

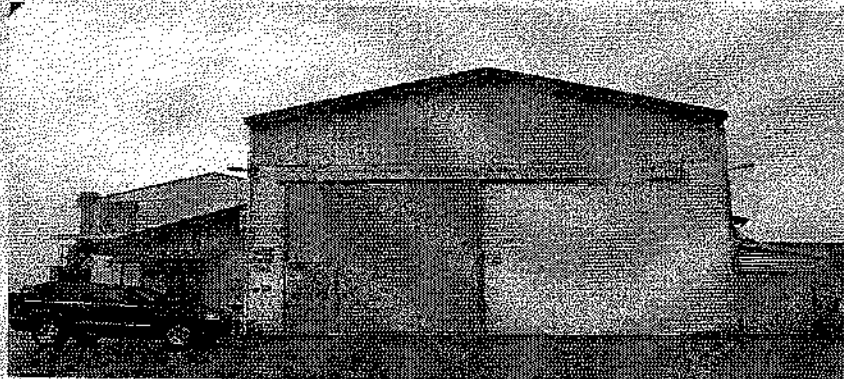
TRIBUNALE DI PORDENONE

FALLIMENTO:

SENTENZA: N. 55 del 10.07.2015.

CONSULENZA TECNICA

Aggiornamento valori rispetto alla perizia del 28.01.2016



Il tecnico incaricato
dott. Paolo Berti

GIUDICE DELEGATO: dott. FRANCESCO PEDOJA

CURATORE FALLIMENTARE: dott. LUCA PACELLA

IL CT della PROCEDURA: dott. PAOLO BERTI

Pordenone (PN), 03.06.2016

AGGIORNAMENTO VALORI

La presente relazione è integrativa di quella datata 28.01.2016, per cui rimangono valide tutte le clausole ed indicazioni della perizia originaria, cui si rinvia nel dettaglio.

A seguito delle verifiche svolte in loco ad oggi mancano i seguenti cespiti:

- **Identificativo cespite V1:** manca n. 1 macchina per verniciatura
- **Identificativo cespite R:** mancano n. 10 maschere per verniciatura
- **Identificativo cespite M15:** manca n. 1 levigatrice
- **Identificativo cespite E:** mancano n. 5 cavalletti
- **Identificativo cespite Q:** mancano n. 6 bobine di cavo elettrico
- **Identificativo cespite J2:** manca n. 1 banco da lavoro
- **Identificativo cespite M3:** manca n. 1 trapano a batteria con set batteria aggiuntiva
- **Identificativo cespite M4:** manca n. 1 trapano bosch
- **Identificativo cespite M10:** manca n. 1 pesa elettrica a gancio
- **Identificativo cespite M21:** manca n. 1 riscaldatore manuale per vernici
- **Identificativo cespite M22:** mancano n. 4 fari a bassa tensione
- **Identificativo cespite M23:** manca n. 1 faro a 220 V
- **Identificativo cespite M26:** manca n. 1 rivettatrice pneumatica
- **Identificativo cespite M50:** manca n. 1 pistola per grasso
- **Identificativo cespite M1:** mancano le chiavi presenti nell'armadio porta utensili
- **Identificativo cespite K2:** manca carrello blu con ruote

✦ Si è riscontrato, altresì, che in un muletto marca Merlo è avvenuta l'apertura del cofano motore e il pneumatico anteriore dx parrebbe riportare uno "striscio" da movimentazione.

✦ Il magazzino oggi è pressochè da smaltire, motivo per il quale non è stato riverificato.

✦ Infine, si evidenzia che il cassone presente all'esterno è di proprietà di terzi, e pertanto, non rientrerà nel compendio mobiliare in vendita.

Valori attuali a base d'asta

Si registra la necessità di adeguare i valori dei cespiti, a seguito:

- del furto;
- dell'usura dovuta al fermo prolungato;
- dei tempi di vendita.

Lotto 1 cespiti mobiliari (comprensivi del magazzino):	€ 17.000,00
Lotto 2 capannone:	€ 158.000,00
Valore attuale totale dei beni:	€ 175.000,00

VALUTAZIONE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO MOBILIARE	
con ipotesi di vendita in due lotti	
Categoria beni	Valore a base d'asta in ipotesi di vendita in lotti
MACCHINARI ED IMPIANTI SPECIFICI	
▪ Cabina di distillazione (cat. A.1 - all. M1)	
▪ Sabbiatrici e verniciatura (cat. A.2 - all. M1)	€ 2.000,00
MEZZI DI MOVIMENTAZIONE INTERNA	
▪ Trasportatore MERLO mod. P-32-12-EVS (cespite n. H1)	
▪ Trasportatore MERLO mod. P.30.11 (cespite n. H2)	
▪ cespiti nn. H3 - H4 - H5	€ 13.500,00
ALTRE ATTREZZATURE	
▪ attrezzature generiche (cat. B.1 - all. M1);	
▪ armadi e scaffalature (cat. B.2 - all. M1);	
▪ compressori ed aspiratori (cat. B.4 - all. M1);	
▪ carrelli (cat. B.6 - all. M1);	
▪ estintori (cat. B.7 - all. M1).	€ 1.500,00
AUTOMEZZI DI PROPRIETÀ (cat. C - all. M1)	
▪ autocarro FIAT targato PN 308550	
ARREDI E MACCHINE DA UFFICIO (cat. D - all. M1)	
GIACENZE DI MAGAZZINO (all. M2)	
LOTTO 1) Compendio mobiliare	€ 17.000,00
LOTTO 2) Capannone con impianti generali e ferramo	€ 158.000,00
LOTTI 1) e 2) COMPENDIO MOBILIARE ED IMMOBILIARE	€ 175.000,00

Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

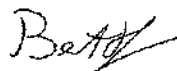
Rispetto all'inventario originario, non sono più presenti:

- **Identificativo cespite V1:** manca n. 1 macchina per verniciatura
- **Identificativo cespite R:** mancano n. 10 maschere per verniciatura
- **Identificativo cespite M15:** manca n. 1 levigatrice
- **Identificativo cespite E:** mancano n. 5 cavalletti
- **Identificativo cespite Q:** mancano n. 6 bobine di cavo elettrico
- **Identificativo cespite J2:** manca n. 1 banco da lavoro
- **Identificativo cespite M3:** manca n. 1 trapano a batteria con set batteria aggiuntiva
- **Identificativo cespite M4:** manca n. 1 trapano bosch
- **Identificativo cespite M10:** manca n. 1 pesa elettrica a gancio
- **Identificativo cespite M21:** manca n. 1 riscaldatore manuale per vernici
- **Identificativo cespite M22:** mancano n. 4 fari a bassa tensione
- **Identificativo cespite M23:** manca n. 1 faro a 220 V
- **Identificativo cespite M26:** manca n. 1 rivettatrice pneumatica
- **Identificativo cespite M50:** manca n. 1 pistola per grasso
- **Identificativo cespite M1:** mancano le chiavi presenti nell'armadio porta utensili
- **Identificativo cespite K2:** manca carrello blu con ruote

Il cassone presente all'esterno è di proprietà di terzi, e pertanto, non rientrerà nel compendio mobiliare in vendita.

Pordenone (PN), 03.06.2016

dott. Paolo Berti



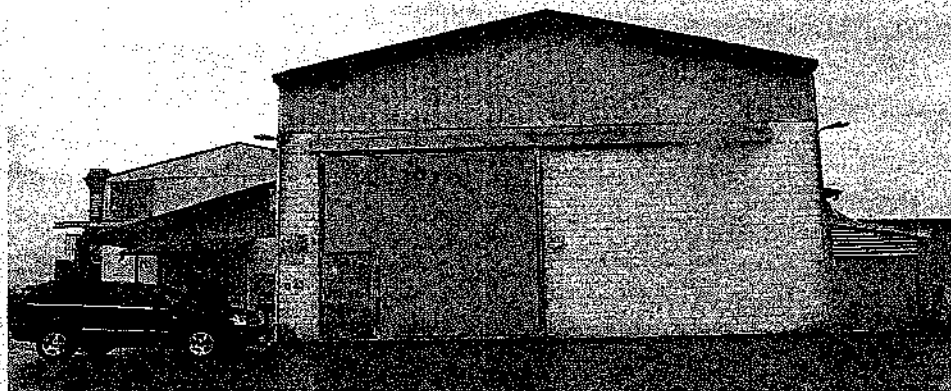
TRIBUNALE DI PORDENONE

FALLIMENTO:

SENTENZA: N. 55 del 10.07.2015

CONSULENZA TECNICA DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE

Stima del valore dell'azienda



**Il tecnico incaricato
dott. Paolo Berti**

Berti

GIUDICE DELEGATO: dott. FRANCESCO PEDOJA

CURATORE FALLIMENTARE: dott. LUCA PACELLA

IL CT della PROCEDURA: dott. PAOLO BERTI

Pordenone (PN), 28.01.2016

SOMMARIO

PREMESSA	3
1.0 COMPENDIO IMMOBILIARE in Via San Marco, Vivaro (PN).....	7
1.1 Identificazione catastale e proprietà.....	7
1.2 Destinazione urbanistica del capannone in Vivaro (PN), via San Marco.....	14
1.3 Descrizione del compendio in Vivaro (PN), via San Marco.....	18
1.4 Consistenze degli immobili in via San Marco, Vivaro (PN).....	24
1.5 Regolarità edilizia in via San Marco, Vivaro (PN)	33
1.6 Valutazione del compendio immobiliare.....	42
2.0 COMPENDIO MOBILIARE.....	45
2.1 Cespti aziendali	45
2.2 Giacenze di magazzino.....	54
2.3 Valutazione del compendio mobiliare	56
3.0 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	58
4.0 RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI DEL COMPENDIO AZIENDALE	59
ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA.....	60

PREMESSA

Nell'ambito della presente procedura fallimentare, lo scrivente professionista è stato nominato dal curatore fallimentare dott. Luca Pacella quale perito estimatore del compendio aziendale della società così costituito:

Compendio immobiliare <i>(paragrafo n. 1.0)</i>	CAPANNONE in Vivaro (PN), via San Marco	Vivaro (PN) - NCT, Fg. 13 part. 296 Vivaro (PN) - NCEU, Fg. 13 part. 296
	TERRENI in Vivaro (PN), via San Marco	Vivaro (PN) - NCT, Fg. 13 partt. 354 - 356
Compendio mobiliare <i>(paragrafo 2.0)</i>	Cespiti aziendali	
	Giacenze di magazzino	

ACCERTAMENTI ESEGUITI

Sono state svolte le seguenti attività:

1. sopralluogo in loco in data 10 agosto 2015 per il rilievo dello stato dei luoghi, con acquisizione della documentazione fotografica (*allegati nn. 1.0 - 1.1*);
2. acquisizione della documentazione catastale di rito quale estratto di mappa e visure (*allegato n. 2*), elaborati planimetrici e schede catastali (*allegato n. 3*) degli **immobili di proprietà** della fallita, identificati catastalmente come segue:
 - Vivaro (PN) - NCEU, Fg. 13 part. 296 (capannone di via San Marco);
 - Vivaro (PN) - NCT, Fg. 13 partt. 296 - 354 - 356 (area di pertinenza del capannone di via San Marco e terreni limitrofi);
3. accesso agli atti in data 28.08.2015 e 01.09.2015 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vivaro (PN) per l'acquisizione della documentazione edilizia ed urbanistica inerente il compendio immobiliare *de quo* (*allegati nn. 4*);

4. acquisizione dell'atto di vendita del 17.10.1991 a rogito del Segretario Comunale del Comune di Vivaro (PN) rag. Angelo Marin, rep. n. 539, registrato a Maniago il 21.10.1991 al n. 914 serie IV e successivo atto di rettifica del 23.12.1991 (*allegato n. 5*);
5. acquisizione dell'atto di rettifica del 23.12.1991 a rogito del notaio dott. Giuseppe Salice di Pordenone, rep. n. 389943, n. di fasc. 27102 registrato a Pordenone il 2.01.1992 al n. 16 mod. I (*allegato n. 5.2*);
6. acquisizione della Convenzione per la cessione in proprietà di lotti del 20.11.2001 a rogito del notaio dott. Guido Bevilacqua di Pordenone rep. n. 15619 n. fasc. 10216, registrato a Pordenone il 10.12.2001 al n. 5878/ I (*allegato n. 5.3*);
7. verifica presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pordenone della documentazione inerente la certificazione prevenzione incendi per l'immobile in Vivaro, via San Marco. L'ufficio prevenzione incendi, interpellato telefonicamente in data 24.09.2015, ha confermato che il certificato di prevenzione incendi del 9.07.2002 con validità dal 4.07.2002 al 3.07.2005, prot. n. 5043/50-54 (*all. n. 4.10.6*) è l'ultimo ad essere stato rilasciato, **risultando pertanto scaduto**;
8. sopralluogo, in data 11 - 17 - 18 agosto 2015, presso la sede della società in via San Marco, Vivaro (PN), al fine di verificare i cespiti aziendali e le giacenze di magazzino ivi presenti. L'attività d'inventariazione si è sviluppata secondo le seguenti modalità:
 - **cespiti aziendali** (*all. M1*): rilievo fotografico, catalogazione ed etichettatura con apposizione di etichette alfa-numeriche per i beni strumentali ubicati presso l'area produttiva/magazzino. Per gli uffici e i locali minori, al contrario, si è provveduto ad elencare e rilevare fotograficamente tutti i beni contenuti **in ogni singola stanza**, opportunamente identificata da etichetta alfabetica da "A" a "C".
 - **giacenze di magazzino**: è stata svolta un'attività di catalogazione delle principali giacenze presenti in loco, con contestuale rilievo fotografico (*allegato M2*);
9. sopralluogo in loco in data 7 ottobre 2015 per la chiusura dell'inventario con il curatore dott. Pacella ed il cancelliere del tribunale;
10. non sono state eseguite, ai sensi del d. lgs 81/2008, verifiche di conformità dei macchinari, in quanto inattivi al momento dei sopralluoghi. **La messa a norma è stata posta a totale carico dell'acquirente.**

