

---

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO**

GIUDICE DELEGATO

CURATORE FALLIMENTARE

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI ACQUISITI ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO**

 **TECNICO STIMATORE**

SIRACUSA, 16 MARZO 2022

---

---

## 1. PREMESSA

Con provvedimento del 17/02/2020 il Giudice Delegato al fallimento della  
iscritto al n. 64/2019 R.G.F. del Tribunale di Siracusa, autorizzava il Curatore, Avv. \_\_\_\_\_, alla  
nomina del sottoscritto Dott. Ing. \_\_\_\_\_, libero professionista iscritto all'Albo degli  
Ingegneri di Siracusa al n. 1009 sez. A, al fine di:

- 1) verificare l'esatta consistenza dei fabbricati e degli impianti di proprietà della società fallita, il relativo  
accatastamento e la loro realizzazione in conformità alle necessarie autorizzazioni e concessioni  
determinando il valore degli stessi;
- 2) stimare il valore dei beni di cui ai numeri 8, 43, 44, 45, 46,47, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76,  
80, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 107, 108 e 110 del verbale di  
inventario, verificando altresì la necessità di mantenere gli impianti in funzione al fine di evitarne il  
deterioramento;
- 3) indicare il canone di affitto di azienda e segnatamente del ramo di azienda costituito dai predetti  
beni;
- 4) determinare i possibili lotti di vendita ed il valore degli stessi.

Eseguiti i sopralluoghi ed acquisiti gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto, il  
sottoscritto ritiene adesso di esporre con cognizione di causa quanto segue.

---

### **3. ATTREZZATURE E MACCHINARI IMPIANTI DI BETONAGGIO**

Si tratta dei beni riportati ai numeri 43, 44, 45, 46, 47, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95 del verbale di inventario del 23/01/2008.

È stata stralciata la cabina di comando, riportata al n. 92, in quanto ricompresa tra le volumetrie assentite con la concessione edilizia n. 383/06-2 del 8/11/2006 e pertanto già stimata unitamente al gruppo dei fabbricati costituenti il complesso.

L'impianto è stato produttivo sino alla data di dichiarazione del fallimento ma è vetusto e necessita di consistenti interventi manutentivi per continuare ad essere operante.

---

Si riporta di seguito la descrizione delle singole componenti sulla scorta della documentazione acquisita e di quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo.

**n.43** - Vasca di maturazione per cubetti in cls TECNOTEST, anno 1992, in buone condizioni (foto 71).

**n.44** - Forno per asciugatura inerti TECNOTEST, anno 1992 (foto 72).

**nn.45, 46** – N. 14 vagli per controllo inerti e sabbia e n.1 vibrante per vaglio TECNOTEST motorizzato, anno 1992 (foto 73-74).

**n.47** - Pressa prova cubetti in cls, sistema di acquisizione ed elaborazione grafico digitale, stampante grafica Controls Group, anno pressa 1992, anno stampante 2008 (foto 75-76).

**n.88** - Centrale di betonaggio "Saturno P S/4" (foto 41-43), risalente all'anno 2005 ed oggetto del contratto di locazione finanziaria SI 276319 del 19/07/2005, costituita da una tramoggia per lo stoccaggio inerti da 130 mc, suddivisa in 4 scomparti, struttura di sostegno con travi HEA in acciaio, saldate ed opportunamente controventate, completa di blocco centrale con n.8 bocchette per lo scarico degli inerti e n. 6 vibratori per lo scomparto della sabbia, oltre a una vasca di dosaggio inerti da 10 mc, sistema di pesatura da 25 tonnellate, nastri trasportatori e nastri estrattori completi di telo in gomma antiabrasiva, copertura in lamiera laterale ed inferiore e dispositivo di sicurezza, elettrocompressore con serbatoio da 300 lt, impianto pneumatico per il collegamento del compressore ai vari punti di utilizzo della centrale, con sistema di scarico condensa e lubrificazione, n. 2 silos metallici per lo stoccaggio del cemento.

