

Dott. Ing. Giuseppe Cicero
97100 RAGUSA - Viale del Fante, 8
tel. +39 932 681837 fax +39 932 682517

TRIBUNALE DI RAGUSA

Ill.mo Giudice Delegato al fallimento della società [REDACTED]

con sede in [REDACTED]

Curatore: Avv. Giovanni Molè.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Io sottoscritto Ing. Giuseppe Cicero, con studio in Ragusa Viale del Fante n. 8, sono stato incaricato, con riferimento all'immobile della società fallita, di redigere la presente relazione tecnica allo scopo di:

"accertare e verificare lo stato di realizzazione, di manutenzione e la legittimità urbanistica dello stabilimento industriale, comprese le aree pertinenziali, individuando e, se necessario, segnandone esattamente i confini sul posto.

Verificare se lo stabilimento ed i manufatti pertinenziali siano affetti da abusivismo, difetti di costruzione e/o altri vizi minori e in che misura tali eventuali difformità, difetti e vizi ne diminuiscano il valore e la commercializzazione.

Verificare se lo stabilimento industriale è dotato di tutte le autorizzazioni amministrative per il legittimo esercizio dell'attività imprenditoriale già svolta dalla [REDACTED]; se tali autorizzazioni e licenze siano ancora in essere, se siano scadute e se siano rinnovabili, a quali condizioni e affrontando quali spese.

Valutare lo stabilimento industriale, determinandone il prezzo di mercato che tenga conto dello stato di manutenzione dello stesso e di ogni altro eventuale elemento negativo e positivo che possa incidere su tale valore.

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

Oltre a formulare una valutazione che tenga conto della destinazione impressa dalla [REDACTED] formularne altra e/o altre che riguardano l'eventuale utilizzazione della struttura, nello stato di consistenza in cui si trova, per l'esercizio di attività diverse da quella dell'impaccatura dei prodotti ortofrutticoli.

Accertare e verificare il funzionamento di tutti i macchinari inventariati e le loro condizioni di manutenzione, accertando se il comodatario svolge le ordinarie attività manutentive e valutare tali macchinari, mobili e arredi, evidenziando se taluni macchinari debbano essere dotati di documentazione necessaria per la loro identificazione e ai fini della loro commercializzazione e se tale documentazione sussiste.

Valutare le autovetture della [REDACTED] acquisite all'attivo.

Documentare, con rilievi fotografici, quanto oggetto di accertamento, di verifica e di valutazione".

In relazione al mandato affidatomi ho effettuato in data 18 maggio 2007, insieme al Curatore, un approfondito sopralluogo eseguendo tutti i rilievi, anche fotografici, e gli accertamenti necessari.

Successivamente ho provveduto a reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa indispensabile per redigere la presente relazione tecnica.

2. DESCRIZIONE DELLO STABILIMENTO

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un fabbricato della estensione complessiva di circa 1.600 mq su uno stacco di terreno di complessivi 16.025 mq.

L'area è ubicata in direzione nord - ovest rispetto all'abitato di Vittoria e precisamente al km 1,75 (partendo da Vittoria) della S.S. 115 verso Gela.

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

L'area, di forma pressoché rettangolare, si estende lungo la direzione sud - ovest/nord - est ed è compresa tra la S.S. 115 e la linea ferroviaria, come evidenziato nella foto aerea allegata.

Nella stessa foto aerea si possono facilmente distinguere, all'interno dell'area di proprietà della ██████████ le seguenti porzioni:

A - area a verde vicino agli ingressi della superficie di 2.705 mq;

B - area piazzali pavimentati con asfalto della superficie di 4.780 mq che comprende anche le strade di ingresso;

C - area sul retro preparata con misto granulometrico di base, pietrisco ma non ancora pavimentata della superficie di 1.795 mq;

D - area libera, fino al confine con la ferrovia della superficie di circa 4.630 mq;

E - capannone e uffici per una superficie coperta di 1.603 mq.

In relazione all'andamento naturale del terreno che degrada dalla strada statale alla ferrovia è stato realizzato, per la costruzione dello stabilimento, uno sbancamento visibile sul dislivello esistente tra l'area a verde A e i piazzali B (foto n. 9 e n. 10).

Lo stabilimento è dotato di due ingressi muniti di cancelli in ferro.

L'ingresso principale è quello che sbocca nella strada vicinale, proprio alla confluenza con la statale (foto n. 1 e n. 3).

In prossimità dell'ingresso principale è stata ritagliata un'arca destinata alla cabina di trasformazione, su palo, che garantisce la fornitura di energia elettrica (foto n. 2 e n. 4).

Il gruppo di misura ed i relativi quadri di consegna sono alloggiati in un vano incassato nella recinzione sul lato esterno del cancello principale (foto n. 4 e

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

n. 5).

Allo stato il contatore ENEL è inattivo.

Il capannone è posizionato in posizione arretrata rispetto all'ingresso ed ha pianta ad L.

Si possono distinguere, sia per la destinazione che per la tipologia costruttiva, tre distinte porzioni: gli uffici e servizi, il capannone e l'ufficio esterno.

Il blocco uffici e servizi ha struttura portante con intelaiatura di pilastri e travi in calcestruzzo armato e si affaccia sul parcheggio e si sviluppa su due elevazioni (foto n. 6).

Esso è costituito da una serie di locali al piano rialzato: le celle della merce in arrivo, la mensa, un ufficio e gli spogliatoi ed i servizi per gli operai.

Mediante una scala si accede al primo piano che ospita la direzione, una sala riunioni e altri uffici amministrativi con i relativi servizi.

In adiacenza a questa unità strutturale è presente il capannone vero e proprio realizzato con struttura portante in acciaio zincato costituita da colonne della serie HEA e HEB e capriate per il sostegno dell'orditura secondaria della copertura.

Il rivestimento verticale del capannone è stato realizzato con pannelli coibentati come quello della copertura.

