

Dott. ing. Emilio Pizzardi Via Zinghi, 37 93012 Gela Cell. 349.2364481	<b>TRIBUNALE DI GELA</b> SEZIONE FALLIMENTARE		N. RG <b>14/2012</b>
	FALLIMENTO	N. 14/2012	
	Giudice: Dott. V. Bernardi	REV. 0	pag 1 di 15

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### STIMA DI BENI IMMOBILI, MOBILI E STRUMENTALI DEL FALLIMENTO N° 14/2012

..

sita Zona Industriale di Butera c/da Burgio.

Curatore Fallimentare: dott. Rosario Faraci

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Gela li 31/08/2016

Il coadiutore del curatore fallimentare  
(Dott. ing. Emilio Pizzardi)

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio di Ingegneria - Via Zinghi n. 37 - 93012 Gela -  
E-mail: [e.pizzardi@alice.it](mailto:e.pizzardi@alice.it) - PEC: emilio.pizzardi@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## INDICE

Cap. I - Premessa . . . . .	3
Cap. II - Svolgimento operazioni peritali . . . . .	4
Cap. III – Risposta al mandato . . . . .	6
Descrizione degli immobili . . . . .	6
Capannone industriale . . . . .	6
Edificio per uffici amministrativi . . . . .	9
Edificio per uffici direzionali . . . . .	9
Locale mensa . . . . .	10
Impianti Tecnici e Tecnologici . . . . .	10
Sistemazioni Esterne . . . . .	10
Identificazione catastale . . . . .	11
Regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene . . . . .	11
Determinazione del valore di mercato attribuibile al bene	12
Stima dell'immobile in base al valore di costruzione . . . . .	13

## ALLEGATI

Verbale di sopralluogo
Rilievo fotografico
Copia concessione edilizia n. 5/2003
Copia variante alla concessione edilizia n. 17/2005
Visura catastale
Planimetria catastale Foglio 224
Planimetria generale
Piante Uffici amministrativi
Pianta uffici direzionali
Prospetti edifici per uffici
Pianta e prospetti capannone



- TRIBUNALE DI GELA -  
SEZIONE FALLIMENTARE



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA DEL COADIUTORE DEL CURATORE

FALLIMENTARE DOTT. ING. EMILIO PIZZARDI

Fallimento n° 14/2012 del 12/10/2012 della società "cccccccccccccc", sita nella Zona industriale area PIP del comune di Butera in c/da Burgio, censita in catasto urbano al foglio di mappa n° 224 part. 1556.

**Cap. I – Premessa**

Il curatore del fallimento della Società in oggetto dott. Rosario Faraci, avendo ricevuto l'autorizzazione dal Giudice Delegato del fallimento Dott. Luca Solaini, ha conferito l'incarico al sottoscritto dott. ing. Emilio Pizzardi con studio in Gela nella via Zinghì n. 37 ed iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 674 per redigere la stima dei beni immobili, mobili e strumentali intestati alla società "cccccccccccccc." sita nella Zona industriale del comune di Butera in c/da Burgio. I beni individuati sono i seguenti:

- Capannone industriale per la produzione di prodotti dolciari;
- Edifici per uffici amministrativi e uffici direzionali;
- Area di pertinenza con spazi aperti adibiti a verde, percorsi pedonali e parcheggio con area di manovra.
- Impianti tecnici, tecnologici, beni strumentali e beni mobili facenti parte dell'azienda denominata "cccccccccccccc." censiti nei due inventari redatti dal cancelliere del tribunale di Gela:

- 1) inventario del 10/11/2012, redatto dal cancelliere del Tribunale di Gela sezione Fallimentare nella persona del Sig. Angelo Cannizzo



assistito dal dott. Calcagno Salvatore (delegato del curatore dott. Faraci Rosario) ed alla presenza del Sig. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ nella qualità di rappresentante legale della società in oggetto;

2) inventario del 12/01/2013 redatto sempre dal cancelliere del Tribunale di Gela sezione Fallimentare nella persona del Sig. Angelo Cannizzo assistito dal Curatore dott. Faraci Rosario ed alla presenza del Sig. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ nella qualità di rappresentante legale della società in oggetto.

