



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Oggetto: Materiale Lapideo di proprietà della Soc. [REDACTED] S.p.A.

Il sottoscritto Cilia Antonio, architetto, Iscritto all'Ordine degli Architetti di Ragusa al n. 242 è stato incaricato dalla Dott.ssa Tumino Maria Teresa, in qualità di attestatore del concordato preventivo ex art. 161 L.F. della società [REDACTED] S.p.A. [REDACTED] attualmente in liquidazione, di valutare i blocchi e lastre in materiale lapideo di proprietà della ditta in oggetto.

A seguito di sopralluogo, eseguito in data 23.01.2023, si costata quanto di seguito.

Il materiale trovasi dislocato all'aperto all'interno dello Stabilimento di proprietà della ditta [REDACTED] s.r.l. sito sulla S.S. 115 nel tratto Comiso-Vittoria al Km. 301,200, per via del contratto di Conto Vendita e deposito stipulato tra la [REDACTED] S.p.A. e La società [REDACTED] s.r.l. del 31.12.2021. Il materiale, consistente in una settantina di blocchi e di lastre vario dislocato in varie parti dello stabilimento, distinguibile dai codici contrassegnati con vernice verde e marcati [REDACTED]

La foto che segue illustra l'area dello stabilimento della [REDACTED] (1) e l'area di deposito attuale dei blocchi (2).



DESCRIZIONE DEI BENI

I beni di cui alla presente relazione riguardano in modo specifico blocchi di marmi e graniti di diversa natura e tipologia e lastre varie sia allo stato grezzo che già lucidato.

Il materiale si presenta in uno stato di parziale degrado per via della loro esposizione agli agenti atmosferici da parecchi anni in quanto molti di essi risultano acquistati anche 15-20 anni fa.

La perizia di stima eseguita nell'anno 2021 dall'ing. Dante Lagomarsini iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Massa Carrara, illustra ampiamente la descrizione del materiale, le sue condizioni ed i suoi criteri di stima.

Inutile aggiungere che da allora nessun blocco è stato sottoposto a vendita né a lavorazione, tantomeno le lastre. Tutto è rimasto completamente inutilizzato.

Il motivo è da ritenere non solo nella qualità dei blocchi che hanno problemi di varia natura, come egregiamente descritti nella relazione dell'ing. Lagomarsini e come si spiegherà di seguito, ma soprattutto per la totale mancanza di richiesta di mercato. In particolare trattasi prevalentemente di blocchi di granito, materiale di colore scuro, non più usato come 15-20 anni fa.

PROBLEMATICHE GENERALI DEI MARMI

Andando all'oggi, tenendo presente del normale deprezzamento per il prolungato periodo di stoccaggio (fermo totale) ovviamente dovuto anche al conseguente degrado materico per via delle azioni meccaniche e chimiche indotte dalla esposizione agli eventi meteorici, si individuano fenomeni fessurativi, soprattutto nei marmi, per assorbimento eccessivo di acque, terra, con formazione di microorganismi all'interno delle cavità fratturate.

Motivi questi per cui si può senz'altro attribuire la causa del conseguente degrado e quindi il deprezzamento commerciale del materiale stoccato.

Occorre chiarire che l'utilizzo economico di un masso fratturato è compromesso quando non è più lavorabile in lastre, nell'intero, per la perdita di continuità delle venature e della tessitura cromo-materica, per cui per esempio in tal caso ne consegue che questo tipo di materiale andrebbe utilizzato per lastre diverse tra loro e quindi di bassa qualità. Si aggiunga il dato della qualità disponibile ridotta per tipo di pietra marmo per carattere di disomogeneità di cui si è detto; il che

rende utilizzabile questo materiale in genere solamente nel ristretto mercato privato attraverso piccole commesse, trattandosi di categoria definita gergalmente con il termine "materiale difettoso".

Va specificato altresì che il marmo è una roccia semplice costituita da solo calcite, mentre il granito è una roccia composta, ossia formato da tre differenti specie di minerali: quarzo, ortoclasio e mica. Entrambi i due tipi di roccia contengono minerali anisotropi (si deformano in modo disuguale). In presenza di fessure aperte nel blocco le sollecitazioni meccaniche provocano una maglia fessurata minore all'interno dello stesso in tutte le direzioni con un fronte fessurativo di ordine millimetrico o meno e con la conseguente perdita della omogeneità fisica. Anche questa situazione provoca un deprezzamento commerciale.