All'interno del capannone è possibile distinguere due zone: quella della zona di arrivo e stoccaggio della merce e quella di lavorazione.

In fondo al capannone, vicino alla zona di lavorazione, sono state ricavate tre celle per la merce pronta, celle che comunicano con l'esterno per mezzo di portali isotermici.

Poiché l'altezza delle celle è inferiore a quella totale del capannone, sulla

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

copertura delle celle stesse è stato ricavato un soppalco per lo stoccaggio degli
imballaggi da utilizzare (foto n. 76, n. 77 e n. 78).

L'accesso a detto soppalco avviene per mezzo di una scala in metallo.

Sulla banchina di carico, infine, è stato realizzato con struttura in calcestruzzo
armato un ufficio, e relativo servizio, destinato al controllo dell'arrivo e
spedizione merce, della superficie di 30,00 mq.

In allegato si riportano, a scala ridotta, le planimetrie ed i prospetti del
complesso prima descritto allegato alla concessione edilizia in variante
rilasciata dal Comune di Vittoria il 16.5.2003 con il n. 247.

Con riferimento alla documentazione fotografica allegata vengono di seguito
descritte la tipologia e le caratteristiche delle finiture.

Il corpo di fabbrica con struttura portante in calcestruzzo armato, che ospita
gli uffici e i servizi per il personale, è tamponato con muratura in laterizi
forati e finito ad intonaco.

Gli infissi esterni sono in profilati di alluminio preverniciato completi di
vetrocamera.

Il corpo di fabbrica con struttura portante in acciaio è tamponato con pannelli
di tipo sandwich. Anche la copertura è realizzata con questo tipo di pannelli.

Sotto la linea di gronda è presente una finestratura continua che garantisce
l'illuminazione e l'aerazione.

Le aperture del capannone utilizzate per l'arrivo e la partenza della merce
sono chiuse con infissi a serranda o con portali isotermitici per il carico
direttamente dalle celle (foto n. 15 e n. 97).

La pavimentazione del capannone e delle banchine è del tipo industriale, in
calcestruzzo armato con finitura al quarzo.

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

Il corpo in calcestruzzo armato che ospita gli uffici e i servizi del personale presenta finiture di buona qualità.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato con zoccolino battiscopa della stessa serie.

Le pareti sono, in genere, finite a gesso e non tinteggiate.

Gli infissi interni sono realizzati in pannello tamburato con finitura in legno.

La scala e l'androne di accesso sono pavimentate con granito di buona qualità.

I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica monocottura con pezzi sanitari e rubinetterie di media qualità.

Le aree esterne, come già detto, sono in parte a verde, non curato, in parte pavimentate con conglomerato bituminoso, in parte non pavimentate ma spianate e rullate e in parte lasciate al naturale.

Quasi l'intero lotto è delimitato da una recinzione costituita da muro in calcestruzzo armato e soprastante grigliato metallico zincato (foto n. 3 e n. 13).

La recinzione dell'area a verde che si affaccia sulla strada statale, esternamente ai cancelli, è priva di grigliato metallico (foto n. 2).

Le aree che nell'aerofotografia sono denominate C e D sono prive di recinzione anche se il confine risulta facilmente individuabile (foto n. 18, n. 20, n. 22 e n. 24).

Il complesso industriale è dotato dei seguenti impianti fissi:

- impianto elettrico e di illuminazione;
- impianto di videosorveglianza e allarme;
- impianto trasmissione dati e telefonia;
- impianto idrico -- antincendio;

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

- impianto idrico – sanitario;
- impianto fognario e di scarico;
- impianto raffreddamento celle;
- impianto aria compressa;
- gruppo elettrogeno per la produzione di energia elettrica in caso di emergenza.

IMPIANTO ELETTRICO E DILLUMINAZIONE

I locali uffici ed i servizi al personale sono dotati di impianto elettrico sottotraccia opportunamente sezionato per zona dell'edificio e per utenza.

Sono presenti quadri di piano derivati dal quadro generale (foto n. 80 e n. 93).

Tutte le linee sono protette da interruttori magnetotermici differenziali.

Si segnala in molti locali del primo piano la mancanza delle placche di copertura degli interruttori e delle prese.

Quasi tutti gli ambienti sono dotati di corpi illuminanti adeguati alla destinazione d'uso dei locali.

L'impianto elettrico del capannone è a vista, derivato dal quadro generale che si trova vicino al gruppo di climatizzazione.

I cavidotti sono realizzati con tubazioni in PVC tipo Helios, muniti di idonee scatole di derivazione.

Anche l'impianto di illuminazione del capannone sembra idoneo dal punto di vista della resa in relazione alla destinazione dei locali.

Vicino al quadro elettrico generale è presente il quadro ed i relativi accessori per la ricarica delle batterie dei transpallet (foto n. 81).

Tutto l'impianto, fino alla distribuzione alle macchine operatrici, risulta realizzato in maniera razionale e secondo la regola dell'arte.

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

Il quadro elettrico generale è stato realizzato per gestire, in emergenza, la presenza del gruppo elettrogeno di cui si dirà più avanti.

L'illuminazione esterna è costituita da una serie di proiettori agli ioduri metallici installati lungo il perimetro del capannone.

IMPIANTO DI VIDEOSORVEGLIANZA E ALLARME

Il complesso è dotato di un sistema di videosorveglianza e di allarme.

Lungo il perimetro del capannone sono dislocate una serie di telecamere collegate ai monitor all'interno.

Da informazioni assunte risulta che l'impianto non è funzionante.

L'impianto di allarme, invece, dovrebbe essere funzionante.

IMPIANTO TRASMISSIONE DATI E TELEFONIA

I locali uffici sia al primo piano che al piano terra sono dotati di prese trasmissione dati/telefonia che fanno capo all'armadio rack ubicato nel locale archivio al primo piano.

