

**[REDACTED] IN LIQUIDAZIONE**

giusto concordato preventivo di cui al n. 5/2010 R. C. P.

\*\*\*

*Liquidatore Giudiziario dr. Michele Laurà*  
*Liquidatore Volontario dr. Angelo Pajno*



\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA**

\*\*\*

**Indice degli argomenti**

|  |         |
|--|---------|
| 1.00 - Premessa                              | pag. 1  |
| 2.00 - Svolgimento delle operazioni peritali | pag. 2  |
| 3.00 - Relazione di consulenza               | pag. 3  |
| 4.00 - Risposte al quesito                   | pag. 13 |
| 5.00 - Conclusioni                           | pag. 20 |



\*\*\*

**1.00 - PREMESSA**

Il sottoscritto arch. Francesco Napoli, iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Messina al n. 1072 ed all'albo dei periti presso il Tribunale di Messina al n. 1903, in data 03/04/2015 veniva nominato consulente tecnico dal dr. Michele Laurà nella qualità di Liquidatore Giudiziario e dal dr. Angelo Pajno nella qualità di Liquidatore Volontario della [REDACTED] liquidazione, con l'incarico di: "redigere perizia giurata di stima dell'immobile sito nel Comune di Priolo Gargallo (SR), c.da Biggemi, di pr [REDACTED] [REDACTED] ché di procedere alla verifica dei requisiti urbanistici e di legge occorrenti ai fini della vendita dell'immobile medesimo ed all'approntamento della necessaria documentazione."



## 2.00 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

### 2.01 - Sopralluoghi

Lo svolgimento dell'incarico di cui in premessa è stato svolto dal sottoscritto anche sulla scorta di più sopralluoghi compiuti allo scopo di verificare lo stato dell'immobile oltre a effettuare i necessari accessi per il reperimento della documentazione di archivio presso l'Ufficio tecnico del Comune di Priolo Gargallo; la sequenza delle visite e delle operazioni effettuate è cronologicamente riportata:

- il giorno 20/04/2015 procedevo alla visione dei luoghi oggetto di stima, provvedendo anche al rilievo metrico e fotografico dell'immobile di cui trattasi, di seguito dettagliatamente descritto; in pari data depositava lo scrivente, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Priolo Gargallo, la richiesta per accedere agli atti e trarne eventuale copia facendo riferimento all'interno della stessa richiesta, che in copia si allega (*vedi all. A*) alle seguenti autorizzazioni e certificazioni:

- √ Licenza Edilizia n. 110 del 28/08/1970;
- √ Concessione Edilizia del 12/05/1997;
- √ Autorizzazione Edilizia n. 114/2002;
- √ Certificato di Agibilità dell'intero complesso immobiliare rilasciata con provvedimento del 01/10/2002.

Tutti i riferimenti sopra riportati venivano estratti dalle copie dei titoli di provenienza, fornitimi dalla società, con cui [redacted] acquisiva la proprietà di due immobili tra cui quello oggetto di stima, dalla M.C.S. Società Co. [redacted] in copia allegato (*vedi all. B*);

- il giorno 11/05/2015 previo avviso telefonico da parte dell'incaricato comunale, lo scrivente procedeva al secondo sopralluogo recandosi presso il Municipio per visionare il contenuto del fascicolo da cui traeva copia della seguente documentazione tra cui copia degli elaborati grafici come anche riportato in apposito verbale allo scopo redatto ed in copia allegato (*vedi all. C*):

- √ Progetto di cui alla Licenza Edilizia n. 110 del 28/08/1970 concernente l'ampliamento di un capannone produzione fusti già realizzato dalla [redacted] progetto originario del 09/11/1963;





### 3.01 Descrizione dell'immobile

L'immobile in questione, sito nel Comune di Priolo Gargallo (SR) c.da Biggemi, costituisce porzione di un più grande corpo di fabbrica, dotato di pertinenze esterne comuni, in origine facente parte di un più vasto complesso industriale dal quale è separato con una rete montata su paletti metallici (*vedi foto n. 1/12*); ad esso si accede, percorrendo un breve ma ampio corridoio carrabile interno (*vedi foto n. 2 e 3*) che si diparte dal km. 162 + 450 della ex S.S. 114, oggi asse viario di collegamento dell'area industriale che si dispiega tra i comuni di Augusta e Siracusa (*vedi foto n. 1*), per giungere ad un piazzale di sosta altrettanto ampio antistante il medesimo corpo di fabbrica nella parte non oggetto di stima (*vedi foto n. 4*).

Al N.C.E.U. risulta meglio individuato dal foglio di mappa n. 85 particella 31 sub 13, categoria D/8, intestato alla società [REDACTED], come da allegata Visura Catastale aggiornata che in copia si allega (*vedi all. II*)

Le pertinenze esterne, da cui l'immobile in oggetto risulta univocamente raggiungibile, compreso un ultimo tratto rettilineo che dal piazzale di sosta raggiunge i varchi di ingresso (*vedi foto n. 5 e 6*) ed un altro retrostante al capannone di ridotte dimensioni tale da formare uno stretto spazio di isolamento (*vedi foto n. 8 e 9*), pur comuni all'intero corpo di fabbrica originariamente realizzato, sono ad oggi di proprietà di altra ditta contraddistinta dallo stesso mappale e dal sub 12 (intestato alla [REDACTED] Milano) per cui l'immobile medesimo risulta sprovvisto di spazi esterni e, pur incidendo le condizioni generali di dette pertinenze sulla determinazione del valore da stimare, la loro superficie non sarà a tal fine conteggiata.

La porzione di immobile in interesse è nel dettaglio costituita da un unico capannone, di tipo industriale, non suddiviso in ambienti secondari ma realizzato con un'unica superficie a pianta rettangolare, con asse maggiore lungo la direttrice Est/Ovest (*vedi foto n. 7*), delle dimensioni planimetriche, come risultanti dal rilievo diretto, di ml. 40,28 x 30,10 al lordo dei muri perimetrali e di ml. 39,83 x 29,10 al netto dei muri perimetrali per una superficie commerciale di mq. 1.212,43 ed una superficie utile di mq. 1.159,05; il muro trasversale di confine tra il sub 12 ed il 13 risulta in comune alle due ditte confinanti, quindi la dimensione massima è battuta in mezzeria, il tutto come meglio riportato negli elaborati grafici di seguito inseriti.

Il profilo trasversale, anch'esso riportato negli allegati elaborati, è caratterizzato dalla tipologia costruttiva con portali in ferro che sorreggono le due falde di copertura ognuna con

arch. Francesco Napoli

Via San Jacchidu 76/A - 3922006210 - francesconapoli@archiworldpec.it



doppia pendenza per cui sono tracciabili tre altezze minima, media e massima rispettivamente di ml. 4,90, 7,30 e 8,30.

L'intero edificio che occupa il lotto (*vedi foto n. 10*) identificato con la particella 85 ed i sub 12 e 13 (entrambi provenienti dal sub 2) è realizzato con due corpi di fabbrica il primo in data antecedente al 01/09/1967 (*vedi allegato titolo di provenienza*) ed esattamente con progetto approvato il 09/11/1963 (*vedi certificato di agibilità del 07/10/1974*), successivamente ampliato con progetto di cui alla Licenza Edilizia n. 110 del 28/08/1970.

La porzione che riguarda la presente stima, identificata con il sub 13, è a sua volta parte del capannone originale per cui quanto fin qui o successivamente descritto, ove riguardi l'immobile oggetto di stima si riferisce al fabbricato originario escludendo la parte in ampliamento.

Lo stesso è realizzato con struttura portante in ferro ancorata su fondazioni di cemento armato, struttura costituita da una serie di portali a campata unica, eretti ad un interasse costante di circa ml. 10,00, collegati trasversalmente al livello della copertura da una serie di correnti e controventi (*vedi foto n. 22*) oltre ad essere irrigidita dai muri perimetrali longitudinali; quest'ultimi sono interrotti da ampie finestre a nastro che garantiscono illuminazione ed aerazione naturale così come il muro perimetrale trasversale mentre quello opposto di separazione dall'adiacente sub 12 risulta privo di finestre o varchi (*vedi foto n. 13/24*).

L'altezza dei quattro muri di confinamento coincide con la linea di gronda quindi con l'altezza minima interna costante anche per i muri trasversali la cui parte eccedente è tamponata con dei pannelli ondulati in vetroresina.

La copertura a falde del capannone è realizzata con pannelli ondulati di eternit sovrapposti che si adagiano al profilo dei portali e sono fissati ai correnti longitudinali.

L'accesso all'ambiente interno, dopo aver percorso lo spazio esterno comune (*vedi foto n. 5 e 6*), è consentito da due varchi, di cui uno carrabile, posizionati sul muro perimetrale esposto a Nord ove trova ubicazione un ulteriore attraversamento che, viste le ridotte dimensioni, era probabilmente utilizzato, nella configurazione originaria dell'immobile, per il passaggio il carico e lo scarico di merci o materiali (*vedi foto n. 13*); è presente un ulteriore passo pedonale sul perimetro Ovest comunicante però con uno spazio esterno dell'originario complesso ormai escluso dalla perimetrazione del lotto in esame (*vedi foto n. 15 e 16*).

