

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICO ESTI VA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale Ordinario di Gela

Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Sgroi

Fallimento n. 04/15: [REDACTED]

Curatore Fallimentare: Avv. Gianluca Nicosia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico Incaricato:
Dott. Ing.
Ivan Giuseppe Rando

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA STEFANIA SGROI

FALLIMENTO N. 04/15: [REDACTED]

CURATORE FALLIMENTARE: AVV. GIANLUCA NICOSIA

OGGETTO: VALUTAZIONE DEI BENI DEL COMPLESSO AZIENDALE DI [REDACTED]
S.R.L.

TECNICO INCARICATO: DOTT. ING. IVAN GIUSEPPE RANDO

Caltanissetta, lì 20 OTTOBRE 2025

1. CENNI STORICI SUL COMPLESSO INDUSTRIALE	3
2. SENTENZA DI FALLIMENTO E INCARICO	11
3. DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI	15
4. CRITERI DI STIMA.....	16
5. VERIFICA DOCUMENTAZIONE E INDIVIDUAZIONE BENI	18
6. DESCRIZIONE, STATO E VALUTAZIONE CESPITI	61
7. CONTROLLO E ACCERTAMENTO FINALE	64
8. VALUTAZIONE DI STIMA COMPLESSIVA	65
9. CONCLUSIONI	66

1. CENNI STORICI SUL COMPLESSO INDUSTRIALE

Sin dagli inizi degli anni 2000, la società [REDACTED] si è occupata della lavorazione e del confezionamento di calcestruzzo. Nel periodo in cui era ancora florida l'attività edilizia, soprattutto nella zona di Gela quale area di indotto legata alla crescita industriale del Gruppo Agip di allora divenuto poi Gruppo ENI, la società [REDACTED] aumentava la propria produttività al punto di chiedere, all'allora Consorzio per l'area di sviluppo Industriale di Gela, la disponibilità di un'area per la realizzazione di un fabbricato ad uso uffici, di un capannone per officina mezzi ed un impianto di confezionamento del calcestruzzo. Dal 2004 così, tutte le attività della società [REDACTED] ovvero la costruzione e la fornitura di calcestruzzo preconfezionato, nonché l'autotrasporto merci conto terzi, sono state avviate e sono proseguite nel sito di Contrada Piana del Signore nel territorio di Gela, sino alla data di chiusura attività, oramai lontana nel tempo.



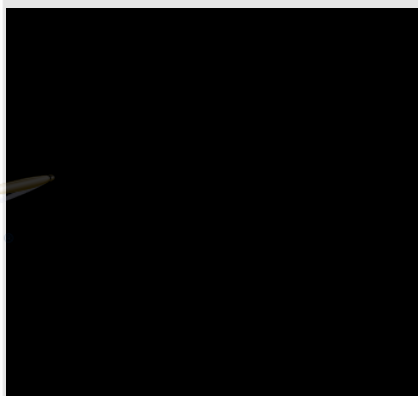
FOTO: PANORAMICA ESTERNA "STABILIMENTO"



Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di CALTANISSETTA

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI CAPITALE



DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	GELA (CL) CONTRADA PIANA DEL SIGNORE - CAP 93012
Indirizzo PEC	
Numero REA	
Codice fiscale	
Partita IVA	
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata
Data atto di costituzione	03/05/2001
Data iscrizione	08/06/2001
Data ultimo protocollo	02/01/2014
	impresa in fase di aggiornamento
Institore	

ATTIVITA'

Stato attività	attiva
Data inizio attività	01/09/2004
Attività esercitata	la costruzione e la fornitura di calcestruzzo preconfezionato, autotrasporto merci conto terzi.
Codice ATECO	23.63
Codice NACE	23.63
Attività import export	-
Contratto di rete	-
Albi ruoli e licenze	si
Albi e registri ambientali	-

L'IMPRESA IN CIFRE

Capitale sociale	10.836,00
Addetti al 31/12/2014	8
Soci	2
Amministratori	2
Titolari di cariche	0
Sindaci, organi di controllo	0
Unità locali	0
Pratiche RI dal 10/04/2014	0
Trasferimenti di quote	2
Trasferimenti di sede	0
Partecipazioni (1)	

CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA	-
Certificazioni di QUALITA'	-

DOCUMENTI CONSULTABILI

Bilanci	2011 - 2010 - 2009 - 2008 - 2007 - ...
Fascicolo	si
Statuto	si
Altri atti	12

Le informazioni, sopra riportate, sono tutte di fonte Registro Imprese o REA (Repertorio Economico Amministrativo); si possono trovare i dettagli nella Visura o nel Fascicolo d'Impresa
 (1) Da elenchi soci e trasferimenti di quote

Servizio realizzato da InfoCamere per conto delle Camere di Commercio Italiane Documento n. T 182076582 estratto dal Registro Imprese in data 10/04/2015

FOTO: "CERTIFICATO CCIAA – PAG. 1/6"

Indice

1 Sede	2
2 Informazioni da statuto/atto costitutivo	2
3 Capitale e strumenti finanziari	3
4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote	3
5 Amministratori	4
6 Attività, albi ruoli e licenze	5
7 Aggiornamento impresa	6

1 Sede

Indirizzo Sede legale	GELA (CL) CONTRADA PIANA DEL SIGNORE - CAP 93012
Indirizzo PEC	
Partita IVA	
Numero REA	

iscrizione REA
sede legale

Numero repertorio economico amministrativo (REA): CL - 86076
GELA (CL)
CONTRADA PIANA DEL SIGNORE - CAP 93012

indirizzo elettronico
partita iva

informazioni supplementari

CONVERSIONE DEL CAPITALE IN EURO.