L'armadio rack contiene lo switch di gestione della rete locale e il router per il collegamento a internet. Vicino all'armadio rack è installata la centrale telefonica e quella di allarme (foto n. 45).

IMPIANTO IDRICO - ANTINCENDIO

Lo stabilimento industriale, essendo, come si vedrà più avanti, attività soggetta a certificazione di prevenzione incendi, è dotato di un gruppo di pompaggio antincendio che alimenta gli idranti installati lungo il perimetro dell'edificio.

Il gruppo antincendio è ubicato all'esterno del capannone, protetto da una tettoia metallica (foto n. 25).

Si tratta di un gruppo costituito da due pompe gemelle di potenza pari a

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

7,5 Hp ciascuna e da una pompa di mantenimento da 3 Hp.

Il gruppo è dotato di quadro elettrico ed elettronico di comando e controllo secondo la norma CEI EN 60439-1 (foto n. 36 e n. 37).

L'impianto è costituito da otto idranti a cassetta UNI 45 con manichette da 20 m. È presente, inoltre, un attacco UNI 70 per i mezzi dei Vigili del Fuoco, di sola mandata.

La riserva idrica antincendio risulta almeno pari a 17 mc.

La protezione antincendio è assicurata anche dalla presenza di alcuni estintori da 12 kg e di un estintore portatile CO₂ da 6 kg ubicato in prossimità del quadro elettrico.

IMPIANTO IDRICO - SANITARIO

L'intero edificio è servito da impianto di distribuzione di acqua potabile in tubazioni sottotraccia.

La circolazione dell'acqua, con prelievo dalla cisterna della riserva idrica mediante elettropompa sommersa, è realizzata con un impianto di pressurizzazione.

L'impianto è costituito da due elettropompe accoppiate da 3 hp di potenza, completo di collettori di aspirazione e mandata, manometro e pressostati (foto n. 34 e n. 35).

IMPIANTO FOGNARIO E DI SCARICO

La raccolta dei reflui provenienti dai servizi viene effettuata con l'impiego di tubazioni sottotraccia che confluiscono in una fossa tipo Imhoff nella quale viene effettuato il pretrattamento dei reflui prima di scaricarli nell'area libera.

IMPIANTO RAFFREDDAMENTO CELLE

Come già detto le sei celle per lo stoccaggio della merce, sia in partenza che

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

in arrivo, sono dotate di elementi di raffreddamento a soffitto collegati ad una macchina frigorifera centralizzata ubicata all'esterno, sulla banchina (foto n. 26 e n. 30).

La macchina, ad alimentazione elettrica, è dotata di due compressori di potenza complessiva di circa 100 Hp e di pompa, scambiatore e quant'altro necessario per garantirne il funzionamento (foto n. 31 e n. 32).

IMPIANTO AREA COMPRESSA

Le macchine operatrice necessitano di aria compressa che viene garantita da un compressore della Atlas Copco ad alimentazione elettrica con motore con potenza di circa 15 Hp e pressione massima di funzionamento di 7,5 bar.

Il compressore è completo di essiccatore d'aria e serbatoio di accumulo di 1.000 lt (foto n. 27 e n. 33).

GRUPPO ELETTROGENO

All'esterno, a lato del gruppo frigorifero, è stato installato un gruppo elettrogeno per la produzione di energia elettrica in caso di emergenza.

Il gruppo elettrogeno ha la potenzialità di 10 kVA ed è dotato di cofano insonorizzante e serbatoio incorporato da 50 l (foto n. 28 e n. 29).

Al momento del sopralluogo risultava presente, accanto al gruppo elettrogeno, un serbatoio contenente gasolio, semplicemente appoggiato al piano di calpestio e con un collegamento precario al gruppo elettrogeno stesso che fa pensare ad un uso provvisorio che, come si vedrà più avanti, non è previsto dal certificato di prevenzione incendi (foto n. 27 e n. 28).

Il gruppo elettrogeno è correttamente collegato all'impianto elettrico con una linea dedicata alla alimentazione, in caso di emergenza, dal gruppo di pompaggio antincendio.

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

3. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DELLO STABILIMENTO

Nel corso del sopralluogo ho potuto appurare che lo stabilimento industriale, nel suo complesso, si trova in buono stato di conservazione e, ad eccezione di quanto di seguito indicato, non necessita di importanti interventi di manutenzione.

In effetti, anche con riferimento alla allegata documentazione fotografica, ho potuto appurare che solo l'area a verde, lato strada statale, risulta in stato di abbandono.

Le aree esterne pavimentate sono, sostanzialmente, in buone condizioni come risultano in buone condizioni le parti esterne degli uffici e del capannone.

Anche gli interni destinati ad uffici e servizi non hanno particolari problemi.

Le celle, la zona di lavorazione, l'area di stoccaggio merce sono in ottime condizioni e non presentano particolari inconvenienti.

Si segnalano solo alcune macchie nella pavimentazione industriale del capannone concentrate nella zona di arrivo merce e stoccaggio, di fronte alle celle, macchie dovute, probabilmente, ad una non perfetta esecuzione del vespaio sottostante (foto n. 89).

In ogni caso tale inconveniente non è tale da pregiudicare il normale utilizzo dei locali.

La struttura in acciaio, a vista, del capannone è in ottimo stato e non presenta alcun segno di degrado o di invecchiamento, come in ottimo stato di trova la pannellatura di chiusura verticale e quella di copertura.

Anche i portoni di chiusura del capannone sia quelli a serranda che quelli scorrevoli si presentano in buono stato di conservazione.

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

Riguardo agli impianti fissi, per quanto è stato possibile appurare nel corso del sopralluogo, essi sono in buono stato e sembrano efficienti.

Non è stato possibile procedere ad una prova completa di tutti gli impianti per la mancanza di energia elettrica.

L'esame a vista, però, evidenzia il buono stato degli impianti descritti nel paragrafo precedente.