Al suo interno il capannone presenta le finiture tipiche della tipologia industriale dell'epoca di realizzazione con strutture di ferro e copertura a vista, intonaco civile per le pareti, piastrelle di cemento per la pavimentazione ed una dotazione impiantistica, in evidente stato di

disuso, che consta di impianto elettrico, di illuminazione, di aria compressa ed adduzione idrica; ulteriore notazione riguarda la presenza di due serbatoi idrici e di una fossa di ispezione per automezzi (vedi foto n. 23 e 24)

Per quanto attiene alla funzionalità ed all'utilizzo degli spazi si evidenzia la mancanza totale di zone di servizio o accessorie a quelli principali se si esclude una sorta separazione interna realizzata con rete metallica dello stesso tipo di quella esterna, certamente non idonea a prefigurare una vera divisione tra ambienti, e la presenza di un elemento realizzato, per il contenimento dei serbatoi, con dei pannelli di copertura in lamiera grecata e teli plastici perimetrali (vedi foto n. 20).

La configurazione attuale, come anche confermato dalla ricerche catastali e dalla disamina del titolo di provenienza, è frutto di successivi interventi edilizi e trasferimenti, operati dalla società [REDACTED] tuttrice del complesso edilizio, e da più società nel tempo avvicendatesi nella proprietà, tra cui ad ultimo la stessa [REDACTED] odierna conformazione, viste le successive trasformazioni, deriva dal dato, oggettivamente rilevabile, che lo stesso immobile da stimare, pur costituendo in origine elemento funzionale all'intero complesso industriale, diviene, in uno dei predetti interventi, elemento accessorio ad una parte dello stabilimento, funzione abbandonata nei successivi passaggi che lo hanno reso unità autonoma senza di fatto accompagnarlo dai quei necessari interventi per la dotazione dei servizi minimi indispensabili all'effettivo utilizzo separato.

La successiva stima non potrà prescindere dalla determinazione, pur di massima, dei necessari costi da affrontare per attrezzare l'immobile con detti servizi (vedi ad esempio, non a titolo esaustivo locali per, uffici, servizi igienico sanitari, ricovero impianti ecc.).

Si evidenzia, concludendo la sintetica descrizione, l'avanzato stato di precarietà e degrado in cui versa l'immobile come meglio riferito ai paragrafi successivi cui si rimanda anche per la consultazione delle foto di riferimento.

### 3.02 Stato di manutenzione delle parti esterne

Le pertinenze esterne attraverso cui è possibile raggiungere il capannone oggetto di stima appartengono, come premesso, ad altra ditta e, pur non entrando nel novero della consistenza da stimare, influiscono inevitabilmente sulla determinazione del valore dell'immobile tenuto conto dello stato di precarietà in cui versano per l'avanzato stato di usura del fondo stradale, per la presenza di buche e sterpaglie, per la mancanza dei chiusini dei tombini, il tutto come meglio evidenziato nelle allegate fotografie (vedi foto n.1/10),



arch. Francesco Napoli

Via San Jachiddu 76/A - 3922006210 - francesconapoli@archiworldpec.it



Ministero dell'Economia  
e delle Finanze

**MARCA DA BOLLO**  
**€16,00**  
SE01C1/00

Entrata

00008528 00005808 W0JSK001  
00145692 12/11/2019 11:34:29  
4578-00088 E5F0022198A01692  
IDENTIFICATIVO : 01150292536627

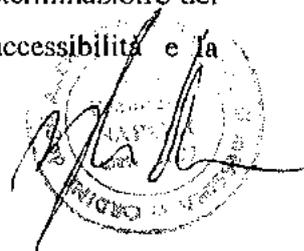
0 1 15 029253 662 7



conseguente anche ai certamente continuati episodi di vandalismo e furto che hanno letteralmente cannibalizzato l'immobile con particolare riferimento ai conduttori in rame dell'impianto elettrico ed ai chiusini in ghisa dei tombini.

Le parti esterne avulse al lotto di riferimento, ma non estranee al riferito fenomeno e pur non influenti ai fini della presente valutazione, se non per l'incidenza delle condizioni al contorno, sono anch'esse visibili nelle allegate riprese fotografiche (*vedi foto n. 11 e 12*).

Risulta evidente come lo stato di abbandono generalizzato in cui versano le pertinenze tutte, unitamente a quello della porzione dell'immobile appartenente ad altra ditta, su cui non ci si sofferma poiché ogni eventuale puntualizzazione esula dal mandato conferitomi e per cui si rimanda alle immagini già citate ed allegate, influisce negativamente sulla determinazione del valore venale definitivo interessando nel dettaglio i criteri riguardanti l'accessibilità e la spendibilità dell'immobile oggetto di stima.



riprese fotografiche esterne



foto n. 1

(varco di ingresso al Km 162+450 della ex S.S. 114)

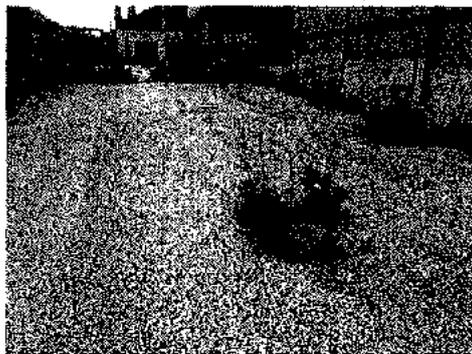


foto n. 2

(corridoio carrabile di accesso verso il piazzale)



foto n. 3

(corridoio carrabile di accesso verso il varco di ingresso)

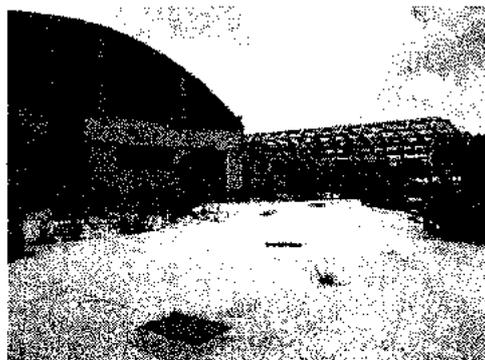


foto n. 4

(piazzale di sosta antistante la parte non oggetto di stima)

arch. Francesco Napoli

Via San Jaehiddu 76/A - 3922006210 - francesconapoli@archiworldpec.it



foto n. 5  
(ultimo tratto rettilineo di accesso)



foto n. 6  
(pertinenze prossime ai varchi di ingresso parte oggetto di stima)

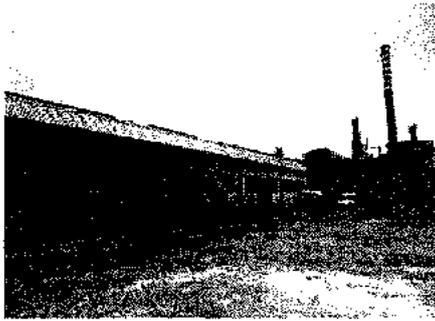


foto n. 7  
(porzione oggetto di stima di cui alla particella 31 sub 13)

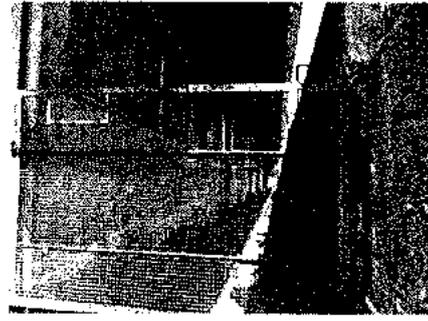


foto n. 8  
(spazio di isolamento retrostante il capannone)



foto n. 9  
(spazio di isolamento retrostante il capannone)



foto n. 10  
(intero edificio di cui all'intera particella 31)



foto n. 11  
(pertinenze esterne al lotto)



foto n. 12  
(pertinenze esterne al lotto)



### 3.03 Stato di manutenzione delle parti interne

Quanto fin qui descritto per le parti esterne è riferibile anche a quanto rilevato all'interno dell'edificio che si presenta in condizioni di precarietà anch'esse ascrivibili alla mancanza ormai protratta di specifici interventi di manutenzione uniti allo stato di abbandono.

Come meglio evidenziato nelle successive immagini si riscontra:

- la mancanza delle condizioni minimi di agibilità collegata alla carenze igienico sanitarie per la presenza di abbondanti escrementi di piccione ed umidità di risalita lungo le pareti perimetrali quest'ultima ravvisabile anche nelle riprese fotografiche esterne;
- la carenza generalizzata della dotazione impiantistica;
- la vetustà degli elementi edilizi in generale quali la pavimentazione, le pareti, gli infissi, lo strato superficiale della struttura portante in ferro;
- l'inconsistenza degli elementi di chiusura e separazione trasversali nella loro parte superiore, realizzati con pannelli leggeri certamente non idonei allo svolgimento della loro funzione di compartimentazione dello spazio interno (vedi foto n. 15 e 19).

