

# TRIBUNALE DI ENNA



## SEZIONE FALLIMENTARE



## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Fallimento n. 4/2019

**Compendio immobiliare ubicato a Gagliano Castelferrato**

**Giudice Delegato: Dott. Davide Naldi**

**Curatori : Dott. Salvatore Grisafi - Dott. Filippo Lo Franco**

### CONSULENTI TECNICI INCARICATI

*Ing. Alessio Melis*

*Arch. Angelo Cellura*



DICEMBRE 2020



**-INDICE**

<b>- NOTE PRELIMINARI</b>	
- Premessa e quesito peritale	Pag.4
- Accertamenti e attività preliminari svolte	Pag.4
- Struttura della relazione	Pag.5
<b>A- DESCRIZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE E VERIFICHE SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA</b>	
- inquadramento territoriale	Pag.6
- inquadramento urbanistico	Pag.9
- identificazione catastale	Pag.11
- Rispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto	Pag.14
- Stato di possesso	Pag.15
- trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli e/o vincoli giuridici	Pag.15
- Accertamenti sulla proprietà	Pag.18
- Confini	Pag.18
- ricostruzione del dominio	Pag.19
- ulteriori notizie	Pag.20
- descrizione dello stato di fatto	Pag.20
- Dotazione impianti	Pag.37
- iter approvazione e verifica sulla regolarità edilizio-urbanistica	Pag. 39
<b>B- ANALISI E CRITICITA' RILEVATE</b>	
- iter di finanziamento e autorizzazione	Pag.43
- iter realizzativo	Pag.46
- quadro normativo	Pag.48
- normativa di riferimento e criticità riscontrate	Pag.53
<b>C- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO E RELATIVO CANONE DI LOCAZIONE</b>	
- metodologia di stima	Pag. 66
- definizione del valore di stima	Pag. 68
- definizione del canone di locazione	Pag. 70

**D- CONCLUSIONI****ASTE**  Pag. 71  
**GIUDIZIARIE.it****ALLEGATI**

ALLEGATO 1	Nomina
ALLEGATO 2	Documentazione Generale
ALLEGATO 3	Documentazione Catastale
ALLEGATO 4	Documentazione Grafica
ALLEGATO 5	Documentazione Fotografica
ALLEGATO 6	Documentazione offerta dal Comune di Gagliano
ALLEGATO 7	Interlocuzioni vari Uffici Pubblici
ALLEGATO 8	Assessorato Regionale Energia Dip. Acqua E Rifiuti
ALLEGATO 9	Ispezioni ipotecarie

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it****ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it****ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it****ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

## PREMESSA E QUESITO PERITALE

Nell'ambito del fallimento della società " " con sede in Enna (P.Iva ), procedura concorsuale pendente presso l'Onorevole Tribunale di Enna, i sottoscritti Arch. Angelo Cellura e Ing. Alessio Melis nominati periti stimatori, giusta autorizzazione del Sig. G.D. dai Curatori Fallimentari Sigg. ri Dott. Salvatore Grisafi e Dott. Filippo Lo Franco, hanno ricevuto il seguente incarico peritale:

*"per la descrizione dello stato di possesso e della consistenza dei beni acquisiti all'attivo fallimentare, per la loro stima, per l'accertamento della loro regolarità edilizia e urbanistica, per l'individuazione di eventuali vincoli e oneri ricadenti sugli stessi".*

Le attività di inventariazione e di ricognizione dell'intero compendio aziendale sono in corso, pertanto oggetto di questa relazione è esclusivamente il compendio immobiliare, incluso le attrezzature correlate al ciclo produttivo, di proprietà dell' S.p.a *in bonis*, sito in agro del Comune di Gagliano Castelferrato contrada Mongimino.

Si rimanda alle successive produzioni peritali per il completamento delle attività demandate agli scriventi.

## ACCERTAMENTI E ATTIVITA' PRELIMINARI SVOLTE

Al fine di adempiere compiutamente all'incarico ricevuto, le principali attività svolte risultano essere state le seguenti:

- acquisizione visure storiche e schede planimetriche depositate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Enna (Ex Agenzia del Territorio);
- accesso agli atti presso il Comune di Gagliano Castelferrato;
- accesso agli atti presso il Libero Consorzio di Enna ( ex provincia di Enna);
- accesso agli atti presso A.R.P.A Sicilia;
- accesso agli atti presso Assessorato Regionale Energia vari servizi;
- attività presso ulteriori uffici pubblici e privati;
- indagine di mercato.

Le attività precedentemente descritte erano finalizzate ad acquisire la documentazione prodromica al riscontro sui luoghi, alla verifica sullo stato di consistenza e alla corrispondenza con i documenti autorizzativi ottenuti.

**Tuttavia si precisa sin da subito che è stata offerta, da parte degli Uffici, documentazione carente e/o insufficiente come si illustrerà nel proseguo di questa relazione.**

In tal guisa questo collegio di periti, al fine di arricchire il quadro conoscitivo, effettuavano vari sopralluoghi *in situ*.



## STRUTTURA DELLA RELAZIONE

Al fine di offrire un puntuale riscontro la relazione che segue viene sviluppata su vari capitoli e precisamente:

**A- DESCRIZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE E VERIFICHE SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

**B- ANALISI E CRITICITA' DELL'IMPIANTO**

**C- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO E DEL CANONE DI LOCAZIONE**

**D- CONCLUSIONI**

Nello specifico ciascun capitolo generale al suo interno è così strutturato:

**A- DESCRIZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE E VERIFICHE SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

- inquadramento territoriale;
- inquadramento urbanistico;
- identificazione catastale;
- rispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto;
- stato di possesso;
- trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli e/o vincoli giuridici;
- accertamenti sulla proprietà;
- confini;
- ricostruzione del dominio;
- ulteriori informazioni;
- descrizione dello stato di fatto;
- dotazione di impianti (distinti per i vari manufatti);
- verifica sulla regolarità edilizio-urbanistica.

**B- ANALISI E CRITICITA' RILEVATE**

- iter di finanziamento e autorizzazione
- iter approvazione
- iter realizzativo
- normativa di riferimento
- normativa di riferimento e criticità riscontrate

**C- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

- metodologia di stima;



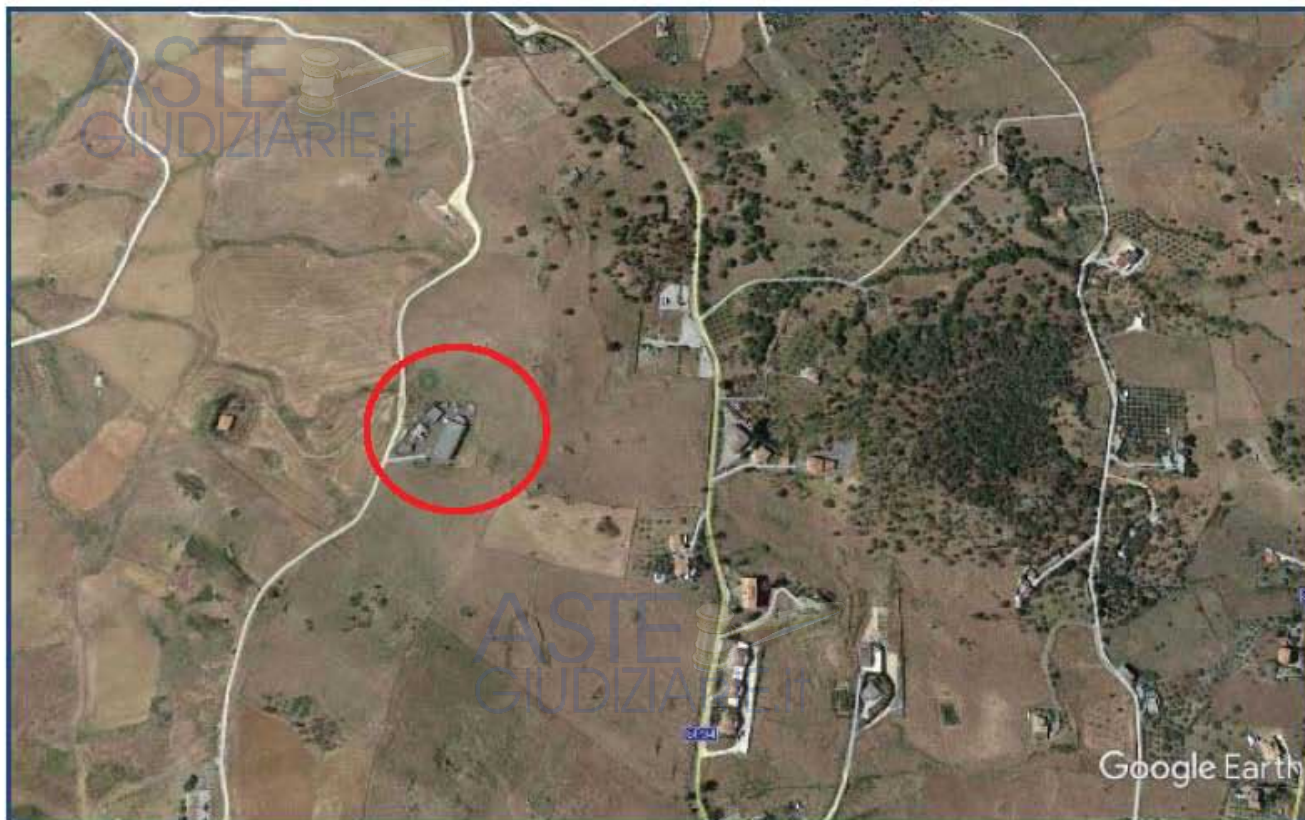
- o definizione del valore di stima dell'impianto;
- o definizione del canone di locazione.

**D- CONCLUSIONI**The logo for Aste Giudiziarie.it features the text "ASTE" in a large, bold, blue font above "GIUDIZIARIE.it" in a smaller, blue font. To the right of the text is a stylized illustration of a wooden gavel with a silver head.The logo for Aste Giudiziarie.it features the text "ASTE" in a large, bold, blue font above "GIUDIZIARIE.it" in a smaller, blue font. To the right of the text is a stylized illustration of a wooden gavel with a silver head.The logo for Aste Giudiziarie.it features the text "ASTE" in a large, bold, blue font above "GIUDIZIARIE.it" in a smaller, blue font. To the right of the text is a stylized illustration of a wooden gavel with a silver head.The logo for Aste Giudiziarie.it features the text "ASTE" in a large, bold, blue font above "GIUDIZIARIE.it" in a smaller, blue font. To the right of the text is a stylized illustration of a wooden gavel with a silver head.The logo for Aste Giudiziarie.it features the text "ASTE" in a large, bold, blue font above "GIUDIZIARIE.it" in a smaller, blue font. To the right of the text is a stylized illustration of a wooden gavel with a silver head.