**n.89** - Centrale di betonaggio "Saturno P S/5" (foto 42-44-46), risalente all'anno 2002 ed oggetto del contratto di locazione finanziaria n. LB013515 del 13/02/2002, con struttura analoga a quella della centrale descritta al punto 88 rispetto alla quale presenta una maggiore capacità produttiva; è costituita da una tramoggia per lo stoccaggio inerti da 180 mc, suddivisa in 5 scomparti, con relativa struttura di sostegno completa di blocco centrale con n. 10 bocchette per lo scarico degli inerti e n.5 vibratori per lo scomparto della sabbia, oltre a una vasca di dosaggio inerti da 22 mc, sistema di pesatura da 25 tonnellate, nastri trasportatori e nastri estrattori completi di telo in gomma antiabrasiva, copertura in

---

lamiera laterale e inferiore, dispositivo di sicurezza, elettrocompressore con serbatoio da 500 lt e relativo impianto pneumatico, n. 3 silos metallici per lo stoccaggio del cemento.

**n.90** - Quadro di comando per la centrale di betonaggio Saturno S/4, marca Euomec, risalente all'anno 2009, completo di accessori informatici quali PC e monitor per automazione, stampante ad aghi Epson e gruppo di continuità, in parte oggetto del contratto di locazione finanziaria n. 1173067 del 30/11/2009.

**n.91** - Quadro di comando per la centrale di betonaggio S/5, marca OMRR, di vecchia tipologia e pertanto attendibilmente risalente al periodo di inizio dell'attività di produzione del calcestruzzo.

**n.93** - Impianto di aspirazione polveri, posto a servizio della centrale Saturno S/4, anch'esso oggetto del contratto di locazione finanziaria n. SI 276319 del 19/07/2005, costituito da una cappa 2500x3500 mm completa di struttura di sostegno, pannelli, ringhiere e scala, da un depuratore polveri e da una coclea per il recupero del cemento con gruppo motoriduttore da 4 HP (foto 53-54).

**n.94** - Serbatoi metallici, da 5.000 lt. e 8.000 lt., utilizzati per lo stoccaggio degli additivi per il confezionamento del calcestruzzo (foto 55-56), in parte ancora presenti al loro interno

**n.95** - Impianto di riciclaggio per la tutela ambientale e lo sfruttamento integrale delle materie prime recuperate dal lavaggio di calcestruzzo residuo, modello Betonwash 10, oggetto del contratto di locazione finanziaria n. LB013402 del 19/12/2001 (foto 57-58), con capacità di smaltimento del calcestruzzo residuo fino a 11 mc, capacità di smaltimento della malta residua fino a 4 mc, completo di tramoggia di ricevimento e scarico calcestruzzo, adatta al lavaggio di una betoniera per volta, e di agitatore modello AR 30. L'impianto risulta guasto e fuori uso.

La stima è stata effettuata determinando il più probabile valore di mercato mediante la formula:

$$V_{cm} = C_s \times \left( 1 + \frac{M}{100} \right) \times C_D$$

dove  $V_{cm}$  = valore corrente di mercato,  $C_s$  = costo storico di acquisto,  $M$  = fattore percentuale di maggiorazione dei prezzi tra il momento di acquisto e quello di stima,  $C_D$  = coefficiente di deprezzamento.

Quest'ultimo è stato valutato in funzione della vita utile e residua del bene, dello stato di manutenzione e del livello tecnologico, tenuto conto dell'effettivo stato di manutenzione e uso degli stessi, riconoscendo comunque un valore residuo ai macchinari con età superiore alla presunta vita utile ma ancora operativi.

I serbatoi riportati al n. 94 sono stati ritenuti privi di valore in considerazione dei costi da sostenere per lo smaltimento degli additivi ancora presenti al loro interno, non utilizzabili.

N. inv.	Descrizione	Costo storico	Valore di mercato
43	Vasca di maturazione per cubetti in cls TECNOTEST	1.487,91 €	500,00 €
44	Forno per asciugatura inerti TECNOTEST	911,03 €	300,00 €
45-46	14 vagli per controllo inerti e sabbia e n.1 vibrante per vaglio TECNOTEST motorizzato	1.725,48 €	600,00 €
47	Pressa prova cubetti in cls, sistema di acquisizione ed elaborazione grafico digitale, stampante grafica Controls Group	10.837,35 €	2.400,00 €
88	Centrale di betonaggio S/4	87.000,00 €	22.000,00 €
89	Centrale di betonaggio Saturno S/5	53.196,00 €	13.000,00 €
90-91-93	Apparecchiature ad integrazione di centrale di betonaggio (quadro di comando per Saturno S/4, quadro comandi per Saturno S/5 Omar Originale, aspiratore per betoniere, ...)	68.000,00 €	28.000,00 €
95	Impianto riciclo per lavaggio betoniere	30.987,41 €	3.000,00 €

Il valore complessivo ammonta ad **€ 69.800,00**.