2 Informazioni da statuto/atto costitutivo

Registro Imprese	Data di iscrizione: 08/06/2001 Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA
Estremi di costituzione	Data atto di costituzione: 03/05/2001
Sistema di amministrazione	amministratore unico (in carica)
Oggetto sociale	OGGETTO SOCIALE: LA COSTRUZIONE E LA FORNITURA DI CALCESTRUZZO PRECONFEZIONATO; LA COSTRUZIONE E LA VENDITA DI PREFABBRICATI IN CALCESTRUZZO DI QUALSIASI GENERE; LA FORNITURA ...

Estremi di costituzione

iscrizione Registro Imprese

del Registro delle Imprese di CALTANISSETTA
Data iscrizione: 08/06/2001

sezioni

Iscritta nella sezione ORDINARIA il 08/06/2001

informazioni costitutive

Data atto di costituzione: 03/05/2001

Visura ordinaria societa' di capitale • 2 di 6

FOTO: "CERTIFICATO CCIAA – PAG. 2/6"

Sistema di amministrazione e controllo

durata della società

Data termine: 31/12/2050

scadenza esercizi

Scadenza primo esercizio: 31/12/2001
Scadenza esercizi successivi: 31/12

forme amministrative

amministratore unico (in carica)
Numero minimo amministratori: 1
Numero massimo amministratori: 1

Oggetto sociale

OGGETTO SOCIALE:

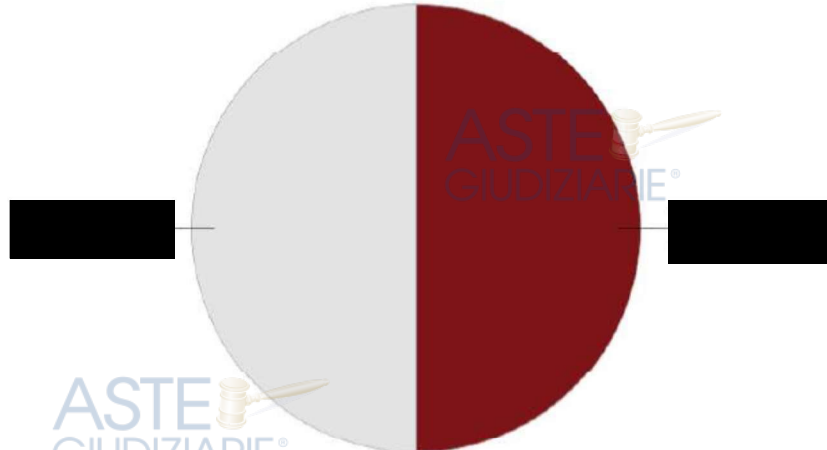
LA COSTRUZIONE E LA FORNITURA DI CALCESTRUZZO PRECONFEZIONATO; LA COSTRUZIONE E LA VENDITA DI PREFABBRICATI IN CALCESTRUZZO DI QUALSIASI GENERE; LA FORNITURA ED IL TRASPORTO DI INERTI E DERIVATI; LAVORI EDILI E STRADALI CON RELATIVI MOVIMENTI DI TERRA, SBANCAMENTI, SCAVI A SEZIONE OBBLIGATE E TRASPORTO DEL MATERIALE DI RISULTA CON MEZZI MECCANICI.

3 Capitale e strumenti finanziari

Capitale sociale In Euro	Deliberato:	10.836,00
	Sottoscritto:	10.836,00
	Versato:	10.836,00

4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote

Sintesi della composizione societaria e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 02/01/2014



Il grafico a torta e la tabella sottostante rappresentano una sintesi della composizione societaria dell'impresa (le quote di proprietà sono sommate per titolare e poi arrotondate).
Si sottolinea che solo l'elenco dei soci, disponibile di seguito alla tabella di sintesi, fornisce la completa e dettagliata situazione societaria così come depositata.

Socio	Valore	%	Tipo diritto
			proprietà'
			proprietà'

Visura ordinaria società' di capitale • 3 di 6

FOTO: "CERTIFICATO CCIAA – PAG. 3/6"

Socio	Valore	%	Tipo diritto
-------	--------	---	--------------

Elenco dei soci e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 02/01/2014
capitale sociale

Capitale sociale dichiarato sul modello con cui è stato depositato l'elenco dei soci:
 10.836,00 Euro

Proprieta'

[REDACTED]

Proprieta'

[REDACTED]

[REDACTED]

Variazioni sulle quote sociali che hanno prodotto l'elenco sopra riportato
pratica con atto del 23/12/2013

Data deposito: 02/01/2014
 Data protocollo: 02/01/2014
 Numero protocollo: CL -2014-49

5 Amministratori

[REDACTED]	Rappresentante dell'impresa
------------	-----------------------------

Forma amministrativa adottata
amministratore unico

Numero amministratori in carica: 1
 Durata in carica: fino alla revoca

Elenco amministratori

Amministratore Unico

[REDACTED]

residenza

[REDACTED]