#### riprese fotografiche interne

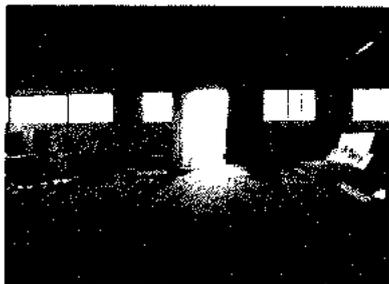


foto n. 13  
(interno del capannone parete Nord e varchi di accesso)

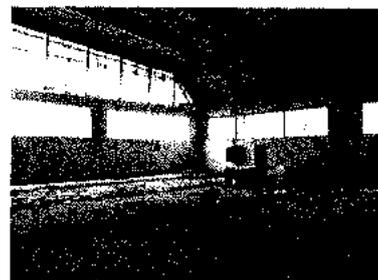


foto n. 14  
(interno del capannone angolo Nord/Ovest)

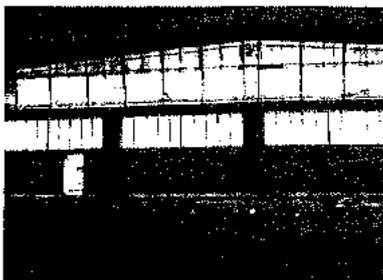


foto n. 15  
(interno del capannone parete Ovest)

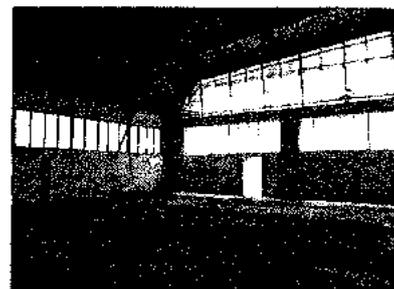


foto n. 16  
(interno del capannone angolo Sud/Ovest)



foto n. 17  
(interno del capannone parte Sud)



foto n. 18  
(interno del capannone angolo Sud/Est)



foto n. 19  
(interno del capannone parete Est)



foto n. 20  
(interno del capannone angolo Nord/Est con collocamento serbatoi)



foto n. 21  
(interno del capannone veduta d'insieme della copertura)



foto n. 22  
(interno del capannone particolare dei controventi di copertura)



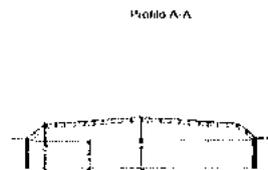
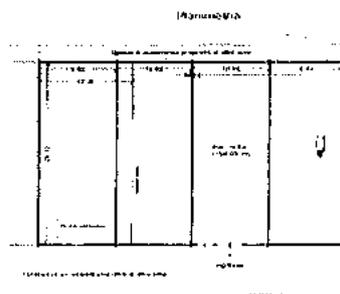
foto n. 23  
(interno del capannone buca di ispezione a pavimento)



foto n. 24  
(interno del capannone serbatoi)

### 3.04 Calcolo della consistenza

Ai fini del calcolo della consistenza, riferita nella precedente descrizione, si tiene conto esclusivamente delle superfici dell'immobile e dei coefficienti correttivi ad esse applicabili; le misurazioni includono l'ingombro delle pareti perimetrali e della mezzeria della parete divisoria, sono state rilevate dallo scrivente e sono riportate nei seguenti elaborati grafici:

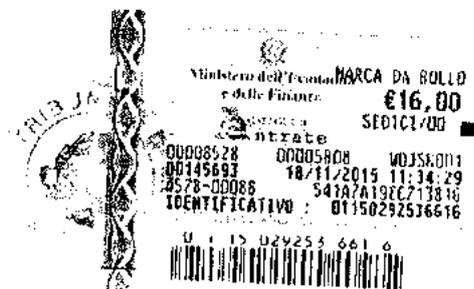


il tutto è riepilogata nel seguente prospetto ove sono inseriti i dati afferenti le superfici totali utili alle successive valutazioni in espletamento al mandato.

|                      | Sup. Utile      | Sup. Lorda | Coeff. Correttivo | Sup. Commerciale       |
|----------------------|-----------------|------------|-------------------|------------------------|
| Piano terra          | 1.159,05        | 1.212,43   | 1,00              | 1.212,43               |
| <b>TOTALI</b> (s.u.) | <b>1.159,05</b> |            |                   | <b>(s.c.) 1.212,43</b> |

### 3.05 Provenienza

Come premesso l'immobile è giunto alla società nella sua attuale configurazione, tramite successive variazioni e trasferimenti come meglio ricostruibili dalla disamina del titolo di provenienza, già allegato, e dalla consultazione della banca dati catastale, secondo la seguente cronologia:



arch. Francesco Napoli

Via San Jachiddu 76/A - 3922006210 - francesconapoli@archiworldpec.it



- l'immobile di cui trattasi, individuato in catasto con il **foglio 85 particella 31 sub. 13**, proviene dal sub 5 per frazionamento e fusione n. prot. n. SR0268940<sup>1</sup> del 29/05/2008 (*vedi visura già allegata*) attinente la sola corte esterna;
- con atto del 21/12/2006 (*già allegato*), la società [redacted] acquistava dalla [redacted] Capannone industriale facente parte di un più ampio complesso industriale, all'interno dell'insediamento ex Geomeccanica, in catasto individuato al **foglio 85 particella 31 sub. 5** derivante dal sub 2 come anche risultante dalla visura catastale anch'essa allegata (*vedi all. I*);
- il sub 5 proveniva dal sub 2 per divisione e variazione della destinazione d'uso (da attività commerciale in parte a deposito) prot. n. 156919 del 05/11/2002 realizzata dalla [redacted] f.l. il 25/10/2002;
- il sub 2 proveniva dall'intera particella 31 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, variazione della destinazione (da opificio in parte a attività commerciale) prot. n. 114653 del 05/09/2002 sempre realizzata dalla [redacted] 10/04/2002.

Si precisa, anche ai fini della successiva verifica dei requisiti urbanistici e vista la documentazione in atti presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Siracusa, che già alla data del 10/04/2002 l'intero corpo di fabbrica di cui l'immobile costituisce porzione, allora individuato esclusivamente con il sub 2 e nelle successive variazioni catastali, già indicate, contraddistinto prima dai sub 4 e 5 e dopo dai sub 12 e 13, risultava corrispondente alla configurazione attuale ben contraddistinto in due parti, una adibita a centro preparazione pasti l'altra a deposito; nel particolare la porzione del sub 2 adibita a deposito in seguito sub 5 e sub 13 è nei vari passaggi del tutto corrispondente a quanto dallo scrivente rilevato.

Ad ulteriore disamina del punto si puntualizza inoltre, facendo sempre riferimento al titolo di provenienza, che l'immobile è pervenuto all'[redacted] per averlo acquistato in maggior estensione dalla società [redacted] con atto di vendita del 02/02/1996, cui era pervenuto per averlo acquistato dalla società [redacted] industrie [redacted] con atto di vendita del 01/07/1986, cui era pervenuto a sua volta per aver incorporato con atto del 31/12/1975 la società [redacted] e con atto del 28/06/1963 acquistava il terreno su cui successivamente costruiva gli immobili del più ampio complesso.

<sup>1</sup> La variazione catastale riguardava, per la sola corte esterna, i sub 4 e [redacted] all'epoca entrambi di proprietà dell'[redacted] sub 4, oggi 12 proprio in virtù di detta variazione, è stato successivamente ceduto alla [redacted]



#### 4.00 - RISPOSTE AL QUESITO

##### 4.01 Verifica dei requisiti urbanistici e di legge

Dalla disamina del materiale d'archivio si è potuto ricostruire la storia urbanistica dell'immobile quale parte del più ampio complesso industriale in cui è inserito; l'esposizione cronologica dei vari passaggi è di seguito riportata:

- l'intero complesso edilizio veniva realizzato dalla società [redacted] prima acquirente del lotto edilizio con atto del 28/06/1963, conformemente al progetto approvato in data 09/11/1963; lo stesso progetto prevedeva la realizzazione di più edifici con varie funzioni tra cui il capannone di cui il nostro immobile è parte, pur non nella sua attuale configurazione, allora adibito a capannone fusti, previsto delle dimensioni di massimo ingombro di ml. 60,00 x 30,60<sup>2</sup> già allora costituito da un unico spazio interno indiviso con una ridotta area separata, nell'angolo Sud/Est, oggi avulsa a quella oggetto di valutazione, anch'essa soggetta a successive trasformazioni solo marginalmente di nostro interesse;
- con progetto di cui alla concessione edilizia n. 110 del 28/08/1970, il "capannone fusti" veniva ampliato pur mantenendo la sua funzione originaria; l'ampliamento operato con un corpo di fabbrica strutturalmente indipendente e giuntato rispetto all'originario, dava all'intero corpo di fabbrica la configurazione dimensionale e formale odierna pur non prevedendo il progetto medesimo alcuna nuova distribuzione interna del capannone esistente o di quello realizzato in ampliamento;
- in data 07/10/1974 veniva rilasciato certificato di agibilità che in ordine alle citate attività edilizie attestava, alla data di emissione, la regolarità urbanistica e di legge del corpo di fabbrica contraddistinto come capannone fusti, realizzato con due corpi di fabbrica adiacenti tra cui quello contenente la minor porzione oggetto di stima;
- dalla disamina degli elaborati grafici di cui alla concessione edilizia n. 1656 del 08/05/1997, rilasciata previa istanza presentata dalla [redacted], si può inoltre evincere che il capannone manteneva la configurazione già rilevabile nel precedente passaggio;
- ulteriori modifiche venivano infine apportate, per giungere all'attuale configurazione, con progetto edilizio relativo al frazionamento dell'immobile ed al suo parziale cambio

<sup>2</sup> Le dimensioni sopra riportate corrispondono a quelle in loco rilevabili del capannone originario, esclusa la parte in ampliamento, di ml. 30,10 x 60,30

di destinazione d'uso, di cui all'autorizzazione n. 114 del 15/07/2002, finalizzato alla realizzazione di un Centro Cottura/Preparazione Pasti;

- il cambio di destinazione, per cui è stato rilasciato certificato di agibilità in data 01/10/2002, riguardava la parte esclusa dalla presente consulenza individuato in catasto dal sub 12.

#### 4.02 Determinazione del valore di mercato

La determinazione del valore di mercato è stata effettuata tenendo conto delle condizioni dell'immobile alla data del sopralluogo; alla stessa si procederà in prima battuta utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo mediando i valori ufficiali forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e i valori emergenti dalle libere contrattazioni di mercato; ad ulteriore riscontro si effettuerà la valutazione adottando il metodo di stima del costo di riproduzione deprezzato, che maggiormente si adatta alla tipologia immobiliare in esame, avendo infine cura di mediare ulteriormente i valori ottenuti.