## A- DESCRIZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE E VERIFICHE SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'impianto in parola ricade nell'area artigianale del Comune di Gagliano Castelferrato (Enna) ed è raggiungibile con i seguenti collegamenti stradali:

- **Autostrada A19;**
- **Provinciale SP 21 -22 -34**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BACINO UTENZA**

La Distanza dell'impianto rispetto dai comuni limitrofi è la seguente:

**Gagliano Castelferrato**

- o tramite SP 34 ,tempo di percorrenza 8 m – 3 Km;

**Agira**

- o tramite SP 34, tempo di percorrenza 26 m - 13 Km;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

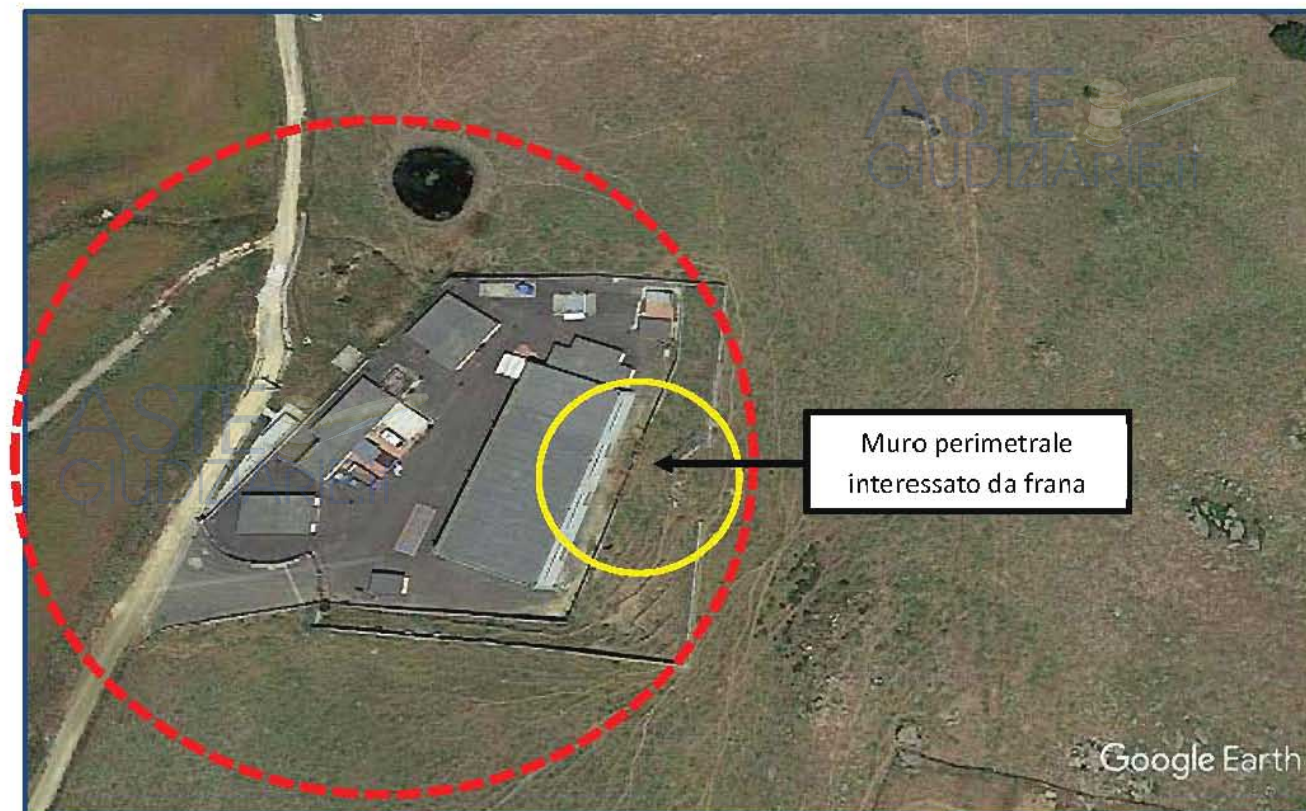


Vista Satellitare del sito – anno 2010

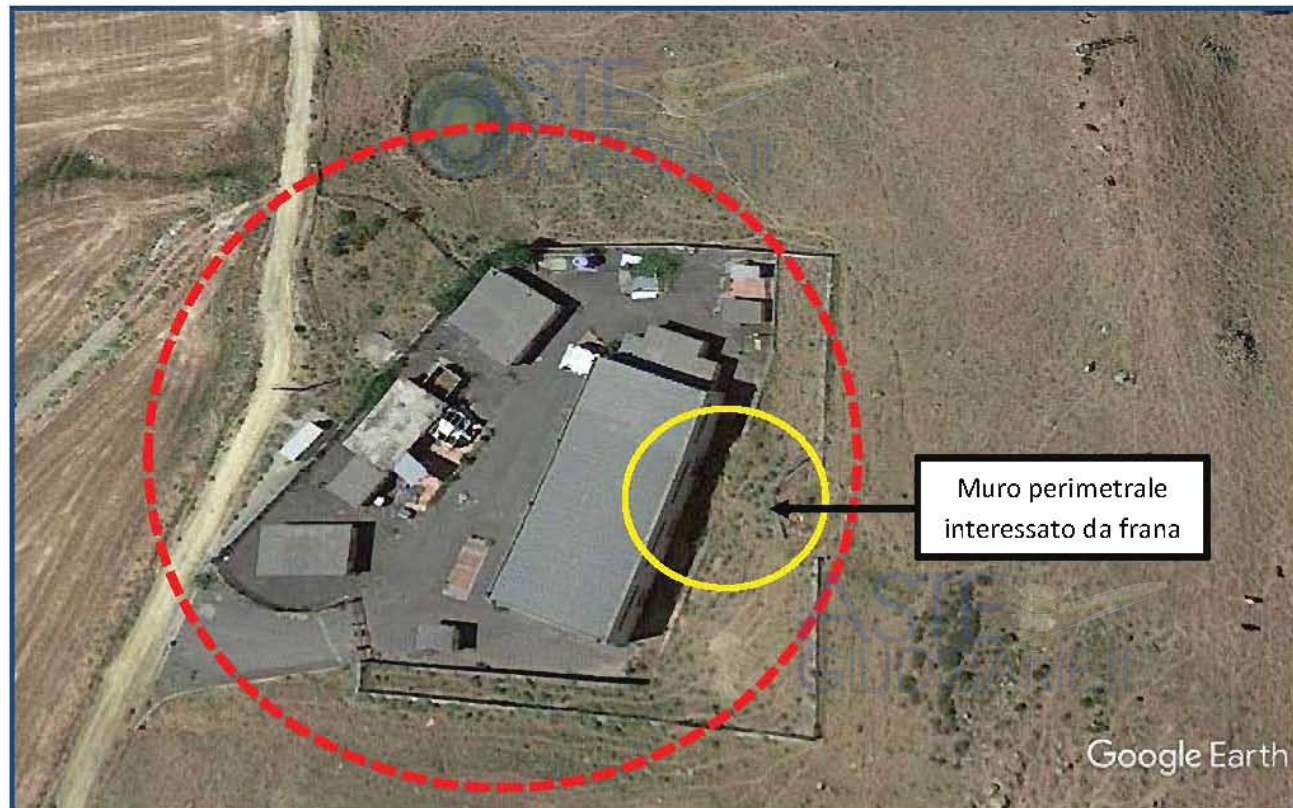
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Vista Satellitare del sito – anno 2014



Vista Satellitare del sito – anno 2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Lo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale di Gagliano Castelferrato è il piano di fabbricazione adottato con delibera di Consiglio Comunale n°96 , del 10.04.1986 e approvato con Decreto Assessorato Territorio Ambiente n° 1286 del 28.10.1987.

Negli archivi<sup>1</sup> della S.p.a. si sono rinvenuti i sotto indicati certificati di destinazione urbanistica del:

1. 17.12.2004 a firma del capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
2. 31.10.2005 a firma funzionario del responsabile dell'Ufficio Tecnico;
3. 20.06.2007 a firma del Capo dell'Ufficio Rep. 19199 – Racc. 6623;
4. Anno 2009 certificato privo di firma.

L'area in parola, identificata al catasto al foglio 7 particella 212, (nella documentazione sopra elencata) viene classificata come *Area Artigianale ed industriale "Zona D"*.

Sul punto si aggiunga che questi periti hanno richiesto al Comune di Gagliano un certificato di destinazione urbanistica. In particolare l'ufficio ha offerto riscontro con il CDU inviato mezzo pec a questi periti il 01.12.2020

Il documento in parola conferma che i fondi censiti al NCT del Comune di Gagliano Castelferrato censiti al foglio 7 particelle 228-229-230 presentano una Z.T.O. **"D" produttivo artigianale**.

In particolare le *Zone D* includono le parti del territorio interessate da insediamenti e manufatti produttivi o ad essi assimilati o assimilabili: industriali, artigianali, commerciali. Di seguito le prescrizioni previste:

*[..]"La cubatura della parte residenziale, limitata all'alloggio del custode, ad uffici o ad abitazione per il direttore, potrà essere al massimo del 30% di quella destinata all'attività produttiva.*

*Gli edifici avranno al massimo tre piani fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato.*

*Il distacco minimo dai confini e di mt. 6.00 e l'altezza non è fissata ,il lotto minimo e di mq. 800, il rapporto di copertura il 30%. La lottizzazione convenzionata è estesa a mq. 5000: nelle lottizzazioni, almeno il 10% della superficie lottizzata, verrà destinata ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi."*[..]