## Cap. II - Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno 09/11/2013 alle ore 10,00, il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto di fallimento sito nella zona industriale del comune di Butera contrada Burgio. Sul posto si sono presentati: il dott. Daniele Guccione nella qualita di collaboratore del curatore fallimentare dott. Faraci ed il sig. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ nella qualita di rappresentante legale della società "~~XXXXXXXXXX~~

Alla presenza dei soggetti sopra citati, lo scrivente ha preso visione dello stato dei luoghi, ha eseguito un rilievo fotografico ed ha effettuato le misurazioni necessarie che ha riportato su carta per appunti.

In particolare il sottoscritto ha preso visione di quanto segue:

- fabbricato adibito ad uffici amministrativi, dove e stata accertata la presenza di umidità per risalita capillare lungo i muri perimetrali fino ad una altezza di 70 cm.
- fabbricato, posto frontalmente al primo, adibito ad uffici direzionali.
- Locale mensa facente parte della struttura per uffici amministrativi.



- Capannone industriale con struttura in calcestruzzo armato ordinario e precompresso che comprende:

- Area Bancali che al momento del sopralluogo era vuota;
- area di produzione caramelle comprensiva di macchine e apparecchiature con le relative tubazioni di collegamento in acciaio inox, tutto in buono stato di conservazione; dotata di condotte per la canalizzazione dell'aria di climatizzazione;
- Area di confezionamento e incartamento;
- Magazzino;
- Deposito prodotti finiti;
- Locale officina;
- Zona carico e scarico merci;
- Impianti di condizionamento costituiti di sistemi di refrigerazione e di riscaldamento;
- N. tre silos per il contenimento di "glucosio e zuccheri", con il relativo impianto di sollevamento dedicato (sistema di pompaggio), posizionati esternamente al capannone;
- Impianto antincendio con vasca da 20 mc;
- Area di pertinenza.

Alla data del sopralluogo il sottoscritto ha accertato che la struttura dell'intero edificio si presentava in buono stato di conservazione; inoltre, ha accertato che l'impianto di produzione era fermo ed era costituito da macchine e apparecchiature in buono stato di conservazione.

Le operazioni di sopralluogo si sono concluse alle ore 12,55 ed è stato redatto il verbale di sopralluogo che viene allegato alla presente.



### Cap. III - Risposta al mandato.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

I beni oggetto di stima sono ubicati nella zona industriale area P.I.P. in C/da Burgio nel territorio del Comune di Butera. L'area di interesse ricopre una superficie di 20.000 mq, ha una forma a "L" con andamento prevalente est-ovest ed orografia pressoché pianeggiante. Essa è posizionata in prossimità dello snodo stradale dalla "SS. 115" con la "SS. 626" scorrimento veloce Gela-Caltanissetta ed è facilmente raggiungibile da esse.

I beni oggetto di stima sono costituiti da: di un capannone industriale per la produzione di prodotti dolciari (caramelle), di un edificio per uffici amministrativi, un edificio per uffici direzionali, impianti tecnici, tecnologici, beni strumentali, spazi aperti di pertinenza sistemati a verde e parcheggio.

#### • CAPANNONE INDUSTRIALE

L'edificio industriale consta di una struttura che ricopre una superficie coperta di circa 2.280 mq avente forma pressoché rettangolare, ed un volume complessivo di circa 15.898 mc.