carica	amministratore unico Nominato con atto del 03/05/2001 Durata in carica: fino alla revoca
Institore	[REDACTED]
domicilio	[REDACTED]
carica	Institore Nominato con atto del 02/07/2013 Data iscrizione: 10/07/2013 Durata in carica: a tempo indeterminato
poteri	IL NOMINATO PROCURATORE POTRA' IN NOME, VECE E CONTO DI ESSA SOCIETA' MANDANTE E CON OGNI PIU' AMPIA ED ESTESA FACOLTA' ESERCITARE E GESTIRE LA DETTA AZIENDA. E' AUTORIZZATO QUINDI A: - ACQUISTARE E VENDERE LE MERCI, MATERIE PRIME E BENI IMMOBILI IN GENERE, IN RELAZIONE ALL'OGGETTO SOCIALE; STIPULARE CONTRATTI DI LOCAZIONE, ANCHE FINANZIARIA E/O ULTRAVENTENNALE, DI VENDITA, DI PERMUTA E/O AFFITTO DI BENI IMMOBILI E MOBILI REGISTRATI, STIPULARE CONTRATTI DI NOLO, DI TRASPORTO, DI DEPOSITO, DI COMODATO, DI APPALTO, DI SUB APPALTO, DI FORNITURA E DI ASSICURAZIONE; - PARTECIPARE AD ASTE ED APPALTI PUBBLICI, A LICITAZIONI PRIVATE, PRESENTARE OFFERTE ED ISTANZE; SOTTOSCRIVERE ATTI, CONTRATTI, RISERVE E QUANTO ALTRO NECESSARIO OD UTILE E COMUNQUE CONNESSO O SCATURENTE DALL'AGGIUDICAZIONE ED ESECUZIONE DI LAVORI; - ESIGERE CREDITI, MANDATI DI PAGAMENTO, SOMME, VALORI E TITOLI DI QUALSIASI GENERE PRESSO ENTI, PERSONE, CASSE, TESORERIE, BANCHE OD ISTITUTI DI CREDITO, CON AMPIA FACOLTA' IN ORDINE AL RILASCIO DI QUIETANZE E DI RICEVUTE; - APRIRE E CHIUDERE CONTI CORRENTI, LINEE DI CREDITO E DEPOSITI, SIA BANCARI CHE POSTALI, EFFETTUARE OPERAZIONI DI PRELIEVO ANCHE CON RESTO; TRARRE ED EMETTERE CAMBIALI, GIRARE EFFETTI CAMBIARI PER L'INCASSO E PER LO SCONTO, RITIRARE IL CORRISPETTIVO, GIRARLI E TRASFERIRLI; - RITIRARE PLICHI, PACCHI, LETTERE, RACCOMANDATE ED ASSICURATE, TELEGRAMMI E COMUNICAZIONI DI QUALSIASI NATURA PRESSO UFFICI POSTALI, DEL TELEGRAFO, DELLE FERROVIE E PRESSO QUALUNQUE ALTRO UFFICIO PUBBLICO O PRIVATO DI SPEDIZIONE, CON FACOLTA' DI RILASCIARE RICEVUTE E QUIETANZE LIBERATORIE; - FIRMARE LA CORRISPONDENZA; - ASSUMERE E LICENZIARE PERSONALE SALARIATO ED IMPIEGATIZIO; DETERMINARE LE RELATIVE ATTRIBUZIONI E MANSIONI, I COMPENSI E QUANTO ALTRO CONNESSO; - TRATTARE E DEFINIRE PRATICHE IN VIA AMMINISTRATIVA E CONTENZIOSA PRESSO MINISTERI, AMMINISTRAZIONI ED UFFICI DI QUALUNQUE AUTORITA' GOVERNATIVA, REGIONALE, PROVINCIALE O COMUNALE, SIA CIVILE CHE MILITARE E PRESSO OGNI ALTRO ENTE ED AZIENDA STATALE O PARASTATALE; - PROMUOVERE ATTI ESECUTIVI E CONSERVATIVI DI INGIUNZIONI E RIVENDICHE ANCHE PRESSO TERZI; PRESENTARE ISTANZE DI FALLIMENTO NEI CONFRONTI DI TERZI; - SOTTOSCRIVERE TRANSAZIONE E RINUNCE A GIUDIZIO, COMPORRE CONTROVERSIE, NOMINARE ARBITRI, ANCHE AMICHEVOLI COMPOSITORI, ACCETTARE ARBITRATI; - NOMINARE E REVOCARE AVVOCATI, PROCURATORI ALLE LITI, CONSULENTI E PERITI; - CONTRARRE MUTUI E FINANZIAMENTI IN GENERE; - FARE QUALUNQUE OPERAZIONE PRESSO LA CASSA DEPOSITI E PRESTITI O PRESSO IL DEBITO PUBBLICO; PARTECIPARE ALLA COSTITUZIONE DI SOCIETA', CONSORZI O ASSOCIAZIONI, RAGGRUPPAMENTI E/O ASSOCIAZIONE TEMPORANEE DI IMPRESE NONCHE' PARTECIPARE A JOINT-VENTURES. IL NOMINATO PROCURATORE DOVRA' TENERE CON LA PIU' SCRUPOLOSA CURA E REGOLARITA' TUTTI I LIBRI E REGISTRI RICHIESI PER LEGGE E QUEGLI ALTRI IN USO.
6 Attività, albi ruoli e licenze	
Addetti	8
Data d'inizio dell'attività dell'impresa	01/09/2004
Attività esercitata	LA COSTRUZIONE E LA FORNITURA DI CALCESTRUZZO PRECONFEZIONATO. AUTOTRASPORTO MERCI CONTO TERZI.
Attività	

Visura ordinaria societa' di capitale • 5 di 6

FOTO: "CERTIFICATO CCIAA – PAG. 5/6"

Inizio attività
(informazione storica)

Data inizio dell'attività dell'impresa: 01/09/2004

attività esercitata nella sede legale

LA COSTRUZIONE E LA FORNITURA DI CALCESTRUZZO PRECONFEZIONATO.
AUTOTRASPORTO MERCI CONTO TERZI.

classificazione ATECORI 2007 dell'attività
(informazione di sola natura statistica)

Codice: 23.63 - produzione di calcestruzzo pronto per l'uso
Importanza: P - primaria Registro Imprese
Data inizio: 01/09/2004

Codice: 49.41 - trasporto di merci su strada
Importanza: S - secondaria Registro Imprese
Data inizio: 20/03/2005

Addetti
(informazione di sola natura statistica)

Numero addetti dell'impresa rilevati nell'anno 2014
(Dati rilevati al 31/12/2014)

	I trimestre	II trimestre	III trimestre	IV trimestre	Valore medio
Dipendenti	11	9	9	1	8
Indipendenti	0	0	0	0	0
Totale	11	9	9	1	8

Addetti nel comune di GELA (CL)
Sede

	I trimestre	II trimestre	III trimestre	IV trimestre	Valore medio
Dipendenti	11	9	9	1	8
Indipendenti	0	0	0	0	0
Totale	11	9	9	1	8

Licenze

licenze/autorizzazioni

Licenza/autorizzazione: MINISTERO DEI TRASPORTI
Numero: 43 del 25/06/2005
Tipo: 008 agenzia di spedizione e trasporto


7 Aggiornamento impresa

Data ultimo protocollo 02/01/2014



2. SENTENZA DI FALLIMENTO E INCARICO

In data 29 Gennaio 2024, l' Ill. Giudice Delegato del Tribunale di Gela Dott.ssa Stefania Sgroi ha nominato l'Avv. Gianluca Nicosia quale Curatore della procedura fallimentare n. 04/2015 R.G.