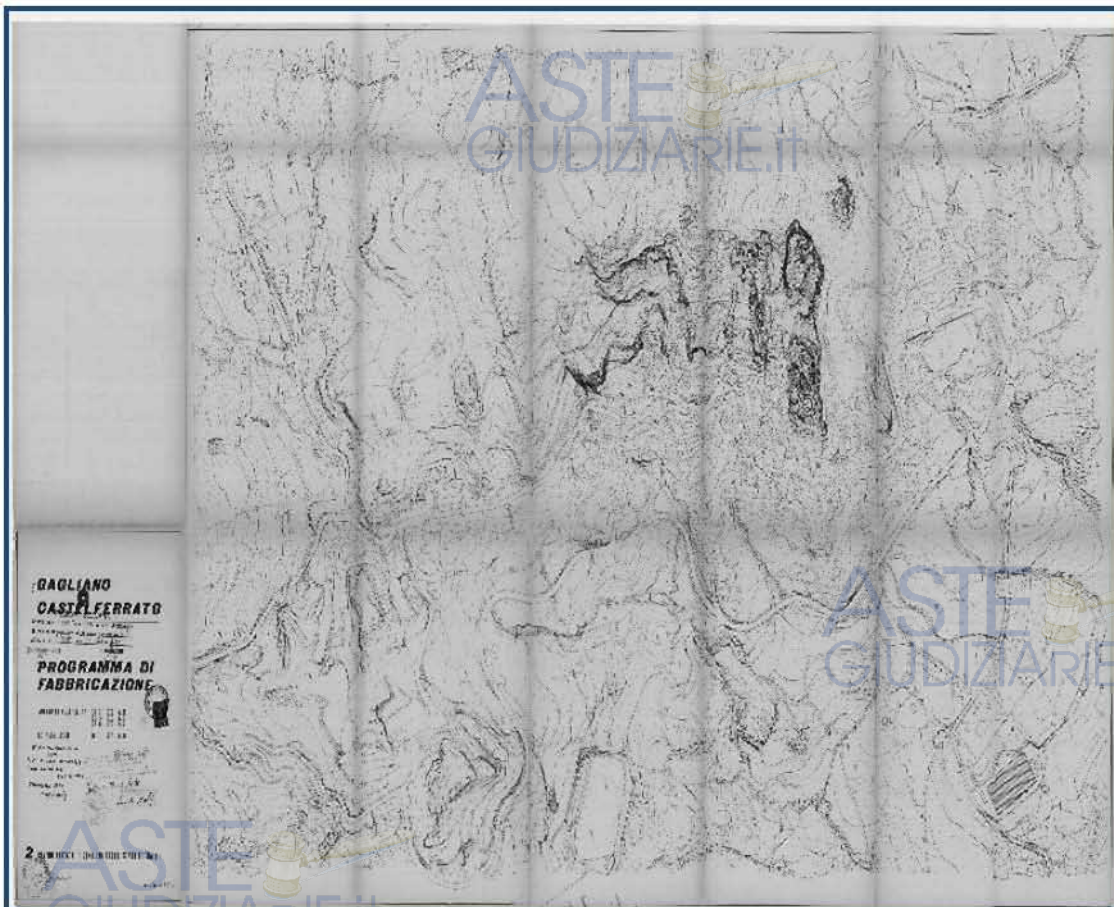
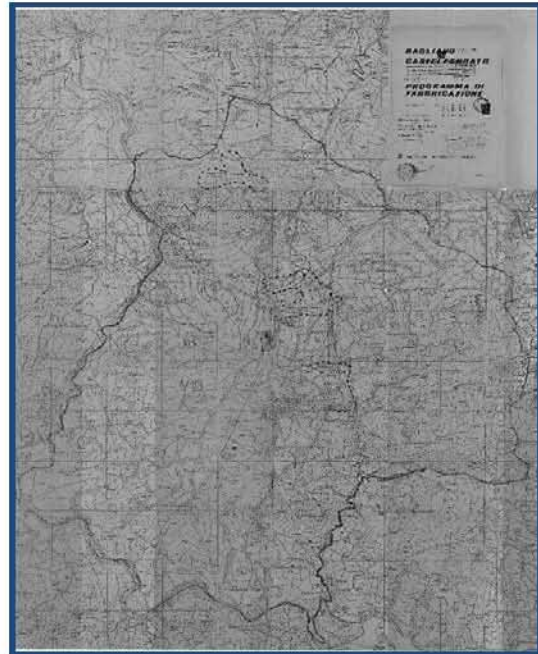
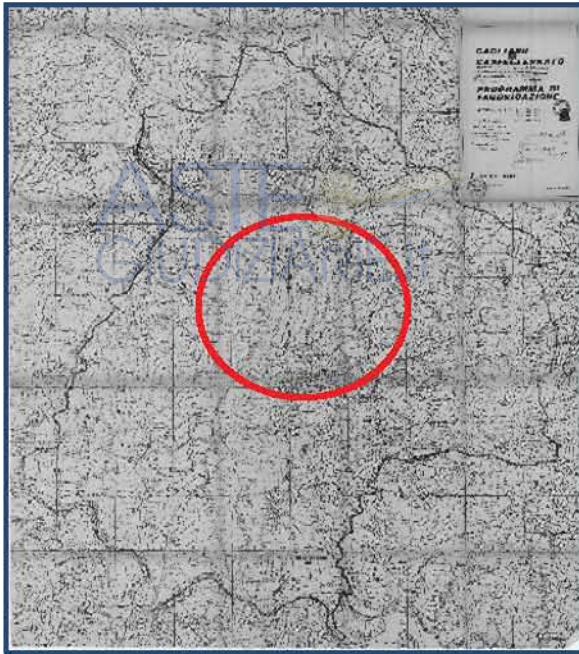
Il certificato precisava inoltre che la zona non ricade tra aree percorse dal fuoco.

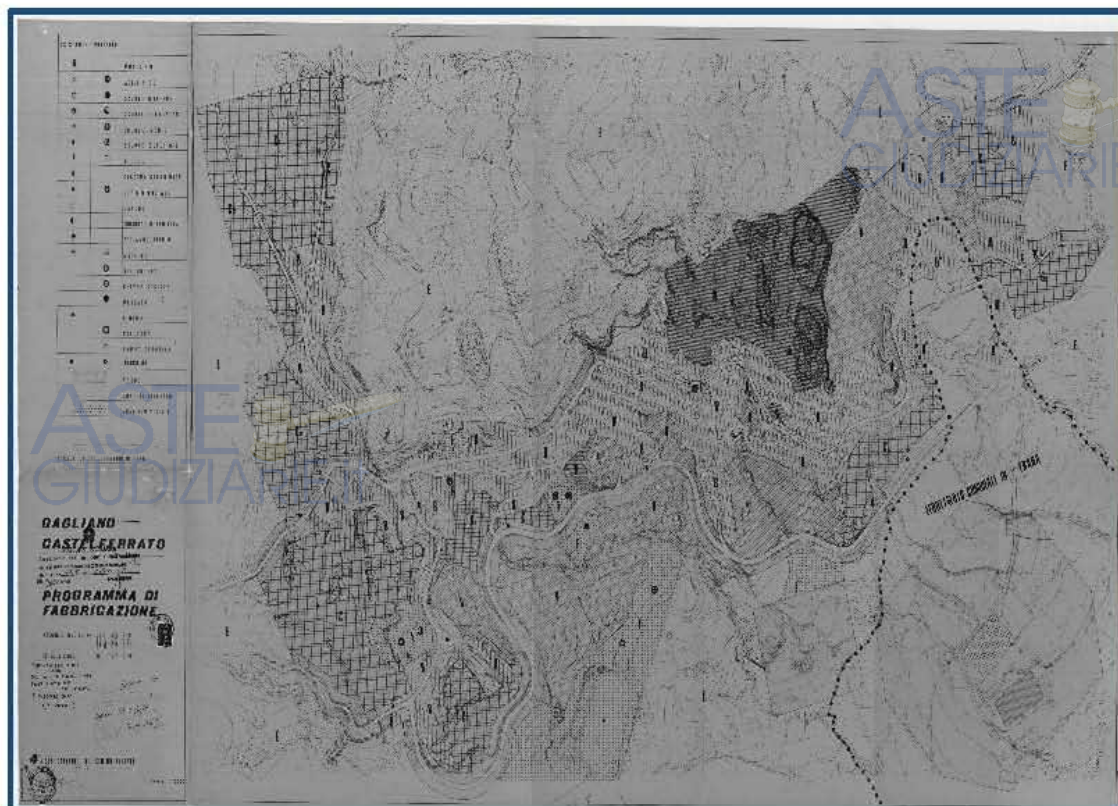
<sup>1</sup> E' opportuno chiarire che l'archivio della società EnnaEuno è custodito in un magazzino in agro del Comune di Piazza Armerina. Trattasi di innumerevoli faldoni catastati non catalogati. In tal guisa l'attività di ricognizione documentale della società soffre di tale criticità che di fatto non ha consentito una agevole e puntuale acquisizione di quanto nella disponibilità della società.

Si rimanda integralmente al documento offerto dai competenti uffici che viene compiegato alla presente.

Di seguito si riportano le tavole grafiche del PIANO DI FABBRICAZIONE VIGENTE rinvenute.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla scorta dei dati catastali offerti dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Enna, i beni di cui al procedimento *de quo* sono così individuati:

Identificazione catastale Foglio – Particella	Categoria	Proprietà
Foglio 7 Part. 230	D/7 <sup>2</sup> Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Legale Rapp. - 1000/1000
Foglio 7 Part. 229	Seminativo 3	
Foglio 7 Part. 228	Seminativo 3	

<sup>2</sup> Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.



Si precisa che le odierne particelle catastali derivano dalle originarie particelle 212, 216 e 217 oggetto di acquisto con soggetto a favore <sup>3</sup>.