Il fabbricato nel suo insieme si presenta come giustapposizione di volumi semplici composti dal volume principale rappresentato dal capannone e da un volume più piccolo realizzato lungo i prospetti sud-ovest con struttura in acciaio. Il capannone è realizzato con struttura intelaiata (travi e pilatri) prefabbricata in calcestruzzo precompresso, coperto con coppelle in calcestruzzo dotate di lucernari per l'illuminazione zenitale. Il tamponamento perimetrale esterno è costituito da pannelli verticali con finitura interna in graniglia di marmo di colore chiaro (Bianco-Beige) fino ad



un'altezza di circa 2,50 m e di colore celeste nella parte superiore. Il corpo principale contiene tutti i locali di lavorazione compreso il vano caldaie, interamente tompagnato in c.a., e sono direttamente collegati con lo spazio di ingresso, i servizi igienici e gli spogliatoi per il personale addetto. Dallo spazio di ingresso si accede tramite una scala a chiocciola in acciaio ad un soppalco adibito a laboratorio di analisi, dotato anch' esso di servizio igienico.

L'ingresso al capannone è afferente ad una porzione di prospetto costituito da una superficie vetrata ed è protetto da una tettoia in c.a. avente una campata avente una luce (lunga) di 13,60 m.

La pavimentazione è in resina impermeabile ed è presenza una caditoia per la raccolta e l'allontanamento dei liquidi. Inoltre, esso è dotato di impianto di riscaldamento e di refrigerazione;

Il capannone è suddiviso nelle seguenti sottoaree:

- L'area bancali: con pavimentazione in resina impermeabile. Tale area al momento del sopralluogo era completamente vuota ed è separata dal locale produzione tramite pareti interne realizzate con pannelli sandwich in alluminio coibentato.
- Area produzione: anche essa con pavimentazione in resina impermeabile in cui erano presenti diverse tipologie di macchine per la produzione di dolciari e tubazioni di collegamento per il processo produttivo in acciaio inox tutti elencati nell'inventario redatto dal cancelliere del tribunale di Gela.



- Area di incartamento e confezionamento: rifinito in modo uguale alle aree precedenti dove erano presenti macchine per la produzione di caramelle in buono stato di conservazione.

In adiacenza al corpo principale e lungo i lati sud-ovest è realizzato un corpo di fabbrica in struttura metallica in cui sono allocati tutti gli spazi di servizio al processo produttivo e più specificatamente un vano per la maturazione dei prodotti finiti, un servizio igienico con accesso da antibagno, un locale per il magazzinamento degli imballaggi, un locale officina per le piccole manutenzioni e sul lato sud, in prosecuzione al capannone, un'ampia tettoia che copre lo spazio per la movimentazione di merci finite che è provvisto di un piccolo locale di controllo e gestione delle operazioni di carico. La struttura della tettoia è a sbalzo realizzata con profilati in acciaio e rifinita in pannelli metallici predefiniti. I vari ambienti sono illuminati con luce zenitale a mezzo di lucernari. Mentre, nei locali servizi igienici e di manutenzione sono posti infissi in alluminio preverniciato dello stesso colore dei pannelli di compagno che permettono l'ingresso della luce.

Il lato ovest del capannone principale è perlopiù cieco a meno di tre aperture avente funzione di uscita di sicurezza.

Il rivestimento delle pareti dei servizi igienici è realizzato con piastrelle in monocottura di ceramica; per le restanti superfici verticali con intonaco per interni ed ultimo strato con tinteggiatura lavabile ed antitossica.

L'accesso al capannone è assicurato da porte scorrevoli in ferro zincato verniciato e tramite rampe e gradini, per il passaggio di mezzi e persone (anche in presenza di handicap).



- EDIFICI PER UFFICI

- Uffici amministrativi

L'edificio per uffici amministrativi è costituito da un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra collegati tra loro tramite una scala interna. L'ingresso avviene, dal corpo principale, tramite un piccolo atrio scoperto su cui si affacciano intere partiture vetrate. L'intero fabbricato si mostra con volumi semplici coperti con struttura piana, l'aerazione e l'illuminazione è garantita da ampie finestre vetrate, mentre per i servizi igienici l'aerazione e l'illuminazione è zenitale. Al momento del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di umidità per risalita capillare lungo i muri perimetrali fino ad una altezza di 70 cm dal pavimento. La struttura portante è in acciaio, l'ambiente è unico diviso con intelaiature metalliche e vetro. Il tetto è stato rifinito con controsoffitto. Il piano superiore presenta delle zone a veranda ed ha il pavimento in gres porcellanato come al piano terra.