Una volta in possesso dei documenti societari, il Curatore esaminava il fascicolo della procedura, al fine di verificare le attività espletate dai precedenti Curatori, così da poter individuare quelle ancora da porre in essere ai fini della liquidazione dell'attivo fallimentare e della chiusura del fallimento. Già da una prima ricognizione dei beni riscontrati nella relazione del precedente curatore, in numero inferiore a quelli registrati al netto dei furti subiti nel tempo, l'Avv. Nicosia ha ritenuto opportuno nominare uno nuovo stimatore (vedi ALLEGATO A). Dalla disamina dei pochi atti in suo possesso, infatti, è risultato per lui necessario l'apporto di un tecnico che redigesse apposita perizia estimativa dei cespiti, provvedendo poi alla redazione di pertinente inventario completo e dettagliato di tutti i beni materiali (impianti, macchinari, attrezzature e mezzi). Pertanto, con istanza al G.D. Dott.ssa Stefania Sgroi, l'Avv. Gianluca Nicosia, n. q. di Curatore Fallimentare del Fallimento n. 04/15 di ha chiesto la nomina del sottoscritto Dott. Ing. Ivan Giuseppe Rando, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 804, quale tecnico per la stima complessiva del complesso aziendale della sopracitata società, con il seguente mandato:



*“**nominare** e conferire apposito incarico di stimatore dei beni appresi alla massa attiva del fallimento di cui in epigrafe all’ **Ing. Ivan Giuseppe Rando**, (C.F. RNDVGS73C27B429D), nato a Caltanissetta il 27/03/1973 e ivi residente in Via Ajello nr. 1, con studio professionale in Caltanissetta, in Piazza Marconi 22.”*



Con provvedimento del 12 Dicembre 2024, il G.D. ha acconsentito alla richiesta nominando il sottoscritto Tecnico Estimatore, il quale, accettato l’incarico conferitogli, ha iniziato a procedere alla redazione della presente relazione tecnica estimativa, per la valutazione di stima complessiva dell’intero corpo aziendale.





NICOSIA GUAGLIARDO & PARTNERS
AVVOCATI E COMMERCIALISTI ASSOCIATI

TRIBUNALE ORDINARIO DI GELA
SEZIONE CRISI DI IMPRESA

Fallimento: [REDACTED]
Giudice Delegato: *Dr.ssa* Stefania Sgroi
Curatore: *Avv.* Gianluca Nicosia

ISTANZA PER LA NOMINA DI UN PERITO-ESTIMATORE

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

lo scrivente *Avv. Gianluca Nicosia*, iscritto nell'albo professionale Ordine degli Avvocati di Caltanissetta, con studio in Caltanissetta, Viale della Regione, 30, tel. 0934-1903178, e-mail: g.nicosia@ngassociati.it – pec: gianlucanicosia@pec.it, nominato curatore del fallimento della società **BETON EDIL S.R.L.** – R.G. FALL. n. 4/2015.

PREMESSO

- che in data 29.01.2024, veniva nominato quale Curatore della procedura in epigrafe, lo scrivente professionista;
- che lo scrivente Curatore, esaminava il fascicolo della procedura, al fine di verificare le attività espletate dai precedenti Curatori, così da poter individuare quelle ancora da porre in essere ai fini della liquidazione dell'attivo fallimentare e della chiusura del fallimento;
- che la società [REDACTED] nel tempo ha subito vari furti aggravati, regolarmente denunciati presso la locale Legione Carabinieri di Gela;
- che i beni mobili registrati in possesso della curatela, al netto dei furti subiti, sono quelli di seguito elencati:
 - Autoveicolo betoniera tg. DG351XV;
 - Autoveicolo betoniera tg. CJ951XY;
 - Autoveicolo betoniera tg. CT775ME;
 - Autoveicolo per uso pompa tg. BY628WA
- che l'attivo fallimentare è composto anche da un impianto di betonaggio, il cui valore di stima, indicato nel Programma di Liquidazione, era stato allora fissato in € 145.000,00;
- che il precedente Curatore, *Avv. Michele Castellana*, nulla aveva riferito in sede di rendiconto in merito al predetto impianto, di proprietà della società debitrice;
- che sino alla data del 14.03.2024, l'Ing. Paolo Contraffatto, incaricato per la redazione di una perizia di stima aggiornata, non aveva provveduto a depositare la perizia integrativa;

Caltanissetta, Viale della Regione 30
www.ngassociati.it

amministrazione@ngassociati.it
studio@pec.ngassociati.it
09341903178 | 09341906507

FOTO: "ALLEGATO A – PAG.1/2"

- che in data 22.03.2024, il G.D. invitata lo scrivente Curatore alla nomina di un nuovo estimatore, ex art. 87, II comma, L. Fall.

- che il sottoscritto Curatore, preso atto che i beni appresi alla massa attiva del fallimento necessitano di una perizia di stima integrativa atteso che negli anni il loro valore è notevolmente mutato;

- che l'esecuzione della perizia di stima può essere affidata all'Ingegnere Giuseppe Ivan Rando, di cui si allega curriculum vitae, il cui compito sarà quello di compiere una corretta valutazione dei beni sopra descritti

Tanto premesso e ritenuto, il sottoscritto Curatore

CHIEDE

che la S.V. voglia, anche in sostituzione del Comitato dei Creditori non ancora costituito,

- nominare e conferire apposito incarico di stimatore dei beni appresi alla massa attiva del fallimento di cui in epigrafe all'Ing. Ivan Giuseppe Rando, (C.F. RNDVGS73C27B429D), nato a Caltanissetta il 27/03/1973 e ivi residente in Via Ajello nr. 1, con studio professionale in Caltanissetta, in Piazza Marconi 22.