### Visure Catastali



<b>Visura per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 27/09/2020		Data: 27/09/2020 - Ora: 18.04.28    Fine Visura n.: T23676 Pag: 1										
<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GAGLIANO CASTELFERRATO ( Codice: D849)											
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di ENNA Foglio: 7 Particella: 230											
<b>Unità immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	230				D7				Euro 10344,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/10/2011 protocollo n. E30119790 in atti del 27/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 152001/2011)
Indirizzo: CONTRADA MONCINO SNC piano: T. Notifica: - Annotazioni: [Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)]												
<b>INTESTATO</b>				DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1				siti sede in ENNA				015590056*		(1) Proprietà per 1000/1000		
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 24/11/2010 protocollo n. EN9127500 in atti del 24/11/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 31731/2010)												
Mappali Terrazze Correlati Codice Comune: D849 - Sezione: - Foglio: 7 - Particella: 230												

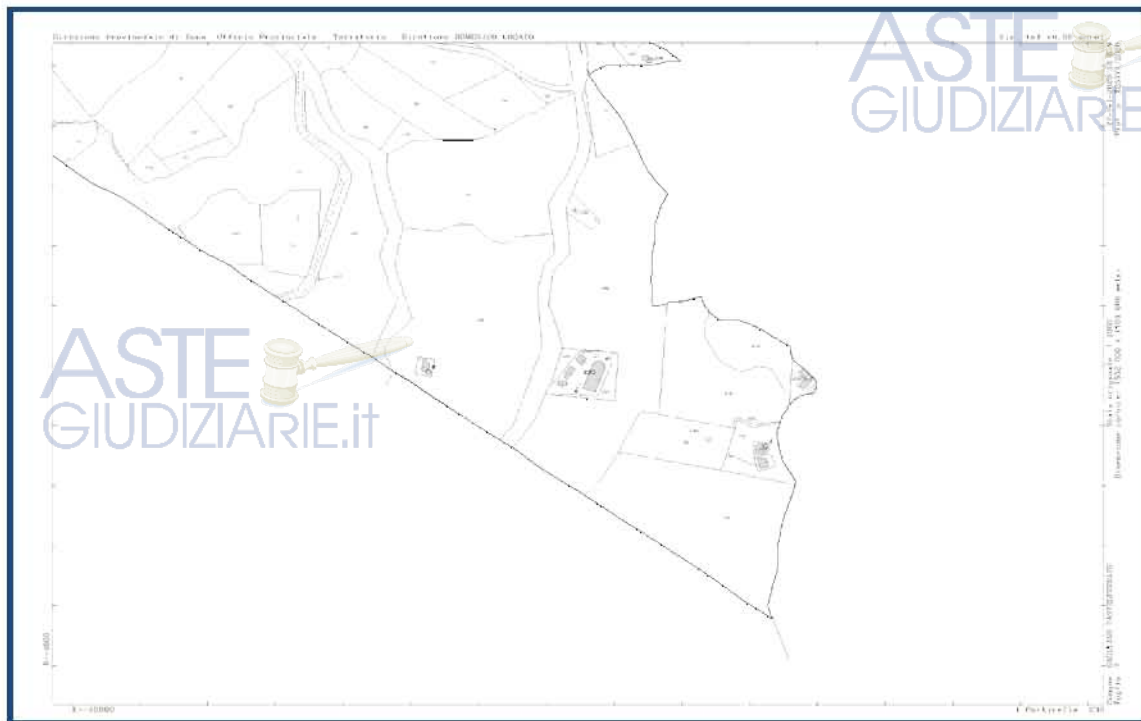
<b>Visura per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2020		Data: 28/10/2020 - Ora: 18.13.35    Fine Visura n.: T335128 Pag: 1									
<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GAGLIANO CASTELFERRATO ( Codice: D849)										
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di ENNA Foglio: 7 Particella: 229										
<b>Immobile</b>											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (q/100)	Deduz	Rendita			
1	7	229			SEMINATIVO 3	15 15		Domestica Euro 5,00	Agrario Euro 1,41	Tipo mappale del 30/08/2010 protocollo n. EN0609243 in atti del 30/08/2010 presentato il 18/06/2010 n. 89243.2/2010	
Notifica: - Annotazioni: [di studio comprende il fog. 7 n. 221, 226]											
<b>INTESTATO</b>				DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1				Tributi erariali: Euro 0,90				010589006*		(1) Proprietà per 1/1	

<b>Visura per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 28/10/2020		Data: 28/10/2020 - Ora: 17.42.34    Fine Visura n.: T319098 Pag: 1									
<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GAGLIANO CASTELFERRATO ( Codice: D849)										
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di ENNA Foglio: 7 Particella: 228										
<b>Immobile</b>											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (q/100)	Deduz	Rendita			
1	7	228			SEMINATIVO 3	09 02		Domestica Euro 5,63	Agrario Euro 0,84	Tipo mappale del 30/08/2010 protocollo n. EN0609243 in atti del 30/08/2010 presentato il 18/06/2010 n. 89243.2/2010	
Notifica: - Annotazioni: [di studio comprende il fog. 7 n. 220, 223, 225]											
<b>INTESTATO</b>				DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1				Tributi erariali: Euro 0,90						(1) Proprietà per 1/1	

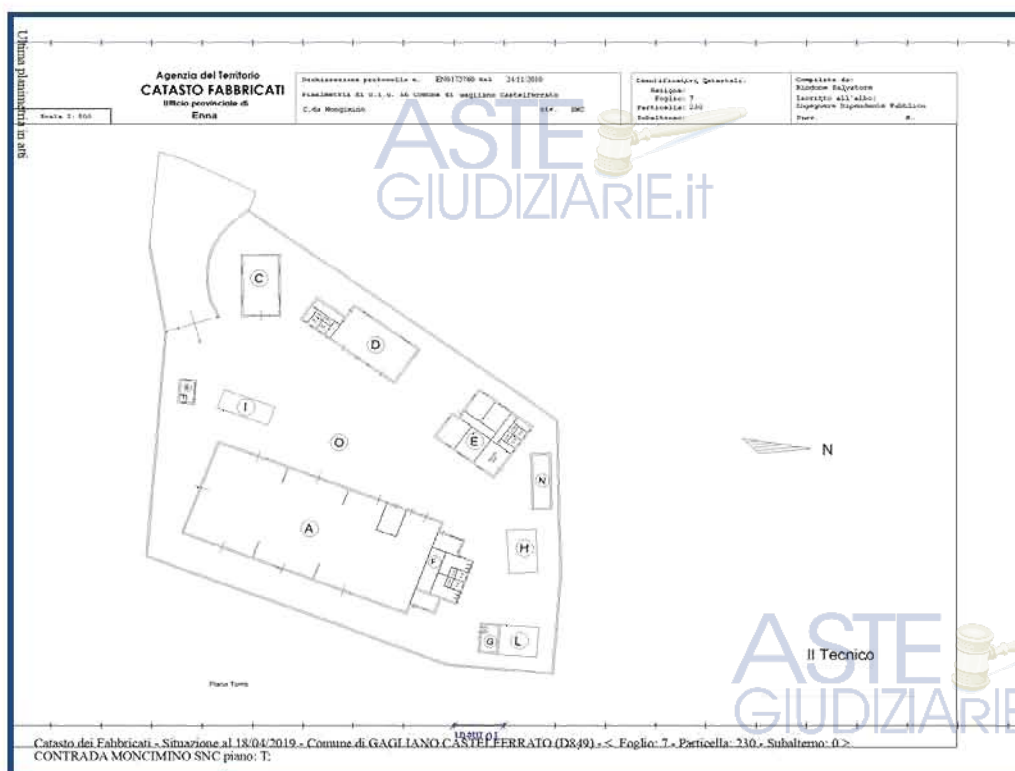
<sup>3</sup> Si rimanda all'esame del paragrafo *ricostruzione del dominio* illustrato nel seguito di questa relazione.



MAPPA CATASTALE

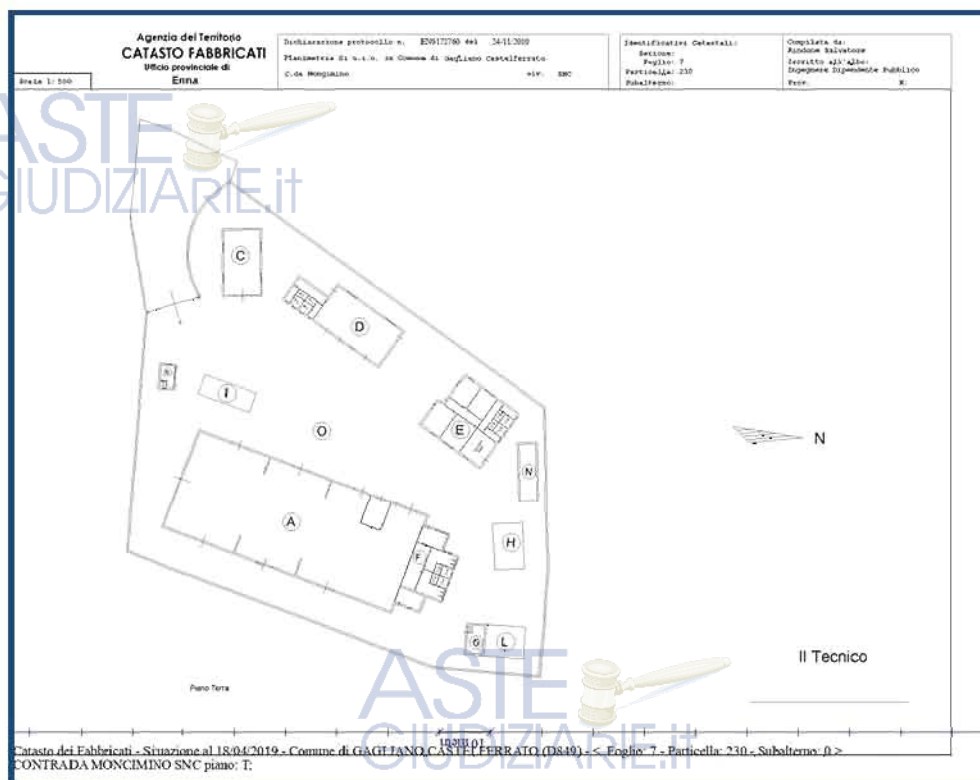


PLANIMETRIA CATASTALE



## RISPONDENZA TRA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DI FATTO

Dal confronto tra l'estratto di mappa depositato presso i competenti Uffici e lo stato dei luoghi esaminato dalle foto aeree consultate, non appaiono difformità rilevanti circa il perimetro attribuito all'impianto di che trattasi. Di seguito si riporta uno stralcio della documentazione catastale depositata presso i competenti uffici corredata di legenda.



In particolare le lettere associate indicano:

- O) Porzione del lotto ove ricadono i vari manufatti edilizi;
- A) Capannone Opificio primario;
- F) Edificio Servizi (spogliatoi);
- C) Locale Ingombranti;
- D) Edificio Opificio Secondario con servizi annessi;
- E) Centro Direzionale;
- B) Guardiola;
- G) Locale Pompe;
- H) Area Lavaggio ruote automezzi;
- L) Vasca Riserva Idrica;
- N) Vasca
- I) Area Bilico

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT


**STATO DI POSSESSO:**

Il compendio immobiliare è risultato privo di persone ma occupato da cose e rifiuti di vario genere.