- Uffici Direzionali

L'edificio per uffici direzionali è posto frontalmente a quello per uffici amministrativi ed è separato da esso da una piccola corte aperta. Esso si mostra come un corpo chiuso di forma ovoidale con copertura a falde, al suo interno insiste un patio da cui riceve illuminazione e ventilazione che si somma alle finestre a nastro presenti su due lati. L'edificio è stato realizzato con struttura metallica di tipo intelaiato e internamente i muri perimetrali sono stati rivestiti con pannelli in cartongesso. Gli infissi sono in alluminio, il pavimento è in gres porcellanato ed è dotato di impianto di climatizzazione testimoniato dalla presenza di aeratori/condotte per aria condizionata. In occasione del sopralluogo sono stati riscontrati segni di



umidità, proveniente da infiltrazioni esterne (acqua piovana), che ricoprono vaste superfici lungo tutte le pareti perimetrali ed anche le travi orizzontali a sostegno dei pannelli si presentano ossidate. La pavimentazione è in gres porcellanato e gli ambienti sono arredati con un buon arredo per uffici comprendenti Scrivanie, sedie e armadi/scaffalature per documentazioni ben descritti nell'inventario redatto dal cancelliere del tribunale di Gela. L'edificio è composto dai seguenti ambienti: sala di ingresso, sala di aspetto, corridoio, sala riunioni e bagno.

- Locale Mansa

Inglobbato alla struttura degli uffici amministrativi è stato ricavato il locale mensa di dimensioni 7,85 x 5,75 m. La pavimentazione è con piastrelle in gres non levigato. Esso è ben illuminato e areggiato ed è arredato con n. 4 tavoli e varie sedie. Al momento del sopralluogo si è presentato con umidità nella parte bassa delle pareti

#### IMPIANTI TECNICI E TECNOLOGICI

Il capannone e gli uffici sono dotati di impianto elettrico, di climatizzazione, telefonico, citofonico, idrico, sanitario.

#### SISTEMAZIONI ESTERNE

Tutto il perimetro dell'area è recintato con muro in cls e metallo per un'altezza complessiva di due metri. Al suo interno sono presenti sedi viarie con pavimentazione in asfalto, impianto di illuminazione nelle aree di parcheggio ed una sistemazione a verde con macchia mediterranea.

Nella tabella sottostante si riportano i parametri edilizi di progetto.



TABELLA RIEPILOGATIVA PARAMETRI EDILIZI		
Descrizione	U.M.	Quantità
Superficie Lotto	mq	20.000
Superficie Capannone	mq	2.518
Superficie Edifici	mq	238
Superficie Parcheggi	mq	940
Superficie a Verde	mq	2.398
Superficie viabilità	mq	7.144
Superficie impianti	mq	105
Superficie Cabina elettrica	mq	20

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari sopra descritte trovano rispondenza da quanto riportato in catasto sia nelle visure che nelle relative planimetrie catastali che sono allegate alla presente.

In particolare si ha:

L'unità immobiliare risulta censita nel territorio del comune di Butera in catasto fabbricati al Foglio 224 part. 1556 categoria. D/1 Rendita Euro 19.290,00

## REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Dalla documentazione ricevuta dal sottoscritto in occasione del sopralluogo e da ricerche presso gli uffici SUAP del Comune di Butera si evince che l'unità immobiliare è regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico in

quanto ha ottenuto regolare concessione edilizia rilasciata dal Comune di

Butera

- Concessione edilizia n° 5 /2003.
- Variante con Concessione Edilizia n° 17/2005.

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTRIBUIBILE AL BENE.**

La valutazione dell'insediamento industriale (Capannone e fabbricati) per la produzione di caramelle comprensivo dei macchinari presenti e necessari nel processo produttivo, come è intuibile, pone grossi problemi. A parte la limitata letteratura tecnica, i fattori di cui lo Stimatore deve tenere conto sono molti e svariati.