NOTE INERENTI LE CARATTERISTICHE DELLA VENDITA FALLIMENTARE

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure fallimentari.
3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico dell'area ma si è provveduto a rilevare la consistenza fisica dei diversi corpi di fabbrica e le principali distanze dai confini.
4. La verifica della regolarità edilizia è avvenuta sulla base della documentazione consegnata allo scrivente dal Comune di Vivaro (PN) e quella reperita presso gli uffici della fallita, riportata in *allegato n. 4*. Non può essere garantita la completezza della documentazione ricevuta e la conseguente esaustività dell'analisi condotta.
5. Si rinvia al notaio incaricato il controllo delle formalità pregiudizievoli di cui al paragrafo 3.0 della presente relazione, nonché delle provenienze dei singoli immobili.
6. Sui terreni di cui al Fg. 13 partt. 354, 356 e 353 (quest'ultimo oggi ricompreso nel mapp. 296) è stata sottoscritta la convenzione del 20.11.2001 (*all. n. 5.3*), nella quale è prevista una clausola di invendibilità del terreno parzialmente edificato, senza una preventiva autorizzazione del Consiglio Comunale. Analoga autorizzazione è stata richiesta anche per la rimanente parte del compendio, come da atto del 17.10.1991 (*all. n. 5.1*).
7. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Al momento del sopralluogo, i cespiti mobili erano inattivi e di essi non è stata verificata la funzionalità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica del capannone, in quanto a totale cura e spese dell'aggiudicatario, sul quale ricadono tutti gli oneri tecnici ed amministrativi necessari per il completamento delle pratiche non perfezionate.

Si precisa che:

- ogni attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare lo stesso;
- non si è provveduto, come proprio delle procedure fallimentari, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio del capannone.

8. Ai sensi del d.lgs. 81/2008 e s.m.i. (testo unico della sicurezza), i cespiti dovranno essere messi a norma prima del loro trasferimento ai sensi dell'art. 23, a totale cura e spese dell'aggiudicatario. Qualora la documentazione tecnica (schemi elettrici, conformità CE, libretto di uso e manutenzione, ecc) non dovesse risultare completa, dovrà essere debitamente integrata a totale cura e spese dell'aggiudicatario, senza alcuna rivalsa nei confronti della Procedura fallimentare. Per le scaffalature/rastrelliere rilevate in loco, si segnala che alcune di esse appaiono evidentemente autoprodotte, risultando inoltre sprovviste di targhette indicanti le portate degli elementi costituenti: sarà a cura dell'acquirente la verifica della capacità portante da parte di abilitato professionista o, in alternativa, procedere con la rottamazione.

9. Tutti i costi di messa in sicurezza (ivi inclusi quelli per l'ATEX), di pulizia dei luoghi con asportazione e smaltimento dei rifiuti presenti in loco, di adeguamento antinfortunistico dei cespiti sono a totale carico dell'aggiudicatario, e di essi si è tenuto conto nella formulazione del valore a base d'asta. Si evidenzia la presenza, presso la sede, di cisterne/fusti per lo stoccaggio di additivi chimici, olii, vernici, ecc. impiegati dalla fallita nell'ambito delle lavorazioni.

10. Le cisterne di combustibile dovranno essere movimentate secondo le norme vigenti in materia di prevenzione incendi, a mezzo di ditta specializzata.

11. La vendita avviene a corpo, con l'evidenza che una qualsiasi differenza in termini di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo in quanto vi è l'obbligo della preventiva presa visione dei luoghi da parte del potenziale acquirente.

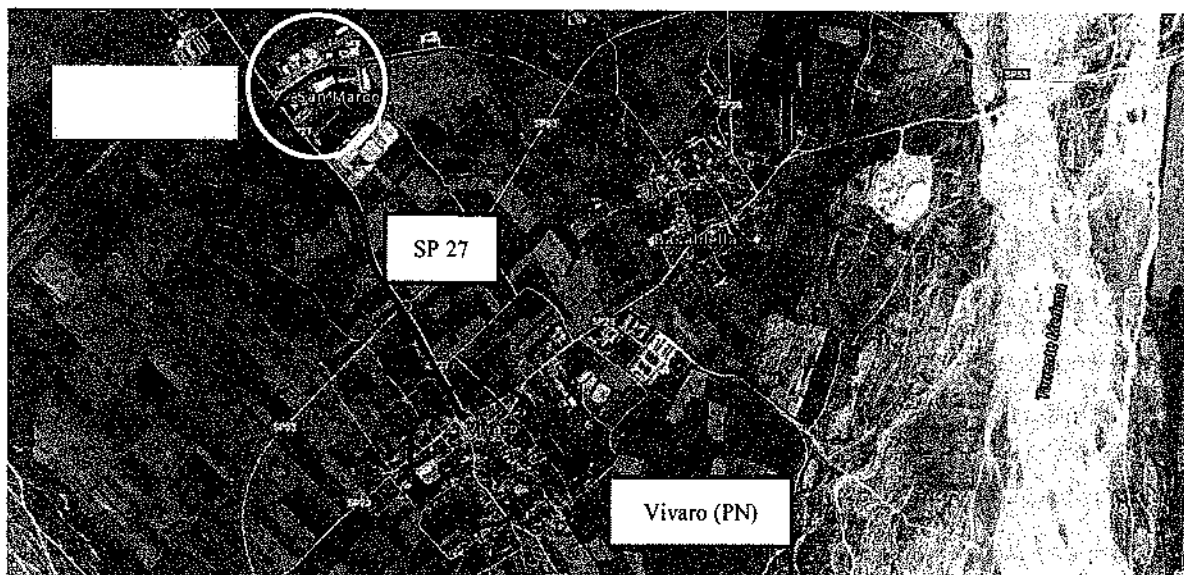
12. Risultano a totale carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" relativi:

- all'aggiornamento della documentazione catastale ed alla predisposizione dell'attestato di certificazione energetica prima del rogito notarile;
- all'ottenimento del certificato di prevenzione incendi;
- alla sanatoria delle difformità riscontrate, con tutte le relative pratiche tecniche ed interventi edilizi, se necessari;
- al completamento delle pratiche edilizie non ancora perfezionate;
- all'adeguamento antinfortunistico e non dei cespiti aziendali;
- allo smaltimento dei rifiuti presenti in loco.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

1.0 COMPENDIO IMMOBILIARE in Via San Marco, Vivaro (PN)

Il capannone artigianale de quo è sito in via San Marco del Comune di VIVARO (PN), a circa 2,5 km dal centro abitato e è stato impiegato dalla fallita per l'attività di sabbatura e verniciatura di manufatti metallici.



Vista area dell'area su cui è ubicato il compendio rispetto al centro abitato di Vivaro.

1.1 Identificazione catastale e proprietà

Il compendio di cui trattasi risulta identificato catastalmente come segue:

Comune di Vivaro (PN) – NCEU

Fg.	Part.	Sub.	Cat. - Cl.	Sup. / Cons.	Piano	Rendita	Intestazione catastale
13	296	-	D/7	-	T	€ 5.892,09	Proprietà: 1/1

Comune di Vivaro (PN) – NCT

Fg.	Part.	Sub.	Cl.	Sup. / Cons.	Rend. dom.	Rend. agr.	Intestazione catastale
13	296	Ente urbano	-	7.266 mq	-	-	Proprietà: 1/1
13	354	Incolto prod.	U	2.310 mq	€ 0,95	€ 0,12	
13	356	Incolto prod.	U	160 mq	€ 0,07	€ 0,01	
Totale area lotto (sedime + pertinenza)				9.736 mq catastali			

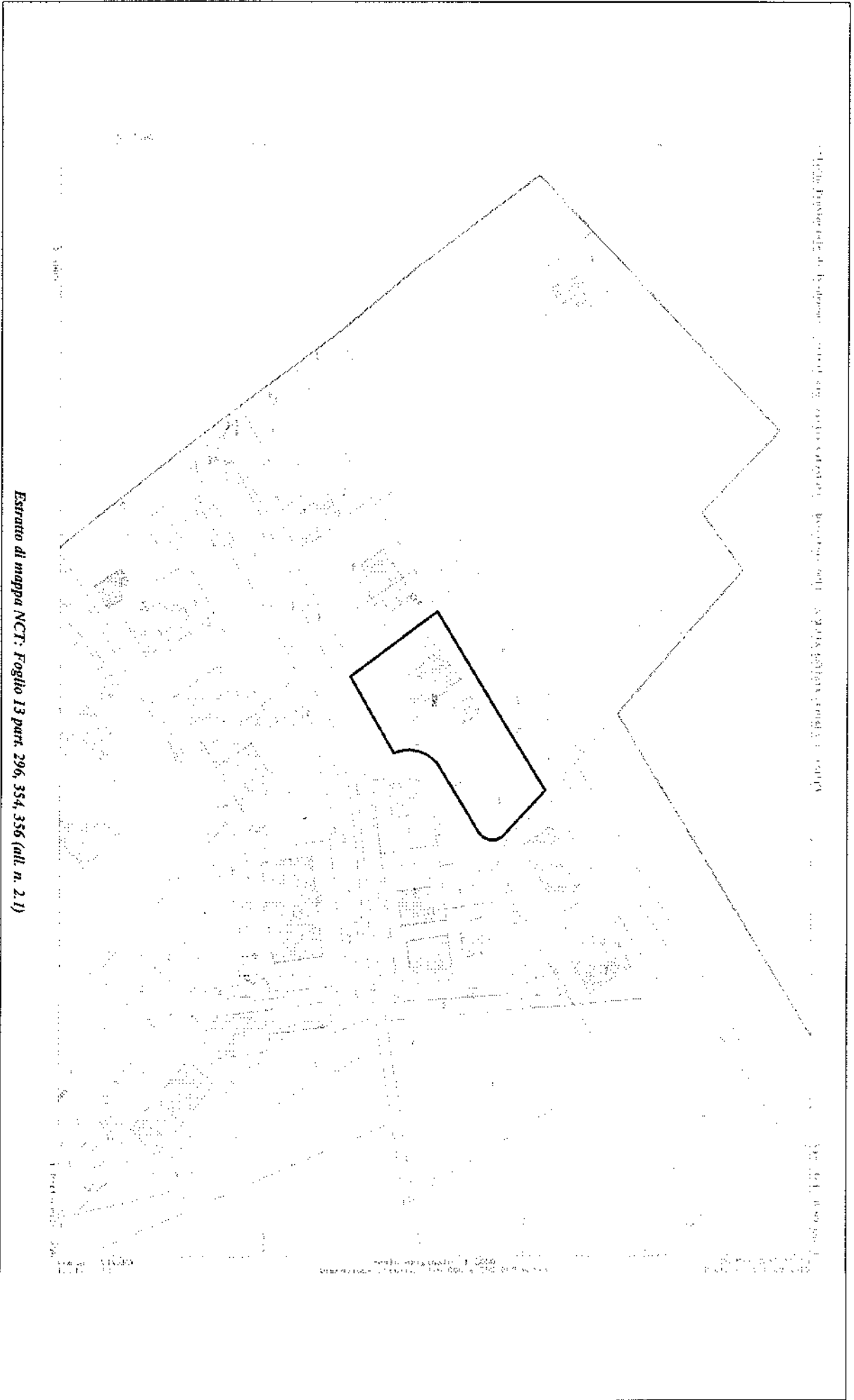
NOTE CATASTALI

- 1) Nell'estratto di mappa sotto riportato non risulta raffigurata la tettoia aperta (*rif. "8"* nella planimetria di pag. 21), posta in aderenza al prospetto sud-ovest, né il vano ingresso (*rif. "2"*) posto sul lato sud-est del blocco uffici.
- 2) Si evidenzia una parziale difformità della tettoia aperta posta sul lato nord-est dell'ampliamento soppalcato (*rif. "12"* nella planimetria di pag. 21), raffigurata catastalmente con uno sporto inferiore a quello realizzato.
- 3) Si segnalano difformità interne tra lo stato di fatto e la scheda catastale di seguito riportata:
 - presenza di una struttura soppalcata, non raffigurata nella documentazione catastale acquisita, per la quale vige, anche, l'onere della verifica strutturale e della predisposizione di opportuna pratica edilizia;
 - assenza delle finestre presenti sul lato sud-ovest del blocco "Uffici, spogliatoi e servizi" evidenziati con i *nn. 3 e 4* nella planimetria di pag. 21;
 - assenza dei fori architettonici di comunicazione tra il "blocco originario" (*rif. n. 1* nella planimetria di pagina 21) ed il blocco "Uffici, spogliatoi e servizi" (evidenziati con i *nn. 3 e 4* nella planimetria di pagina 21);
 - mancata raffigurazione del portone d'ingresso al blocco originario (*rif. n. 1* nella planimetria di pagina 21) in corrispondenza del lato sud-est dell'edificio.