**TRASCRIZIONI E/O ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E/O VINCOLI GIURIDICI**

Di seguito si riportano stralci delle ispezioni ipotecarie eseguite sugli odierni identificativi.

- Enna Catasto fabbricati foglio 7 particella 230

<b>Situazione aggiornamento</b>		
Periodo informatizzato dal	14/12/1989 al	14/12/2020
<b>Elenco immobili</b>		
Comune di GAGLIANO CASTELFERRATO (EN) Catasto Fabbricati		
1. Sezione urbana -	Foglio 0007	Particella 00230 Subalterno -
<b>Elenco sintetico delle formalita</b>		
<p>1. TRASCRIZIONE del 21/02/2012 - Registro Particolare 1711 Registro Generale 1927 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 1436/2009 del 23/03/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 959 del 12/10/2015 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO A SEGUITO DI SENTENZA)</p> <p>2. ANNOTAZIONE del 12/10/2015 - Registro Particolare 959 Registro Generale 7544 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 432/15 del 13/04/2015 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO A SEGUITO DI SENTENZA Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1711 del 2012</p> <p>3. ISCRIZIONE del 04/12/2017 - Registro Particolare 540 Registro Generale 7368 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 11095/2016 del 04/12/2017 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73 Nota disponibile in formato elettronico</p> <p>4. ISCRIZIONE del 19/01/2018 - Registro Particolare 25 Registro Generale 427 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 422/2017 del 19/01/2018 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73</p>		
		<b>Ispezione Ipotecaria</b>
Direzione Provinciale di ENNA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 15/12/2020 Ora 12:27:20 Pag. 2 - Fine
<b>Ispezione telematica</b>		Ispezione n. T183606 del 15/12/2020
per immobile		
Richiedente MLSLSS		
Nota disponibile in formato elettronico		
<p>5. TRASCRIZIONE del 28/03/2019 - Registro Particolare 1713 Registro Generale 2006 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ENNA Repertorio 2089 del 20/03/2019 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico</p>		



- Enna Catasto terreni foglio 7 particella 230

<b>Ispezione telematica</b>		Ispezione n. T182395 del 15/12/2020	
per immobile			
Richiedente MLSLSS			
<b>Dati della richiesta</b>			
Immobile :	Comune di GAGLIANO CASTELFERRATO (EN)		
	Tipo catasto : Terreni		
	Foglio : 7 - Particella 230		
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1980 al 15/12/2020		
<b>Situazione aggiornamento</b>			
Periodo informatizzato dal	14/12/1989	al	14/12/2020
<b>Elenco immobili</b>			
NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA			

- Enna Catasto terreni foglio 7 particella 228

<b>Dati della richiesta</b>			
Immobile :	Comune di GAGLIANO CASTELFERRATO (EN)		
	Tipo catasto : Terreni		
	Foglio : 7 - Particella 228		
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1980 al 19/05/2020		
Ulteriori restrizioni:			
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1980 al 19/05/2020		
<b>Situazione aggiornamento</b>			
Periodo informatizzato dal	14/12/1989	al	19/05/2020
<b>Elenco immobili</b>			
Comune di GAGLIANO CASTELFERRATO (EN) Catasto Terreni			
1.	Sezione urbana -	Foglio 0007	Particella 00228 Subalterno -
<b>Elenco sintetico delle formalita</b>			
1.	ISCRIZIONE del 04/12/2017 - Registro Particolare 540 Registro Generale 7368 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 11095/2016 del 04/12/2017 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73 Nota disponibile in formato elettronico		
2.	ISCRIZIONE del 19/01/2018 - Registro Particolare 25 Registro Generale 427 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 422/2017 del 19/01/2018 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73 Nota disponibile in formato elettronico		
3.	TRASCRIZIONE del 28/03/2019 - Registro Particolare 1713 Registro Generale 2006 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ENNA Repertorio 2089 del 20/03/2019 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico		

- Enna Catasto fabbricati foglio 7 particella 228

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T160642 del 19/05/2020

per immobile

Richiedente

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di GAGLIANO CASTELFERRATO (EN)  
 Tipo catasto : Fabbricati  
 Foglio : 7 - Particella 228  
 Periodo da ispezionare: dal 01/01/1980 al 19/05/2020

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 19/05/2020

**Elenco immobili**

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

- Enna Catasto fabbricati foglio 7 particella 229

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T161689 del 19/05/2020

per immobile

Richiedente MLSLSS

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di GAGLIANO CASTELFERRATO (EN)  
 Tipo catasto : Fabbricati  
 Foglio : 7 - Particella 229  
 Periodo da ispezionare: dal 01/01/1980 al 19/05/2020

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 19/05/2020

**Elenco immobili**

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

- Enna Catasto terreni foglio 7 particella 229



**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 19/05/2020

**Elenco immobili**

Comune di GAGLIANO CASTELFERRATO (EN) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0007 Particella 00229 Subalterno -

**Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 04/12/2017 - Registro Particolare 540 Registro Generale 7368  
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 11095/2016 del 04/12/2017  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 19/01/2018 - Registro Particolare 25 Registro Generale 427  
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 422/2017 del 19/01/2018  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 28/03/2019 - Registro Particolare 1713 Registro Generale 2006  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ENNA Repertorio 2089 del 20/03/2019  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico

Si rimanda all'esame integrale delle formalità offerte in allegato alla presente relazione.

**ACCERTAMENTI SULLA PROPRIETA'**

Dagli accertamenti e dalla documentazione consultata, si desume che il complesso edilizio in esame non risulta gravato da censo, livello e uso civico e che, pertanto, sussiste la piena proprietà.

**CONFINI**

Il lotto ove insiste l'impianto è di forma irregolare; confina su tre lati con proprietà aliena e su un lato con strada secondaria che connette lo stabilimento alla viabilità primaria.

**RICOSTRUZIONE DEL DOMINIO**

1) Con atto alle minute del notaio Filomena Greco del 16.11.2005 rep. 16323 contraenti:

- **Soggetto a favore:** nella persona del legale rappresentante e Presidente del Consiglio di Amministrazione della sopra citata società ;

- **Soggetto contro:** I



venivano trasferiti il for

**foglio 7 particella 212** avente una consistenza di a. 52.00 con destinazione urbanistica ZONA D.

Il prezzo della vendita viene tra le parti convenuto a corpo e non a misura in complessivi € 26.000,00.

2) Con atto alle minute del notaio Filomena Greco del 09.08.2007 rep. 19199 contraenti:

- **Soggetto a favore:** nella persona del legale rappresentante e Presidente del Consiglio di Amministrazione della sopra citata società Dott. ;
- **Soggetto contro:** : nato il il quale interveniva non in proprio ma quale procuratore speciale dei signori:



venivano trasferiti i seguenti fondi censiti in agro del Comune di Gagliano Castelferrato al foglio 7 del catasto terreni le seguenti particelle :

- a) **216** avente una consistenza di a. 2.83 con destinazione urbanistica ZONA D;
- b) **217** avente una consistenza di a. 16.58 con destinazione urbanistica ZONA D.

Il prezzo della vendita viene tra le parti convenuto a corpo e non a misura in complessivi € 9.705,00.

Le particelle sopra elencate saranno successivamente oggetto di variazioni catastali (frazionamenti) che hanno comportato la loro soppressione e la formazione delle attuali particelle ove ricade il compendio immobiliare in esame.

Nello specifico tali variazioni avvengono con la presentazione del Tipo mappale del 30/08/2010, protocollo n. EN0089243, in atti dal 30/08/2010, presentato il 18/06/2010 (n. 89243.1/2010). Dalla variazione di cui sopra sono state generate le attuali particelle: Particelle 230 - 229 - 228.



## ULTERIORI NOTIZIE

Compulsando le formalità, del 10/03/2010 Numero di repertorio 24580, acquisita è emersa una trascrizione a favore della società fallita relativa alla legittimazione di demanio trazzerale di seguito riportata in estratto.

### Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

LEGITTIMAZIONE SUOLI DEL DEMANIO TRAZZERALE ESTESI: - MQ. 140 INCORPORATA NELLA P.LLA 212 - MQ. 80 INCORPORATA NELLA P.LLA 216 - MQ. 90 INCORPORATA NELLA P.LLA 217 TUTTE DEL F. 7 DEL COMUNE DI GAGLIANO CASTELFERRATO. DECRETO DI APPROVAZIONE DEL VERBALE DI LIQUIDAZIONE CONCILIATIVA PERVENUTO AL SERVIZIO DEMANIO TRAZZERALE IL 13/07/2010

## DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'area su cui sorge l'impianto, ricavata sul pendio collinare, ha un andamento piano altimetrico sub pianeggiante, un'estensione di circa mq. 6.200 ed un perimetro di circa ml. 340. L'accesso all'area avviene dalla S.P.34, dalla quale si dirama una bretella viaria secondaria, di circa 800 m., in terra battuta di difficile percorrenza priva di illuminazione.

La descrizione che segue è frutto dei sopralluoghi delle ispezioni visive e degli accertamenti che è stato possibile effettuare non avendo ricevuto<sup>4</sup> dai vari Uffici pubblici consultati tutta la documentazione richiesta (progetto esecutivo - iter tecnico amministrativo, etc) sull'impianto di che trattasi.

L'impianto architettonico è così costituito:

- o capannone primario per lo stoccaggio e la selezione identificato alla lettera **A**, realizzato in c.a. prefabbricato di circa 800.00 mq., in aderenza al capannone sul versante nord è presente un edificio identificato alla lettera **F** realizzato in c.a. adibito a servizi;
- o edificio per il deposito degli ingombranti identificato alla lettera **C**, realizzato in c.a. di circa mq. 100;
- o edificio identificato alla lettera **D**, realizzato in c.a. di circa mq. 160, destinato dai documenti consultati a centro trattamento residuo organico con annessi servizi igienici;
- o edificio denominato Centro Direzionale identificato alla lettera **E**, realizzato c.a. di circa mq. 150;
- o edificio identificato alla lettera **G**, realizzato in c.a. di circa mq. 20, destinato a locale tecnico (gruppo antincendio);

<sup>4</sup> Nonostante le reiterate istanze avanzate presso i competenti uffici.

o edificio identificato alla lettera B, realizzato in c.a. di circa mq. 20, destinato a locale guardiania

Ad oggi l'impianto nel suo complesso risulta essere in disuso e verte in uno stato di abbandono.