Lo scopo è come sempre la ricerca del "più probabile valore venale", cioè del valore venale determinato in regime economico di ordinarietà cioè in un mercato ordinario. Tale mercato è costituito da operatori ordinari che posseggono capacità intellettive e finanziarie che rientrino nei limiti della normalità; tali, in sintesi, da non disturbare ed inficiare il mercato con dei prezzi eccezionali.

Nel caso specifico vengono a mancare alcuni elementi: primo di tutti il "mercato" in quanto per un impianto simile non si può facilmente parlare di un vero e proprio mercato; altrettanto non si può dire per gli operatori ordinari.

Per "l'operatore ordinario" sopra definito la convenienza all'acquisto in questo caso è spesso inficiata ad ottenere finanziamenti industriali a tasso



agevolato per gli impianti di produzione di caramelle con macchinari già utilizzati e da tempo fuori esercizio.

Considerando altresì che l'impianto (con tutti gli edifici) è ubicato in zona industriale (zona D) e la sua destinazione d'uso attuale è (produzione dolciaria), nella scelta del più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile non è stato possibile adottare il metodo del valore di trasformazione in quanto la destinazione d'uso attribuita all'immobile non può essere cambiata.

Per quanto esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato determinato in base al valore di costruzione.

Per quanto riguarda le macchine ed attrezzature i valori sono stati assunti da indagini di mercato e rivalutati in funzione dell'età delle stesse.

#### **STIMA DELL'IMMOBILE IN BASE AL VALORE DI COSTRUZIONE**

##### **STIMA CAPANNONE ED EDIFICI**

Il valore di costruzione è stato determinato in funzione all'esperienza dello scrivente e da consulenza presso imprenditori edili che operano nel settore.

Dai diversi valori desunti presso gli operatori del settore è stata presa in considerazione la media degli stessi valori ed è stato adottato un costo unitario per mq di costruzione in funzione delle caratteristiche costruttive e dei livelli di piano:

<b>Descrizione</b>	<b>Unità misura</b>	<b>Costo unitario</b>	<b>Superficie mq/m</b>	<b>Importo euro</b>
Fondazione Capannone	€/m	200,00	450	€ 90.000,00
Fondazioni Uffici	€/m	220,00	150	€ 33.000,00



Capannone	€/mq	230,00	2.280	€ 524.400,00
Uffici	€/mq	620,00	238	€ 147.560,00
<b>Totale Parziale</b>				<b>€ 794.960,00</b>

#### STIMA AREE A SERVIZIO

descrizione	Costo unitario €/mq	Superficie mq	Importo euro
Area di sedime del lotto	4,00	20.000	€ 80.000,00
Area parcheggio	43,00	940	€ 40.420,00
Area a verde	15,00	2.398	€ 35.970,00
Area viabilità	23,00	7.144	€ 164.312,00
Recinzione	A corpo		€ 25.000,00
<b>Totale Parziale</b>			<b>€ 345.702,00</b>
<b>IMPORTO TOTALE IMMOBILI</b>			<b>€ 1.140.262,00</b>

**Il valore totale degli edifici con gli annessi spazi a verde, parchegg e rete viaria è stimato a Euro 1.140.262,00** (unmilionecentoquarantamila-duecentosessantadue/00).

La stima dei macchinari ed attrezzature sopra elencati è stata dedotta da indagini di mercato e da consulenza presso esperti del settore. Da un minuzioso controllo dei singoli beni mobili, considerando lo stato di usura, ed in considerazione del fatto che tali beni sono parte integrante dell'impianto dolciario per la produzione di caramelle e quindi inalienabili rispetto all'attività in questione, la stima delle macchine ed attrezzature



sopra elencate è stata eseguita a corpo determinando un importo complessivo pari a **Euro 1.300.000,00**



**Nel complesso il valore di mercato dell'insediamento industriale per la produzione di caramelle** comprensivo degli immobili, accessori e pertinenze, dei macchinari ed attrezzature ed arredo (come da verbali di inventario redatto dal cancelliere del tribunale di Gela che è parte integrante alla presente relazione di CTU) è stimato per un importo pari a **euro 2.440.262,00** (duemilioni quattrocento quarantamila ottocentosessantadue/00).