Si segnala la necessità di procedere ad una revisione del gruppo di pompaggio dell'impianto idrico. La mancanza del coperchio della parte elettronica denuncia, con molta probabilità, un malfunzionamento.

In definitiva, quindi, alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti si può concludere che tutto lo stabilimento industriale, impianti compresi, si trova in buono stato di manutenzione per cui l'uso dei locali può avvenire con la esecuzione di operazioni di manutenzione di modesta entità.

4. DATI CATASTALI E CONFINI

Il terreno su cui è stato realizzato lo stabilimento oggetto della presente relazione è stato acquistato dalla società [REDACTED] con due atti pubblici.

Il primo del 7.3.2000 con il quale è stato acquistato lo stacco più grande della superficie catastale di 10.680 mq censito, allora, al foglio 85 particelle 303, 344, 372, 346 e 336.

La destinazione del terreno risultava agricola (zona "E") nel vigente P.R.G. del Comune di Vittoria.

Con il secondo atto, del 2.5.2000, la società [REDACTED] ha acquistato lo stacco più piccolo della superficie catastale di 5.370 mq censito, allora e anche adesso, al foglio 85 particella 54.

A seguito del censimento in catasto del fabbricato industriale, con la fusione

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

delle particelle e i successivi frazionamenti, la situazione catastale è quella riportata nell'allegato estratto del foglio di mappa 85 del Comune di Vittoria.

In catasto terreni risultano caricati alla società [REDACTED] i seguenti stacchi di terreno:

Foglio 85 particella 54 - estensione 5.370 mq;

Foglio 85 particella 693 - estensione 263 mq;

Foglio 85 particella 696 - estensione 7 mq.

La particella 698 della superficie di 25 mq è stata ceduta per la realizzazione della cabina su palo.

Si allegano le relative visure.

Il fabbricato industriale è stato censito nel catasto fabbricati al foglio 85, particella 697 sub 1, categoria D/10 con una rendita di € 11.574,00 come risulta dalla allegata visura.

L'area su cui insiste il fabbricato, passata all'ente urbano, ha una superficie di 10.385 mq.

Complessivamente, quindi, il terreno di proprietà della società fallita ha una superficie di 16.025 mq.

Come già anticipato nel paragrafo 2, l'area di pertinenza del capannone è delimitata da una recinzione costituita da muro in calcestruzzo armato e grigliato in acciaio zincato.

Si precisa, però, anche con riferimento all'estratto di mappa catastale, che tale delimitazione riguarda solo la particella 697 in quanto sia la 693 che la 696 costituiscono l'area di manovra per l'immissione sulla strada statale e si trovano fuori dalla recinzione.

Anche la particella 54 risulta priva di recinzione benché la sua individuazione

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

risulti chiara in quanto sono presenti riferimenti ben precisi, quali la linea ferroviaria e lo stesso capannone in una direzione, e allineamenti su muri di confine nell'altra direzione, come chiaramente si può vedere esaminando l'aerofotografia.

Sarebbe in ogni caso auspicabile la realizzazione di una recinzione anche sulla particella 54 per impedire l'accesso allo stabilimento da parte di persone non autorizzate.

5. LEGITTIMITÀ URBANISTICA

La società [REDACTED] sul terreno di proprietà, meglio descritto nel paragrafo precedente, ha chiesto ed ottenuto dal Comune di Vittoria il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di un capannone per la lavorazione dei prodotti agricoli con annessi due uffici, vano mensa, servizi, cinque celle al piano terra e altri uffici al primo piano.

La concessione edilizia originaria è stata rilasciata il 17.7.2002 con il n. 355.

In corso d'opera, in relazione alla esigenza di modifiche della posizione del capannone all'interno del lotto, è stata presentata in data 11.2.2003 una richiesta di variante.

La relativa concessione edilizia è stata rilasciata il 16.5.2003 con il n. 247.

Alla concessione edilizia, di cui si allega copia, risultano allegate n. 3 tavole grafiche alle quali ho fatto riferimento per verificare la rispondenza di quanto realizzato con il progetto approvato.

Rispetto agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in variante n. 247 del 16.5.2003 e riportati in copia in calce alla presente relazione, si segnalano alcune differenze di seguito meglio specificate:

1) nella tavola contenente lo stralcio planimetrico in scala 1:1000 dell'intero

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

lotto è indicata, rispetto a quanto effettivamente realizzato, una diversa sistemazione dell'area a verde lungo la strada statale con una diversa collocazione degli ingressi. Si tratta di variazioni di modestissima entità che ricadono in area di proprietà privata, non incidono sulla tipologia dell'innesto con la strada pubblica e potrebbero essere, quindi, sanate presentando una autorizzazione al Comune di Vittoria ai sensi dell'art. 13 della L.R. 37/85.

2) Quanto indicato nella tavola grafica n. 2, che riporta le piante dei vari livelli, corrisponde esattamente con lo stato dei luoghi con la sola eccezione della posizione e forma della scala di accesso al soppalco. Tale variazione non è soggetta, comunque, ad alcuna concessione o autorizzazione.

3) Esaminando la tavola n. 3, che riporta i prospetti e le sezioni dell'edificio, sono state rilevate differenze minime che riguardano soprattutto le finestre del corpo in calcestruzzo armato, nel dettaglio:

- Prospetto A (sud - est): non è riportata una finestra presente nel locale direzione al primo piano. Non è stata, inoltre, realizzata una apertura per il carico/scarico della merce e l'uscita di sicurezza è spostata.
- Prospetto B (nord - est): non è indicata una finestra al piano rialzato.
- Prospetto C (nord - ovest): lievissima differenza nella finestra del box ufficio esterno.
- Prospetto D (sud - ovest): manca l'uscita di sicurezza presente nella zona stoccaggio.

Tutte le differenze prima elencate sono di modestissima entità, non inficiano assolutamente la commerciabilità dell'immobile e possono essere

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

regolarizzate con la richiesta di una autorizzazione edilizia ai sensi dell'art. 13 della L.R. 37/85.