Sul piazzale esterno identificato alla lettera O risultano presenti diverse aree complementari al funzionamento dell'impianto ed in particolare :

- **Area ingresso pesatura (lettera I)**

Dove è ubicata una pesa a ponte modulare con piattaforma di dimensioni 9.50 x 2,00 m ca. per la pesatura dei materiali in ingresso/uscita dall'impianto.

- **Area lavaggio ruote (lettera H)**

Pista di lavaggio posta sul confine nord, costituita da una struttura portante in acciaio su cui transitano i mezzi per il lavaggio delle ruote.

- **Riserva Idrica - Area Deposito e rifornimento Carburante (lettera L)**

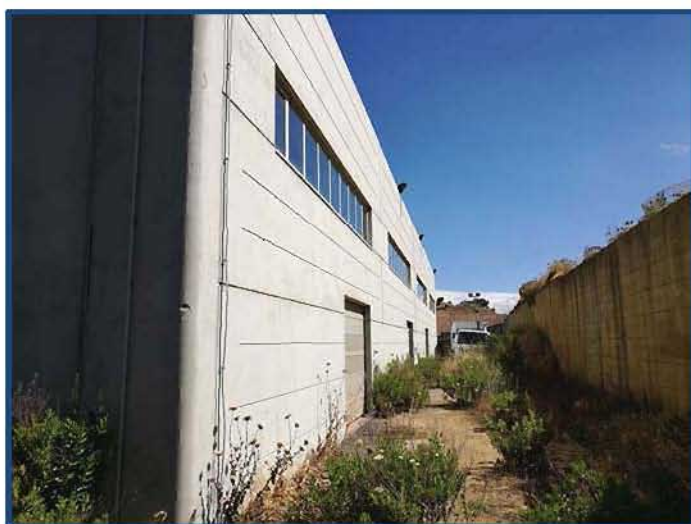
L'area ubicata sul confine nord, ospita la cisterna interrata per la riserva idrica al di sopra della quale è ubicato il serbatoio mobile del carburante della Emiliana serbatoi con capacità di 9 mc.

- **Vasca di Recupero Liquidi Industriali (lettera N)**

Opere d'arte ipotizzata posta su versante nord, al suo interno è stato posizionato un serbatoio fuori terra in polietilene.

Allo stato, tutta l'area esterna, realizzata in gran parte in conglomerato bituminoso, versa in pessime condizioni di conservazione. Durante i sopralluoghi si è riscontrato la presenza di una florida vegetazione infestante.

L'area ove insistono i vari corpi di fabbrica è interessata inoltre da diversi cedimenti che ne pregiudicano l'utilizzo e il corretto deflusso delle acque.





Va inoltre segnalata la presenza di un significativo evento franoso localizzato sul versante EST che ha interessato il:

- muro di confine del terreno identificato alla Particella 229 con proprietà di terzi, causandone il crollo di una porzione del manufatto edilizio di circa 17 ml;
- muro di confine con funzione di contenimento visto il significativo salto di quota tra la particella 229 e la particella 230, innescando un fenomeno di potenziale ribaltamento con le conseguenti criticità correlate.
- passaggio tra il capannone e il muro di contenimento che è stato ricoperto dal terreno franato.

**Ciò premesso non sussistono elementi né per valutare lo stato di evoluzione dell'evento franoso e né per quantificare, anche in termini economici, gli opportuni accorgimenti tecnici. Dunque si rimanda ad altra sede la necessaria attività progettuale e la conseguente definizione degli opportuni interventi non oggetto di incarico degli scriventi periti.**



Per quanto riguarda le dotazioni finalizzate al recupero delle acque reflue, sono presenti<sup>5</sup> una vasca di

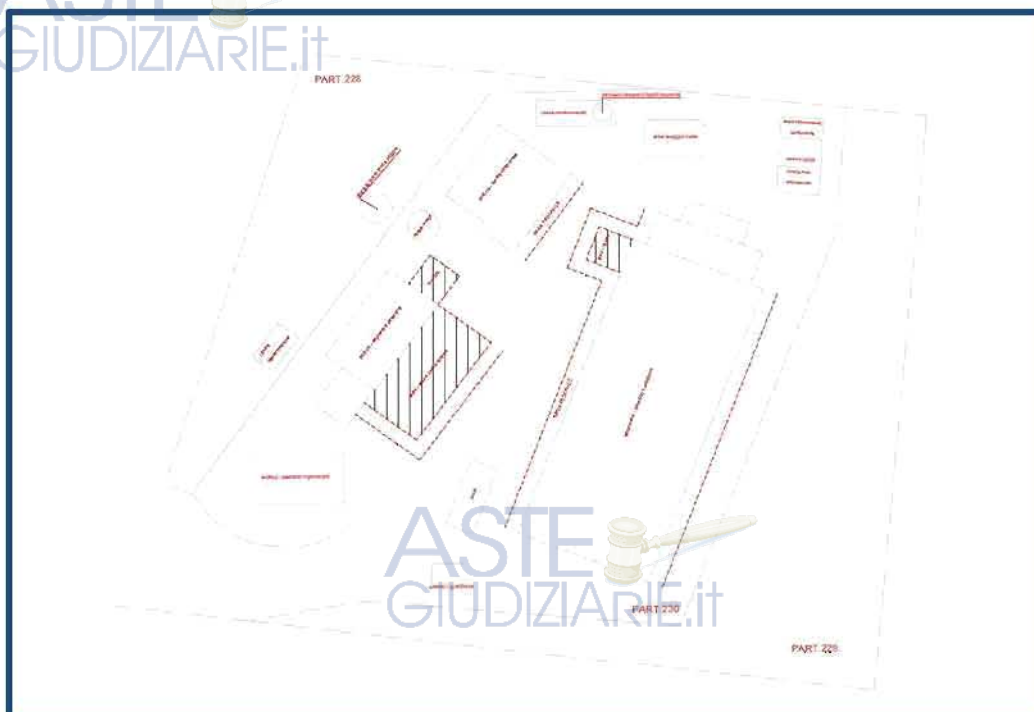
<sup>5</sup> Sulla scorta degli elementi consultati

ossidazione sul confine ovest del piazzale ( circostanza ipotizzata non verificabile allo stato) e la vasca di raccolta delle acque di prima pioggia ubicata al di sotto del piazzale nel terreno di pertinenza dell'impianto.

Impianti allocati al catasto dei terreni alla particella 228 del foglio 7.

Infine, sempre sulla sopra citata particella, è stata ubicata la cabina di trasformazione dell'energia elettrica.

Tutti i macchinari gli impianti e le attrezzature<sup>6</sup> necessitano di innumerevoli e corposi interventi di manutenzione straordinaria e/o di adeguamento finalizzato all'uso ed al rispetto delle norme vigenti<sup>7</sup>.



Schema planimetrico generale

#### **CAPANNONE A (Opificio Primario) - EDIFICIO F (Servizi)**

L'ingresso principale del capannone è posto sul versante est. Dal vano ingresso è possibile accedere all'area di :

- lavorazione di raccolta e selezione, con un'estensione di mq 800 circa, suddiviso in 12 aree di stoccaggio (plastica, carta, vetro, indumenti, alluminio, legno, farmaci, pile materiale incombustibile), in un vano confinato con accesso separato posto sul versante ovest è ubicata l'area di stoccaggio degli

<sup>6</sup> Delle quali nulla può riferirsi in termini di funzionamento né in termini di rispetto alla normativa vigente

<sup>7</sup> Occorre effettuare adeguati interventi, ad oggi non definibili, sulla scorta di accertamenti e prove specifiche al fine di ottenere la necessaria conformità alle disposizioni di legge.



olii esausti. All'interno dell'area di selezione è presente un nastro trasportatore di circa ml 55. Con postazione di carico/scarico posta all'esterno del capannone sul versante ovest.

- servizio al personale, limitrofo al capannone principale, di circa 80,00 mq composta da due ampi vani che ospitano rispettivamente gli spogliatoi con annessi servizi igienici di cui uno riservato ai disabili e tre docce. All'interno del manufatto edilizio descritto insiste un vano di circa mq. 12.50 con accesso autonomo posto sul versante est.

Si rileva che allo data degli accessi l'edificio è risultato interamente occupato da cassonetti per la differenziata.



#### Sintesi delle Caratteristiche<sup>8</sup>

Come è possibile desumere, anche dalla documentazione fotografica realizzata durante i vari accessi *in situ* eseguiti (allegata alla presente relazione tecnica), le caratteristiche del Capannone e del fabbricato servizi risultano le seguenti:

##### A. capannone

- **Superficie** **tot. mq. 800**
- **Struttura verticali capannone:**
  - realizzate in c.a. precompresso.;
- **Struttura orizzontali capannone:**
  - realizzati con travi in c.a. precompresso.;
- **Copertura capannone:**
  - piana ;
- **Finiture esterne capannone:**

<sup>8</sup> Informazioni, per tutti i manufatti edilizi di seguito illustrati, che laddove non espunte da ispezione visiva sono state desunte sulla scorta della documentazione consultata.