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Allego alla presente: verbale di sopralluogo, - planimetria ubicazione dell'immobile, - Planimetria catastale - visura catastale, - copia della concessioni edilizie; .



Gela lì, 31/08/2013

Il coadiutore del curatore fallimentare  
(Dott. Ing. Emilio Pizzardi)



TRIBUNALE DI GELA  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento n. 14/2012 del 10/10/2012  
Giudice Delegato: Dott. Luca Solaini  
Curatore: Dott. Rosaio Faraci

nella redazione dell'inventario di stima in base all'art. 220

L.F.

A questo punto il curatore alle ore 12,55 dichiara chiuse le operazioni di stima.

Butera  
Gela li 09/11/2013

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Il delegato dott. Daniele Guccione

Il CTU ing. Emilio Pizzardi

Il legale rappresentante sig. [REDACTED]

A questo punto il sig. [REDACTED] Releve puo' seguire lo stato dell'immobile e dei macchinari sono in evidente stato di abbandono e di deperimento e pertanto chiede alle ctu di quantificare anche i danni. Il sig. [REDACTED] consegna al ctu n°14 documenti riguardanti il progetto architettonico ed i <sup>telegli dello</sup> ~~la~~ processo di produzione che lo stesso restituirà non appena completata la valutazione di stima, con l'impegno di contettere il sig. [REDACTED] per la restituzione degli elaborati.  
L.C.S.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Daniele Guccione  
Emilio Pizzardi

TRIBUNALE DI GELA  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento n. 14/2012 del 10/10/2012  
Giudice Delegato: Dott. Luca Solaini  
Curatore: Dott. Rosaio Faraci

VERBALE DI STIMA DEGLI IMMOBILI E DEI BENI DELLA SOCIETÀ

FALLITA [REDAZIONE]

ASTE GIUDIZIARIE.it

\* \* \*

L'anno 2013, il giorno 9 del mese di Novembre alle ore 10,00

l'Ufficio Fallimentare, nelle persone del Dott. Ing. Pizzardi

Emilio nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) su

incarico del G.D. al procedimento e del sottoscritto Curatore

Dott. Rosario Faraci, incaricato il proprio collaboratore

Dott. Daniele Guccione nato a Gela il 27/10/1980 C.F.:

GCCDNL80R27D960D giusta delega a margine, si è recato in

contrada Burgio, zona industriale di Butera ove sono siti i

locali adibiti all'esercizio dell'impresa della società

"[REDAZIONE]", allo scopo di procedere alla redazione del

verbale di stima degli immobili e dei beni presenti

all'interno dell'opificio industriale.

Quivi giunti, si è avuta la presenza del sig. [REDAZIONE]

in qualità di legale rappresentante della società in oggetto.

Hanno così inizio le operazioni di stima dei beni presenti

all'interno dei locali dell'impresa.

Il ~~collaboratore~~ [REDAZIONE] curatore dott. Rosario Faraci informa il sig. [REDAZIONE]

[REDAZIONE] delle pene previste (reclusione da 6 a 18 mesi) in

caso di omessa dichiarazione di altri beni da comprendere

Io sottoscritto Dott.  
Rosario Faraci, Curatore  
del fallimento in epigrafe,  
**DELEGO:** il Dott. Daniele  
Guccione, nato a Gela il  
27/10/1980, C.F.  
GCCDNL80R27D960D,  
identificato a mezzo C.I.  
AK4092833 rilasciata dal  
Comune di Gela il  
19.11.2009, alla  
redazione dell'inventario.

IL DELEGANTE

IL DELEGATO

ASTE GIUDIZIARIE.it