Con Osservanza

Caltanissetta per Gela, li 12.12.2024

Il Curatore

Avvocato Gianluca Nicosia

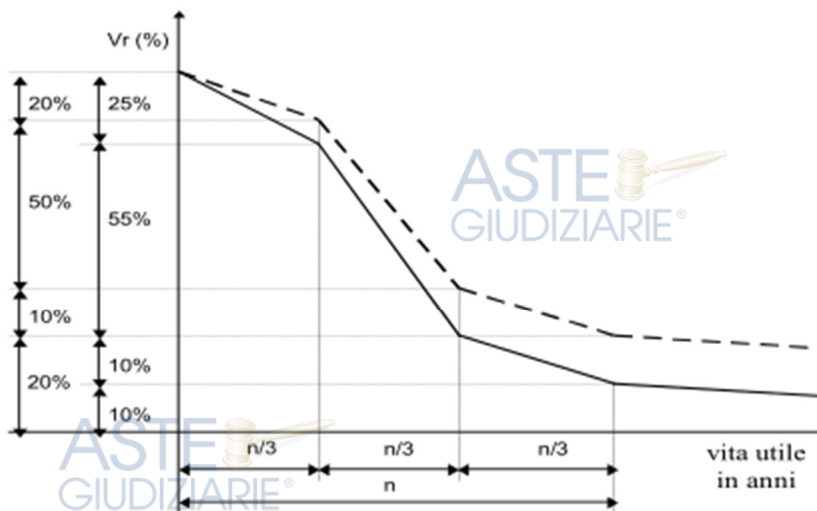
FOTO: "ALLEGATO A – PAG. 2/2"

3. DESCRIZIONI OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, accettato l'incarico, ha provveduto con immediatezza a iniziare le operazioni peritali con la seguente modalità: ritirare dalla Curatela copia di tutti i documenti presenti e utili alla redazione della presente perizia; individuare il perimetro di stima, al fine di porre attenzione su tutti i cespiti mobili quali impianti, macchinari, attrezzature, automezzi, arredi e macchine d'ufficio; organizzare una prima ricognizione in azienda per verificare in situ lo stato e la composizione di tutte le aree esterne e interne costituenti l'intero complesso aziendale; verificare, quindi, lo stato di fatto delle aree adibite ad uffici, a magazzino, ad officina e ricovero mezzi; riscontrare all'interno dell'intero complesso industriale l'esistenza e il relativo stato di tutti i beni di cui agli allegati della Curatela; redigere, infine, pertinente elenco di tutti i beni rinvenuti e riconducibili alla società oggetto della presente perizia, indicandone il relativo valore, utilizzando i criteri di stima "sintetico - comparativa" e di "capitalizzazione del reddito"; concludere con valutazione e indicazione della stima complessiva dell'intero corpo dei beni mobili aziendali, sia per l'affitto che per la cessione dei beni medesimi.

4. CRITERI DI STIMA

Un bene mobile industriale (macchinario, impianto, attrezzatura, ecc..) dal momento dell'acquisto e per tutta la vita produttiva si deprezza. In via teorica, la vita utile di un bene può essere suddivisa in quattro fasi così rappresentate:



Prima Fase: di buon mantenimento della efficienza produttiva, che dura circa 1/3 della vita utile; in questa fase si ha un deprezzamento pari al 20÷25% del valore iniziale.

Seconda Fase: che dura circa 1/3 della vita utile, in cui il bene perde più o meno rapidamente valore; alla fine di questa fase il valore residuo può attestarsi intorno al 20÷30% del valore iniziale.

Terza Fase: che dura fino alla fine della vita utile aziendale, in cui il bene perde circa un ulteriore 10% del valore.

Quarta Fase: che va oltre la vita utile aziendale, dove il bene conserva un valore residuo non inferiore al "valore di recupero", dato dal valore dei materiali che lo compongono meno i costi di smontaggio, smaltimento e trasporto.

In termini pratici, quanto sopra descritto viene tradotto in formule matematiche proprie delle tecniche di estimo industriale che, tenendo conto di particolari fattori correttivi, possono portare ad un valore di mercato del bene valutato. Tra queste tecniche vi è il così detto sistema di valutazione sintetico comparativo. Tale criterio, in sintesi, altro non è che quel sistema di indagine che consente di determinare il valore di un bene, deducendolo da quello altrove di fatto attribuito a un altro bene che presenti caratteristiche simili a quello oggetto di accertamento. Nel caso in questione però buona parte dei beni oggetto di stima sono parte integrante di un unico ciclo produttivo, per quanto ad oggi NON PIU' attivo e funzionante, al di là della vita utile dei singoli elementi che lo compongono. L'impianto di confezionamento del calcestruzzo, infatti, era e resta costituito da diversi macchinari e attrezzature non alienabili singolarmente. Per questo motivo, non avendo elementi sufficienti tali da poter applicare il metodo sintetico comparativo, per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'impianto nelle condizioni in cui si trova, lo scrivente ha proceduto con il metodo della capitalizzazione del reddito. Trattasi di operazione matematica che si compie per determinare l'ammontare di un capitale, dividendo il reddito che il capitale produce per un saggio d'interesse. Relativamente ai mezzi, infine, è stato utilizzato il sistema "Eurotax" per le valutazioni dei veicoli commerciali usati.