Dal punto di vista del rispetto della normativa antisismica le strutture in calcestruzzo armato e acciaio sono conformi come risulta dal certificato previsto dall'art. 28 della Legge 64/74 rilasciato il 23.3.2004 dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa a seguito di sopralluogo effettuato il 19.12.2003.

Dal certificato di conformità, di cui si allega copia, risulta, inoltre, che sono stati rispettati tutti gli adempimenti previsti dalla Legge 1086/71, compreso il collaudo statico effettuato dall'Ing. Giuseppe Guarrasi, iscritto all'Ordine di Trapani, con esito positivo.

Il Comune di Vittoria, preso atto della conformità al progetto approvato, della conformità alla normativa antisismica, della esistenza dell'autorizzazione allo scarico dei reflui rilasciata dal Comune di Vittoria il 28.1.2004 ai sensi dell'art. 40 della L.R. 27/86 per i reflui civili, dell'autorizzazione all'allaccio idrico n. 28 del 31.3.2004, in data 20.5.2004 ha rilasciato alla società [REDACTED]

[REDACTED] l'autorizzazione all'uso dell'immobile costituito da:

- piano terra: locale da adibire alla lavorazione dei prodotti agricoli - orticoli n. 1; celle frigo n. 5; sala mensa n. 1; vani ufficio n. 2; accessori e servizi n. 13;
- primo piano: vani uffici n. 6, accessori n. 5.

Si allega copia di detta autorizzazione all'uso.

Per quanto sopra esposto l'immobile è legittimo dal punto di vista urbanistico e ne è stato autorizzato l'uso dal Comune di Vittoria per la destinazione prevista in progetto.

Sulla destinazione d'uso dell'immobile è opportuno fare le seguenti precisazioni che verranno riprese nel paragrafo relativo alla determinazione

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

del prezzo di mercato.

La concessione edilizia n. 247 del 16.5.2003 è stata rilasciata alla condizione che venga mantenuta la destinazione d'uso del progetto.

La concessione edilizia, inoltre, è stata rilasciata a titolo gratuito. Pertanto una eventuale modifica della destinazione d'uso, anche in relazione alla destinazione agricola dell'area, dovrebbe preventivamente essere verificata con l'ufficio urbanistica del Comune di Vittoria.

Si segnala, infine, la presenza di una modestissima costruzione in muratura utilizzata per il ricovero di animali che può essere demolita senza problemi (foto n. 17).

6. RISPONDENZA ALLE NORME IN MATERIA DI SICUREZZA

Gli impianti realizzati nello stabilimento oggetto della presente relazione sono stati eseguiti nel rispetto delle vigenti normative e certificati ai sensi della L. 46/90.

Nel dettaglio l'impianto elettrico e di terra e l'impianto trasmissione dati, compresi i quadri, sono stati eseguiti dalla ditta [REDACTED] di [REDACTED] che ha rilasciato in data 15.12.2003 la relativa dichiarazione di conformità di cui si allega copia.

Ho visionato anche le dichiarazioni di conformità di tutti i quadri elettrici installati.

L'impianto idrico dei servizi è stato eseguito dalla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] che in data 1.3.2004 ha rilasciato la relativa dichiarazione di conformità di cui si allega copia.

L'impianto idrico antincendio è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] che in data 1.3.2004 ha rilasciato la

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

relativa dichiarazione di conformità.

Si precisa che l'attività svolta dalla società [REDACTED] rientra tra quelle soggette alle norme di prevenzione incendi con l'obbligo di ottenere il certificato di prevenzione incendi.

In effetti il Comando Provinciale del Vigili del Fuoco di Ragusa, a seguito di sopralluogo, ha rilasciato il certificato di prevenzione incendi il 24.12.2004, pratica 7514, per le seguenti attività soggette a controllo:

- n. 88 dell'elenco allegato al D.M. 16.2.1982 relativa a: DEPOSITO MERCI E MATERIALI VARI (sup. lorda da 1.000 mq a 4.000 mq) e comprendente anche l'attività n. 64 GRUPPO ELETTROGENO AZIONATO DA MOTORI ENDOTERMICO (da 25 a 100 kW).

Il certificato ha validità fino al 20.12.2007 e la sua validità è subordinata ai seguenti limitazioni, divieti e condizioni di esercizio:

"i carrelli elevatori non devono sostare collegati elettricamente per la ricarica delle batterie all'interno del capannone. Sottoporre a periodico controllo dell'USL tutti gli impianti elettrici compresi quelli di terra. Rispettare quanto previsto nel D.Lvo 626/94 e successive modifiche ed integrazioni. Tenere in perfetta efficienza i mezzi antincendio".

Si allega copia di detto certificato.

Ho preso, infine, visione degli elaborati relativi al progetto antincendio per verificare che quanto previsto nel progetto approvato dai Vigili del Fuoco e richiamato nel Certificato di Prevenzione Incendi trovi ancora riscontro nello stato dei luoghi.

Si segnala che il layout riportato nell'elaborato grafico vistato dai Vigili del Fuoco è esattamente speculare a quello effettivamente realizzato, ma ciò non

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

costituisce alcun problema ai fini del rispetto delle norme di prevenzione incendi e per la validità della certificazione.

Per il resto la posizione degli idranti esterni, del gruppo UNI 70 e delle vie di fuga rispecchia sostanzialmente quanto indicato negli elaborati grafici.

Gli estintori, invece, sono ubicati in posizione diversa da quella indicata nell'elaborato grafico.

Mancano, infine, gli estintori segnati nel corridoio degli uffici al primo piano.

Ho riscontrato, invece, una difformità che deve necessariamente essere eliminata in quanto oggetto di specifica prescrizione da parte dei Vigili del Fuoco.

Si tratta delle finestre esistenti lungo il corridoio degli uffici al primo piano (foto n. 87).

