laboratorio. Tale spazio è sempre realizzato con strutture prefabbricate.

La torre di raffreddamento è sita nel lato nord del lotto ed è costituita da una struttura verticale in cls armato alta circa 50 mt e presenta una pianta circolare. Alla torre è possibile accedere dall'area esterna principale e tramite un varco di accesso sito sotto una pensilina metallica. E' presente una recinzione di sicurezza che circonda totalmente il perimetro della torre e si distanzia da essa per circa 3 mt. Nella parte bassa della torre, a circa 10 mt di altezza da quota stradale sono presenti delle aperture che ne interessano tutto il perimetro. Nella parte superiore della torre è presente una struttura ad una elevazione.

Le altre strutture precarie sono site entrambe nel fronte est del lotto e sono costituite da due container e una tettoia. I container sono utilizzati come spazio di deposito di materiale industriale mentre la tettoia realizzata in elementi metallici per la struttura e lamiera per la copertura è utilizzata come copertura di alcuni mezzi (auto).

Nella zona in cui il lotto è sito sono presenti soltanto altri spazi e strutture destinate ad attività industriali di lavorazione del petrolio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**BENE N° 1 - FABBRICATO E SPAZI INDUSTRIALI UBIICATI A PRIOLO GARGALLO - SP114, 514, 96011
AUGUSTA SR**

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - FABBRICATO E SPAZI INDUSTRIALI UBIICATI A PRIOLO GARGALLO - SP114, 514, 96011
AUGUSTA SR**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a [REDACTED]
[REDACTED]

CONFINI

L'immobile confina a Nord, Sud, Est ed Ovest con altri lotti appartenenti al medesimo foglio 60 mappale e particella 1003 ed aventi medesima destinazione. Il lotto oggetto di stima e tutti i lotti confinanti con esso rientrano all'interno della [REDACTED] e allo stabilimento [REDACTED] del Comune di Priolo Gargallo (SR).

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - FABBRICATO E SPAZI INDUSTRIALI UBIICATI A PRIOLO GARGALLO - SP114, 514, 96011
AUGUSTA SR**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato direzionale	361,70 mq	397,87 mq	1,00	397,87 mq	7,50 m	terra, primo
Torre di raffreddamento	310,00 mq	341,00 mq	1	341,00 mq	50,00 m ca.	terra

Strutture precarie	270,69 mq	284,94 mq	284,94 mq	3.50 m ca.	terra
Spazi aperti	4.246,19 mq	4.246,19 mq	4.246,19 mq	-	-

Totale superficie convenzionale:		5.270,00 mq	
Incidenza condominiale:		0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:		5.270,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie convenzionale è stato redatto tenendo conto della consistenza dell'immobile ma l'assenza di planimetrie ufficiali e progetti depositati presso gli enti comunali non ha consentito la determinazione di una superficie verificata ufficialmente. Di conseguenza la stima delle dimensioni è frutto dei rilievi e delle verifiche effettuate in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO E SPAZI INDUSTRIALI UBICATI A PRIOLO GARGALLO - SP114, 514, 96011 AUGUSTA SR

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	60	1004	-					3.194 m2	-	terra	
B	60	1005	-					1.676 m2	-		
B	60	1007	-					400 m2	-		
B	60	527	-					302 m2	-	terra	
B	60	530	-					273 m2	-	terra-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Precisamente vi è una mancata presenza di una planimetria catastale relativa agli immobili che attualmente insistono sull'area, sia in riferimento alla torre di raffreddamento che alla palazzina logistica non rendendo possibile desumere, contorni, suddivisione e destinazione dei locali interni, dati metrici o altre informazioni. In particolare, per quanto riguarda quest'ultima, com'è possibile notare dal rilievo fotografico e in seguito al sopralluogo effettuato, lo spazio interno al piano terra si articola in una distribuzione a favore di ambienti dedicati sia ad uffici, che a locali dedicati a spogliatoi,

con relativi ambienti di servizio; mentre per quanto riguarda il piano primo gli spazi sono principalmente destinati alla presenza di uffici e sale riunioni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO E SPAZI INDUSTRIALI UBICATI A P RIOLO GARGALLO - SP114, 514, 96011
AUGUSTA SR

I beni in oggetto versano in differenti condizioni corrispondenti alle diverse strutture. Il fabbricato principale, composto dalla struttura e dalla sua estensione prefabbricata versa in buone condizioni strutturali, non presentando segni di dissesto statico ma in pessime condizioni per quanto riguarda le parti di rifinitura (controsoffitti, contropareti) e impiantistica che risulta non funzionante. In alcuni ambienti sono presenti evidenti segni di umidità.