#### Metodo di Stima Sintetico Comparativo

I valori della banca data OMI, aggiornati al secondo semestre 2014, sono riportati nella tabella seguente:

**Provincia:** SIRACUSA

**Comune:** PRIOLO GARGALLO

**Fascia/zona:** Periferica/Via Litoranea - C.DA Marchesa Specchio - ZONA INDUSTRIALE

**Codice di zona:** D2

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Capannoni tipici

**Destinazione:** Produttiva

| Tipologia             | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                       |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Capannoni industriali | NORMALE            | 350                   | 450 | L                | 1,9                            | 2,7 | L                |
| Capannoni tipici      | NORMALE            | 500                   | 550 | L                | 2                              | 3   | L                |
| Laboratori            | NORMALE            | 450                   | 600 | L                | 2,1                            | 3   | L                |

arch. Francesco Napoli

Via San Jachiddu 76/A - 3922006210 - francesconapoli@archiworldpec.it

Come anche verificabili attraverso il sistema di individuazione satellitare GEOPOI, sempre messo a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Rivulino

Risultato Interrogazione: Anno 2015 - Semestre I  
Provincia: SIRACUSA

Comune: PRIOLO GARGALLO

Fasciazione: Periferia/VIA ETIORANFA-C/DA MARCHESA SPECCHIO-ZONA INDUSTRIALE

Codice zona: D2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

| Tipologia             | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                       |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Capannoni industriali | Normale            | 350                   | 450 | 1                | 1,9                            | 2,7 | L                |
| Capannoni tipici      | Normale            | 500                   | 550 | 1                | 2                              | 3   | L                |
| Elaboratori           | Normale            | 150                   | 600 | 1                | 2,1                            | 3   | L                |

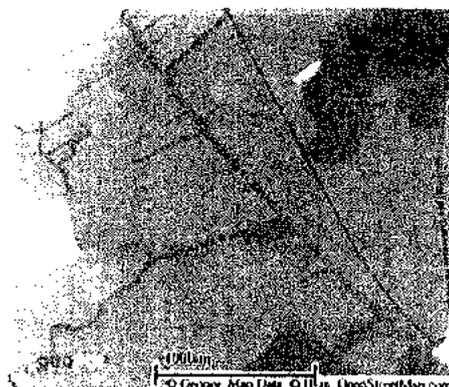
Standa

Legenda

INTERNO C/TO IN COMPAGNIA  
DELLI ARCHITETTI ASSOCIATI S.p.A. NEL  
160450 - UFFICIALE DEL 2015 - 114



PRIOLO GARGALLO (SR) Zona D2 Sema



© Geoport, Map Data © T1111, OpenStreetMap contributors

I predetti valori variabili per la tipologia in esame tra un minimo di €/mq. 500,00 ed un massimo di €/mq. 550,00 si riferiscono, per l'intera forbice, ad uno stato conservativo normale; la scelta tra il valore minimo e quello massimo viene influenzata da un'ulteriore serie di parametri esterni all'immobile, non ultimo la mancanza di spazi pertinenziali di proprietà, per cui si ritiene opportuno utilizzare il valore minimo.

I valori tratti dalle banche dati delle quotazioni afferenti alle libere contrattazioni di mercato si attestano su valori mediamente inferiori di 25/30 punti percentuale spostandosi da un minimo di €/mq. 375,00 ad un massimo di €/mq. 420,00 sempre in condizioni di presumibile normalità.

Volendo spaziare tra l'alea dei valori minimi risultati dalla precedente analisi si ritiene di poter attestarsi in prossimità di un valore medio di €/mq. 450,00.

Ad ultimo, tenuto conto delle rilevate condizioni, il valore unitario preso in considerazione non può affrancarsi da ulteriori riduzioni, non essendo lo stato attuale quello di normalità che i valori stessi presumono; il decremento sarà espresso in termini percentuali e

arch. Francesco Napoli

Via San Jachiddu 76/A - 3922006210 - francesconapoli@archiworldpec.it

proporzionale al naturale invecchiamento dell'immobile, tenuto anche nel debito conto lo stato generalizzato di abbandono e dei necessari interventi di adeguamento.

In virtù di quanto qui esposto si ritiene dover ridurre il valore unitario applicando i seguenti coefficiente attinenti alla vetustà ed all'adeguamento pari rispettivamente a 0,72 e a 0,95; il coefficiente di vetustà è desunto dalla seguente tabella che riporta tali coefficienti, correntemente utilizzati in letteratura, in funzione del numero di anni intercorsi tra l'anno di realizzazione e quello di stima, intervallo di anni 41, facendo riferimento per il completamento delle opere di realizzazione al progetto di ampliamento di cui alla Licenza Edilizia n. 110 del 28/08/1970 ed a quanto riportato nel certificato di agibilità del 07/10/1974.

| Anno | coefficiente |
|------|--------------|------|--------------|------|--------------|------|--------------|------|--------------|
| 1    | 0,99         | 10   | 0,90         | 19   | 0,83         | 28   | 0,785        | 37   | 0,74         |
| 2    | 0,98         | 11   | 0,89         | 20   | 0,825        | 29   | 0,78         | 38   | 0,735        |
| 3    | 0,97         | 12   | 0,88         | 21   | 0,82         | 30   | 0,775        | 39   | 0,73         |
| 4    | 0,96         | 13   | 0,87         | 22   | 0,815        | 31   | 0,77         | 40   | 0,725        |
| 5    | 0,95         | 14   | 0,86         | 23   | 0,81         | 32   | 0,765        | 41   | 0,72         |
| 6    | 0,94         | 15   | 0,85         | 24   | 0,805        | 33   | 0,76         | 42   | 0,715        |
| 7    | 0,93         | 16   | 0,845        | 25   | 0,80         | 34   | 0,755        | 43   | 0,71         |
| 8    | 0,92         | 17   | 0,84         | 26   | 0,795        | 35   | 0,75         | 44   | 0,705        |
| 9    | 0,91         | 18   | 0,835        | 27   | 0,79         | 36   | 0,745        | 45   | 0,70         |

Il valore unitario ad ultimo determinato sarà:

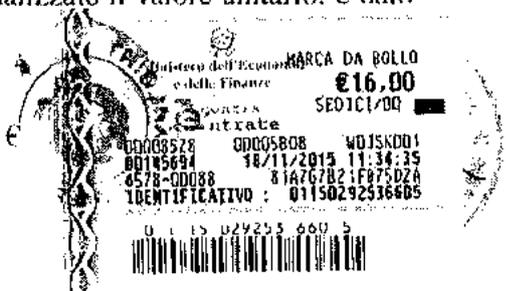
$$V.u. = 450,00 \times 0,72 \times 0,95 = 307,80 \text{ €/mq.}$$

Il valore commerciale (V.c.) dell'immobile, avendo attualizzato il valore unitario, è dato dall'equazione (v.u.) x (s.c.) quindi pari a:

$$307,80 \times 1.212,43 = 373.185,95 \text{ €}$$

#### Metodo di Stima del Costo di Riproduzione Deprezzato

Come anticipato, ad ulteriore riscontro del risultato raggiunto si è tenuto conto per la valutazione dell'immobile anche del metodo di stima del costo di riproduzione deprezzato che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quelli oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento che al momento della stima esso avrà subito per effetto dell'uso e dell'obsolescenza il tutto secondo la seguente equazione:



$$V_f = V_a + Cr \times Cd$$

Dove:

$V_f$  = valore del fabbricato (area compresa);

$V_a$  = valore dell'area;

$Cd$  = Coefficiente di deprezzamento per uso ed obsolescenza;

$Cr$  = Costo di riproduzione del fabbricato dato dalla sommatoria dei costi di realizzazione SK tenuto anche conto degli utili di impresa e degli interessi passivi afferenti al costo del denaro per cui:

$$Cr = SK + Pl + Ip = (Cc + Op + Ou) + Pl + Ip.$$

Dove ancora:

$Cc$  = Costo di costruzione;

$Op$  = Oneri di progettazione;

$Ou$  = Ulteriori oneri afferenti il costo di costruzione e le opere di urbanizzazione;

$Pl$  = Profitto lordo di un ordinario imprenditore;

$Ip$  = Interessi passivi.

Il Coefficiente di deprezzamento, espresso percentualmente dalla formula  $100\% - D$ , tiene conto del deprezzamento in percentuale  $D$  del valore ed è determinabile con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = [(A + 20)^2 / 140] - 2,86$$

dove  $A$  esprime il valore percentuale in anni sulla vita utile dell'edificio.

Per applicare il procedimento si dovranno individuare i singoli costi che compongono l'equazione principale per cui si avrà:

#### *Valore dell'area edificabile*

Il valore unitario di un area edificabile di tipo industriale, da urbanizzare, tenuto conto dell'ambito regionale cui ci riferiamo e dei valori che normalmente scaturiscono dalla libera contrattazione immobiliare, si attestano tra un minimo di 30,00 € ed un massimo di 70,00 € tenuto anche conto delle dimensioni del lotto.



Nel caso in esame, viste la ridotta estensione della superficie edificabile ma anche le descritte condizioni, si ritiene congruo attestarsi in prossimità di un valore pari ad €/mq. 50,00 per cui in definitiva il valore dell'area sarà

$$1.212,43 \times 50 = 60.621,50 \text{ €}$$



### *Costo di riproduzione*

Il costo di realizzazione (SK) è come premesso dato dalla sommatoria dei seguenti gruppi elementari:

- Cc costo tecnico di costruzione, spese generali, utile di impresa e sistemazione esterna;
- Op oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo ecc);
- Ou contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione.