<p>Competerà al futuro acquirente ogni onere tecnico ed amministrativo inerente l'aggiornamento della documentazione catastale.</p>
--

Seguono estratto di mappa e scheda catastale relativi al compendio immobiliare di cui trattasi (allegati nn. 2 e 3).

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale
Piazza A. Freschi n. 4, inc. I - FORLENONE (PV)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e-mail estimo@dotpaoloberti.it



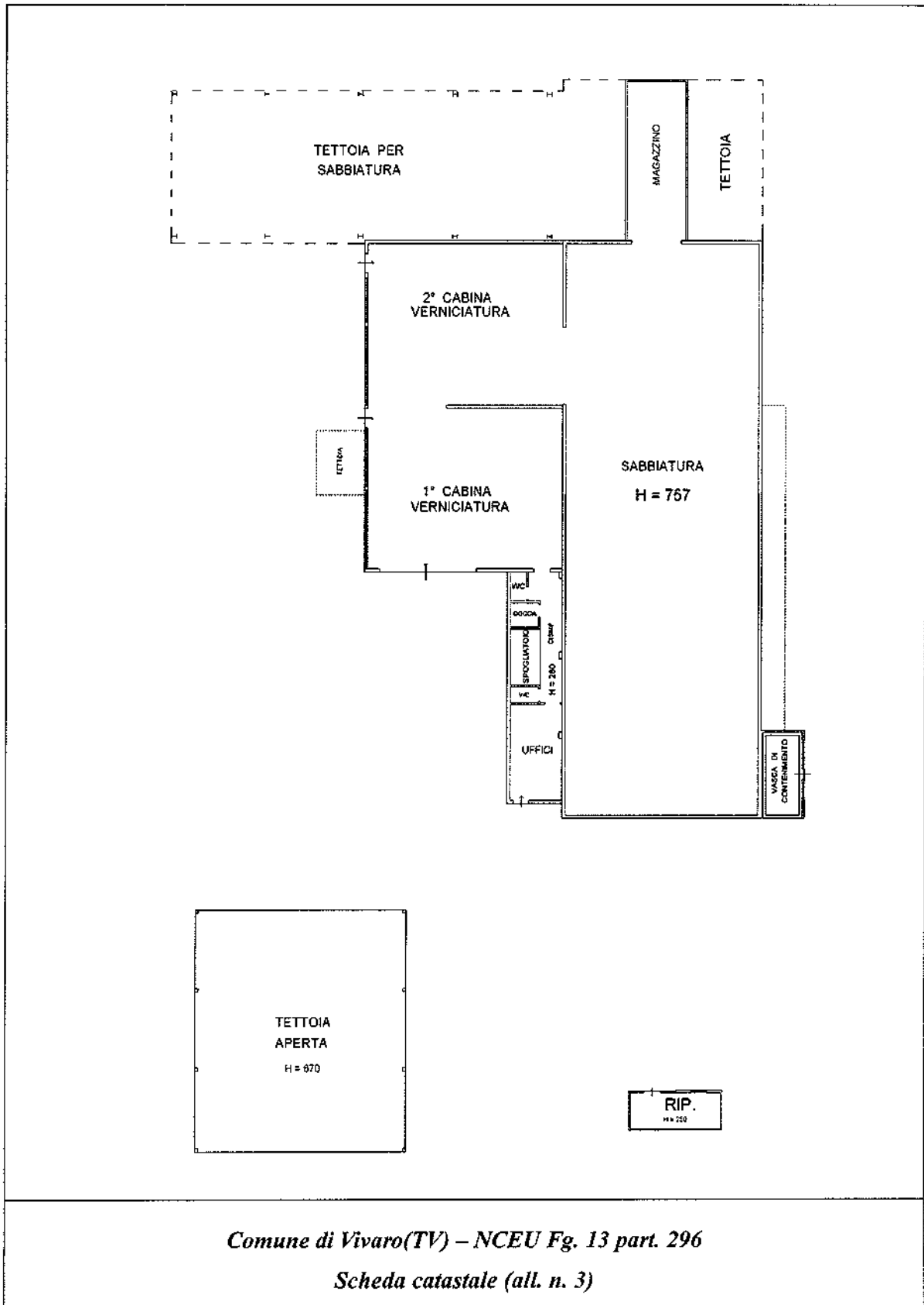
Estratto di mappa NCT: Foglio 13 part. 296, 354, 356 (all. n. 2.1)

Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estima@dottpaoloberti.it



PROPRIETÀ e CONVENZIONI

Al fine di una più agevole comprensione degli atti notarili riportati in *allegato n. 5* della presente relazione, risulta opportuno riassumere di seguito la vicenda catastale che ha interessato i terreni su cui sorge l'attuale stabilimento in via San Marco in Vivaro (PN).

L'attuale particella 296 del Fg. 13 in Vivaro (PN) risulta dalla fusione delle particelle nn. 243, 247 e 254 di cui al tipo mappale n. 2495.1/1999 del 22.04.1999 e successivamente con la part. 353 (di cui alla variazione n. 68148.1/2008 del 20.03.2008):

- 1° variazione catastale - i preesistenti mapp. 254 (di catastali 1.800 mq), 247 (di catastali 1.796 mq) e 243 (di catastali 1.140 mq) si univano nella particella 296 di complessivi 4.736 mq (= 1.800 mq + 1.796 mq + 1.140 mq);
- 2° variazione catastale - fusione di quanto sopra con la part. 353 (di catastali 2.530 mq), pervenendo agli attuali 7.266 mq (= 4.736 mq + 2.530 mq).

Primo acquisto

Le originarie partt. 254, 247 e 243 del foglio 13 in Vivaro (PN) di complessivi 4.736 mq (= 1.800 mq + 1.796 mq + 1.140 mq) sono pervenute all'attuale proprietà in forza dell'atto di vendita del 17.10.1991 sottoscritto dal Segretario Comunale del Comune di Vivaro (PN), rag. Angelo Marin, rep. n. 539, registrato a Maniago il 21.10.1991 al n. 914 serie IV (*all. n. 5.I*).

Con tale atto, il Comune di Vivaro, rappresentato dal Sindaco pro-tempore sig.

cedeva al sig. _____, legale rappresentante della ditta _____ l'area in Comune di Vivaro identificata catastalmente con Fg. 13 mapp. 254, 247 e 243 di complessivi 4.736 mq per un corrispettivo di lire 23.680.000 maggiorato dell'I.V.A.

In allegato a tale atto si trovano:

- n. 2 verbali di deliberazione del Consiglio Comunale di Vivaro (n. 145 del 31.10.1990 e n. 72 del 25.03.1991) con cui il Consiglio Comunale deliberava la cessione alla ditta _____ di una porzione di terreno di 4.736 nel 1° lotto della zona destinata nel vigente P.d.F. a insediamenti produttivi ed autorizzava il Sindaco a stipulare il contratto;
- verbale di deliberazione del Consiglio Comunale di Vivaro n. 42 del 22.08.1991 per la modifica dell'art. n. 7 dello schema di atto di cessione nella zona destinata ad insediamenti produttivi;
- schema di atto di cessione in proprietà di aree comprese nella zona destinata nel vigente P.d.F. a insediamenti produttivi.

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

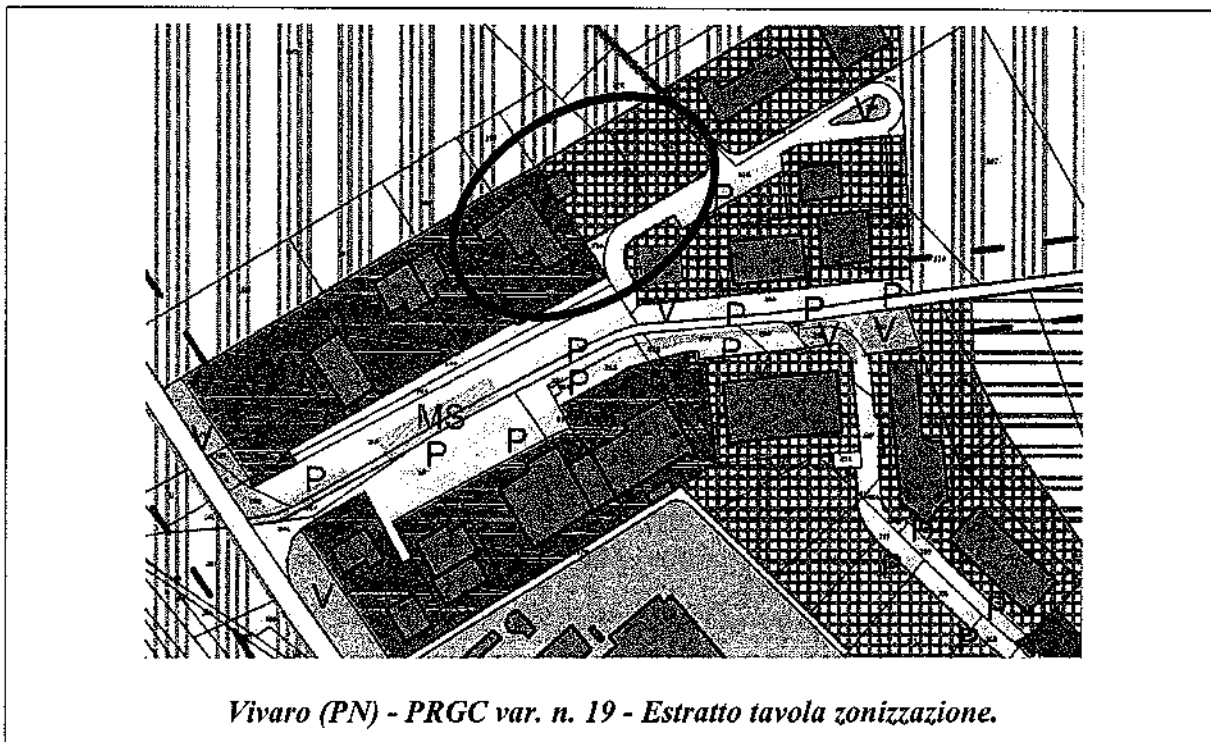
NOTA

Si segnala l'esistenza della clausola di "invendibilità" dei terreni parzialmente edificati di cui alla Convenzione del 20.11.2001, qualora non venga acquisita la delibera del Consiglio Comunale contenente l'autorizzazione al trasferimento.

1.2 Destinazione urbanistica del capannone in Vivaro (PN), via San Marco

Lo strumento urbanistico vigente colloca l'area *de qua* nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- porzione a ovest del lotto, su cui insiste lo stabilimento principale: ***“D2 Zona industriale e artigianale di scala comprensoriale e comunale soggetta a P.R.P.C.”***;
- rimanente porzione dell'area, su cui insiste la tettoia identificata con il n. 13 nella planimetria di pag. 21 della presente relazione: ***“D2.I Zona industriale e artigianale esistente, con piano attuativo approvato e urbanizzazione pressoché conclusa”***.



Segue estratto delle norme tecniche attuative.

“...D2 Zona industriale e artigianale di scala comprensoriale e comunale soggetta a P.R.P.C.

*In questa zona il titolo abilitativo è subordinato alla predisposizione di un Piano Attuativo .
Detto piano deve essere progettato rispettando i dettami della Circolare Regionale
n.3/1990.*

*Detto piano deve essere progettato tenendo conto di una densità di addetti non superiore a
50 per ettaro.*

Il rapporto di copertura dei lotti industriali non potrà superare il 50%.

*Il piano dovrà prevedere una superficie non inferiore a 15 mq/addetto per spazi pubblici,
per impianti tecnologici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi.*

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Per ciascuna attività produttiva è ammesso un eventuale alloggio per il custode o proprietario, per una cubatura non superiore a mc 450.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

<i>distanza dalla strada di lottizzazione non inferiore a</i>	<i>m</i>	<i>10,00</i>
<i>distanza dalle strade provinciali e comunali</i>		<i>v.art. 23</i>
<i>distanza dai confini non inferiore a</i>	<i>m</i>	<i>10,00</i>
<i>distanza tra fabbricati non inferiore a</i>	<i>m</i>	<i>10,00</i>
<i>H max non superiore a</i>	<i>m</i>	<i>10,00</i>

Dall'altezza massima possono derogare torri di lavorazione e silos.

Il 20% di ogni lotto industriale sarà destinato a verde con piantumazione d'alto fusto.