La torre di raffreddamento versa in non buone condizioni statiche (vedi all. 1) presentando evidenti dissesti e differenti gradi di ammaloramento dei ferri di armatura del calcestruzzo, soprattutto nella componente del copriferro. Nel perimetro della torre stessa sono presenti infatti parti di detriti crollati. Tale ammaloramento superficiale risulta generalizzato e mediamente presente su un buon 50% della struttura, questa condizione è stata solo riscontrata sulle pareti esterne poichè non è stato possibile effettuare un sopralluogo interno a causa delle condizioni della torre stessa e della sua relativa pericolosità. Per evitare danni a cose o persone la torre è attualmente recintata per tutto il suo perimetro con una recinzione metallica posta a circa 3 metri dal suo sedime.

Le strutture precarie realizzate in metallo sono in generale in buono stato di conservazione a livello strutturale seppur in alcuni punti presentano pannellature o elementi in uno stato ammalorato puntuale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO E SPAZI INDUSTRIALI UBICATI A P RIOLO GARGALLO - SP114, 514, 96011
AUGUSTA SR

I beni in oggetto, sono costituiti solamente da parti private e non sono presenti spazi o parti comuni. L'accesso avviene alla proprietà privata direttamente dalla viabilità esterna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO E SPAZI INDUSTRIALI UBICATI A P RIOLO GARGALLO - SP114, 514, 96011
AUGUSTA SR

I beni in oggetto, sono costituiti in parte da una struttura destinata ad uffici e a servizi ai dipendenti e composta in parte da un piano terra e in parte da un piano primo.

Il piano primo di tale struttura presenta un'estensione realizzata in strutture precarie e composta da due stanze destinate ad ufficio. La struttura principale ospitante uffici e servizi versa in condizioni buone non presentando segni di dissesto statico, è rifinita in ogni sua parte seppur in alcuni punti presenta segni di umidità e condizioni non buone delle sue rifiniture. E' stato realizzato in parte con struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, con solai in latero-cemento e con tetto di copertura piana ospitante il tetto d'attico.

I muri esterni ed interni sono in conci di tufo e malta cementizia. I muri interni sono rifiniti con intonaco civile, i prospetti esterni sono realizzati con intonaci resino-plastici. I pavimenti sono realizzati con piastrelle in monocottura e in gres così come i rivestimenti dei bagni e degli spogliatoi.

Sono presenti anche per la maggior parte degli ambienti dei controsoffitti che in alcuni punti risultano dissestati.

Gli infissi esterni sono in metallo zincato e vetri corredati di serrande avvolgibili in materiale plastico mentre gli infissi interni sono in legno o in materie plastiche. L'altezza interna utile è al piano terra di ml 3,30, al piano primo di ml 2,80. Gli impianti elettrici, idrici-sanitari, di riscaldamento e televisivi sono realizzati sottotraccia.

Lo smaltimento delle acque nere della struttura principale avviene tramite una tubatura che adduce presumibilmente ad una fossa settica del tipo IMHOFF.

Infine sono presenti altre strutture precarie in metallo destinate a depositi, due spazi esterni liberi e una torre di raffreddamento.

Riguardo le strutture precarie queste sono site entrambe nel fronte est del lotto e sono costituite da due container e una tettoia. I container sono utilizzati come spazio di deposito di materiale industriale mentre la tettoia realizzata in elementi metallici per la struttura e lamiera per la copertura è utilizzata come copertura di alcuni mezzi (auto).

I container risultano rifiniti, con pavimentazioni e superfici rivestite con materiale plastico e arredati con mobili e accessori necessari alle varie attività. Gli impianti presenti sono quello elettrico e di video e videosorveglianza e sono costituiti da elementi plastici annessi alle pareti dei container. In generale la loro condizione di conservazione è buona sia strutturalmente che di finiture se non in piccole parti delimitate ammalorate.