Utili ed interessi attengono alle seguenti voci:

- Pl profitto lordo di un ordinario imprenditore;
- Ip interessi passivi sulle anticipazioni di capitale corrispondente di interesse prime rate ABI pari al 7%.

Il costo medio di costruzione Cc verrà applicato così come il valore medio unitario alla Superficie Lorda per tener conto, con l'incremento del 5%, delle spese generali, dell'utile di impresa e delle opere di sistemazione esterna.

I compensi Op spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione (studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali, ecc.) desumibili dai tariffari, si fissano nella misura del 12% sul costo tecnico di costruzione Cc.

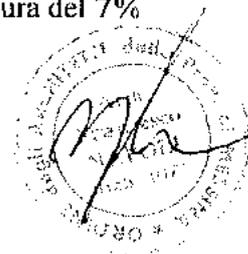
I contributi Ou da versare al ritiro della concessione edilizia (contributi sul costo di costruzione legge n. 10/77) compensano la realizzazione da parte delle pubbliche amministrazioni delle opere e delle infrastrutture già realizzate negli ambiti di espansione o previste negli strumenti urbanistici; detti oneri, per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere quantificati per gli interventi del settore terziario/produttivo in €/mq. 35,00.

Il profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore puro rappresenta il margine operativo riconosciuto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta normalmente nella misura del 15 % circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

Per un esatta valutazione degli interessi passivi (Pi) si dovrebbe disporre del calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizze fideiussorie. Il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%

#### CALCOLO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Costo medio di costruzione (€/mq)                 | 330,00                              |
| Superficie lorda (mq)                             | 1.212,43                            |
| <i>Cc Costo tecnico di costruzione (€)</i>        | <i>400.101,90 (330,00*1.212,43)</i> |
| Costo tecnico di costruzione (€)                  | 400.101,90                          |
| Incidenza percentuale (%)                         | 12                                  |
| <i>Op Oneri professionali (€)</i>                 | <i>48.012,23 (400.101,90*0,12)</i>  |
| Superficie lorda (mq)                             | 1.212,43                            |
| Oneri di urbanizzazione (€/mq)                    | 35,00                               |
| <i>Ou Contributi sul costo di costruzione (€)</i> | <i>42.435,05 (1.212,43*35,00)</i>   |
| <i>SK Costo delle opere edili (€)</i>             | <i>490.549,18 (Cc+Op+Ou)</i>        |
| Incidenza percentuale (%)                         | 15                                  |
| <i>PI Profitto lordo d'impresa (€)</i>            | <i>73.582,38 (490.549,18*0,15)</i>  |
| Costo complessivo (€)                             | 564.131,56 (SK + PI)                |
| Incidenza interessi passivi (%)                   | 7                                   |
| <i>Ip Interessi Passivi (€)</i>                   | <i>39.489,21 (564.131,56*0,07)</i>  |
| <i>Costo di riproduzione (€)</i>                  | <i>603.620,77 (SK + PI + Ip)</i>    |



*Coefficiente di deprezzamento*

Per il calcolo del deprezzamento si applicherà la formula già nota

$$D = [(A + 20)^2/140] - 2,86$$

per cui ipotizzando che il capannone abbia già vissuto circa i due terzi della sua vita utile stimabile di conseguenza in anni 60, il valore percentuale A è pari a  $41/60 = 0,68$  e, conseguentemente:

$$D = [(68 + 20)^2/140] - 2,86 = 52\%$$

sussiste quindi la necessità, per attualizzare il precedente costo di trasformazione, di una deduzione per vetustà ed obsolescenza del 52% utilizzando un coefficiente di deprezzamento pari a  $100 - 52$  per cui in definitiva il costo di riproduzione sarà dato dalla formula:

$$Cr = 603.620,77 \times 0,48 = 289.737,97$$

ed il valore del fabbricato (area compresa)

$$Vf = 60.621,50 + 289.737,97 = 350.359,47$$

valore prossimo a quello determinato con il metodo di stima sintetico comparativo.

**5.00 - CONCLUSIONI**

A conclusione di quanto esposto si riassume quanto stabilito in merito ai quesiti oggetto di mandato.

**5.01 Verifica dei requisiti urbanistici e di legge**

Dalla visione della documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Priolo Gargallo, di cui si è tratto copia, si è potuto constatare che l'immobile di cui trattasi è stato **regolarmente eseguito** e si trova nella sua attuale configurazione in virtù delle citate concessioni ed autorizzazioni sotto riepilogate:

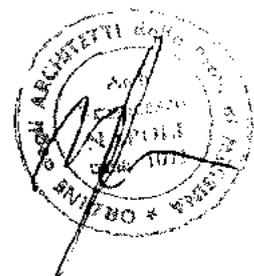
- C.E. n. 110 del 28/08/1970;

arch. Francesco Napoli

Via San Jachiddu 76/A - 3922006210 - francesconapoli@archiworldpec.it



- C.E. n. 1656 del 08/05/1997;
- A.E. n. 114 del 15/07/2002;



attività edilizie in virtù delle quali sono state prodotte le seguenti certificazioni:

- Certificato di agibilità del 07/10/1974;
- Certificato di agibilità del 01/10/2002.

Tenuto conto che il prodotto edilizio ultimo, per cui il sottoscritto sta effettuando le presenti valutazioni, fa nello specifico riferimento all'Autorizzazione Edilizia 114/2002 (frazionamento dell'immobile con parziale cambio di destinazione d'uso) ed al certificato di agibilità emesso in data 01/10/2002 (relativo al solo centro cottura ubicato nella parte avulsa alla presente perizia) emergono le seguenti considerazioni finali in ordine a:

- *trasferibilità dell'immobile* che, fatta salva ogni altra disposizione di legge, in linea con quanto previsto dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (abrogazione e sostituzione dell'art. 17 della Legge 47/85 contenente norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia) risulta cedibile;
- *utilizzabilità dell'immobile* che, nella sua attuale condizione e quale parte residua del più ampio capannone utilizzato come deposito, fa riferimento al certificato di agibilità del 07/10/1974 ed alla destinazione originaria "capannone per la costruzione di fusti e scatole". Risultando improbo un utilizzo attuale con detta destinazione, causa anche i ripetuti frazionamenti del complesso edilizio originario, è ipotizzabile la necessità di intervenire con un progetto mirato di adeguamento funzionale, dei cui costi si è altresì tenuto conto nei criteri di valutazione, al fine di ampliare la gamma del futuro utilizzo del bene con la conseguente e correlata esigenza di reiterare la richiesta di agibilità.

#### 5.02 Determinazione del valore di mercato

riferendosi alle precedenti considerazioni, alle risultanze dei metodi di stima utilizzati, alle condizioni attuali dell'immobile in oggetto, di quelle del complesso edilizio di cui è parte e delle condizioni al contorno, si è potuto determinare il più probabile valore di mercato del capannone industriale mediando i risultati dei due metodi di stima utilizzati come di seguito meglio riportato:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| - metodo di stima sintetico comparativo                | 373.185,95 € +        |
| - metodo di stima del costo di riproduzione deprezzato | <u>350.359,47 € =</u> |
|  | 723.545,42 € x        |
|  | <u>0,50 =</u>         |
|  | 361.772,71 €          |

per cui, in definitiva, si ritiene che il valore presumibilmente più vicino a quello attuale di mercato è pari a

**360.000,00 € (EURO TRECENTOESSANTAMILA/00)**

### 5.03 Adeguamenti e correzioni della stima

Al predetto valore potrà essere applicata una riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

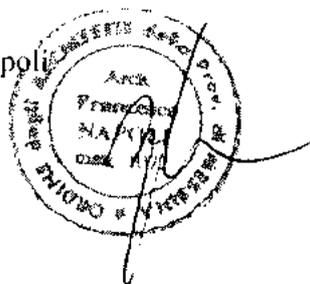
Nel qual caso l'importo a base d'asta ad ultimo determinato sarà pari a:

**306.000,00 € (EURO TRECENTOSEIMILA/00)**

Messina, 18/11/2015

Il Consulente

Arch. Francesco Napoli



R. V. G. n.: 1880/12  
Cron. D. 8/13  
Rep. 1/2013



*Tribunale di Messina*  
*Seconda Sezione Civile-Ufficio Fallimenti*

Il Tribunale di Messina composto dai Sigg.

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Dott. Adolfo Fiorentino | Presidente   |
| Dott. Antonino Orifici  | Giudice rel. |
| Dott. Ugo Scavuzzo      | Giudice      |

in Messina, all'esito della camera di consiglio della seconda sezione civile e fallimentare del Tribunale di Messina del 19 dicembre 2012, a seguito dell'udienza del 5 dicembre 2012, ha reso il seguente

**DECRETO DI OMOLOGAZIONE**

nella procedura n.1880/2012 R.V.G., avente ad oggetto il giudizio di omologazione del concordato preventivo proposto dalla:

[REDACTED]

[REDACTED] iscritta nel registro delle imprese della Camera di commercio di Messina con il nr. 151866, in persona del suo liquidatore e legale rappresentante pro tempore sig. [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. Gaetano Franchina, giusta procura a margine del ricorso per concordato preventivo, elettivamente domiciliata in Messina, via Ghibellina, n. 59, presso lo studio dell'avv. Francesco Bonanno

*Franchina*

- DEBITORE -

Esaminati gli atti e sentito il giudice delegato, osserva quanto segue.