Tali norme di carattere generale vengono integrate e specificate con:

- 1) Il piano contiene indicazione sulla dimensione dei singoli lotti unicamente a riguardo della loro dimensione minima. Sarà competenza dei privati proprietari o, in sostituzione, dell'Amministrazione Comunale l'eventuale suddivisione dell'area in lotti elementari o le eventuali modalità di aggregazione.*
- 2) La superficie coperta di norma non potrà superare il 25% della superficie fondiaria nella fase di primo impianto e il 50% nelle successive. In ogni caso non potrà comunque superare il 50% della superficie fondiaria.*
- 3) L'edificazione all'interno di ogni singolo lotto sarà realizzata ad una distanza minima di m 10,00 dai confini, qualora non si edifichi a confine di proprietà e in aderenza. La distanza tra i due corpi di fabbrica non potrà essere inferiore a m 10,00, qualora l'edificazione non avvenga in aderenza. Sono ammesse le schiere continue mediante aggregazione di manufatti, purché il risultato complessivo finale non pregiudichi gli allineamenti e tipologie proposte. Gli edifici dovranno distare dal filo della strada comunale e provinciale almeno m 20,00. Dovranno poi distare: m 10,00 dalle strade interne di lottizzazione rispetto ai lati paralleli dei corpi di fabbrica con la strada e i confini; con un minimo di m 6,00 rispetto ai lati curvi e obliqui.*
- 4) Verde alberato: all'interno di ogni singolo lotto, almeno il 20% della superficie fondiaria dovrà essere sistemata a verde con specie ad alto fusto (a foglie caduche) nella quantità minima di 1 ogni 40 mq e in modo che le alberature formino quinte pressoché continue.*
- 5) All'interno di ogni singolo lotto dovranno essere riservati gli spazi a parcheggio nella misura di 1 posto macchina ogni 2 addetti.*

6) All'interno dei lotti è ammessa la costruzione di edifici ad uso abitazione per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza degli impianti, uffici direttivi, mostre e simili, mense, bar e attrezzature ricreative per l'assistenza e il ristoro degli addetti, con i limiti dati dal Piano.

7) Volumi: non si pongono limiti volumetrici, escludendosi l'edificazione a più piani per le parti adibite a lavorazioni pesanti.

8) Ogni progetto relativo alla costruzione, al potenziamento, all'ampliamento e alla sistemazione di impianti industriali dovrà rispettare il "regolamento per lo scarico delle acque reflue", allegato al presente Piano, ed essere corredato dalla "scheda informativa A.S.S. per insediamenti produttivi" predisposta dalla A.S.S. - Settore Igiene Pubblica - servizio di medicina del lavoro.

D2.1 Zona industriale e artigianale esistente, con piano attuativo approvato e urbanizzazione pressoché conclusa.

In questa zona, rappresentata dalle aree produttive di recente formazione, zona "D2 - 1° lotto" e zona "D2 - 2° lotto", che allo stato attuale sono già pressoché edificate, è possibile ampliare o ristrutturare i fabbricati esistenti, fermo restando il rispetto delle norme di attuazione di seguito riportate:

1) Il Piano contiene indicazione sulla dimensione dei singoli lotti unicamente a riguardo della loro dimensione minima. Sarà competenza dei privati proprietari o, in sostituzione, dell'Amministrazione Comunale l'eventuale suddivisione dell'area in lotti elementari o le eventuali modalità di aggregazione.

2) La superficie coperta di norma non potrà superare il 25% della superficie fondiaria nella fase di primo impianto e il 50% nelle successive. In ogni caso non potrà comunque superare il 50% della superficie fondiaria.

3) L'edificazione all'interno di ogni singolo lotto sarà realizzata ad una distanza minima di m 10,00 dai confini, qualora non si edifichi a confine di proprietà e in aderenza. La distanza tra i due corpi di fabbrica non potrà essere inferiore a m 10,00, qualora l'edificazione non avvenga in aggregazione di manufatti, purché il risultato complessivo finale non pregiudichi gli allineamenti e le tipologie proposte. Gli edifici dovranno distare dal filo delle arterie almeno m 20,00.

- 4) Verde alberato: all'interno di ogni singolo lotto, almeno il 20% della superficie fondiaria dovrà essere sistemata a verde con specie ad alto fusto (a foglie caduche) nella quantità minima di 1 ogni 40 mq e in modo che le alberature formino quinte pressoché continue.
- 5) All'interno di ogni singolo lotto dovranno essere riservati spazi a parcheggio nella misura di 1 posto macchina ogni 2 addetti.
- 6) All'interno dei lotti è ammessa la costruzione di edifici ad uso abitazione per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza degli impianti, uffici direttivi, mostre o simili, mense, bar e attrezzature ricreative per l'assistenza e il ristoro degli addetti, con i limiti dati dal Piano.
- 7) Volumi: non si pongono limiti volumetrici, escludendosi l'edificazione a più piani per le parti adibite a lavorazioni pesanti....”

NOTA

Il compendio oggetto di tale perizia prevede, quindi, una quota massima di superficie coperta pari al 50% della superficie fondiaria.

Catastalmente, la superficie complessiva del lotto di proprietà della fallita risulta essere pari a 9.736 mq, con una superficie coperta di 1.432 mq arr.

**Pertanto la superficie edificabile complessiva risulta essere di 4.868 mq:
(= 9.736 mq x 0,50 = 4.868 mq) .**

**Sottraendo alla superficie edificabile complessiva la consistenza del fabbricato esistente si ottiene la superficie fabbricabile residua di 3.436 mq:
= 4.868 mq - 1.432 mq = 3.436 mq.**

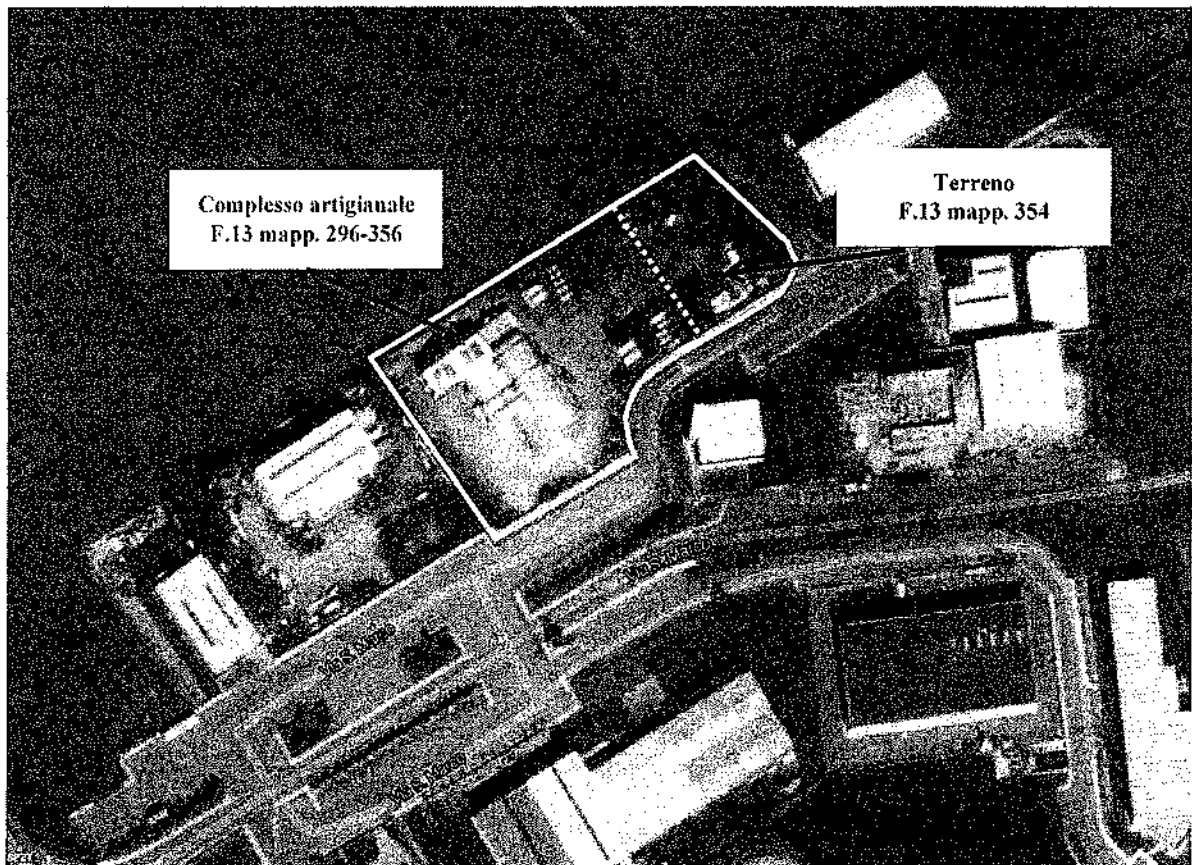
TABELLA RIASSUNTIVA - Calcolo superficie edificabile residua -	
AREA COMPLESSIVA DEL LOTTO	9.736 mq
SUPERFICIE EDIFICABILE TOTALE	4.868 mq (9.736 mq - 9.736 mq x 0,50)
TOTALE CONSISTENZE DEL FABBRICATO	1.431 mq arr.
SUPERFICIE EDIFICABILE RESIDUA	3.437 mq (4.868 mq - 1.431 mq)

1.3 Descrizione del compendio in Vivaro (PN), via San Marco

L'area del compendio *de quo* è interamente recintata ed è dotata di n. 3 accessi carrai, prospicienti via San Marco.

Il complesso artigianale in esame comprende:

- un blocco artigianale adibito a sabbiatura con annessi, uffici, spogliatoi, servizi, locali di verniciatura e tettoie aperte, interamente organizzato al piano terra;
- una tettoia per sabbiatura in posizione isolata, posta a circa 12,00 m a nord-est del complesso originario;
- il terreno di pertinenza dei fabbricati (mapp.li 296 e 356 del fg. 13) ed il terreno limitrofo identificato catastalmente con il fg. 13 mapp. 354 in Vivaro (PN).



Vista aerea del compendio in oggetto: in evidenza il compendio in rosso ed in blu il terreno.

Il fabbricato si articola come segue:

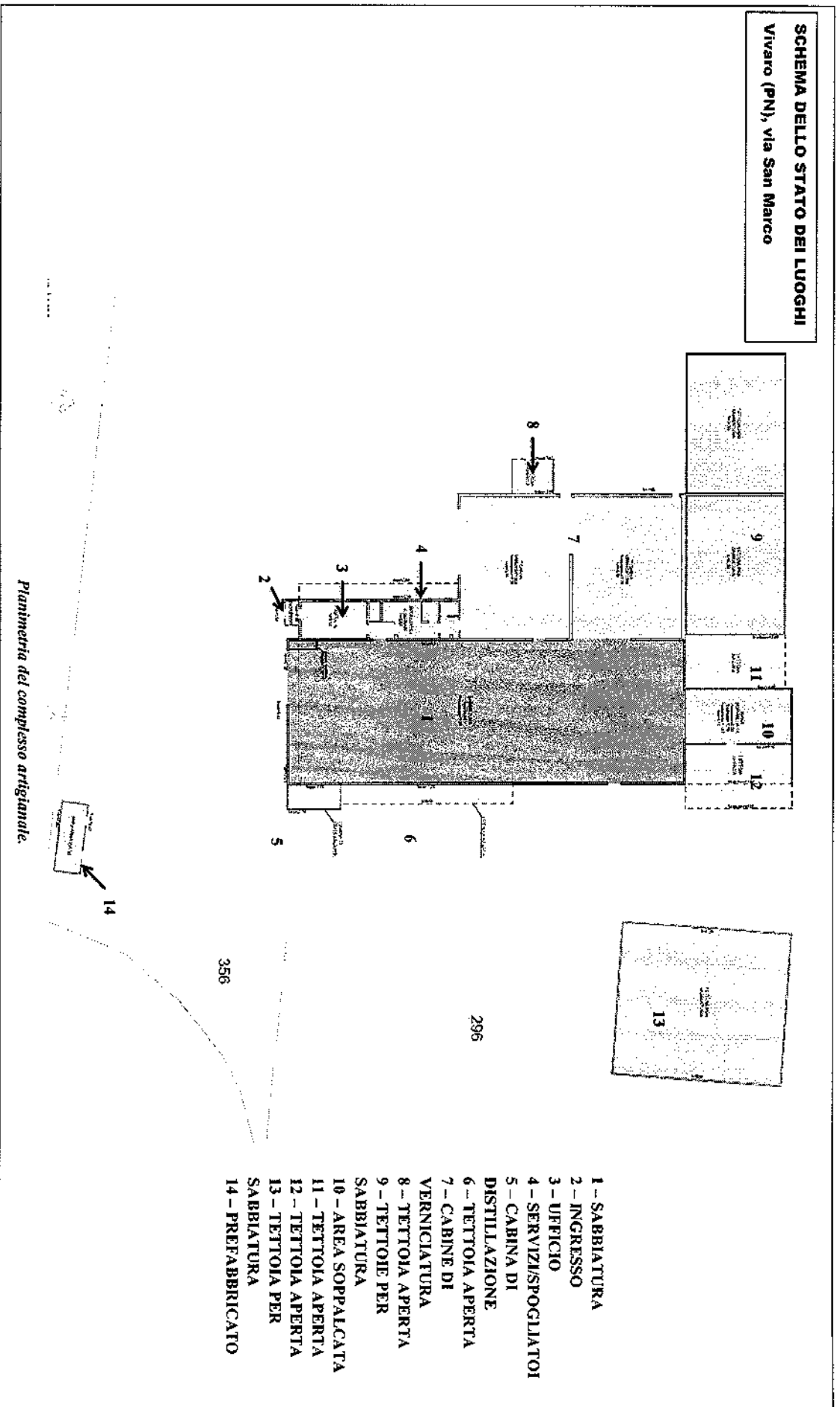
- **Blocco originario (rif. n. 1** della planimetria di pag. 21), avente una superficie di **463,0 mq** ed un'altezza sotto capriata pari a **7,00 m**. La struttura portante è in blocchi di cls con struttura di copertura costituita da capriate metalliche e lamiera grecata. Il pavimento è in cemento liscio.