- pannelli in c.a. a faccia vista;
  - **Pavimentazione capannone:**
  - pavimentazione del tipo industriale;
  - **Infissi Esterni capannone:**
  - luci poste a circa m. 7 da terra in alluminio ;
  - n°6 porte flessibili ad apertura veloce (versati est n°3-ovest n°3 );
  - n°2 porte in ferro
  - **Infissi Interni:**
  - non presenti;
  - **Tramezzatura:**
  - non presente;
  - **Segni di dissesto e/o degrado:**
  - Il fabbricato non presenta segni di dissesto, ma versa in un grave stato di abbandono e di degrado;
  - **Spazi e sistemazioni esterne:**
  - adiacente piazzale in conglomerato bituminoso;
  - **Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione:**
  - mediocre
- B. servizi**
- **Superficie**
  - **Struttura verticali :**
  - realizzate in c.a;
  - **Struttura orizzontali:**
  - realizzati con travi in c.a. ;
  - **Copertura:**
  - piana ;
  - **Finiture esterne capannone:**
  - Intonaco tipo civile;
  - **Pavimentazione:**
  - pavimentazione con elementi in ceramica;
  - **Infissi Esterni :**
  - in alluminio ;
  - **Infissi Interni:**
  - MDF con micro laminato;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tot. mq. 90,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Tramezzatura:**

- con blocchi di laterizio forato;

- **Segni di dissesto e/o degrado:**

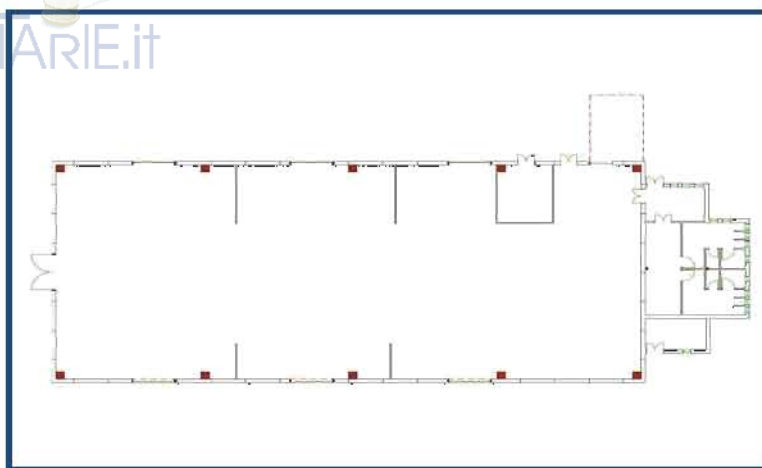
- Il fabbricato non presenta segni di dissesto, ma versa in un grave stato di abbandono;

- **Spazi e sistemazioni esterne:**

- adiacente piazzale in conglomerato bituminoso;

- **Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione:**

- mediocre.



CAPANNONE A (Opificio Primario) - EDIFICIO F (Servizi)

### EDIFICIO C (Locale deposito Ingombranti)

L'edificio in questione ha un'estensione di mq. 85 e uno sviluppo planimetrico regolare. Da quanto si evince dalla documentazione visionata, era destinato a deposito degli ingombranti. Si rileva che il manufatto in esame è stracolmo di beni di vario genere e dunque non è stato possibile effettuare una ricognizione all'interno dei locali.



### Sintesi delle Caratteristiche

Come è possibile desumere, anche dalla documentazione fotografica realizzata durante il sopralluogo (allegata alla presente relazione tecnica), le caratteristiche dell'edificio risultano le seguenti:

#### C. Superficie

tot. mq. 85,00

- **Struttura verticali :**

- realizzate in c.a.;

- **Struttura orizzontali:**

- realizzati con travi in c.a. ;

- **Copertura:**

- piana ;

- **Finiture esterne :**

- Intonaco tipo civile;

- **Pavimentazione:**

- pavimentazione industriale(desunto dalla documentazione progettuale offerta);

- **Infissi Esterni :**

- alluminio;

- n°1 porta flessibili ad apertura veloce

- **Infissi Interni:**

- non presenti (desunto dalla documentazione progettuale offerta);

- **Tramezzatura:**

- non presente (desunto dalla documentazione progettuale offerta);

- **Segni di dissesto e/o degrado (esame svolto dall'esterno dei locali):**

- Il fabbricato non presenta segni di dissesto, ma versa in un grave stato di abbandono;

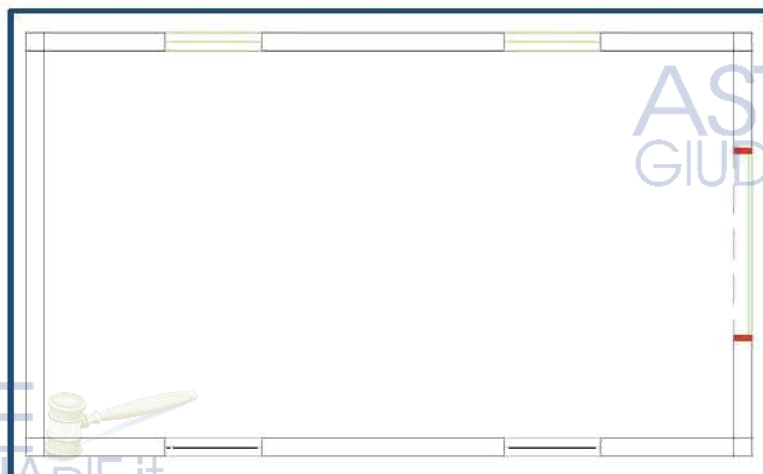
- **Spazi e sistemazioni esterne:**

- adiacente piazzale in conglomerato bituminoso;

- **Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione:**

- mediocre.

Si ribadisce che lo stato di occupazione dei locali ha impedito agli scriventi di eseguire una ricognizione dell'interno.



EDIFICIO C (Locale deposito Ingombranti)

**EDIFICIO D (Opificio Secondario)**

L'edificio di che trattasi ha un'estensione totale di mq. 140,00, ospita una linea di selezione, e locali a servizio del personale. L'area produttiva è composta da un unico vano di forma rettangolare con un'estensione di 100,00 mq. Al suo interno è presente una linea di selezione, composta da un nastro trasportatore con postazioni di carico e scarico poste all'esterno (prospetto est).

Dalla zona di produzione si ha accesso ai locali destinati al personale composti da due vani che ospitano rispettivamente due servizi igienici di cui un riservato ai disabili. All'esterno del locale (sul versante Nord) è presente un sistema di biofiltrazione in totale stato di abbandono. Dallo stato in cui versa il biofiltro appare evidente che quest'ultimo non assolve alla funzione filtrante e depurativa né è adeguato alla normativa di riferimento.

**Sintesi delle Caratteristiche**

Come è possibile desumere, anche dalla documentazione fotografica realizzata durante il sopralluogo (allegata alla presente relazione tecnica), le caratteristiche dell'edificio risultano le seguenti:

**A. Area Lavorazione**

- **Superficie** **tot. mq. 100,00**
- **Struttura verticali:**
  - realizzate in c.a. ;
- **Struttura orizzontali :**
  - realizzati con travi in c.a. ;
- **Copertura :**
  - piana ;
- **Finiture esterne :**
  - Intonaco tipo civile;
- **Pavimentazione :**
  - pavimentazione del tipo industriale ;
- **Infissi Esterni :**
  - alluminio;
- **Infissi Interni:**
  - non presenti;
- **Tramezzatura:**
  - non presente;
- **Segni di dissesto e/o degrado:**
  - Il fabbricato non presenta segni di dissesto, ma versa in un grave stato di abbandono;
- **Spazi e sistemazioni esterne:**
  - adiacente piazzale in conglomerato bituminoso;
- **Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione:**
  - mediocre

**B. servizi**

- **Superficie** **tot. mq. 40,00**
- **Struttura verticali :**
  - realizzate in c.a.;
- **Struttura orizzontali:**
  - realizzati con travi in c.a. ;
- **Copertura:**
  - piana ;
- **Finiture esterne :**
  - Intonaco tipo civile;

- **Pavimentazione:**

- pavimentazione con elementi in ceramica;

- **Infissi Esterni :**

- in alluminio ;

- **Infissi Interni:**

- MDF con micro laminato;

- **Tramezzatura:**

- con blocchi di laterizio forato;

- **Segni di dissesto e/o degrado:**

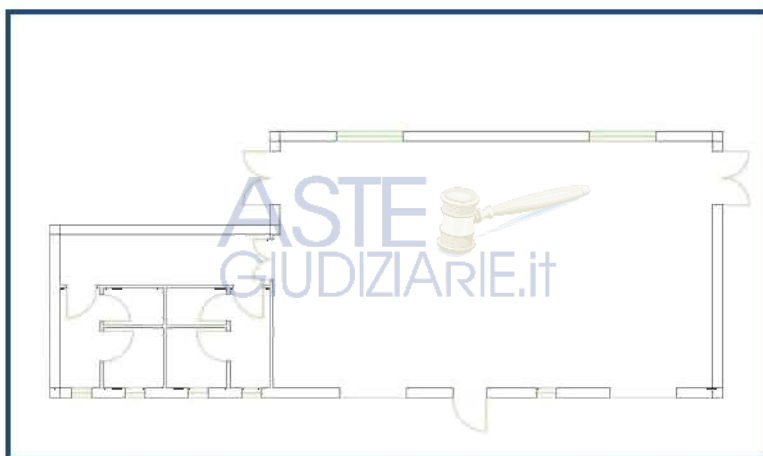
- Il fabbricato non presenta segni di dissesto, ma versa in un grave stato di abbandono;

- **Spazi e sistemazioni esterne:**

- adiacente piazzale in conglomerato bituminoso;

- **Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione:**

- mediocre.



EDIFICIO D (Opificio Secondario)



## EDIFICIO E (centro direzionale)

L'edificio di che trattasi ha un'estensione di mq. 160,00, ospita quattro vani destinati a funzioni tecnico amministrative e i servizi igienici destinati al personale.

Fa parte dell'edificio in parola un vano di circa mq. 22,00, con ingresso autonomo posto sul versante Nord adibito a Locale tecnico e magazzino.



### Sintesi delle Caratteristiche

Come è possibile desumere, anche dalla documentazione fotografica realizzata durante il sopralluogo (allegata alla presente relazione tecnica), le caratteristiche dell'edificio risultano le seguenti:

- **Superficie** tot. mq. 160,00
- **Struttura verticali :**
  - realizzate in c.a.;
- **Struttura orizzontali:**
  - realizzati con travi in c.a. ;
- **Copertura:**
  - piana ;
- **Finiture esterne capannone:**
  - Intonaco tipo civile;
- **Pavimentazione:**
  - Elementi ceramici;
- **Infissi Esterni :**
  - in alluminio ;
- **Infissi Interni:**
  - MDF con micro laminato;



- **Tramezzatura:**

- con blocchi di laterizio forato;

- **Segni di dissesto e/o degrado:**

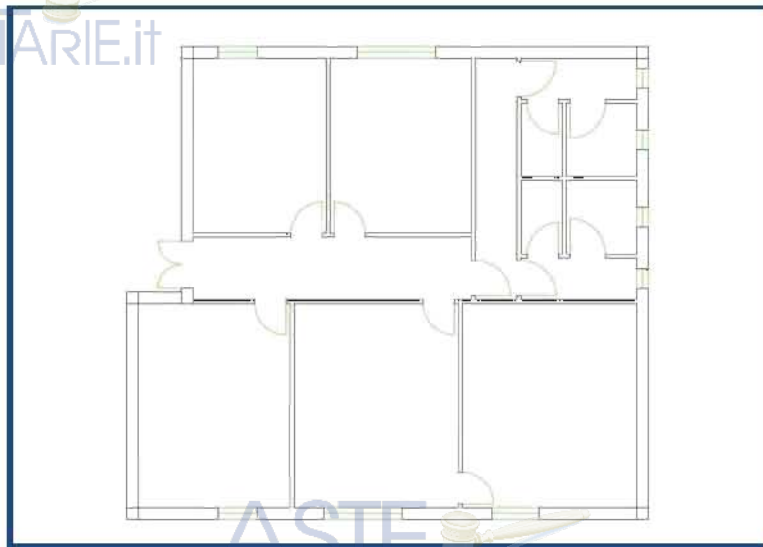
- Il fabbricato non presenta segni di dissesto, ma versa in un grave stato di abbandono;

- **Spazi e sistemazioni esterne:**

- Adiacente piazzale in conglomerato bituminoso;

- **Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione:**

- Mediocre.