Le tettoie in metallo versano in condizioni ammalorate e in alcuni casi la parte delle coperture risulta danneggiata.

Da attenzionare è la torre di raffreddamento e le sue condizioni.

La torre di raffreddamento è sita nel lato nord del lotto ed è costituita da una struttura verticale in cls armato alta circa 50 mt e presenta una pianta circolare. Alla torre è possibile accedere dall'area esterna principale e tramite un varco di accesso sito sotto una pensilina metallica. E' presente una recinzione di sicurezza che circonda totalmente il perimetro della torre e si distanzia da essa per circa 3 mt. Nella parte bassa della torre, a circa 10 mt di altezza da quota stradale sono presenti delle aperture che ne interessano tutto il perimetro. Nella parte superiore della torre è presente una struttura ad una elevazione. Le condizioni dell'immobile, risultano in prima analisi, in un avanzato stato di degrado, dovuto ai processi di carbonatazione del calcestruzzo armato, con conseguenti effetti di esposizione delle armature e indebolimento della parte strutturale. In particolare, tale processo, ha coinvolto la torre per tempi durante i quali le armature si sono separate in parte dalla superficie muraria, accentuando il pericolo dovuto ad un totale distacco delle stesse. Altresì si evidenziano fenomeni di fessurazione o di completo distacco del materiale: fenomeno evidente nei punti in cui la superficie appare appunto corrosa e spugnosa. Il processo di deterioramento ha coinvolto la torre omogeneamente nella sua interezza, accentuando il fattore di rischio legato ad eventuali cedimenti ed esponendone la vulnerabilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - FABBRICATO E SPAZI INDUSTRIALI UBICATI A PRIOLO GARGALLO - SP114, 514, 96011
AUGUSTA SR**

L'immobile risulta non occupato ma contenente arredi e complementi.

Canoni di locazione

Non risulta nessun canone di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO E SPAZI INDUSTRIALI UBICATI A PRIOLO GARGALLO - SP114, 514, 96011
AUGUSTA SR**

Per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 1 - FABBRICATO E SPAZI INDUSTRIALI UBICATI A PRIOLO GARGALLO - SP114, 514, 96011
AUGUSTA SR**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1978 al 12/11/1990		Compravendita - Trascrizione a favore			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Registro Particolare/Generale
		Pubb. Uff. [REDACTED]	18/04/2007	405/297 del 16/04/2007	6584/10114
				Annotazione n. 3289 del 10/11/2008 (RINUNZIA A CONDIZIONE RISOLUTIVA)	
		Ipoteca legale - Iscrizione contro			
		Presso	Data	Repertorio N°	Registro Particolare/Generale
		Priolo Gargallo SR	10/08/2007	34423/2007 del 02/07/2007	4935/20908
				Annotazione n. 3907 del 06/12/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)	
		Ipoteca volontaria - Iscrizione contro			
		Presso	Data	Repertorio N°	Registro Particolare/Generale
		Pubb. Uff. [REDACTED]	21/02/2008	31448/10406 del 14/02/2008	796/4172
		Ipoteca volontaria - Iscrizione contro			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Registro Particolare/Generale
		Pubb. Uff. [REDACTED]	28/09/2010	240310/27501 del	4254/21017

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FABBRICATO E SPAZI INDUSTRIALI UBICATI A PRIOLO GARGALLO - SP114, 514, 96011
AUGUSTA SR**

Trascrizioni

- **atto tra vivi - compravendita**

Iscritto a PRIOLO GARGALLO(SR) il 18/04/2007

Reg. gen. 10114 - Reg. part. 6584

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Data: 16/04/2007

N° repertorio: 405/297

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3289 del 10/11/2008 (RINUNZIA A CONDIZIONE RISOLUTIVA)

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73

Iscritto a PRIOLO GARGALLO(SR) il 10/08/2007

Reg. gen. 20908 - Reg. part. 4935

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Data: 02/07/2007

N° repertorio: 34423/2007

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3907 del 06/12/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PRIOLO GARGALLO(SR) il 21/02/2008