- **Uffici, spogliatoi e servizi** collocati sul lato sud-ovest del blocco originario (evidenziati con i nn. 3 – 4 nella planimetria di pagina 21) di superficie totale pari a **55 mq**, altezza interna pari a 3,03 m.
Il corpo uffici e spogliatoi presenta una struttura portante in setti di conglomerato cementizio armato con tamponamenti in blocchi di laterizio, mentre la copertura risulta essere costituita da pannelli tipo monopanel.
L'ufficio presenta un pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate e serramenti in alluminio. I vani adibiti a servizi/spogliatoi, presentano una finitura in piastrelle sia per il pavimento che per le pareti.
- **Ingresso (rif. n. 2** nella planimetria di pag. 21), costituito da una cabina con struttura intelaiata metallica e chiusura in vetro, presenta una superficie di circa **3 mq** e si colloca in aderenza al corpo uffici sopradescritto.
- **Cabina di distillazione (rif. n. 5** nella planimetria di pag. 21) di superficie pari a **10,5 mq** e altezza media interna di 2,91 m. La cabina è costituita da una struttura tipo prefabbricato, con elementi portanti metallici e pannelli in materiale plastico. Risulta dotata, nella parete a sud-est, di una griglia di aerazione.
- **Tettoia aperta (al n. 6** della planimetria di pag. 21) collocata sul lato nord-est del blocco originario, di superficie pari a **26,5 mq**.
La tettoia è realizzata in profili metallici tipo HEA con due ripiani per il deposito delle vernici. Presenta una copertura a singola falda costituita da lastre metalliche grecate.
- **Cabina di verniciatura** posta sul lato sinistro del capannone (**rif. n. 7** della planimetria di pag. 21) di superficie pari a **267,5 mq**, altezza interna sotto capriata pari a 7,76 m.
La struttura portante è costituita da pilastri portanti in profilati di acciaio con pannelli di tamponamento in calcestruzzo dello spessore di 20 cm. La struttura di copertura è costituita da capriate reticolari metalliche complete di piastre ed arcarecci tipo omega. Il manto di copertura presenta lastre in conglomerato cementizio armato. La pavimentazione è in cemento. Nel volume de quo è presente un setto divisorio in cls di altezza pari a 4,93 m.
- **Tettoia aperta** collocata sul lato Sud-Ovest della cabina di verniciatura (**rif. n. 8** nella planimetria di pag. 21) di superficie pari a **12 mq**. La tettoia, costruita in aderenza al corpo di fabbrica evidenziato con il n. 8 nella planimetria di pag. 21, presenta una struttura in profilati metallici ed una copertura a singola falda costituita da pannelli metallici grecati.

- **Tettoia per sabbiatura** posta sul lato nord-ovest del complesso (*rif. n. 9* nella planimetria di pag. 21) ha una superficie pari a **227 mq** ed un'altezza esterna pari a 9,39 m.
Presenta una struttura portante costituita da pilastri in profilati d'acciaio ad anima piena. La copertura è realizzata con capriate metalliche reticolari e completata con piastre, arcarecci tipo omega e controventi di falda. **Il manto di copertura risulta essere costituito da lastre in fibrocemento.**
- **Ampliamento del blocco originario** (evidenziato con il *n. 10* nella planimetria di pag. 21) di superficie pari a **46,5 mq** ed altezza interna media 4,15 m.
Struttura portante in profilati metallici a sezione quadra con tamponamento costituito da pannelli sandwich metallici. La struttura di copertura a n. 2 falde è costituita da capriate metalliche. All'interno di tale ambiente risulta essere installato un soppalco metallico che copre un'area pari all'intera superficie dell'ampliamento. L'accesso al piano soppalcato avviene mediante scala metallica.
- **Tettoia aperta** posta tra la tettoia per sabbiatura e l'ampliamento soppalcato (*rif. n. 11* nella planimetria di pag. 21) ed avente una superficie pari a **43,5 mq**, altezza interna sotto trave pari a 1,87 m.
La copertura di tale tettoia risulta essere costituita dalla prosecuzione della falda dell'adiacente ampliamento soppalcato.
- **Tettoia aperta** posta sul lato nord-est dell'ampliamento soppalcato (*n. 12* di pag. 21) di superficie pari a **54 mq**.
La copertura di tale tettoia risulta essere costituita dalla prosecuzione della falda dell'adiacente ampliamento soppalcato.
- **Tettoia per sabbiatura** isolata, posta a circa 12,00 m a nord-est del blocco originario, realizzata con struttura metallica e tamponature laterali costituite da teloni plastificati (*rif. n. 13* nella planimetria di pag. 21), di superficie pari a 210,0 mq ed altezza esterna pari a 6,28 m.
- **Monoblocco prefabbricato uso mensa**, realizzato con struttura in profili zincati e con pareti e copertura in pannelli di materiale plastico, è posto in prossimità del secondo ingresso carraio, lato sud-est dell'area (evidenziato con il *n. 14* nella planimetria di pag. 21). Ha una superficie di **15 mq** ed un'altezza media esterna pari a 2,41 m.

Segue planimetria descrittiva dell'immobile di proprietà della fallita

SCHEMA DELLO STATO DEI LUOGHI
Vivaro (PN), via San Marco



Area esterna NCT Fg. 13 Mapp. 296 - 356

Parte dell'area scoperta del lotto, compresa tra i due accessi carrai (posti in corrispondenza del lato sud-ovest) ed il corpo di fabbrica principale, risulta essere pavimentata in conglomerato bituminoso. La restante parte presenta una finitura in ghiaia ed è priva di sistemazione.



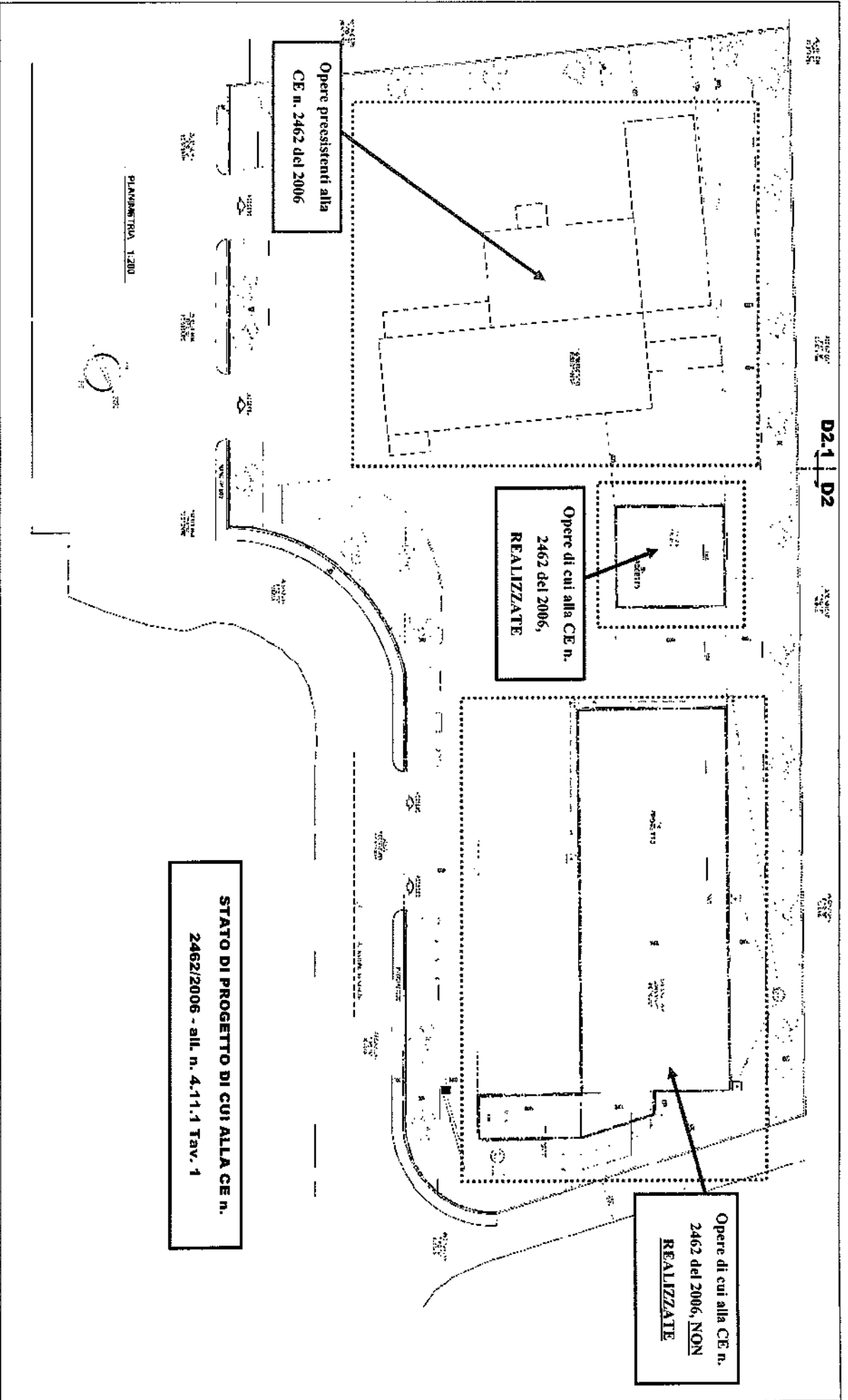
Area esterna asfaltata posta in corrispondenza dell'accesso principale al lotto

Area esterna NCT Fg. 13 Map. 354

L'area esterna identificata catastalmente con Fg. 13 Map. 354 risulta essere priva di sistemazioni esterne. Su tale superficie era prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato, in forza della concessione edilizia n. 2323 prot. n. 1350 del 20.07.2002 (*all. n. 4.10.1*) e successiva variante n. 2462 del 11.08.2006 (*all. n. 4.11.1*), .

La realizzazione di tale opera non ha avuto seguito ed i titoli autorizzativi di cui sopra risultano decaduti.

Segue elaborato grafico esplicativo delle opere autorizzate con CE n 2462/2006, con indicazione di quelle non realizzate.



**STATO DI PROGETTO DI CUI ALLA CE n.
2462/2006 - all. n. 4.1.1.4 Tav. 1**

1.4 Consistenze degli immobili in via San Marco, Vivaro (PN)

CONSISTENZE RILEVATE - Stabilimento via San Marco, Vivaro (PN)			
Descrizione	Identificativo di cui alla planimetria di pagina 21	Vano	Superfici lorde
A) AREA PRODUTTIVA	1	Blocco originario (sabbatura)	463,0 mq
	7	Cabina di verniciatura	267,5 mq
	10	Ampliamento	46,5 mq
	A) Totale area produttiva		777,0 mq, arr. a 777 mq
B) BLOCCO UFFICI e SERVIZI	2	Ingresso	3,0 mq
	3	Ufficio	22,5 mq
	4	Spogliatoi e servizi	29,8 mq
	B) Totale blocco uffici e servizi		55,3 mq, arr. a 55 mq
C) TETTOIE ed ACCESSORI area esterna	5	Cabina di distillazione	10,5 mq
	6	Tettoia aperta	26,5 mq
	8	Tettoia aperta	12,0 mq
	9	Tettoia per sabbatura	227,0 mq
	11	Tettoia aperta	43,5 mq
	12	Tettoia aperta	54,0 mq
	13	Tettoia per sabbatura	210,0 mq
	14	Monoblocco prefabbricato	15,0 mq
	C) Totale tettoie ed accessori		598,5 mq, arr. a 599 mq
TOTALE CONSISTENZE FABBRICATO			1.431 mq arr.
Area lotto (sedime + pertinenza)			9.736 mq cat.
AREA DI PERTINENZA			8.305 mq arr.

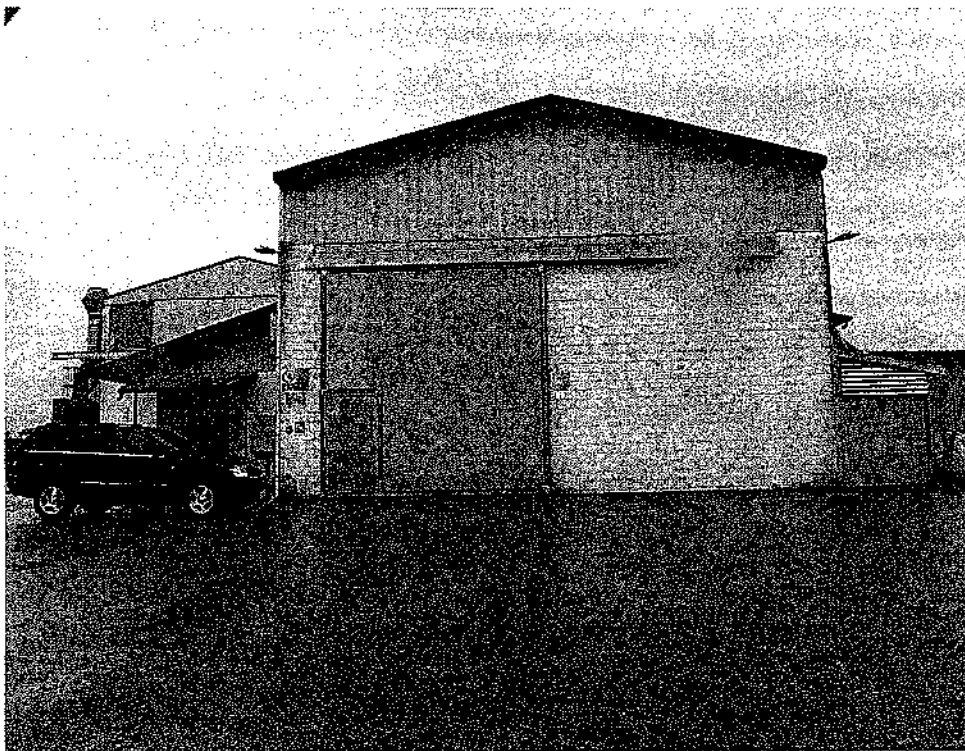
Si riporta di seguito breve documentazione fotografica.