**1. - La proposta di concordato**

Con ricorso depositato in data 10 dicembre 2010 presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Messina [REDACTED]

proponeva domanda di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo ai sensi dell'art. 161 L. F., giusta determina del 7 dicembre 2010, corredata della Relazione del professionista attestante la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano ex art. 161, comma 2, L.F.; a seguito della richiesta formulata dal tribunale avente ad oggetto i criteri seguiti per la formazione delle classi, la società procedeva alla modifica della proposta di concordato, tenendo in considerazione, nella formazione delle classi, le garanzie personali che assistevano taluni crediti chirografari.

Con decreto del 9/15 marzo 2011 il Tribunale dichiarava aperta la procedura di Concordato Preventivo della [REDACTED] ordinava la convocazione dei creditori avanti il Giudice Delegato per il giorno 7 maggio 2011. Con istanze successivamente depositate, la proposta di concordato veniva ulteriormente modificata, da ultimo al fine di aderire alle novità legislative introdotte in tema di privilegio di tributi ed accessori, prima da ammettere al chirografo ed al fine di escludere, dalle spese prededucibili, per comprenderle tra quelle privilegiate, le spese per prestazioni professionali collegate alla domanda di concordato.

La proposta prevede il pagamento dei debiti privilegiati nella misura del 100%, dei debiti chirografari nella misura del 50% e dei chirografari postergati nella misura dello 0,001% (di tali crediti si parlerà più diffusamente in seguito).

Sebbene le classi effettive, Da intendersi quali raggruppamenti di creditori partecipanti al voto, fossero inizialmente due, poi aumentate a tre a seguito di

rilievo del tribunale, la proposta prevedeva comunque la suddivisione di tutto il ceto creditorio, compresi i privilegiati soddisfatti al 100%, nelle seguenti classi:

Classe A : creditori ipotecari di primo grado per un ammontare pari al valore di stima dell'immobile;

Classe B : creditori privilegiati ex art. 2751 bis c.c. (professionisti, dipendenti, artigiani, cooperative ecc..).

Classe C : creditori privilegiati tributari e previdenziali (Serit Sicilia Spa).

Classe D : creditori chirografari postergati per euro 2.000.000,00 ( Ristorservice Spa ), da pagarsi alla percentuale dello 0,001% per euro 20,00.

Classe E : creditori chirografari residuali da pagarsi al 50% (Banche, fornitori, erario non privilegiato, ecc.).

Classe F : creditori chirografari assistiti da garanzie di terzi da pagarsi al 50% (mutuo chirografario erogato dal Banco di Sicilia).

La proposta altresì prevede che i creditori delle classi "A" e "B" siano pagati nell'arco massimo di dodici mesi dalla data del decreto di omologazione del concordato mediante rate trimestrali, la prima delle quali da corrispondere entro 30 giorni dal decreto di omologazione, i creditori della classe "C" nello stesso termine di dodici mesi dalla data del decreto di omologazione del concordato mediante rate trimestrali, da soddisfare però dopo aver effettuato il pagamento delle classi "A" e "B", i creditori della classe "D" dopo aver soddisfatto tutti gli altri creditori, i creditori della classe "E" dopo aver soddisfatto i creditori privilegiati e gli accantonamenti previsti, nell'arco massimo di quarantadue mesi dal deposito del decreto di omologazione del concordato mediante rate semestrali consecutive.

*mu/r*

Per la classe "F" è previsto il pagamento dopo aver soddisfatto i creditori privilegiati e gli accantonamenti previsti nell'arco massimo di quarantadue mesi dal deposito del decreto di omologazione del concordato mediante rate semestrali consecutive.

La proposta prevede altresì un fondo per interessi di dilazione, imprevisti e varie.

Per far fronte al fabbisogno concordatario, la proposta prevede la cessione del bene immobile, quella dei beni mobili, della immobilizzazioni finanziarie, l'esazione dei crediti, come svalutati nella proposta, l'esazione di un deposito fiduciario. Prevede altresì. Per la parte necessario a raggiungere la percentuale indicata, ma non garantita del 50% del chirografo, l'intervento di terzi, per la somma complessiva e non superabile di € 1.600.000,00; tale intervento infatti è subordinato all'insufficienza del ricavato della liquidazione aziendale a far fronte agli impegni previsti nella proposta di concordato e rappresenta l'importo massimo che i terzi intendono apportare; ove quindi i realizzi delle attività aziendali unitamente all'apporto dei 1.600.000,00 euro non fossero sufficienti a far fronte al fabbisogno concordatario i creditori chirografari percepiranno una percentuale minore del 50 % previsto.

Con decreto depositato in data 15 marzo 2011 questo Tribunale dichiarava aperta la procedura di concordato preventivo proposto da ZH unipersonale srl in liquidazione.

## **2. - L'adunanza dei creditori.**

L'adunanza si è svolta in modo da assicurare che tutti i creditori prima di esprimere il voto fossero posti a conoscenza della relazione del commissario

giudiziale.

### **3 – L'esame della proposta e i risultati dell'adunanza dei creditori.**

Il commissario giudiziale ha depositato nei termini il proprio motivato parere, confermando il giudizio positivo espresso nella relazione ex art.172 l.f. in atti.

All'udienza del 5 dicembre 2012, a seguito di un rinvio disposto per l'acquisizione della prova della notifica ad un creditore dissenziente, il Tribunale ha riservato la decisione.

Le risultanze processuali consentono di concludere positivamente il giudizio sulla legittimità della proposta avanzata da ZH unipersonale srl in liquidazione.

Non v'è alcun dubbio in ordine alla permanenza in capo al debitore dei requisiti soggettivi ed oggettivi prospettati in sede di ricorso e già vagliati da questo Tribunale in sede di apertura del concordato.

Va sottolineato che il Tribunale ha disposto l'archiviazione di un procedimento ex art. 173 l.f., aperto a seguito del deposito della relazione ex art. 172 l.f., procedimento avente ad oggetto l'esposizione di un credito inesistente ed alcuni operazioni infragruppo. All'esito del giudizio il collegio ha quindi ritenuto che non vi fossero i presupposti per la revoca del concordato: si riporta qui integralmente la motivazione del detto provvedimento:

“Il presente procedimento è diretto a verificare la sussistenza di una causa di revoca del provvedimento con il quale il tribunale ha dichiarato aperta la procedura di concordato preventivo, e ciò ai sensi dell'art. 173 l.f.; in

particolare, a seguito del deposito della relazione ex art. 172 l.f. del commissario giudiziale, sussistendo fortissimi dubbi circa l'effettiva esistenza di un credito per utili vantato dalla società controllante ed indicato oltre che in bilancio, anche nella proposta di concordato, il tribunale ha disposto d'ufficio l'apertura della procedura dir evocica del provvedimento di ammissione.

In particolare, nell'esaminare i rapporti tra la società in concordato e la controllante, ed in particolare le vicende che hanno interessato l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2008, il commissario giudiziale ha precisato, con riferimento alla posta debitoria per utili contenuta nel bilancio 2008 che "risulta quanto meno azzardato da parte dell'assemblea dei soci deliberare una distribuzione di utili di euro 2.000.000 (anche se solo virtuale non essendoci stato alcun pagamento a fronte della delibera)" e che "sarebbe stato sicuramente più appropriato, vista la consapevolezza dello stato di crisi delle controllanti della [redacted] valutare nel Bilancio 2008, approvato il 28 luglio 2010, il credito delle controllanti determinando non già un utile di euro 2.901.275, bensì una perdita pari ad euro 929.844,39 ( differenza tra la svalutazione operata in sede di ricorso per l'ammissione alla presente procedura pari ad euro 3.831.119,39 e l'utile di euro 2.901.275)".

La valutazione del commissario relativa al credito della controllante per utili da distribuire, rectius da portare in compensazione con i crediti che la società oggi in concordato vantava nei confronti della controllante, si fonda sulle stesse valutazioni operate dal liquidatore della società e prima ancora dal perito attestatore, i quali, sul presupposto della inesigibilità di tali crediti, attesa la situazione economica della controllante, hanno ritenuto di svalutare per intero gli stessi, attribuendo ad essi un valore pari a zero.

Non sussistendo quindi un utile, bensì una perdita, è stata disposta la convocazione della società per l'avvio della procedura di revoca della provvedimento di ammissione, essendosi ritenuto che la stessa avesse esposto, in violazione di quanto statuito dall'art. 173 l.f., passività inesistenti.

Sebbene le valutazioni espresse dal commissario, in termini probabilistici, appaiano pienamente condivisibili e debba ritenersi pertanto che il credito di € 2.000.000,00 in favore della controllante dovesse, in applicazione di corretti principi di redazione del bilancio, essere considerato insussistente, al momento in cui il bilancio stesso è stato approvato, ovvero nel 2010, pochi mesi prima della redazione della proposta di concordato, ritiene il collegio eprò che non sussistano i presupposti per la revoca del provvedimento di apertura della procedura concordataria. L'analisi deve muovere in particolare dagli assunti di Cassazione civile, 23 giugno 2011, n. 13818, secondo la quale il minimo comune denominatore dei comportamenti indicati dall'art. 173, comma 1, legge fallimentare, ai fini della revoca dell'ammissione al concordato e della dichiarazione di fallimento nel corso della procedura, è dato dalla loro attitudine ad ingannare i creditori sulle reali prospettive di soddisfacimento in caso di liquidazione, sottacendo l'esistenza di parte dell'attivo o aumentando artatamente il passivo in modo da far apparire la proposta maggiormente conveniente rispetto alla liquidazione fallimentare. Si tratta, in sostanza, di comportamenti volti a pregiudicare la possibilità che i creditori possano compiere le valutazioni di loro competenza avendo presente l'effettiva consistenza e la reale situazione giuridica degli elementi attivi e passivi del patrimonio dell'impresa. Questa è, quindi, la connotazione tutti gli altri indefiniti comportamenti dell'imprenditore per poter essere definiti atti di frode. E', allora, possibile concludere affermando che nessun

intervento sul patrimonio del debitore è di per sé qualificabile come atto di frode ma solo l'attività del proponente il concordato volta ad occultarlo in modo da poter alterare la percezione dei creditori circa la reale situazione del debitore influenzando il loro giudizio. Ogni diversa interpretazione della norma in esame non farebbe altro che reintrodurre il requisito della meritevolezza apertamente ripudiato dal legislatore della riforma confermarsì Ritenuto che nessuna risposta è stata comunicata dal comitato dei creditori e che il parere può quindi intendersi positivo.