5. VERIFICA DOCUMENTAZIONE E INDIVIDUAZIONE BENI

La prima fase delle operazioni peritali è consistita nel controllo di tutta la documentazione consegnata dalla Curatela, necessaria al fine della individuazione di tutti i beni iscritti alla massa attiva del fallimento. Una volta in possesso di tali documenti, lo scrivente ha provveduto inizialmente a separare tutto ciò che non era riconducibile ai “beni mobili”. Sono stati, quindi, esclusi l’immobile, l’impiantistica ad esso legata, gli interventi edili, e tutto quello che era ascrivibile alla categoria dei beni immateriali, ottenendo così un tabulato relativo soltanto ai beni da inventariare e stimare. La seconda fase ha previsto, invece, le ricognizioni in situ. Non appena ricevuta la visura catastale del sito industriale, la visura storica della CCIAA e l’inventario redatto dalla precedente Curatela (Vedi ALLEGATO B), si è proceduto all’esatta individuazione delle aree interne ed esterne componenti il complesso industriale, analizzando tutte le aree oggetto delle diverse vecchie fasi di lavorazione. A tal proposito, particolare attenzione è stata posta all’area produttiva, in quanto quella di maggiore importanza sia dal punto di vista funzionale sia dal punto di vista economico, per quanto già alla vista in stato di totale abbandono. Successivamente lo scrivente ha appurato l’esistenza o meno di tutti i beni mobili indicati nell’elenco di cui sopra, rintracciando sia quelli presenti in situ, sia quelli custoditi presso altro deposito. E’ il caso dei mezzi che in realtà rappresentano l’unica tipologia di beni mobili, per il cui rinvenimento, non appena reso possibile, è stato effettuato anche ulteriore sopralluogo congiunto, al fine di riscontrarne la presenza in un piazzale lontano dallo stabilimento, e precisamente sito lungo la SS117 Bis. Anche in questo caso è apparso evidente lo stato di dismissione di tutti gli automezzi ivi allocati.

Visura attuale sintetica per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CALTANISSETTA
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di GELA (Codice D960) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		217	315				D/1				Euro 1.502,00	CONTRADA PIANA DEL SIGNORE n. SNC Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2013 Pratica n. CL0071374 in atti dal 17/09/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13121.1/2013)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati

Totale: Rendita: Euro 1.502,00

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(15) Proprietà' superficiale 1/1 riserva 1
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(11) Proprietà' per l'area 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 12/02/2013 Pratica n. CL0011534 in atti dal 12/02/2013 COSTITUZIONE (n. 180.1/2013)			

Totale Generale: Rendita: Euro 1.502,00

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica



FOTO: "ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA SATELLITARE"

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI GELA
Sezione Fallimentare

G.D.: Dott.ssa Anna Maria Ciancio

Curatore: Avv. Michele Castellano

Fallimento Beton Edil s.r.l. - N. 4/2015 Reg. Fall.

VERBALE DI INVENTARIO
(Art. 87 Legge Fallimentare)

Addì 19 MAGGIO 2015, alle ore 16.00, il sottoscritto, Avv. Michele Castellano, nella qualità di Curatore del Fallimento [REDACTED] (n. 4/2015 R.Fall), nominato con sentenza dichiarativa del fallimento N. 4/2015 del 10.04.2015, assistito dalla sig.ra Rosaria Piccione, nella qualità di Assistente Giudiziario, e dall'Arch. Filippo Maganuco, nella qualità di perito stimatore, entrambi nominati con provvedimento del Tribunale di Gela del 28.04.2015, si è recato presso la sede legale dell'impresa fallita, società [REDACTED] sita in Gela (CL), contrada Piana del Signore, per procedere alla formazione e redazione dell'inventario dei beni di pertinenza della società fallita, ai sensi dell'art. 87 Legge Fallimentare.

È presente il sig. [REDACTED]
[REDACTED]

L'area dove insiste la sede della società, sita in Gela, Contrada Piana del Signore, è così costituita: si accede tramite un cancello in ferro; all'interno dell'area è situato l'impianto per la lavorazione del calcestruzzo (composto da tre silos) e l'impianto per il trasporto e rimescolamento degli inerti; alla sinistra del cancello è situato un fabbricato composto da piano terra (con due stanze) e mansarda, adibito ad ufficio; accanto agli

1

Firmato Da: MICHELE IVAN CASTELLANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 397412



FOTO: "ALLEGATO B - PAG. 1/4"

uffici insistono due magazzini (uno in cemento ed uno in ferro); all'interno dell'area di cantiere sono posizionati lungo il perimetro i vari automezzi di seguito inventariati. Ciò premesso, l'Ufficio Fallimentare dà inizio alle operazioni di inventario dei beni presenti presso la sede della società e, contestualmente effettua i rilievi fotografici le cui copie vengono allegate al presente verbale.

In particolare, sono stati rinvenuti i seguenti beni:

- n. 3 silos per il contenimento del cemento di cui due più piccoli di portata pari a 300 q. (di cui uno pieno) ed uno di 1000 q.;
- n. 1 bilancia per la pesatura del cemento collegata ai silos e relativa pompa di scarico;
- n. 1 silos orizzontale aperto (attualmente pieno) della portata di 1000 q. (con impianto di risalita) contenente inerti e collegato tramite nastro trasportatore alla pompa di scarico;
- n. 1 pompa di scarico per il versamento del cemento e degli inerti all'interno degli automezzi;
- n. 1 cabina di comando per il controllo della bilancia e della pompa di scarico;
- n. 1 differenziale di camion smontato;
- n. 3 tubi di ferro del diametro di circa 15 cm e lunghezze varie;
- n. 8 tubi di plastica di diametro e lunghezze varie;
- n. 3 motori di betoniera (smontati);
- n. 1 motore di camion (smontato);
- n. 10 copertoni di camion;
- n. 1 carrello montacarichi;
- n. 1 caricabatteria per camion;
- n. 1 bombola per compressore;

Firmato Da: MICHELE IVAN CASTELLANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA 01/01/1970 S.p.A.