Si specifica che come sia notorio che:

Il marmo è un materiale metamorfico (di cristallizzazione) costituito da rocce sedimentarie come il calcare o la dolomia ed è costituito quasi esclusivamente da carbonato di calcio per cui è soggetto a buchi e crepe per il perdurare dell'azione delle acque meteoriche.

Il granito è un materiale poroso ed è tale in quantità ridotta rispetto al marmo. Essendo di natura silicea o vulcanica (roccia ignea intrusiva) resistente alle intemperie (corrosione chimica ed ambientale) molto resistente alla compressione meccanica.

Le foto che seguono illustrano i blocchi in deposito:







STIMA ALL'ATTUALITA'

Da una ricerca sul mercato dei marmi si riscontra che questo è praticamente in crisi da oltre un decennio. In maniera alterna ha subito flessioni e timide riprese in Europa e negli Stati Uniti dopo la dura ultima crisi del 2020. Tuttavia la flessione della richiesta a livello internazionale, con eccezione dei Paesi del Golfo, dura da circa 12 anni, per cui non si può parlare di fase congiunturale, bensì di crisi strutturale "a regime", che ha influito nel settore in argomento sul ritardo commerciale e nello specifico sullo smaltimento delle cosiddette "scorte di magazzino", acquistate prima dell'esplosione della crisi di cui sopra.

Il disinteresse commerciale per questo genere di materiali è dovuto al loro attuale inutilizzo in edilizia. Le pietre naturali, vuoi per ragioni economiche che per ragioni estetiche sono stati sempre più sostituiti da materiali diversi, surrogati del marmo e gres ceramici.

I blocchi in esame, acquistati prevalentemente nel periodo antecedente a circa 15 anni fa, oggi non sono più "attuali", ossia non rispondono più alle richieste di mercato come ci si aspettava.

Vanno poi considerate le problematiche specifiche del materiale, già descritti nella sopracitata relazione dell'ing. Lagomarsini, che ha subito e continua a subire il materiale all'aperto, classificate come alterazione cromatica, presenza di micro organismi, depositi organici e modificazione degli strati superficiali, disgregazioni nonché fessurazioni, anche per via della permanenza in deposito di tale materiali che determina dei veri e propri problemi di natura logistica per via dello spazio che occupano, per cui una ricollocazione altrove comporterebbe seri problemi di tipo economico.

CONCLUSIONI

Ciò considerato e premesso, il criterio di valutazione allo stato attuale si basa sui seguenti fattori:

- la consistenza del materiale stoccato, nel periodo di tempo trascorso dall'acquisto;
- condizioni di degrado;
- mancanza di interesse commerciale, in quanto nessun blocco è stato venduto o posto in lavorazione negli ultimi anni perché "non più di moda";
- continua svalutazione.

L'ing. Lagomarsini nella sua relazione, fatte le considerazioni sui materiali, contemplandone i difetti, riassunti nella tabella alla pagina 8, attribuisce il valore dei blocchi, con le dovute svalutazioni calcolate, in complessivi €. 229.501,61 alla data del 2021.

Ebbene ad oggi il valore dei blocchi stoccati nello stabilimento della ditta [REDACTED] s.r.l., sulla S.S. 115 Comiso-Vittoria Km. 301.200, può essere svalutato ancora del 30% in ragione del tempo trascorso, che si riduce a circa €. 160.300,00 (Euro Centossentamilatrecento).

Comiso li 01.02.2023

Il tecnico

(Arch. Antonio Cilia)

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI VITTORIA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno duemilaventitre, il giorno 3 del mese di febbraio, nel Suintestato Ufficio innanze a me Funzionario di Cancelleria è comparso il signor [REDACTED] Architetto, nato a [REDACTED], con studio nella via Puglie n°24 in Comiso, il quale all'uopo ammonito come da legge stando all'impiedi ed a capo scoperto, chiede di asseverare il giuramento di rito secondo l'art.193 C.P.C. pronunciando le parole della seguente formula: "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO AL COMPITO AFFIDATOMI, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA' ".

Del che il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL

IL TECNICO



[Handwritten signature]
CANCELLIERE
RAG. ANNALISA RAGLI
12 FEB 2009

CANCELLIERE

IL CANCELLIERE
RAG. ANNALISA RAGLI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®