EDIFICIO E (centro direzionale)



## EDIFICIO B (Guardiola)

L'edificio di che trattasi ha un'estensione di mq. 15,00.

Al locale si accede dal versante nord dove sono presenti aperture sia sul prospetto nord che su quello ovest, che consentono una visione su gran parte dell'impianto e del cancello di ingresso.

Il locale è dotato di un piccolo servizio igienico per il personale, posto sul versante ovest.



### Sintesi delle Caratteristiche

Come è possibile desumere, anche dalla documentazione fotografica realizzata durante il sopralluogo (allegata alla presente relazione tecnica), le caratteristiche dell'edificio risultano le seguenti:

- **Superficie** **tot. mq. 15,00**
- **Struttura verticali :**
  - realizzate in c.a.;
- **Struttura orizzontali:**
  - realizzati con travi in c.a. ;
- **Copertura:**
  - piana ;
- **Finiture esterne:**
  - Intonaco tipo civile;
- **Pavimentazione:**
  - Elementi ceramici;
- **Infissi Esterni :**
  - in alluminio ;

- **Infissi Interni:**

- MDF con micro laminato;

- **Tramezzatura:**

- con blocchi di laterizio forato;

- **Segni di dissesto e/o degrado:**

- Il fabbricato non presenta segni di dissesto, ma versa in un grave stato di abbandono;

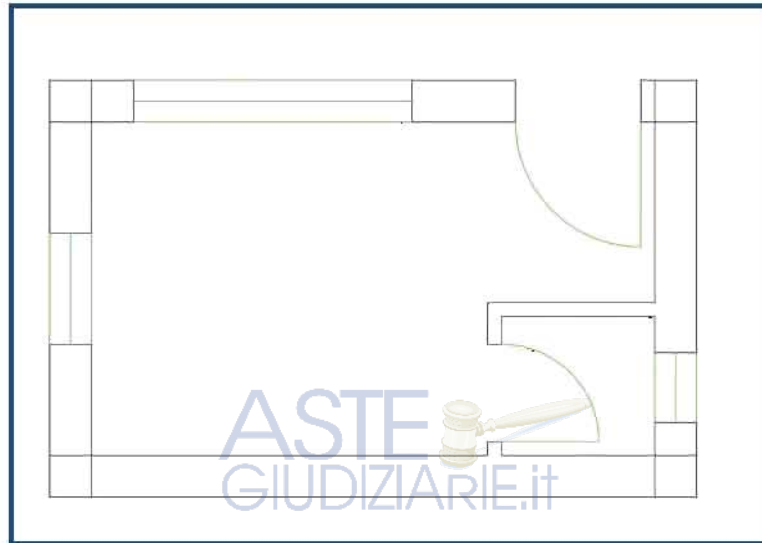
- **Spazi e sistemazioni esterne:**

- Adiacente piazzale in conglomerato bituminoso;

- **Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione:**

- Mediocre.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



EDIFICIO B (Guardiola)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## EDIFICIO G (Locale Pompe Antincendio)

L'edificio di che trattasi ha un'estensione di mq. 20,00. La quota di calpestio del locale in oggetto si trova a una quota di circa meno 80 cm rispetto alla quota del piazzale. Al locale si accede dal versante sud.

Il locale ospita il gruppo pompe antincendio UNIPUMPS modello QAST1/50Hp EN12845 con gruppo di pompaggio con motore diesel.

L'impianto antincendio versa in pessime condizioni di conservazione e da una analisi visiva non conforme alla normativa di riferimento. Si precisa che nulla può riferirsi circa lo stato di funzionamento.

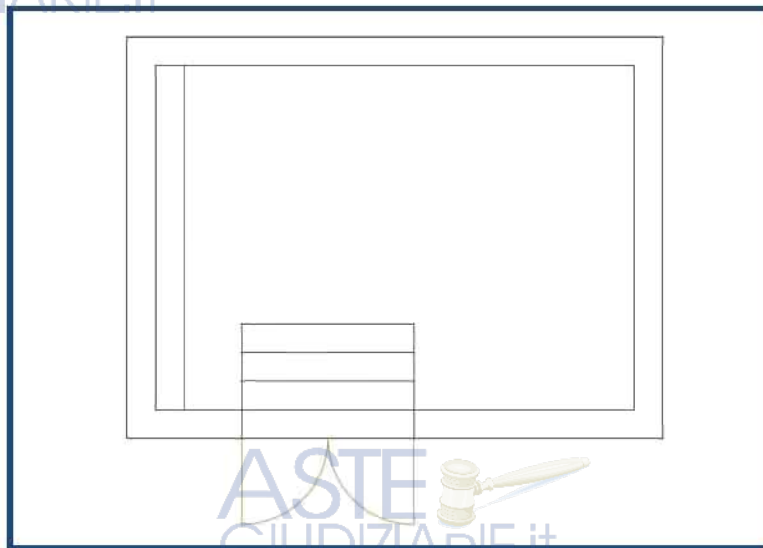


### Sintesi delle Caratteristiche

Come è possibile desumere, anche dalla documentazione fotografica realizzata durante il sopralluogo (allegata alla presente relazione tecnica), le caratteristiche dell'edificio risultano le seguenti:

- **Superficie** **tot. mq. 20,00**
- **Struttura verticali :**
  - realizzate in c.a;
- **Struttura orizzontali:**
  - realizzati con travi in c.a ;
- **Copertura:**
  - piana ;
- **Finiture esterne capannone:**
  - Intonaco tipo civile;
- **Pavimentazione:**
  - Elementi ceramici;
- **Infissi Esterni :**
  - in ferro ;
- **Infissi Interni:**

- non presenti;
- **Tramezzatura:**
  - non presenti;
- **Segni di dissesto e/o degrado:**
  - Il fabbricato non presenta segni di dissesto, ma versa in un grave stato di abbandono;
- **Spazi e sistemazioni esterne:**
  - Adiacente piazzale in conglomerato bituminoso;
- **Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione:**
  - Mediocre.



EDIFICIO G (Locale Pompe Antincendio)



## DOTAZIONE IMPIANTI

Sulla scorta di una indagine visiva ed avuto riguardo alla carenza di documentazione offerta appare che l'impianto produttivo non è collegato alla rete:

- o fognante primaria del Comune di Gagliano Castelferrato ; si ipotizza (sulla scorta della documentazione offerta) possa essere dotato di **vasca Imhoff** ;
- o idrica primaria del Comune di Gagliano Castelferrato (riserva Idrica con vasca interrata)

Stante la pluralità di corpi di fabbrica l'esame viene condotto distinguendo i vari corpi edilizi rinvenuti in loco.

**E' opportuno precisare che in nessun caso è stato possibile effettuare alcuna prova di funzionamento e/o di messa in esercizio stante le condizioni di abbandono e degrado riscontrate. Si aggiunga che non si sono riscontrati i certificati di conformità di tutti gli impianti. Dunque è necessario ed indifferibile, a cura dell'acquirente, adoperarsi per tutte le iniziative e per i relativi interventi finalizzati a ricondurre tutti gli impianti al pieno rispetto della normativa vigente.**

In taluni casi la descrizione che segue soffre della carente documentazione offerta agli scriventi.

Di seguito schema catastale dei vari corpi di fabbrica con le relative dotazioni rilevate e/o desunte.



- Area esterna (rif. O indicazione catastale)

- Idrico: non sono stati offerti sufficienti elementi per potersi esprimere;
- elettrico: presente ad un esame visivo corpi illuminanti con predisposizione sottotraccia;
- Antincendio: presente;
- Fognario : non sono stati offerti sufficienti elementi per potersi esprimere;
- Impianto Depurazione: non sono stati offerti sufficienti elementi per potersi esprimere;
- Captazione del percolato: non sono stati offerti sufficienti elementi per potersi esprimere;
- Acque di Prima Pioggia: non sono stati offerti sufficienti elementi per potersi esprimere;
- Capannone opificio primario (rif. A indicazione catastale) –
- Idrico: non sono stati offerti sufficienti elementi per potersi esprimere;
- elettrico: presente ad un esame visivo corpi illuminanti con predisposizione sottotraccia;
- Antincendio: non presente;
- Fognario : non sono stati offerti sufficienti elementi per potersi esprimere.
- Edificio Servizi (rif. F indicazione catastale)
- Idrico: presente(secondo le ipotesi di cui sopra);
- elettrico: presente ad un esame visivo corpi illuminanti con predisposizione sottotraccia;
- Antincendio: non presente;
- Fognario : presente(secondo le ipotesi di cui sopra).
- Edificio Locale Ingombranti (rif. C indicazione catastale)
- Idrico: non sono stati offerti sufficienti elementi per potersi esprimere;
- elettrico: presente ad un esame visivo con predisposizione sottotraccia;
- Antincendio: non presente;
- Fognario : non sono stati offerti sufficienti elementi per potersi esprimere.
- Antincendio: non presente;
- Fognario : non sono stati offerti sufficienti elementi per potersi esprimere.
- Edificio Opificio Secondario (rif. D indicazione catastale)
- Idrico: presente area servizi;
- elettrico: presente ad un esame visivo con predisposizione sottotraccia;
- Antincendio: non presente;
- Fognario : presente area servizi.
- Edificio Centro Direzionale (rif. E indicazione catastale)
- Idrico: presente area servizi;
- termico: non presente;
- elettrico: presente con predisposizione sottotraccia;