In effetti al piano terra è installata una porta tagliafuoco (REI 90) che garantisce la compartimentazione del vano scala e, quindi, dei locali al primo piano, rispetto al capannone vero e proprio.

La presenza delle finestre vanifica la funzione della porta tagliafuoco e non separa, ai fini antincendio, i locali uffici del primo piano dal capannone vero e proprio.

Nell'elaborato grafico approvato dai Vigili del Fuoco è esplicitamente indicata una separazione almeno REI 90 che può essere garantita o con la sostituzione degli infissi esistenti con altri idonei non apribili e muniti di vetri REI 90 (soluzione estremamente costosa) o con la eliminazione di tali aperture e la chiusura dei vani con murature.

Il rilascio del certificato di prevenzione incendi, infine, presuppone a monte l'esistenza delle certificazioni di conformità CE delle apparecchiature installate.

Mi riferisco al gruppo di pompaggio antincendio, al gruppo elettrogeno, agli

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

estintori, nonché alla corretta posa in opera di tutti i mezzi di protezione antincendio, comprese le porte tagliafuoco.

In conclusione si può dire che dal punto di vista della sicurezza degli impianti lo stabilimento è conforme alle vigenti normative e risulta anche conforme a quanto indicato nel certificato di prevenzione incendi.

Per l'utilizzo dei locali alla luce di quanto sopra accertato è necessario:

- 1) eseguire la verifica periodica dell'impianto elettrico e dell'impianto di terra. Si precisa, inoltre, che in presenza di personale dipendente si deve provvedere alla denuncia dell'impianto di terra all'ISPESL;
- 2) controllare la funzionalità e l'efficienza dell'impianto idrico - antincendio con la revisione degli estintori scaduti e l'integrazione di quelli mancanti rispetto a quanto prescritto dai Vigili del Fuoco;
- 3) eliminare le finestre presenti lungo il corridoio del primo livello e realizzazione di separazione con resistenza al fuoco almeno REI 90;
- 4) eliminare il serbatoio di gasolio installato in maniera precaria per l'alimentazione del gruppo elettrogeno, in quanto non realizzato a norma e non autorizzato dai Vigili del Fuoco. Il certificato di prevenzione incendi, infatti, prevede per l'alimentazione del gruppo elettrogeno solo il serbatoio incorporato da 50 litri;
- 5) predisporre, a cura dell'eventuale nuovo utilizzatore dello stabilimento, un piano di valutazione dei rischi redatto secondo le prescrizioni del D.Lvo 626/94 e con riferimento alle indicazioni dei Vigili del Fuoco.

Alle condizioni sopra indicate è possibile riprendere l'attività esercitata dalla società [REDACTED] o altre attività compatibili con le caratteristiche e quantità di prodotti trattati.

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

L'importo necessario per la realizzazione delle opere di adeguamento alle prescrizioni del Comando dei Vigili del Fuoco prima descritte, compreso l'acquisto degli estintori, la revisione di quelli esistenti, le verifiche di funzionalità degli impianti può essere stimato complessivamente in € 8.000,00.

Restano esclusi gli adempimenti a carico del datore di lavoro previsti dal D.Lgs. 626/94 e successive modifiche ed integrazioni.

7. STIMA DELL'IMMOBILE

Il complesso industriale oggetto di stima è ubicato, come già detto in zona agricola, alle porte di Vittoria in direzione di Gela e nasce per la lavorazione ed impaccamento di prodotti dell'agricoltura, soprattutto ortaggi.

La consistenza, indicata nel paragrafo 2, viene qui di seguito richiamata:

AREE COPERTE

Complessivamente la superficie coperta risulta pari a 1.603 mq, di cui una parte è destinata ad uffici e servizi su due livelli e la rimanente parte allo stoccaggio e lavorazione della merce.

Nel dettaglio la superficie destinata ad uffici e servizi per il personale, distribuita su due livelli, risulta complessivamente pari a 395 mq, compreso l'ufficio esterno.

La superficie dell'area coperta destinata allo stoccaggio e alla lavorazione della merce risulta pari a 1.435,00 mq, a cui si aggiunge una zona soppalcata sopra le celle di 170 mq.

AREE SCOPERTE

L'area a verde esterna ha una superficie di 2.705,00 mq, i piazzali e le zone asfaltate 4.780,00 mq, mentre le aree non asfaltate sul retro sviluppano una

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

superficie di 1.795,00 mq.

Il terreno non utilizzato a confine con la linea ferrata ha una superficie di 4.630,00 mq.

La superficie delle banchine di carico e scarico risulta pari a 510,00 mq.

Per la stima si può procedere, trattandosi di una struttura di recentissima realizzazione, riferendosi ai valori al nuovo.

I valori unitari al nuovo sono stati ricavati dalle indicazioni del mercato immobiliare ricercando gli importi di compravendite relative a insediamenti simili per destinazione e consistenza.

VALORE DELL'AREA

Il valore di terreni simili per ubicazione e tipologia, con facilità di accesso direttamente dalla viabilità principale, risulta pari a non meno di € 15,00 per metro quadrato di superficie.

Il valore complessivo dello stacco di terreno, quindi, risulta di:

$$€ 15,00 \times 16.025,00 \text{ mq} = € 240.375,00.$$

LOCALI DESTINATI AD UFFICI

In considerazione del livello di finitura, della tipologia costruttiva e della dotazione di impianti, il valore al nuovo per metro quadrato di superficie lorda può essere assunto pari a € 800,00.