Se così è, deve escludersi che l'aver esposto il credito da utili nell'ambito della proposta di concordato rappresenti una condotta idonea ad ingannare i creditori sui vantaggi della procedura concordataria o su quelli della possibile alternativa di una procedura concorsuale, tenuto conto delle percentuali di soddisfazione previste per tale credito e dell'apporto di nuova finanza; nello stesso tempo deve altresì escludersi, tenuto conto della originaria proposta di concordato, che prevedeva la formazione di due classi, che l'esposizione del credito inattendibile avesse la dolosa finalità di alterare i meccanismi di voto del concordato, incidendo sulle maggioranze necessarie per l'approvazione. Come correttamente sottolineato infatti dalla società ricorrente, l'esposizione del credito da utili non era idonea ad influenzare le maggioranze del concordato, in quanto originariamente era prevista la formazione di due sole classi di chirografari, ovvero di soggetti destinati a partecipare alle operazioni di voto, ovvero la "D", nella quale era compreso proprio il credito da utili, postergato e la "E" nella quale erano compresi tutti gli altri creditori chirografari, ovvero banche ed istituti finanziari, fornitori ed altri (non devono essere prese in

considerazione le classi "A", "B" e "C", essendo esse composte da creditori privilegiati, soddisfatti al 100%).

Orbene, alla luce della strutturazione della originaria proposta, la cui analisi appare essenziale, al fine di verificare se sussistesse dolo e mala fede nella esposizione del credito, non può sfuggire che, essendo necessario ottenere il voto favorevole nella maggioranza delle classi, l'approvazione del concordato presupponeva necessariamente il voto favorevole della maggioranza dei creditori collocati nella classe "E", atteso che, se tale maggioranza non fosse stata raggiunta, il voto favorevole del postergato, anche se idoneo a determinare il raggiungimento del voto favorevole della maggioranza dei creditori globalmente considerati, non avrebbe inciso comunque sull'esito negativo della votazione, non consentendo il raggiungimento della maggioranza per classi, atteso che il voto si sarebbe concluso con un risultato di parità delle classi, votando a favore una classe e contro l'altra. E' vero che successivamente la proposta di concordato è stata modificata, con la formazione di una terza classe, ma ciò è avvenuto, come sottolineato dal proponente, a seguito di una richiesta di chiarimenti del tribunale, fondata su una tesi giurisprudenziale non assoluta; ai fini della valutazione della mala fede del proponente nella esposizione del credito e della sua prava intenzione di alterare i meccanismi concordatari, però, di tale modifica, evidentemente, non potrà tenersi conto, non essendo immaginabile che egli pensasse già, al momento della redazione della prima proposta, di dover modificare il ricorso, aggiungendo una terza classe di chirografari.

Deve escludersi altresì che l'esposizione del credito inattendibile, rectius inesistente, avesse la finalità di ingannare i creditori e di drenare risorse dal concordato in favore della società controllante; fin dall'origine invero tale

il credito era destinato a non essere soddisfatto, atteso che nel bilancio si prevedeva che lo stesso non determinasse una immediata distribuzione di quelle somme, ma dovesse essere portato in compensazione con i crediti che la società oggi in concordato vantava nei confronti della controllante per finanziamenti alla stessa erogati. Anche nella proposta di concordato, fin dall'origine, il credito per utili doveva essere considerato postergato rispetto a tutti gli altri creditori; non può non rilevarsi che nella proposta originaria si prevedeva che tale credito, espressamente definito postergato, venisse soddisfatto con l'attribuzione della somma di € 2.000,00 (percentuale dello 0,1%), a fronte di nuova finanza apportata da terzi pari a 1,2 milioni di euro; si tratta di somma irrisoria rispetto al valore complessivo della proposta di concordato; deve ricordarsi che, a seguito della richiesta di chiarimenti, la società proponente specificava che il credito postergato sarebbe stato soddisfatto, malgrado l'apporto di nuova finanza, solo dopo il pagamento del 100% del credito chirografario.

Né peraltro l'esposizione di quel dato ha intento decettivo dei creditori, con riferimento alla convenienza del concordato, nel quale quel credito era originariamente soddisfatto nella percentuale dello 0,1%, rispetto ad una procedura concorsuale, nella quale quel credito avrebbe partecipato pienamente al concorso; non può non sottolinearsi infatti che il credito esposto sarebbe stato certamente oggetto, anche in una procedura concorsuale classica, di compensazione con i crediti che la società controllata vantava nei confronti della controllante; tali crediti d'altronde, se non oggetto di compensazione, sarebbero stati sotto il profilo della formazione della massa attiva, difficilmente recuperati, alla luce delle condizioni economiche della società controllante.

Sebbene la questione non sia stata oggetto del provvedimento di convocazione, appaiono opportune alcune ulteriori brevi considerazioni relative ai rapporti infragruppo, ed in particolare alla erogazione di finanziamenti in favore della società controllante; il commissario giudiziale, nella relazione ex art. 172 l.f. ha infatti precisato che "i rapporti di finanziamento [redacted] proprie controllanti [redacted]

fino al 31.12.2003 hanno riguardato somme minime, nell'ordine delle decine di migliaia di euro. Dal 2004, pur avendo una propria esposizione debitoria verso fornitori, banche ed Erario, [redacted] finanziato le proprie controllanti con importi via via sempre più elevati. Qui di seguito si espongono i crediti della [redacted]

[redacted] confronti delle controllanti come riportato nei bilanci dei vari anni: Anno 2004 745.498; Anno 2005 674.637; Anno 2006 1.710.237; Anno 2007 2.746.937; Anno 2008 5.436.937. Ha quindi aggiunto che "nell'esercizio in cui è avvenuto il trasferimento del ramo di azienda produttivo della società, cioè il 2008, dei 5.500.000,00 di euro che sono entrati nelle casse sociali, euro 2.700.000,00 invece che al pagamento di debiti aziendali sono stati destinati a finanziare le società controllanti che avevano già un'esposizione debitoria di euro 2.746.937,00 nei confronti della [redacted]

Anche in tal caso, l'analisi dalla condotta posta in essere dagli amministratori, con particolare riferimento alla erogazione di finanziamenti in favore della controllante dopo la cessione del ramo di azienda, asseritamente ascritta dal consigliere delegato ad interessi di gruppo, deve essere valutata alla luce dei principi giurisprudenziali affermati dalla Corte regolatrice nella sentenza prima citata. Precisa infatti la Suprema Corte, come già in precedenza riportato, che nessun intervento sul patrimonio del debitore è di per sé

qualificabile come atto di frode ma solo l'attività del proponente il concordato volta ad occultarlo in modo da poter alterare la percezione dei creditori circa la reale situazione del debitore influenzando il loro giudizio. Ogni diversa interpretazione della norma in esame non farebbe altro che reintrodurre il requisito della meritevolezza apertamente ripudiato dal legislatore della riforma. Nel caso di specie, non sembra proprio che l'erogazione di finanziamenti in favore della controllante e l'attribuzione alla stessa di parte del prezzo ricavato dalla vendita dell'azienda sia stato oggetto di occultamento; esso risultava con evidenza dalle scritture contabili, tanto che il commissario lo ha potuto facilmente rilevare e rappresentare nella propria relazione ai creditori, i quali hanno avuto modo di esprimere il proprio voto in modo del tutto consapevole; i crediti infragruppo poi erano esposti anche nella proposta concordataria e la condotta era stata oggetto di discussione tra i sindaci e l'organo amministrativo, il quale l'aveva inquadrata nell'ambito di interessi di gruppo.

Non vi è poi prova piena della circostanza che l'erogazione del finanziamento alla controllante sia collegato ad una situazione di abuso dello strumento concordatario; deve ricordarsi in proposito che "vi è abuso dello strumento concordatario in violazione del principio di buona fede laddove emerga la prova che determinati comportamenti depauperativi del patrimonio siano stati posti in essere con la prospettiva e la finalità di avvalersi dello strumento del concordato preventivo, ponendo i creditori di fronte ad una situazione di pregiudicate o insussistenti garanzie patrimoniali, in modo da indurli ad accettare una proposta comunque migliore della prospettiva liquidatoria. In presenza di una tale condotta, il concordato non è ammissibile in

Tom

quanto rappresenterebbe il risultato utile della preordinata attività contraria al richiamato principio della buona fede.