#### 4. AUTOMEZZI

Si tratta degli automezzi riportati ai nn. 67, 68, 69, 70, 72, 74, 75, 107, 108 del verbale di inventario.

Sono stati esclusi quelli ai nn. 71, 73, 75 in quanto oggetto di furto.

Si riporta di seguito la loro descrizione sulla scorta della documentazione acquisita e di quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo.

**n.67** - Furgone Volkswagen modello 70 XO AB ABL 20K1, targato \_\_\_\_\_, anno 1998, ultima revisione 18/06/2018, funzionante (foto 59-60).

**n.68** – Beton-pompa Astra modello BM64 72HP, targata \_\_\_\_\_, anno 1989, portata 3900 kg, ultima revisione 29/09/2003, non funzionante (foto 61-62).

**n.69** – Betoniera Astra modello V.I. HD7 6434, targata \_\_\_\_\_, anno 1999, portata 11585 kg, ultima

revisione 15/06/2005, da tempo in disuso (foto 62-63).

**n.70** – Pala gommata MAIA CAT IT 10, mod. TS, anno 1991 - non funzionante per guasto al blocco di raffreddamento dell'acqua (foto 64).

**n.72** – Betoniera Astra modello V.I. HD7 6438 Z, targata \_\_\_\_\_, anno 1998, portata 11585 kg, ultima revisione 13/09/2019, funzionante (foto 65).

**n.74** – Pompa autocarrata IVECO modello MAGIRUS 330 36 H 3 5, braccio pompa H = 36 mt, targata \_\_\_\_\_, anno 1990, ultima revisione 25/03/2019, funzionante ma priva di radiocomando (foto 66).

**n.75** – Betoniera Iveco mod. MAGIRUS 380E37 H 3 8, portata 11930 kg, targata \_\_\_\_\_, anno 1996, ultima revisione nota 08/11/1999, funzionante (foto 67).

**n.107** – Betoniera Astra modello V I BM64 30 V A, targata \_\_\_\_\_, anno 1989, in disuso (foto 68). Si segnala la presenza di pignoramento del 21/02/2018 (all. 14).

**n.108** – Pompa autocarrata Fiat 160 R C, targata \_\_\_\_\_, anno 1985, in disuso (foto 69).

La stima è stata condotta sulla base dei prezzi di beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima reperiti attraverso opportune indagini, tenuto conto delle attuali condizioni.

Per i mezzi in disuso si è fatto riferimento al valore di recupero delle parti metalliche e ove possibile di quelle elettriche e meccaniche.

N. inv.	Descrizione	Valore di mercato
67	Furgone Volkswagen modello 70 XO AB ABL 20K1	2.000,00 €
68	Betoniera Astra modello BM64 72HP, portata 3.900 kg, con pompa per cls	3.500,00 €
69	Betoniera Astra modello V.I. HD7 6434, portata 11.585 kg,	10.000,00 €
70	Pala gommata MAIA CAT IT 10, mod. TS	7.000,00 €
72	Betoniera Astra modello V.I. HD7 6438 Z, portata 11.585 kg	20.000,00 €
74	Pompa autocarrata, braccio H = 36 mt, IVECO mod. MAGIRUS 330 36 H 3 5	35.000,00 €
75	Betoniera Iveco mod. MAGIRUS 380E37 H 3 8, portata 11.830 kg	16.000,00 €
107	Betoniera Astra modello V.I. BM 6430 VA, portata 9.400 kg	2.500,00
108	Pompa autocarrata FIAT modello 160 RC, con braccio tipo AS27/100	2.000,00

Il valore complessivo ammonta a **€ 98.000,00**.

---

## 5. ATTREZZATURE VARIE

Si tratta dei beni riportati ai nn. 8, 80, 82, 84, 85, 86, 87 del verbale di inventario.