Dott. Paolo Berti

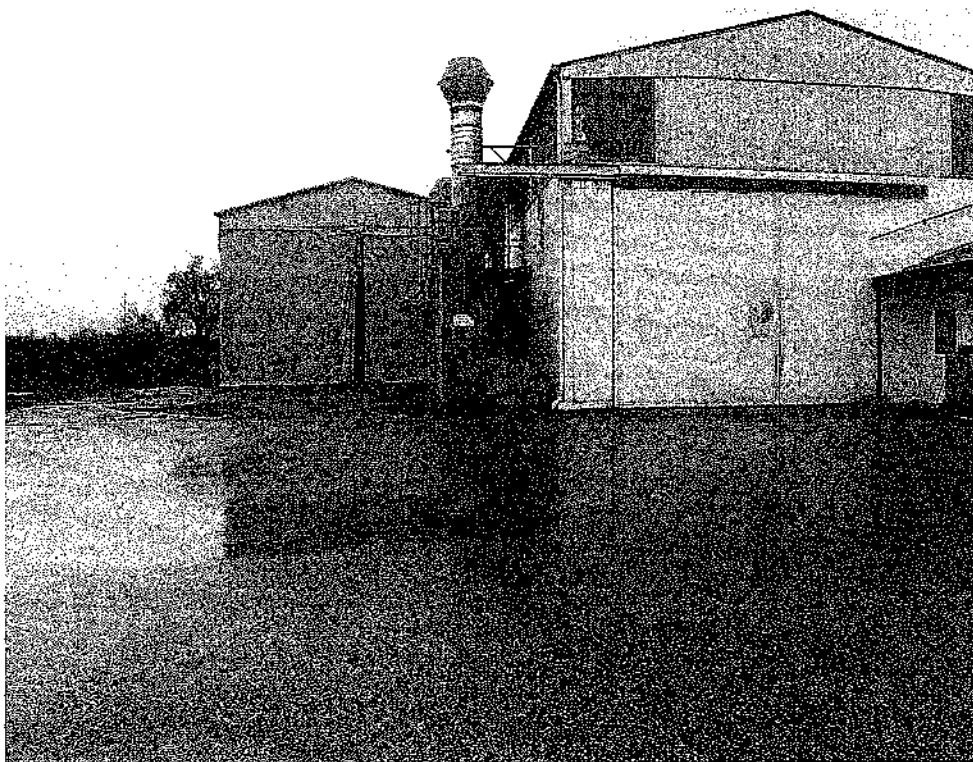
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it



Vista prospetto sud-est del complesso artigianale.



Vista prospetto sud del complesso artigianale.



Vista prospetto sud-ovest del complesso artigianale.



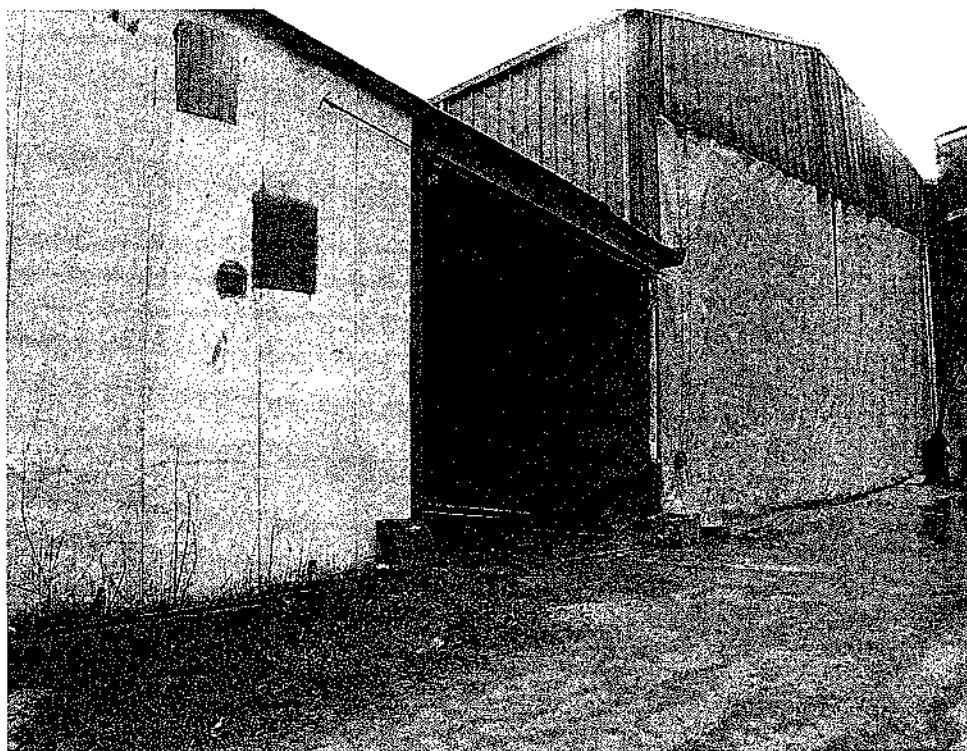
Vista prospetto nord-est del complesso artigianale.

Dott. Paolo Berti

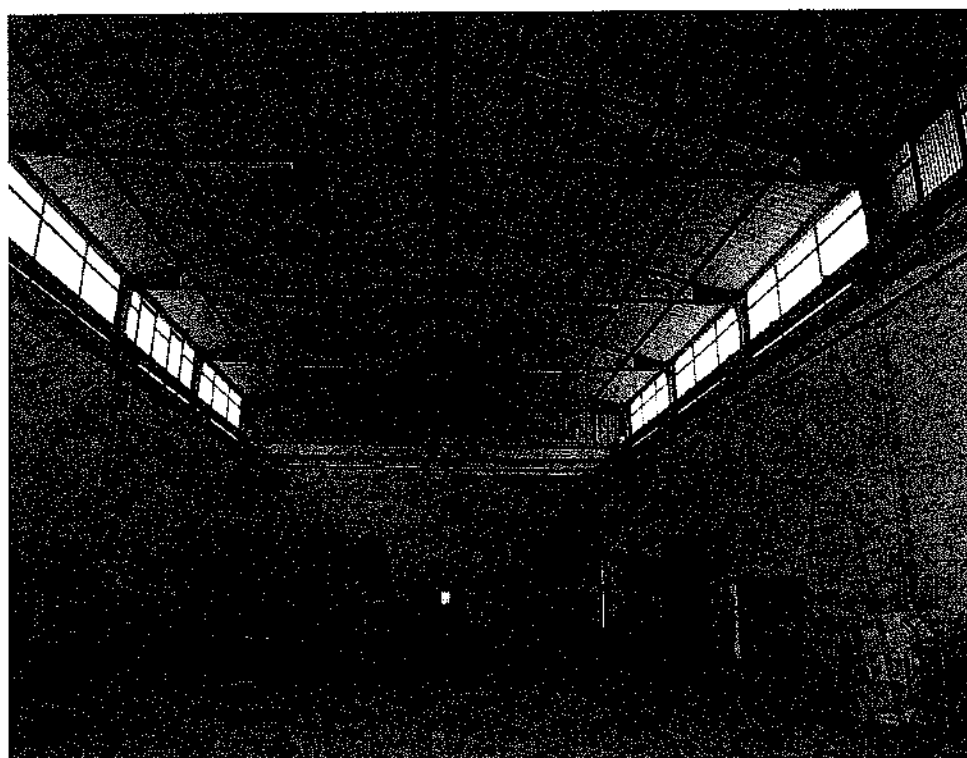
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it



Vista prospetto nord-ovest del complesso artigianale.



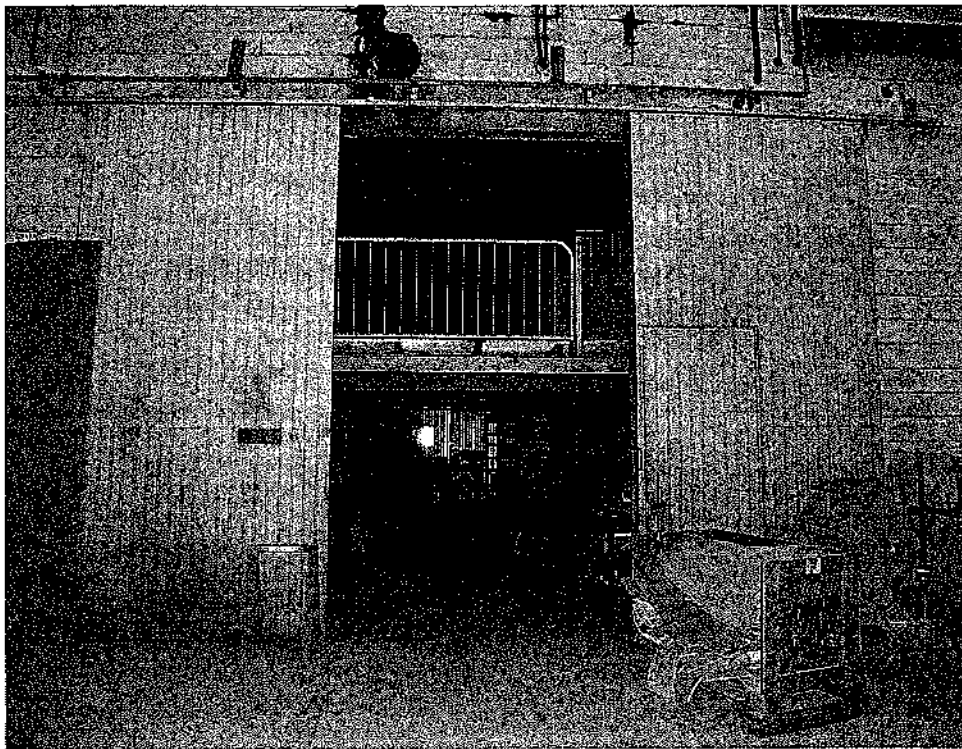
Vano sabbiatura.



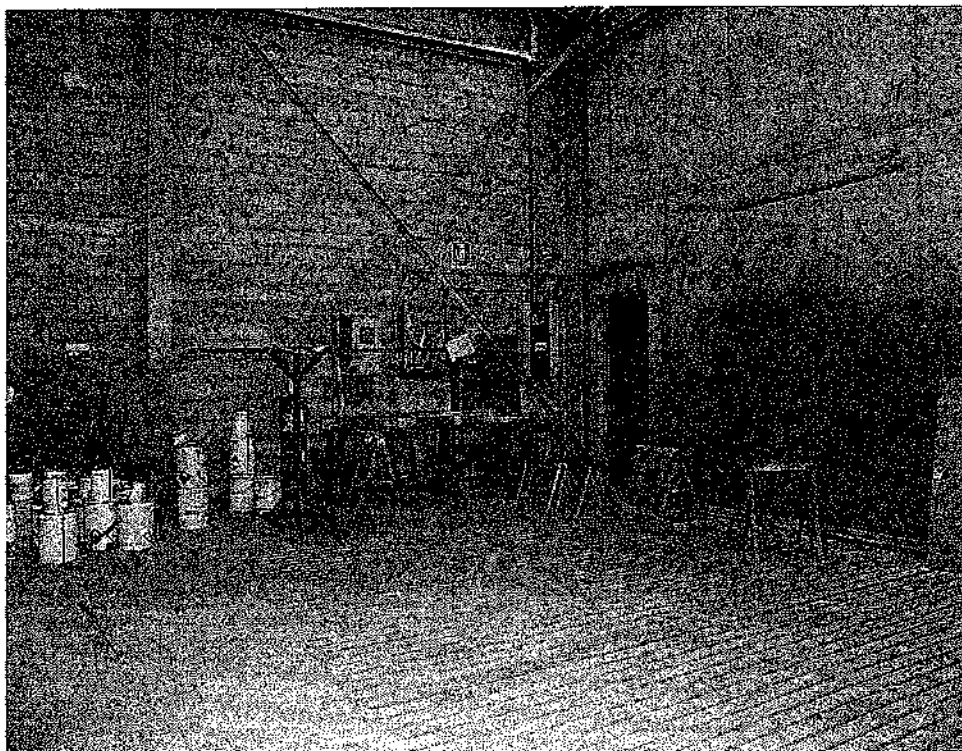
Vano ufficio.