Gli elementi in atti invero non consentono di affermare con certezza che l'attività di erogazione di finanziamenti in favore della controllante e soprattutto l'attribuzione in favore della stessa di parte del prezzo incassato per la cessione del ramo di azienda, costituisca elemento di una più articolata condotta di abuso dello strumento concordatario, volta ad obbligare i creditori ad accettare la proposta stessa; in particolare, non va sottaciuto che l'erogazione del finanziamento è avvenuta nel corso dell'esercizio 2008, mentre invece il concordato è stato presentato a fine 2010; l'erogazione di finanziamenti poi non costituisce fatto nuovo ed episodico, non inquadrabile in una strategia societaria; tali condotte infatti, come rilevato dal commissario, sono iniziate nel 2004 e l'attribuzione di parte del prezzo di vendita dell'azienda alla controllante nel 2008 si inquadra quindi in un trend già evidenziato dal commissario con riferimento ai rapporti infragrupo, iniziato nel lontano 2004, che aveva condotto ad una lievitazione del credito nei confronti delle controllanti. Tenuto conto del lasso temporale, non può fondatamente sostenersi uno stretto collegamento causale con la proposta di concordato, finalizzato a far apparire conveniente una proposta che altrimenti non sarebbe stata accettata; non si concilia con tale scopo e con un eventuale abuso dello strumento concordatario poi l'apporto di nuova finanza di € 1.200.000,00 euro, poi aumentato fino ad 1,6 milioni da parte di terzi; l'immissione di nuova finanza, in misura così rilevante non appare compatibile invero con una strategia volta alla frode dei creditori attraverso la sottrazione di attivo finalizzata alla accettazione della proposta di concordato.”

Dagli atti emerge univocamente che la ZH, soggetto giuridico suscettibile di fallimento, versa in un conclamato stato di crisi economica e finanziaria che le impedisce di operare sul mercato e di far fronte da sola alla esposizione debitoria maturata; va sottolineato che la società è in liquidazione e che ha ormai ceduto l'azienda di ristorazione.

Passando all'esame specifico della proposta, la stessa conformemente a quanto rilevato dal Commissario Giudiziale, dott. Gaetano Cavo appare attendibile, sostenibile e coerente, con le precisazioni a seguito riportate. E invero, seguendo l'analisi del commissario nella propria relazione ex art. 172 l.f., la società ha operato opportune svalutazioni dei crediti, che tengono conto delle possibilità di incasso degli stessi, la maggior parte dei quali vantati nei confronti di enti pubblici, la cui salute finanziaria è oggi assai malferma. Con riferimento alle poste passive, devono aggiungersi maggiori oneri per una somma di poco superiore ad € 100.000,00; tenendo conto quindi dell'intervento dei terzi, dovrebbe essere garantita la soddisfazione integrale del privilegio e quella del chirografo, seppur per una percentuale probabilmente di poco inferiore rispetto a quella prospettata; va evidenziato che l'intervento dei terzi non prevede alcuna garanzia reale, ma tale circostanza non è valutabile dal tribunale ed è stata rimessa dal commissario alla attenzione dei creditori

Va poi evidenziato che neutra appare la modifica relativa alle spese legali per la proposizione della domanda di concordato, inizialmente poste tra le spese prededucibili e poi collocate nell'elenco tra i crediti, in base al privilegio alle stesse spettanti per il tipo di attività remunerata.

E' prevista la nomina di un liquidatore, nella persona del dott. Michele Laurà; l'indicazione può essere accolta.

Risultano rispettate tutte le norme procedurali ed il concordato ha riportato l'approvazione delle maggioranze richieste dall'art.177 L.F, come precisato altresì nel proprio parere dal commissario; va sottolineato in proposito che, non tenendo in considerazione il credito vantato da Ristoservice, per le motivazioni indicate nel provvedimento con il quale è stato archiviato il procedimento ex art. 173 l.f. e ritenendo che tale credito, adottando corrette prassi di redazione del bilancio, debba essere ritenuto inesistente, la proposta di concordato ha riportato la maggioranza assoluta dei voti e la maggioranza nelle due classi oggi rilevanti.

#### **4 – Le opposizioni.**

Nessuna opposizione è stata presentata.

Il Collegio, ai sensi dell'art.180 comma 6 L.F., fissa le seguenti disposizioni con riferimento alle somme spettanti ai creditori contestati, condizionali o irreperibili:

Le somme destinate ai crediti sottoposti a condizione dovranno essere accantonate in un libretto intestato alla procedura concorsuale fino al verificarsi della condizioni o fino a quando sarà certo che la stessa non si verificherà. Le somme destinate ai crediti contestati dovranno essere accantonate in un libretto intestato alla procedura concorsuale fino al passaggio in giudicato della sentenza che definirà i relativi giudizi, ovvero fino all'esito delle eventuali transazioni che le parti intenderanno concludere.

Spetterà al liquidatore, dietro parere del commissario giudiziale e dietro specifica autorizzazione del giudice delegato, procedere allo svincolo di dette somme.

In ordine alla nomina del liquidatore, si aderisce alla indicazione del proponente e si nomina quale liquidatore il dott. Michele Laurà.

Si ritiene opportuno, infine, procedere alla nomina del comitato dei creditori nella composizione di tre componenti, così individuati:

- Marr spa.
- UGF banca spa.
- Agenzia delle entrate

Rimane ferma in capo al Commissario Giudiziale la vigilanza in ordine all'adempimento del concordato, nonché l'onere di provvedere alla convocazione del comitato dei creditori per la nomina del presidente, secondo quanto previsto dal combinato disposto degli artt. 40 e 182 comma 3 L.F.

Con riferimento alle spese, sussistono giusti motivi per la compensazione delle stesse.

#### **P. Q. M.**

Il Tribunale di Messina, Seconda Sezione civile, definitivamente pronunciando sulla proposta di concordato preventivo formulata da ZH srl uni personale in liquidazione, così provvede:

1. accoglie la domanda e, per l'effetto, omologa il concordato preventivo in oggetto, secondo quanto previsto nella originaria proposta e nelle modifiche successivamente intervenute;
2. nomina liquidatore il dott. Michele Laurà;

2. invita il liquidatore ed il commissario a procedere all'esecuzione del concordato preventivo, rispettando le indicazioni del Tribunale in merito alle somme destinate ai eventuali creditori condizionati, contestati o inspiegati;
3. invita il commissario giudiziale a dare notizia del presente decreto a tutti i creditori, a vigilare sulla corretta esecuzione del concordato ed a provvedere agli adempimenti di cui agli artt.40 e 182 comma 3 L.F.;
4. compensa interamente le spese;
5. Manda alla Cancelleria perché dia immediato avviso del presente provvedimento al debitore ed al Commissario Giudiziale, nonché per provvedere alle pubblicazioni di cui all'art.17 L.F..

Il Giudice estensore  
(dott. Antonio Orifici)

Il Presidente  
(dott. Adolfo Fiorentino)

RELAZIONE NOTARILE

TRIBUNALE di MESSINA

Vendita nell'ambito del concordato preventivo di cui al n. 5/2010 R.C.P. nei confronti della società:

- [redacted] s.p.a. a responsabilità limitata con unico socio con sede in Messina Viale Europa 58, n. iscrizione, cod. fisc. e P.IVA 01907130833 REA ME-151866, Capitale sociale euro 440.000,00 i.v..

Io sottoscritto AVV. ROSA TORRE, notaio in Giardini Naxos, con studio in via Vittorio Emanuele N.49/D, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla data del 16 febbraio 2016, in base ai repertori esibiti

ATTESTO

quanto segue:

**BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:**

Descrizione dell'immobile oggetto della relazione:

- capannone industriale sito in Priolo Gargallo Contrada Biggemi Strada Statale 114 KM.162+450 zona A.S.I., esteso complessivamente mq. 1.210 (milleducentodieci) circa composto da un unico ambiente con corte annessa di mq. 600 (seicento), catastata unitamente al fabbricato, e confinante con altro capannone e pertinenza da due lati, da cui si accede all'immobile e identificati con il SUB 12, di proprietà della società [redacted] s.p.a. con sede in Milano, con proprietà [redacted] aventi causa.

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

- Nel C.F. del Comune di Priolo Gargallo al foglio 85 mappale 31 sub 13 (già sub 5 già sub 2 e parte della originaria part.lla 31), categ. D/8 rendita catastale euro 7.260,00, S.S. 114, P. T;

in ditta:

[redacted] con sede in Messina cod. fisc. 01907130833 proprietà per 1/1.

STORIA IPOTECARIA

Alla data del 16 febbraio 2016 l'immobile in oggetto si apparteneva alla società [redacted] sede in Messina cod. fisc. [redacted] come sopra generalizzata, l'immobile in oggetto era così pervenuto:

- TRASCRIZIONE A FAVORE N. 58/72 del 02 gennaio 2007 di atto di compravendita ricevuto dal notaio VICARI GIUSEPPE Repertorio 39361/8712 del 21/12/2006 contro M.C.S. SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Priolo Gargallo che con il citato atto trasferisce alla società [redacted] con sede in Messina il bene come sopra descritto;

- TRASCRIZIONE del 11/08/2008 N.19538/13218 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 40093/9175 del 04/08/2008 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA da [redacted] con





Messina Repertorio 2932/2009 del 19/10/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per un montante ipotecario di euro 2.055.005,01 per una sorte capitale di euro 2.005,005,01 a favore di UGF BANCA S.P.A. con sede in Bologna contro ZH S.R.L. su immobile in Priolo Gargallo fg. 5 part.lla 31 sub 13;

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 14/06/2011 - Registro Particolare 8088 Registro Generale 11439 Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Messina Repertorio 5/2010 del 15/03/2011 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO a favore dei CREDITORI [REDACTED] AZIONE con sede in Messina e contro ZH SRL UNIPERSONALE IN LIQUIDAZIONE con sede in Messina.

Giardini Naxos 16 febbraio 2016

*Per Tommaso*