FOTO: "ALLEGATO B - PAG. 2/4"

n. 1 container di ferro di circa 16 m2 con pareti e copertura in ferro (di cui due pareti in cemento) con dentro circa 30 sacchi di additivo, n. 1 compressore e n. 1 generatore di corrente;

- n. 1 capannone di circa 80 m2 (contenente n. 3 bombole per fiamma ossidrica, n. 1 piano da lavoro in ferro; n. 1 scaffale di ferro; n. 1 armadi di ferro e ferraglia varia);

- n. 3 fusti di metallo;

- n.1 containier contenente ferraglia varia;

- n. 1 ufficio composto da due stanze contenenti: n. 2 tavolini porta computer, n. 1 cassettera, n. 1 fascicolatore, n. 4 sedie, n. 1 armadio in metallo con due ante di color grigio, n. 2 scrivanie (una di colore bianco ed una grigia con finiture in formica), n. 1 pressa, n. 1 condizionatore ed il quadro elettrico generale;

- n. 3 recipienti per l'acqua di circa 1000 lt ciascuno;

- inoltre, sussiste un impianto di videosorveglianza, allo stato non funzionante per mancanza di fornitura elettrica;

- ed ancora, vengono inventariati di seguenti automezzi:

1) autoveicolo betoniera, 4 assi, tg. CT775ME;

2) autoveicolo betoniera, 3 assi, tg. DG351XV;

3) autoveicolo betoniera piccola, 3 assi, tg. BY509WA;

4) autoveicolo betoniera, 3 assi, tg. CJ951XY (non funzionante);

5) autoveicolo cisterna per acqua, tg. DR919KD;

6) autoveicolo per uso pompa, tg. BY628WA;

7) moto pala gommata piccola di colore giallo;

8) moto pala piccola cingolata (smontata e non funzionante);

9) motorino scarabeo di colore blu senza targa e non funzionante;

- infine, è inventariata una cisterna di colore verde per gasolio di circa 10.000 lt.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 19.30; il curatore, Avv. Michele Castellano, informa il sig. [REDACTED] delle pene previste in caso di omessa dichiarazione di

3

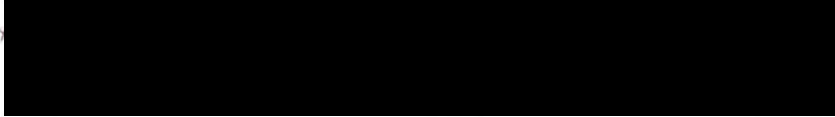
Firmato Da: MICHELE IVAN CASTELLANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serialif: 397412

FOTO: "ALLEGATO B - PAG. 3/4"

altri beni da comprendere nell'inventario e li invita a rendere la dichiarazione di cui all'art. 87 L.F.

Costui ammonito delle conseguenze anche penali a cui potrebbe andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi dell'art. 220 della L.F. dichiarano:

"Oltre ai beni precedentemente descritti, di proprietà della società, non ci sono altri beni di valore da sottoporre ad inventario"



fallimentare, fino a quando non venga altrimenti disposto.



Letto, confermato e sottoscritto.

Gela 19.05.2015

Il curatore, Avv. Michele Castellano

L'Assistente Giudiziario, sig.ra Rosaria Piccione

Il perito, Arch. Filippo Maganuco



FOTO: "ALLEGATO B - PAG. 4/4"



FOTO 1: PANORAMICA "AREA ESTERNA"



FOTO 2: PANORAMICA "UFFICI"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

FOTO 3: PARTICOLARE "UFFICI"

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



FOTO 4: PARTICOLARE "UFFICI"



FOTO 5: PARTICOLARE "UFFICI"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 6: PARTICOLARE "UFFICI"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE® **FOTO 7: PARTICOLARE "UFFICI"**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 8: PARTICOLARE "UFFICI"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 9: PARTICOLARE "UFFICI"



FOTO 10: PARTICOLARE "UFFICI"



FOTO 11: PANORAMICA "OFFICINA"



FOTO 12: PARTICOLARE "OFFICINA"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 13: PARTICOLARE "OFFICINA"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





FOTO 15: PANORAMICA "IMPIANTO"



FOTO 16: PANORAMICA "IMPIANTO"



FOTO 17: PANORAMICA "IMPIANTO"





FOTO 19: PANORAMICA "IMPIANTO"



FOTO 20: PANORAMICA "IMPIANTO"



FOTO 21: PARTICOLARE "IMPIANTO"



FOTO 22: PARTICOLARE "IMPIANTO"



FOTO 23: PARTICOLARE "IMPIANTO"



FOTO 24: PARTICOLARE "IMPIANTO"



FOTO 25: PARTICOLARE "IMPIANTO"



FOTO 26: PARTICOLARE "IMPIANTO"



FOTO 27: PARTICOLARE "IMPIANTO"



FOTO 28: PARTICOLARE "IMPIANTO"



FOTO 29: PARTICOLARE "IMPIANTO"



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 30: PARTICOLARE "IMPIANTO"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 31: PARTICOLARE "IMPIANTO"



FOTO 32: PARTICOLARE "MEZZO CON TARGA CJ951XY"



FOTO 33: PANORAMICA MEZZI – AREA S.S. 117 BIS



FOTO 34: PARTICOLARE "MEZZO CON TARGA BY628WA"



FOTO 35: PARTICOLARE "MEZZO CON TARGA DG351XV"



FOTO 36: PARTICOLARE "MEZZO CON TARGA CT775ME"