Il valore di detti locali, quindi, risulta pari a:

$$€ 800,00 \times 395,00 \text{ mq} = € 316.000,00.$$

CAPANNONE PER STOCCAGGIO E LAVORAZIONE MERCE

In considerazione della tipologia costruttiva, della dotazione degli impianti fissi prima descritti in buono stato di manutenzione, il valore unitario riferito alla superficie lorda può essere assunto pari a € 550,00 per metro quadrato per

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

cui il valore totale risulta pari a:

$$€ 550,00 \times 1.435,00 \text{ mq} = € 789.250,00$$

a cui viene aggiunto il valore delle banchine esterne, non inferiore a € 100,00 per metro quadrato e quello della zona soppalcata stimabile in € 250,00 per metro quadrato, per un totale di:

$$€ 100,00 \times 510,00 \text{ mq} + € 250,00 \times 170,00 \text{ mq} = € 93.500,00.$$

Pertanto il valore complessivo del capannone, comprese le banchine risulta pari a:

$$€ 789.250,00 + € 93.500,00 = € 882.750,00.$$

Preciso che il valore unitario assegnato risulta superiore di circa il 25% ai valori medi di capannoni industriali con caratteristiche similari per tenere conto nel caso in questione della dotazione dei seguenti impianti ed attrezzature fissi:

- portoni sezionali ad avanzamento elettrico;
- celle frigo con pannelli di chiusura coibentati nonché impianto completo di refrigerazione automatizzato;
- portali isotermici per il carico diretto delle celle frigo;
- gruppo antincendio;
- gruppo elettrogeno;
- impianto di aria compressa completo di compressore ed essiccatore;
- tre pese a filo pavimento.

PIAZZALI PAVIMENTATI E RECINZIONE

La parte pavimentata con asfalto delle aree esterne ha un valore stimato di € 25,00 per metro quadrato, compresa la fondazione con misto granulometrico, mentre la parte non asfaltata di € 10,00 per metro quadrato.

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

Complessivamente il valore risulta:

$$€ 25,00 \times 4.780,00 \text{ mq} + € 10,00 \times 1.795,00 \text{ mq} = € 137.450,00.$$

La recinzione esterna, tenendo anche conto dei cancelli di ingresso ha un valore che può essere stimato pari a € 35.000,00.

Il valore complessivo di piazzali e recinzioni risulta, quindi, pari a € 172.450,00.

In definitiva, quindi, il valore del complesso industriale allo stato attuale, comprese le aree di pertinenza, gli impianti fissi, le celle frigorifere, con la sola esclusione degli arredi e delle attrezzature mobili che sono dettagliatamente indicati nei paragrafi successivi risulta dal seguente prospetto:

- valore dell'area	€ 240.375,00
- locali uffici e servizi	€ 316.000,00
- capannone e banchine esterne	€ 882.750,00
- piazzali e recinzioni	€ 172.450,00

TOTALE € 1.611.575,00

In cifra tonda € 1.610.000,00 (euro unmilione seicentodiecimila/00).

Tale valutazione tiene, ovviamente, conto della particolare destinazione per la quale lo stabilimento è stato realizzato.

Mi riferisco, come già detto, alla dotazione di celle frigorifere per la conservazione di prodotti deperibili come quelli ortofrutticoli, dei portali isotermici e di tutti gli altri accorgimenti che in un capannone per lo stoccaggio di merci in generiche non sono ordinariamente previsti.

L'ipotesi di un diverso utilizzo del capannone e di una conseguente diversa valutazione, come richiesto nel mandato affidatomi, è percorribile ma non

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

bisogna considerare la dotazione di impianti ed attrezzature fisse prima indicati.

Si tratterebbe, quindi, di procedere allo smontaggio di tali attrezzature che dovrebbero essere stimate e, poi, vendute separatamente.

Ciò evidentemente determinerebbe una sensibile diminuzione del valore di dette attrezzature che, poi, difficilmente potrebbero essere collocate in altri opifici in quanto progettate e dimensionate per questi locali (si pensi alle celle, ai portali isotermitici etc.).

Né, d'altra parte, la rimozione di tali attrezzature comporterebbe un incremento della commerciabilità dell'immobile, commerciabilità che risulta già alta nello stato in cui si trova, in quanto nel comprensorio di Vittoria la richiesta di capannoni per lo stoccaggio dei prodotti deperibili è alta.

In definitiva, quindi, a mio giudizio l'immobile va posto in vendita nello stato in cui si trova completo di tutti gli impianti e le attrezzature fisse installate al prezzo di base di € 1.610.000,00 (euro unmilionesecentodiecimila/00) con la sola esclusione degli arredi e dei macchinari mobili per la lavorazione che vengono descritti e stimati nei prossimi paragrafi.

8. DESCRIZIONE MACCHINARI E ARREDI

Con riferimento all'inventario redatto dall'ufficio il 7.2.2007 ho controllato, nel corso del sopralluogo, la esistenza dei beni inventariati che ho riportato, con riferimento all'ubicazione, nell'elenco allegato.

Detti beni sono visibili nella allegata documentazione fotografica.

Nell'elenco, soprattutto per i macchinari destinati alla lavorazione, è riportata una descrizione più dettagliata necessaria per l'individuazione del bene.

Il mandato affidatomi richiede di accertare e verificare il funzionamento di

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

tutti i macchinari e le loro condizioni di manutenzione.

Gli arredi e le attrezzature d'ufficio si trovano in buono stato e sembrano in efficienza anche se per le pompe di calore non ho proceduto ad una prova di funzionamento. I computer sono obsoleti.

Ai fini della valutazione voglio precisare che i beni di cui all'allegato elenco descritti ai numeri 5), 8), 23), 24), 39), 43) sono parte dell'impianto di videosorveglianza e dell'impianto telefonico per cui già considerati nella stima dell'immobile.

Per i macchinari e le attrezzature presenti nella zona di lavorazione si possono fare le seguenti considerazioni.

Tutte le linee di lavorazione non risultavano in marcia e non lo potevano essere per la mancanza di energia elettrica.

Da una prima analisi esse si trovano in discreto stato di conservazione anche se molte bilance, spostate dalla loro normale collocazione, sembrano fuori uso.

I nastri trasportatori, i convogliatori appaiono in efficienza e in buone condizioni di manutenzione.