Sono stati stralciati quelli riportati al n. 83 (pinze e cavi per saldatore), in quanto stimati in sede di inventario. Si riporta di seguito la loro descrizione sulla scorta della documentazione acquisita e di quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo.

**n.8** - Copiatrice DEVELOP modello D 1502, anno 2011, funzionante (foto 70).

**n.80** - Vulcanizzatore vp1 Corghi, funzionante (foto 77).

**n.82** – N.2 bombole per acetilene e per ossigeno, AIR LIQUIDE (foto 78).

**nn.84, 85** - Compressore AIR MAX SILENT AIR LXS 75 S/T, pressione 12 bar, 697,49 ore di lavoro, dotato di serbatoio esterno completo di manometro, funzionante (foto 79).

**n.86** - N. 40 telai metallici di ponteggio unitamente ad una quantità imprecisata di correnti orizzontali per il montaggio degli stessi e di tavole fermapiede (foto 80).

**n.87** - Attrezzature metalliche da cantiere non meglio identificate (foto 81).

La stima è stata effettuata per valore commerciale con riferimento ai valori di beni similari acquisiti attraverso opportune indagini di mercato.

Sono state ritenute prive di valore le bombole per ossigeno e acetilene riportate al n. 82, trattandosi di vuoti a rendere.

I telai dei ponteggi, riportati al n. 86 e sprovvisti del libretto con autorizzazione ministeriale, e le attrezzature metalliche di cantiere non meglio identificate, riportate al n. 87, sono stati valutati con riferimento al valore di recupero del ferro.

N. inv.	Descrizione	Valore di mercato
8	Copiatrice DEVELOP D 1502	200,00 €
80	Vulcanizzatore vp1 Corghi	100,00 €
84-85	Compressore AIR MAX SILENT AIR LXS 75 S/T e serbatoio con manometro	1.200,00 €
86-87	Telai ponteggio e attrezzature metalliche da cantiere	100,00 €

Il valore complessivo ammonta a **€ 1.600,00**.

---

## 6. MATERIALI

Si tratta dei beni riportati ai nn. 96, 97, 98 del verbale di inventario, costituiti da materiali utilizzati nel procedimento produttivo quali ghiaia, polistirolo e cemento tipo 425 R, quest'ultimo contenuto nei silos (circa 300 q).

È stata stralciata la ghiaia riportata al n. 96 (foto 85) in quanto già stimata in sede di inventario.

Dalle prove di estrazione effettuate nel corso del sopralluogo il cemento contenuto nei silos è risultato compromesso dall'umidità per cui lo stesso risulta privo di valore di mercato.

Il valore del polistirolo in sacchi (foto 86) è stato stimato con riferimento ai prezzi di mercato in **€ 400,00**.

## 7. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il potenziale canone locativo dei beni immobili costituenti il complesso può essere individuato con riferimento al loro attuale valore di mercato, attraverso l'applicazione inversa del criterio di stima definito per capitalizzazione del reddito.

Nel caso in esame, ritenuto applicabile un tasso di capitalizzazione del 5%, si ottiene un reddito netto annuo di € 251.817,68 x 0,05 = € 12.590,88 ed un reddito lordo di € 21.000,00 avendo stimato nella misura di circa il 60% l'incidenza delle ordinarie detrazioni d'uso.

Il canone mensile per il noleggio degli impianti, automezzi e attrezzature, il cui valore attuale è pari a € 169.400,00, può essere attendibilmente valutato in € 1.200,00 tenuto conto dell'età delle stesse ed ipotizzando i costi di manutenzione a carico del conduttore.

In definitiva il potenziale canone annuo attribuibile all'intero complesso è pari a:

€ (21.000,00 + 1.200,00 x 12) = **€ 31.400,00**

## 8. POSSIBILI LOTTI DI VENDITA

Nel caso in cui si ritenesse conveniente vendere in blocco l'intero complesso, il valore complessivo del lotto ammonterebbe ad € .

Nel caso di vendite separate, ritenuto che le condizioni dei macchinari dell'impianto di betonaggio non rendono possibile il loro smontaggio e la riallocazione in altri siti, si propongono i seguenti lotti:

---

a) fabbricati, area di pertinenza, attrezzature e macchinari impianti di betonaggio =

b) automezzi =

c) attrezzature varie e materiali =

Siracusa, 16 marzo 2022

Il Tecnico stimatore