6. DESCRIZIONE, STATO E VALUTAZIONE CESPITI

Dopo le fasi di accertamento svolte all'interno e all'esterno dell'opificio in questione, si è proceduto all'individuazione di tutti i beni in capo alla [REDACTED] Redatto il tabulato finale di tutti i beni mobili oggetto di stima, particolare attenzione è stata rivolta ai "beni amovibili". Per quanto tutti i beni mobili possano essere considerarsi "pronto vendita", così nello stato in cui si trovano, in realtà all'interno di un'azienda possono trovarsi beni che, per essere pronti alla vendita, necessiterebbero preventivi lavori di smontaggio, revisione ed imballaggio. Per questo motivo, nelle operazioni peritali, maggiore concentrazione è stata dedicata all'impianto di betonaggio (TABELLA A). Trattasi nel caso specifico di linea di produzione realizzata grazie all'assemblaggio di macchinari e singole parti, quali tubazioni, raccordi ed elementi accessori, che, una volta dismessi, difficilmente, data la storicità, potrebbero essere ricollocati in altro sito garantendone la stessa efficienza. Come precedentemente indicato, opportuna sezione è stata dedicata ai mezzi aziendali. Durante ricognizione nell'area esterna all'opificio ma ricadente sempre nei confini di proprietà, sono stati rinvenuti tutti i mezzi di cui all'elenco consegnato dalla Curatela, aggiornato rispetto a quello inizialmente consegnato all'Avv. Nicosia, e individuati nel riepilogo dei cespiti. I mezzi, fermi e inutilizzati, sono apparsi tutti nelle stesse pessime condizioni, e quasi tutti, come facilmente intuibile dal relativo report fotografico allegato, sono apparsi ormai inutilizzabili.

Per questi cespiti, è stata, invece, effettuata stima con il sistema "Eurotax", in maniera da determinarne il relativo valore di mercato attuale, tenendo conto anche in questo caso di opportuni fattori correttivi. Nell'apposita tabella riepilogativa di seguito riportata (TABELLA B), vengono descritti i singoli mezzi indicandone la marca, il modello, la relativa targa, lo stato e il singolo valore attribuito per come sopra indicato. Per quanto riguarda, infine, l'esiguo numero di arredi d'ufficio, visto il loro stato ed il modestissimo valore, lo scrivente ha ritenuto inglobare la relativa stima all'interno della valutazione complessiva di tutto il corpo aziendale.

CESPITI

IMPIANTI, MACCHINARI E ATTREZZATURE					
Q.TA'	FOTO	TIP.	DESCRIZIONE	STATO	STIMA
1	1,31	Imp.	Impianto di betonaggio	Dismesso	45.000,00 €
TOTALE					45.000,00 €

FOTO: "TABELLA A"

CESPITI [REDACTED]

MEZZI

Q.TA'	FOTO	TIP.	MARCA/MODELLO	TARGA	LUOGO	STATO	STIMA
1	32	Betoniera	Astra	CJ 951 XY	In Situ	Dismesso	2.000,00 €
1	34	Autopompa	Fiat 300C	BY 628 WA	S.S. 117 Bis	Dismesso	6.000,00 €
1	35	Betoniera	Astra	DG 351 XV	S.S. 117 Bis	Dismesso	4.000,00 €
1	36	Betoniera	Iveco Magirus	CT 775 ME	S.S. 117 Bis	Dismesso	5.000,00 €
			TOTALE				17.000,00 €

FOTO: "TABELLA B"

7. CONTROLLO E ACCERTAMENTO FINALE

A completamento delle operazioni peritali, a distanza di mesi, è stato effettuato un controllo conclusivo. Scopo di tale verifica è stato quello di accertare l'effettivo stato di tutti i beni censiti, sia l'impianto di produzione, sia i mezzi allocati nell'area esterna dell'opificio e nel piazzale lontano dallo stabilimento. Nessun'altra variazione in capo alla condizione iniziale dei macchinari, la loro allocazione, il loro utilizzo e la loro manutenzione, è stata riscontrata, corrispondendo il loro stato con quello finale. Analoga situazione è stata ulteriormente rilevata anche in ordine a tutti i mezzi riconducibili all'elenco fornito dalla Curatela, rinvenuti all'interno del complesso industriale e non.

8. VALUTAZIONE DI STIMA COMPLESSIVA

Come da incarico, al completamento delle operazioni di stima dei singoli beni, lo scrivente si è preoccupato di dare seguito alla valutazione di tutto il complesso aziendale. Preso atto che questi al momento risultano inutilizzabili, visto il loro valore notevolmente ridotto nel tempo, il valore complessivo di stima, attribuito per come sopra descritto, associato all'intero corpo aziendale secondo le quotazioni del mercato, è pari ad **€ 62.000,00 (DICONSI EURO SESSANTADUEMILA//00)**.

9. CONCLUSIONI

Alla fine di tutte le operazioni peritali condotte con lo spirito di rispondere in maniera puntuale e precisa all'espresso mandato conferito, si vuole concludere la seguente relazione di stima con una osservazione analitica. La condizione di storicità dell'azienda oggetto di valutazione nel suo complesso e la datazione di tutti i componenti integranti dell'originario ciclo produttivo, suggeriscono la possibilità concreta di considerare come prioritaria la valutazione di stima complessiva dell'intero ciclo industriale, così da valutare la eventuale possibilità di ripresa della produzione in situ. Restano comunque in ordine alla Curatela la volontà e la possibilità di cedere o vendere, in blocco o meno, tutti i beni oggetto della massa attiva, utilizzando tra le soluzioni proposte, quella più confacente. Ritenuto di aver correttamente interpretato e adempiuto ai quesiti richiesti, di aver espletato in ogni sua parte tutte le fasi del mandato conferito, e, quindi, di aver fornito oltre le stime anche tutti i dati necessari ai fini della cessione o vendita del complesso aziendale oggetto della presente perizia, il sottoscritto Dott. Ing. Ivan Giuseppe Rando rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Ester Rita Di Francesco. A disposizione per qualunque chiarimento e/o ulteriore adempimento in merito alla presente, si ringrazia per la fiducia accordata e si porgono distinti saluti.

Caltanissetta, lì 20 Ottobre 2025

Dott. Ing. Ivan G. Rando