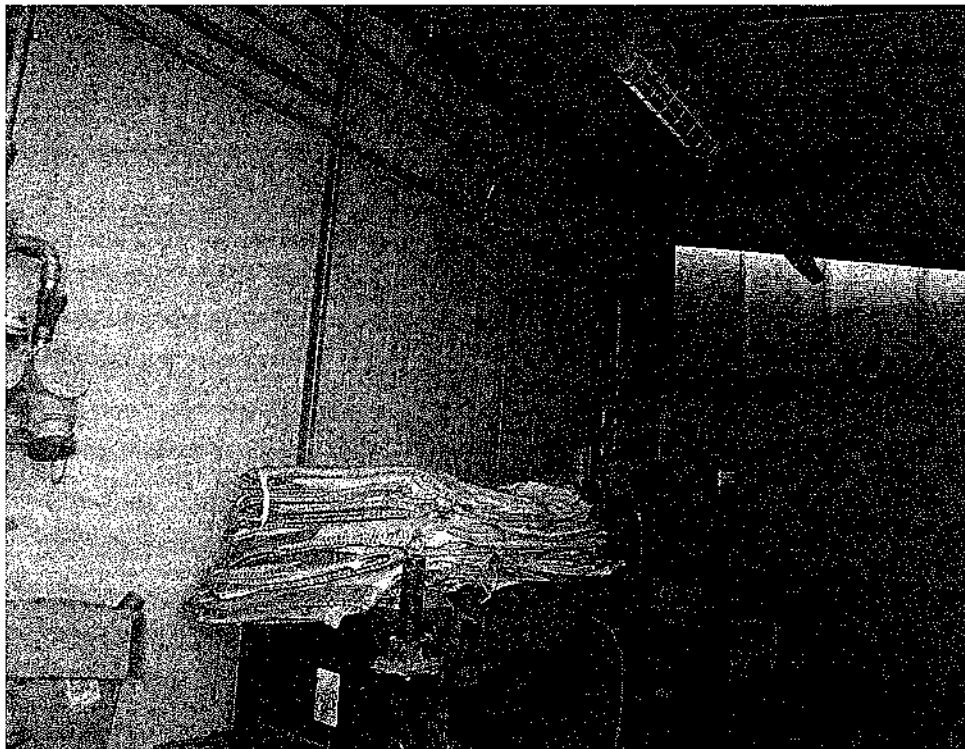
Vano servizi.



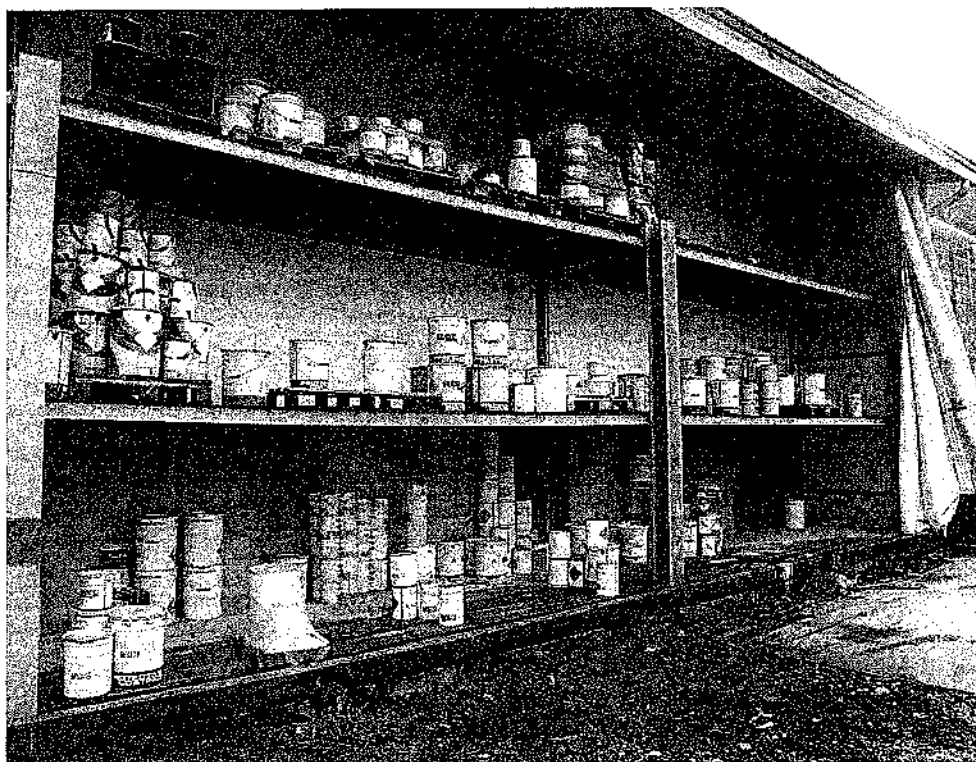
Vano con soppalco.



Vano cabina verniciatura.



Vano cabina di distillazione.



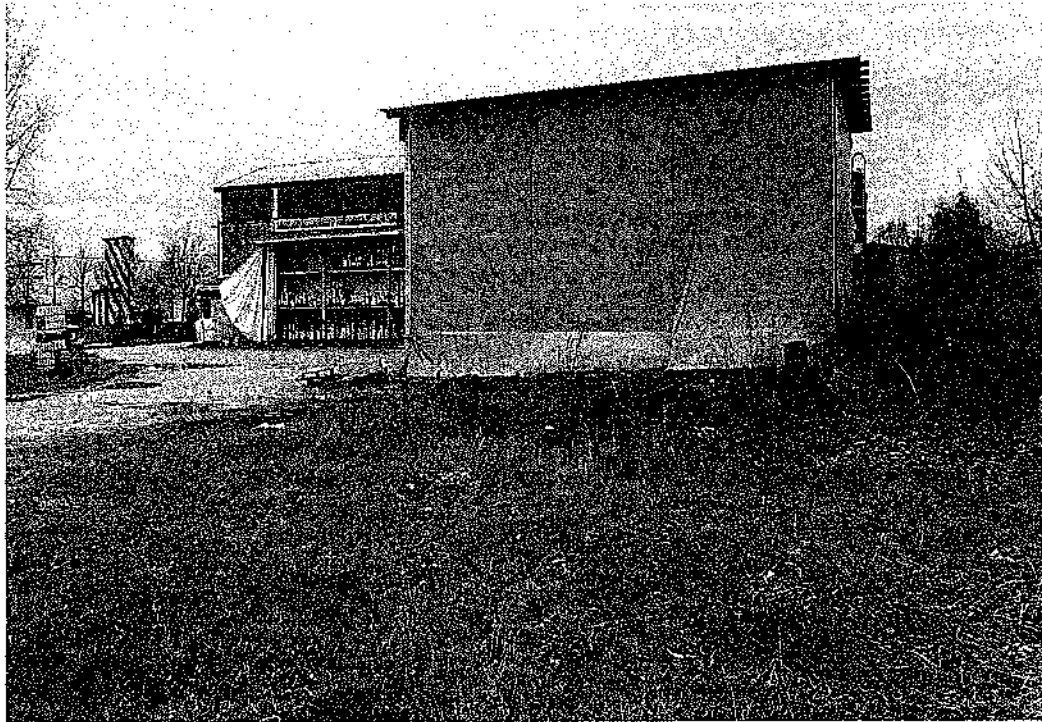
Tettoia aperta per deposito vernici.



Tettoia per sabbiatura.



Prefabbricato.



*Vista dell'area esterna in corrispondenza della Tettoia per sabbiatura,
Vivaro (PN) - NCT Fg. 13 mapp. 296*



*Vista dell'area esterna corrispondente alla porzione catastalmente identificata come segue
Vivaro (PN) - NCT Fg. 13 mapp. 354 (non oggetto di edificazione).*

1.5 Regolarità edilizia in via San Marco, Vivaro (PN)

Il complesso produttivo in oggetto è stato costruito per effetto dei seguenti titoli autorizzativi:

- concessione edilizia n. 1558 del 03.08.1989 prot. n. 3095 prat. n.49 anno 1989 rilasciata dal Comune di Vivaro (PN) alla ditta _____ per *“costruzione di capannone da adibirsi a sabbiatura di carpenteria metallica” (allegato n. 4.1.1, comprensivo di elaborati grafici nn. 4.1.1. Tav. 1 e 4.1.1 Tav. 2);*
- autorizzazione ad eseguire attività di edilizia n. 1576 prot. n. 4429 del 22.11.1989 rilasciata dal Comune di Vivaro (PN) alla ditta _____ per *“costruzione della recinzione” (allegato n. 4.2, comprensivo di elaborato grafico);*
- concessione edilizia n. 1578 prot. n. 5212 del 11.12.1989 rilasciata dal Comune di Vivaro (PN) alla ditta _____ per *“Variante alla Concessione edilizia n. 1558 del 03.08.1989 (diversa localizzazione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza)” (allegato n. 4.3, comprensivo di elaborato grafico);*
- concessione edilizia n. 1663 prot. n. 5057 del 29.11.1990 rilasciata dal Comune di Vivaro (PN) alla ditta _____ per *“modifica dei fori di apertura al capannone e realizzazione di piattaforma esterna” (allegato n. 4.4.1, comprensivo di elaborato grafico);*
- autorizzazione ad eseguire attività edilizia n. 2042 prot. n. 6096 del 18.12.1995 rilasciata dal Comune di Vivaro (PN) al Sig _____, legale Rappresentante della Ditta _____ per *“lavori di straordinaria manutenzione al corpo di fabbrica adibito ad uffici” (allegato n. 4.5.1, comprensivo di elaborato grafico);*
- concessione edilizia n. 2141 prot. n. 1440 del 02.04.1997 rilasciata dal Comune di Vivaro (PN) alla ditta _____ per *“ampliamento capannone per attività artigianale e realizzo tettoia in aderenza” (allegato n. 4.6.1);*
- concessione edilizia n. 2174 prot. n. 3124 del 29.08.1997 rilasciata dal Comune di Vivaro (PN) alla ditta _____ per *“costruzione corpo uffici e servizi, previa demolizione esistente” (allegato n. 4.7.1, comprensivo di elaborati grafici nn. 4.7.1 Tav. 2, Tav. 3 e Tav. 4);*
- autorizzazione ad eseguire attività edilizia n. 2219 prot. n. 5406/98 del 26.02.1998 rilasciata dal Comune di Vivaro (PN) alla ditta _____ per *“lavori in variante alla Concessione Edilizia n.2141 del 02.04.1997” (allegato n. 4.8.1, comprensivo di elaborati grafici nn. 4.8.1 Tav. 2 e Tav. 3);*

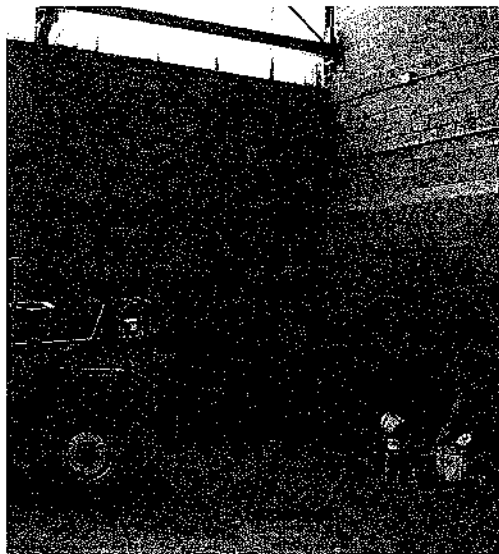
Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

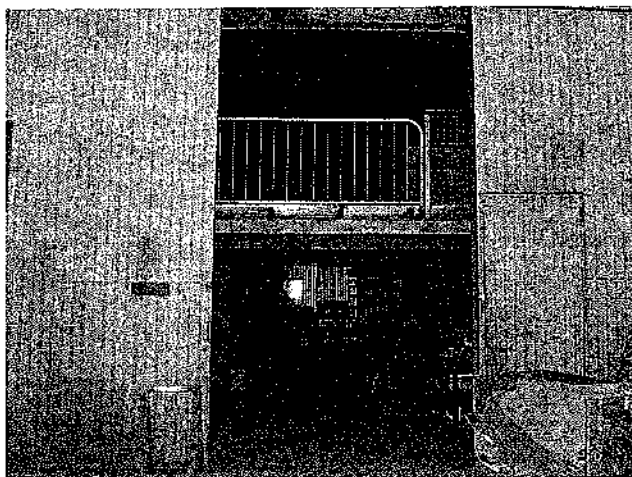
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

cortile esterno, ricavato lungo il lato sud-ovest del corpo di fabbrica (vedasi tavola in *all. n. 4.10.1 Tav.3*).



Vista della porta di accesso all'area esterna posta in corrispondenza della 2^ Cabina di verniciatura.

- 4 In corrispondenza della porzione di edificio denominata *Area Soppalcata*, *rif. n. 10* della planimetria di pag. 21 della presente relazione, è presente un soppalco metallico non autorizzato. Per la struttura in oggetto, peraltro, si rende necessaria l'acquisizione di un collaudo statico, **il cui onere è posto a totale cura e spese dell'aggiudicatario.** Originariamente tale porzione di edificio presentava una vasca (*all. 4.4.1 Tav.-*) ad oggi non più presente: allo scrivente non risultano pratiche edilizie che autorizzino detta trasformazione.