Reg. gen. 4172 - Reg. part. 796

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Data: 14/02/2008

N° repertorio: 31448/10406

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PRIOLO GARGALLO(SR) il 28/09/2010

Reg. gen. 21017 - Reg. part. 4254

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Data: 23/09/2010

N° repertorio: 240310/27501

Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 1639 del 10/08/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/07/2017. Cancellazione totale eseguita in data 19/09/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO E SPAZI INDUSTRIALI UBICATI A PRIOLO GARGALLO - SP114, 514, 96011 AUGUSTA SR

L'area dei beni ricade all'interno degli insediamenti "grandi industrie" identificata dalle tavole TAV1_ASI_10.000 del PRG di Priolo Gargallo (SR), in particolare è identificata con destinazione D1 come Area Normata dal Piano ASI art.33 delle NTA. All'interno del Piano Paesistico Regionale ad oggi i beni sono individuati totalmente all'interno del Sito di Interesse Nazionale di cui alla legge 9 dic. 1998 n.426 e s.m.i. e sono ricadenti in parte all'interno della fascia di rispetto costiero e vincolo di inedificabilità relativa dai 300 mt dalla battigia ed in parte nella fascia con vincolo di inedificabilità assoluta dai 150 mt dalla battigia, come evidenziato dalla TAV6_Vincoli Paesaggistici_10.000 del PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO E SPAZI INDUSTRIALI UBICATI A PRIOLO GARGALLO - SP114, 514, 96011 AUGUSTA SR

L'immobile ad oggi risulta completamente irregolare, è presente all'Ufficio Tecnico Comunale di Priolo Gargallo un'istanza di sanatoria acquisita con prot. gen. 14308 del 01/01/1986 e registrata nel registro delle pratiche edilizie al n.2731 con la quale viene richiesta la regolarizzazione del fabbricato direzionale. La pratica di sanatoria non risulta però conclusa a causa di una mancata integrazione alla richiesta dal comune con nota n.3716 del 20/02/1996 e nota n. 8141 del 16/05/2006. La [REDACTED] con nota del 26/06/2006 prot. 96/06GF/ss richiede l'archiviazione della pratica in virtù della precarietà dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nella presente perizia è stato formato un lotto unico di vendita stimando separatamente i fabbricati e la torre di raffreddamento oltre che gli spazi esterni comprensivi delle strutture precarie. I due maggiori fabbricati (torre di raffreddamento e fabbricato direzionale) sono separati oltre che per distribuzione fisica anche per autonomia funzionale, come si evince il fabbricato direzionale era infatti destinato ad accogliere uffici e spazi direzionali e la torre di raffreddamento svolgeva un compito puramente produttivo/industriale.

L'aspetto economico da accertare, nel caso in esame, si identifica con il più probabile valore dei beni, ossia la quantità di moneta scambiabile con i beni stessi. Il più probabile valore è il valore venale del bene, che è il valore che il bene assume nel mercato. In questo caso si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio estimativo quanto più oggettivo possibile, procedere avvalendosi del metodo di stima sintetico-comparativo. Tale metodo consiste nell'eseguire un discreto e riservato accertamento del mercato immobiliare della zona in esame, analizzando i prezzi di mercato di immobili aventi caratteristiche intrinseche analoghe o sufficientemente vicine a quelle dei beni da valutare, nel costruire, quindi, una scala di opportuni valori unitari, facendo riferimento anche alle quotazioni indicate dalle riviste specializzate del settore immobiliare e dalla banca dati dell'Agenzia del territorio, e, infine, nell'inserire i beni nelle diverse scale comparative dei valori unitari. Basandosi su un mercato in condizioni ordinarie, i valori medi ottenuti sono stati rapportati ad un parametro unitario. In questo caso, come parametro unitario a cui fare riferimento si è scelto la superficie commerciale come meglio specificato al paragrafo "Calcolo della superficie commerciale".