Per poter effettuare una esatta valutazione delle condizioni bisognerebbe mettere in marcia le linee di lavorazione.

Ritengo, però, che le informazioni acquisite nel corso del sopralluogo siano sufficienti per determinare il valore di tali macchinari.

Le attrezzature per la movimentazione ed il trasporto sono in buone condizioni e perfettamente funzionanti, tanto che vengono utilizzate dal comodatario.

9. STIMA MACCHINARI E ARREDI

In relazione alla qualità e allo stato di manutenzione viene effettuata la stima

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

degli arredi.

Nel prospetto allegato, utilizzando la stessa numerazione dell'elenco di cui al precedente paragrafo, a ciascun bene inventariato viene assegnato il più probabile valore di mercato.

Il valore stimato complessivo degli arredi risulta pari a € 14.430,00.

Analogamente per i macchinari si riporta nell'allegato prospetto la stima del valore di mercato che tiene conto della commerciabilità del bene e, eventualmente, degli oneri per lo smontaggio, il trasporto e il rimontaggio del macchinario, nonché per la sostituzione delle parti fuori uso.

Il valore complessivo stimato dei macchinari risulta pari a € 340.300,00.

10. DESCRIZIONE E STIMA DEGLI AUTOMEZZI

Gli automezzi di proprietà della società fallita sono i seguenti:

- autovettura Peugeot 306 trasformata autocarro per trasporti di cose;

targata AA 881 TR;

prima immatricolazione 5.5.1995;

due proprietari prima di essere acquistata dalla società [REDACTED]

nel 2000;

omologata per due posti;

valore commerciale € 1.000,00.

- Autovettura Fiat Panda Van omologata furgone per trasporto cose;

targata BP 813 FM;

prima immatricolazione 23.11.2001;

omologata per due posti;

valore commerciale € 1.500,00.

Valore complessivo degli automezzi € 2.500,00.

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

11. CONCLUSIONI

Nella presente relazione ho descritto lo stabilimento oggetto della procedura fallimentare allegando una completa documentazione fotografica.

Ho indicato la consistenza ed i dati catastali dell'immobile allegando l'estratto di mappa e le visure.

Ho accertato che il complesso industriale è legittimo dal punto di vista urbanistico - edilizio allegando la relativa documentazione rilasciata dagli uffici.

Ho riscontrato lievissime difformità nei prospetti che possono, però, essere sanate con la richiesta di una autorizzazione ai sensi dell'art. 13 della L.R.37/85.

Ho accertato che gli impianti sono stati realizzati a norma di legge allegando le relative certificazioni.

Lo stabilimento industriale è dotato di certificato di prevenzione incendi in corso di validità.

Alla luce di quanto sopra lo stabilimento può essere immediatamente utilizzato per l'attività già svolta dalla società fallita senza necessità di ottenere o rinnovare autorizzazioni o permessi.

Ho segnalato la necessità, prima di avviare l'attività, di procedere alla esecuzione di un intervento indispensabile per rendere la struttura conforme e quanto assentito dal Comando dei Vigili del Fuoco, intervento che riguarda l'eliminazione delle finestre di comunicazione tra gli uffici del primo piano e il capannone.

Contestualmente si deve provvedere ad una completa verifica di funzionamento di tutti gli impianti, compresa la verifica periodica prevista per

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

legge dell'impianto elettrico e di messa a terra.

Vanno, infine, verificati ed integrati gli estintori secondo il progetto depositato ai Vigili del Fuoco.

Il costo stimato di tutti gli interventi prima elencati è di complessivi € 8.000,00.

A conclusione di tali interventi l'attività può essere ripresa a condizione che vengano rispettati gli obblighi posti a carico del nuovo datore di lavoro previsti dal D.l.gs. 626/94 e successive modifiche ed integrazioni.

Come richiesto ho stimato in € 1.610.000,00 (euro un milione seicentodiecimila/00) il valore di mercato del complesso industriale nello stato in cui si trova tenendo conto della dotazione di impianti fissi dettagliatamente illustrata nei precedenti paragrafi.

Non ho effettuato altre valutazioni che prevedano usi diversi da quelli per cui è stato realizzato l'insediamento in quanto i costi di trasformazione penalizzerebbero fortemente il valore degli impianti fissi di proprietà della curatela senza, d'altra parte, determinare aumenti di valore dell'immobile.

Si tenga, comunque, presente il fatto che la concessione edilizia è valida solo per la destinazione d'uso indicata nel relativo certificato e che la stessa concessione edilizia, per questo motivo, è stata rilasciata a titolo gratuito.

Ho infine descritto e stimato in complessivi € 14.430,00 gli arredi e in € 340.300,00 i macchinari.

Non ho potuto, come richiesto nel mandato, eseguire la prova dei macchinari e ne ho stimato il valore con riferimento al buono stato di conservazione.

Ritengo di avere svolto l'incarico affidatomi e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

Allego alla presente relazione:

- 1) aerofotografia con ubicazione immobile;
- 2) documentazione fotografica;
- 3) planimetric e prospetti dell'immobile a scala ridotta;
- 4) estratto del foglio di mappa 85 del Comune di Vittoria;
- 5) visure catastali;
- 6) concessione edilizia n. 247 del 16.5.2003;
- 7) certificato di conformità L. 64/74 rilasciato ai sensi dell'art. 28 della L. 64/74;
- 8) autorizzazione all'uso dell'immobile rilasciata dal Comune di Vittoria in data 20.5.2004;
- 9) dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e di terra e l'impianto trasmissione dati;
- 10) dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;
- 11) dichiarazione di conformità dell'impianto idrico - antincendio;
- 12) certificato di prevenzione incendi;
- 13) elenco arredi e macchinari;
- 14) stima arredi e macchinari.

Ragusa, 11 luglio 2007

IL C.T.U.

(Ing. Giuseppe Cicero)