Fonti di informazione

Le fonti di informazione per la stima del compendio pignorato in oggetto alle quali la sottoscritta ha fatto riferimento sono le seguenti: Agenzia del territorio, Riviste specializzate del settore immobiliare, Agenzie immobiliari e Osservatori del mercato delle aree destinate a piccole e medie industrie (insediamenti artigianali) agglomerato "D" del Piano A.S.I., del Comune di Priolo Gargallo (SR).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni costituenti il compendio pignorato, la sottoscritta ha fatto riferimento ai dati che le sono stati forniti dagli operatori del settore immobiliare, operanti in loco e nelle zone adiacenti, che hanno indicato un valore medio unitario al nuovo per tipologie immobiliari similari pari a 720,00 €/mq. Tenendo conto, inoltre, di tutti i fattori che concorrono a determinare il valore dei beni costituenti il compendio pignorato in esame e particolarmente di: vetustà dei fabbricati (nel caso in esame pari al 50% vista l'età dei fabbricati in oggetto e visto lo stato di conservazione e le condizioni di manutenzione degli stessi), ubicazione, richiesta di immobili di tipo analogo, finiture dei beni, si è ottenuto un valore medio unitario di mercato pari a **360,00 €/mq**, come, a seguire, meglio specificato:

Superficie Commerciale Totale Mq. 5.270,00

Quota di vetustà 50%

Valore unitario medio al nuovo €/ Mq. 720,00

Detrazione vetustà €/ Mq. 360,00

Valore unitario medio di mercato €/ Mq. 360,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Fabbricato principale	284,94 m2	360,00 €/mq	€ 102.578,40	100,00%	€ 102.578,40
Torre di					

raffreddamento	341,00 m2	360,00 €/mq	€ 122.760,00	100,00%	€ 122.760,00
Spazi esterni e spazi coperti con strutture precarie	4.644,06 m2	360,00 €/mq	€ 393.750,00	100,00%	€ 1.671.861,60
Totale	5.270,00 m2	360,00 €/mq	€ 1.671.861,60		€ 1.671.861,60
Valore di stima:					€ 1.897.199,60

Valore di stima: € **1.897.199,60**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Oneri regolarizzazione catastale	1.000,00	€
Oneri tecnici di regolarizzazione	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 1.512.959,68

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso l'ufficio del Commissario Liquidatore, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trapani, li 11/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Francesca Gulcasi



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO A_n.1 file_Rilievo fotografico (Aggiornamento al 02/10/2023)
- ✓ ALLEGATO B_n.2 files_Visure e schede catastali (Aggiornamento al 06/04/2023)
- ✓ ALLEGATO C_n.2 files_Accesso agli atti Comune di Priolo Gargallo SR_Richiesta di sanatoria (Aggiornamento al 27/11/23)
- ✓ ALLEGATO D_n.1 file_Relazione di pericolosità (Aggiornamento al 04/07/2023)
- ✓ ALLEGATO E_n. 1 file_Mappali catastali (Aggiornamento al 15/04/2024)
- ✓ ALLEGATO F_n. 2 files_Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 08/03/2024)
- ✓ ALLEGATO G_n. 2 files_Planimetrie (Aggiornamento al 08/03/2024)
- ✓ ALLEGATO H_n. 2 files_PRG e Piano Paesaggistico (Aggiornamento al 08/03/2024)

Relazione Tecnica Descrittiva

Oggetto:

Relazione di pericolosità delle condizioni di una torre di raffreddamento di idrocarburi sita all'interno della proprietà della [REDACTED] nella località Priolo Gargallo, provincia di Siracusa.

La presente relazione tecnica descrive le condizioni di pericolosità riscontrate nella torre di raffreddamento di idrocarburi ubicata all'interno della proprietà della [REDACTED] sita nel Polo Multisocietario di Priolo Gargallo, provincia di Siracusa.

La torre, realizzata in cemento armato, sebbene possa apparire staticamente stabile, presenta segni evidenti di degrado e compromissione strutturale che sollevano preoccupazioni sulla sua sicurezza e stabilità.

La mancanza di accesso all'interno della torre ha impedito una valutazione accurata delle condizioni interne, aumentando così l'incertezza riguardo alla sua integrità strutturale complessiva.

Condizioni della Torre di Raffreddamento:

All'ispezione visiva della torre di raffreddamento, sono stati riscontrati gravi segni di ammaloramento dei ferri di armatura e perdita del relativo copriferro.

Tali segni di degrado sono diffusi su circa il 50% della superficie esterna della torre.

Queste condizioni indicano un avanzato stato di corrosione e deterioramento delle strutture di supporto, che potrebbe compromettere la capacità portante della torre.

È importante notare che queste osservazioni si basano sull'analisi esterna della torre e che non è stato possibile effettuare una valutazione accurata delle condizioni interne.

Valutazione della Pericolosità:

La presenza di segni di ammaloramento dei ferri di armatura e perdita del relativo copriferro rappresenta un segnale di allarme significativo per la sicurezza strutturale della torre di raffreddamento.

Il deterioramento dei materiali di armatura può portare a una riduzione della capacità di resistere a sollecitazioni meccaniche e ad aumentare il rischio di cedimenti strutturali imprevisti.

Non essendo stati effettuati ulteriori test di resistenza o analisi strutturali, non è possibile determinare con precisione il grado di pericolosità.

Tuttavia, considerando l'entità dei danni visibili, è necessario prendere misure immediate per garantire la sicurezza delle persone presenti nell'area circostante.

Suggerimenti per il Curatore della Vendita:

Alla luce delle condizioni riscontrate nella torre di raffreddamento, si consiglia vivamente al curatore della vendita di adottare misure immediate per la messa in sicurezza la struttura e delle sue aree perimetrali.

Questo può essere fatto attraverso i seguenti interventi:

1. Recinzione della Torre:

La torre dovrebbe essere recintata per impedire l'accesso non autorizzato e ridurre il rischio di incidenti. La recinzione deve essere realizzata con materiali resistenti e adeguatamente segnalata con cartelli che indicano la pericolosità della struttura. Si suggerisce il posizionamento della recinzione ad un minimo di mt. 50 dal perimetro della torre stessa.

2. Intervento di messa in sicurezza:

È necessario un intervento di messa in sicurezza mirato a riparare o sostituire le parti maggiormente ammalorate della torre. Questo intervento dovrebbe essere eseguito da professionisti qualificati nel settore delle costruzioni e dovrebbe includere le seguenti fasi:

a) Valutazione strutturale dettagliata:

Prima di avviare i lavori di riparazione, è fondamentale condurre una valutazione strutturale dettagliata della torre. Questa valutazione dovrebbe coinvolgere l'utilizzo di strumenti e tecnologie appropriate per determinare la portata dei danni interni, valutare la resistenza residua della struttura e identificare le aree più critiche.

b) Ripristino delle parti maggiormente ammalorate:

Sulla base dei risultati della valutazione strutturale, sarà necessario intervenire sulle parti maggiormente ammalorate della torre. Questo potrebbe comportare la riparazione o la sostituzione dei ferri di armatura danneggiati e l'applicazione del copriferro mancante per garantire la protezione dagli agenti esterni corrosivi.

c) Rinforzo strutturale:

Se la valutazione strutturale rileva una significativa compromissione della capacità portante della torre, potrebbe essere necessario eseguire interventi di rinforzo strutturale. Questi interventi potrebbero comprendere l'aggiunta di elementi di sostegno, come tiranti o piastre metalliche, per migliorare la resistenza e la stabilità della struttura.

d) Verifica e monitoraggio continuo:

Una volta completati i lavori di messa in sicurezza, è consigliabile effettuare una verifica finale per assicurarsi che la torre sia tornata a uno stato di sicurezza accettabile. Inoltre, è importante istituire un programma di monitoraggio continuo per rilevare eventuali segni di deterioramento futuro e adottare misure preventive tempestive.

Conclusione

Alla luce delle evidenze di pericolosità riscontrate nella torre di raffreddamento di idrocarburi di proprietà della [REDACTED] sita all'interno della proprietà nel Polo Multisocietario di Priolo, provincia di Siracusa, si raccomanda al curatore della vendita di intraprendere immediate azioni di messa in sicurezza.

Come sopra descritto queste azioni dovrebbero includere innanzitutto la recinzione della torre e l'apposizione di cartelli di avvertimento sulla pericolosità e la valutazione successiva sulle ulteriori azioni da intraprendere in relazione al caso stesso.

Il tecnico

Arch. Francesca Culcasi