Vista dell'area soppalcata

- 5 La tettoia aperta in corrispondenza del lato nord-est dell'edificio presenta una superficie eccedente quella approvata da progetto (*all. n. 4.8.1 Tav. 3*).
- 6 La cabina di distillazione, posta in corrispondenza del lato sud-est del blocco originario, presenta una superficie rilevata inferiore di circa 4 mq rispetto a quella di progetto (*all. n. 4.10.1 Tav.3*).
- 7 Il corpo di fabbrica denominato *Tettoia per sabbiatura* (*rif. n. 13* nella planimetria allegata) presenta una superficie lievemente superiore a quella assentita (*all. n. 4.11.1 Tav. 5*).
- 8 In corrispondenza del secondo accesso carraio, posto lungo il confine di proprietà sul lato sud-est del lotto, viene segnalata la presenza di un modulo prefabbricato presente sugli elaborati catastali **ma privo di titoli autorizzativi.**



Vista del modulo prefabbricato

Tutti gli oneri tecnici ed amministrativi relativi alla sanatoria delle suddette difformità sono posti a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Certificati di agibilità

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Vivaro (PN) sono pervenuti i seguenti titoli:

- l'autorizzazione di agibilità prot. 5234/90 pratica n. 49/89 del 04.09.1992 rilasciata dal Comune di Vivaro (PN) alla ditta _____ riferita alla Concessione Edilizia n.1558 del 03.08.1989 e riguardante i corpi nn. 1 e 10 della planimetria riportata a pag. 21 della presente relazione (*allegato n. 4.1.4*);
- domanda per ottenere il permesso di agibilità datata 13.10.1999 prot. n. 5222 presso il Comune di Vivaro (PN), relativa alla pratica n. 2141 (*allegato n. 4.6.4*). **Il documento appare incompleto e non è stata reperita altra documentazione integrativa;**

- domanda per ottenere permesso di Agibilità del 13.10.1999 prot. 5220 (*allegato n. 4.7.4*) relativamente alla prat. n. 2174. Il documento **appare incompleto** e non è stata reperita alcuna documentazione integrativa.

Tutti gli oneri conseguenti al completamento della pratiche di agibilità in essere ed alla presentazione di quella per le porzioni mancanti sono posti a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Certificati di collaudo statico

In allegato sono riportati:

- certificato di collaudo del 22.10.1990 depositato al n. 7700 presso la Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici (*allegato n. 4.1.6*) relativo alla realizzazione del blocco originario (CE n. 1558/89);
- certificato di collaudo statico depositato al n. 21232 in data 13.05.1997 (*allegato n. 4.6.5*) relativo alle opere di ampliamento del capannone originario e all'erezione della tettoia in aderenza a nord-est prat. 2141);
- certificato di collaudo statico depositato al n. 21931 in data 22.04.1997; (*allegato n. 4.7.6*) relativo alla costruzione del corpo uffici e servizi del 1997 (CE n. 2174).

Pertanto, i collaudi statici sopramenzionati fanno riferimento ai corpi nn. 1-3-4-6-7-10 di cui alla planimetria riportata a pag. 21 della presente relazione.

Allo scrivente non è pervenuta ulteriore documentazione inerente al collaudo delle restanti opere di valenza strutturale. È stata rilevata in loco, altresì, la presenza di un soppalco metallico per il quale si rende necessaria la verifica strutturale da parte di un professionista abilitato.

Ogni onere tecnico ed amministrativo concernente l'aspetto strutturale del compendio de quo risulta a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

Autorizzazione allo scarico

In atti (*all. n. 4.1.10*) è riportata l'autorizzazione allo scarico prot. n. 1787 del 16.04.1991 con cui il Comune di Vivaro (PN) "*autorizzava in via provvisoria il Sig. _____ a scaricare sul suolo i rifiuti liquidi dell'insediamento*". L'Autorizzazione era riferita alla produzione delle acque provenienti dai servizi igienici ed era fatto obbligo la notifica di ogni

variazione rispetto al primo progetto approvato (come regolarmente avvenuto con le pratiche di cui agli *all. nn. 4.7 e 4.8*).

Sono altresì riprodotte in allegato:

- la tavola progettuale comprendente una planimetria generale del sito, esplicativa dello schema degli scarichi approvati con la prima pratica edilizia n.49 del 1989 C.E. 1558 del 03.08.1989 (*all. n. 4.1.1 Tav. 1*);
- le diverse modifiche intercorse negli anni: pratica n. 61 del 1997 C.E. 2174 del 29.08.1997 (*all. n. 4.7.1 Tav. 2*) e pratica n. 32 del 1998 Autorizzazione n.2219 del 26.02.1998 (*all. n. 4.8.1 Tav. 2*).

Non è stata eseguita alcuna verifica della conformità di queste allo stato di fatto, come da prassi nelle procedure fallimentari, in quanto l'acquisto avviene visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi o difetti e/o mancanza di qualità.

Autorizzazione della Direzione Regionale dell'Ambiente della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia

Allo scrivente è pervenuta la seguente documentazione:

- autorizzazione della Giunta Regionale del Friuli Venezia Giulia n. 273 del 25.01.1991 relativa a "*D.P.R. n.203/88 -Autorizzazione alla realizzazione di impianto*" con allegati: lettera di trasmissione prot. AMB/2380 – PN/INAT/69 del 13.02.1991 e tavola grafica relativa alle piattaforme per posa macchinari (*all. n. 4.1.8*);
- domanda di autorizzazione per la costruzione di nuovo impianto di verniciatura della ditta _____ alla Direzione Regionale dell'Ambiente della Regione Friuli Venezia Giulia del 7.05.1997, prot. n. 2364, Comune di Vivaro (PN), con allegati: relazione tecnica, tavola grafica *Planimetria 1:5000*, schede di sicurezza dei preparati (*all. n. 4.6.7*) e comunicazione di messa in esercizio dell'impianto prot. n. 2137 del 5.05.1997 presso il Comune di Vivaro (PN) (*all. n. 4.6.6*);
- autorizzazione della Direzione Regionale dell'Ambiente della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia relativa a "*modifica sostanziale all'impianto di sabbiatura e verniciatura*" Decreto n. AMB./906 PN/INAT/69/2 del 18.07.2003 (*all. n. 4.10.9*). Trattasi di modifica di cui alla C.E. 2323 del 20.07.2002 (*all. n. 4.10*) cui la fallita non ha dato seguito.

Certificati prevenzione incendi

- L'Ufficio Prevenzione Incendi del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pordenone, interpellato telefonicamente in data 24.09.2015, ha confermato che il certificato di prevenzione incendi del 09.07.2002 con validità dal 04.07.2002 al 03.07.2005 prot. n. 5043/50-54 (*all. n. 4.10.6*), risulta essere l'ultimo titolo rilasciato sull'immobili *de quibus*. **Lo stesso, pertanto, è da considerarsi scaduto.**

Ogni onere tecnico ed amministrativo per l'ottenimento del certificato prevenzione incendi è posto a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

Dotazioni impiantistiche e conformità:

L'immobile è dotato di:

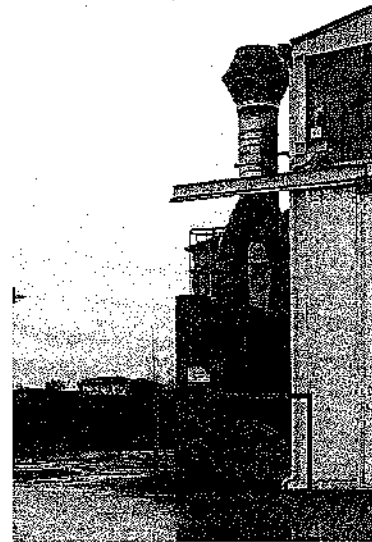
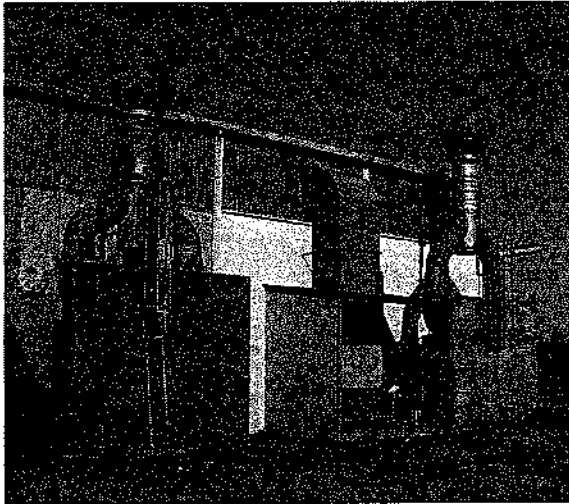
- impianto di aspirazione costituito da n. 2 aspiratori esteri installati in corrispondenza delle due cabine di verniciatura;
- impianto aria compressa a servizio del corpo di fabbrica principale, costituito da un compressore carrellato a motore diesel e un polmone/serbatoio da 6.000 l., comprensivo di filtro. Sono stati rilevati, inoltre, altri compressori carrellati a motore dislocati in prossimità dei locali di sabbatura, a servizio delle singole lavorazioni;
- impianto di ventilazione, ubicato in prossimità delle due cabine di verniciatura e funzionale alle stesse, con bruciatore per il riscaldamento dell'aria;
- impianto elettrico, con prese di corrente e corpi illuminanti uniformemente distribuiti. La cabina elettrica risulta essere ubicata all'interno dell'ambiente denominato *Blocco originario (rif. n. 1 di pag. 21)*.
- produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico installato nei locali *Spogliatoi e servizi*;
- impianto di climatizzazione costituito da n.2 split e relative unità esterne installate a servizio dei locali *Ufficio e Spogliatoi*;
- allacciamenti ai principali pubblici servizi (Enel, ecc.).

Non è stata condotta alcuna verifica sulla funzionalità delle dotazioni impiantistiche del capannone, come da prassi nelle procedure fallimentari. L'adeguamento delle stesse è a totale carico dell'acquirente.

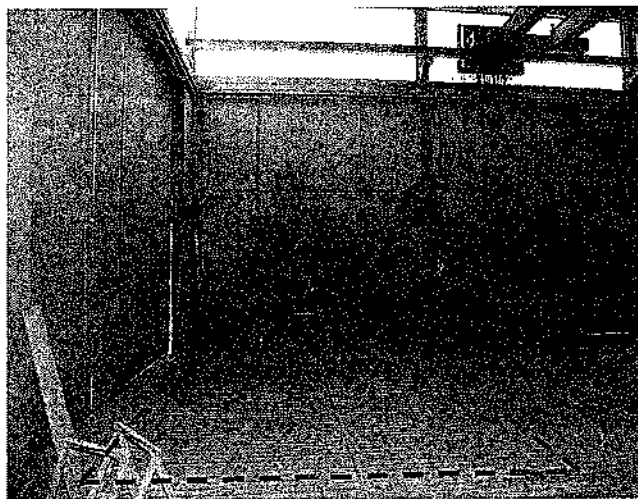
Di seguito una breve disamina delle più significative dotazioni impiantistiche.

✓ **Impianto di aspirazione**

L'impianto risulta essere costituito da n. 2 aspiratori esterni che permettono l'abbattimento dei solventi e delle polveri di vernice residuale mediante sistema aspirante posto alla base dello stesso, con copertura a pavimento in grigliato metallico carrabile e sistema di setti filtranti in carta multi spessore.



Vista impianto di aspirazione nelle cabine di verniciatura. Nella foto a destra evidenziato il condotto di aspirazione proveniente griglia aspirante installata nella pavimentazione della cabina di verniciatura



Nella foto viene evidenziata la griglia aspirante installata nella pavimentazione della cabina di verniciatura

Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

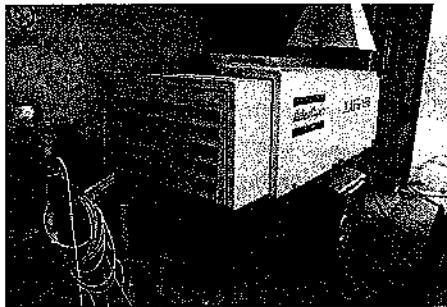
✓ **Impianto di distribuzione dell'aria compressa** con condotte di vario diametro installate nel corpo di fabbrica principale.



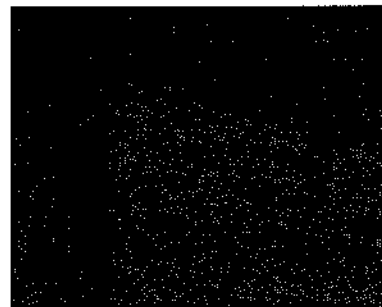
Serbatoio - Polmone capacità 6.000 l.



Filtro dell'impianto di aria compressa



Compressore carrellato a motore diesel



Nella foto viene evidenziata la condotta relativa all'impianto di aria compressa

Impianto antincendio.

L'immobile non dispone di un anello antincendio. L'attività di prevenzione incendi è demandata alla presenza in loco di estintori di varia capacità e sostanza estinguente dislocati nell'ambito delle diverse aree produttive.

Sono stati acquisiti i seguenti certificati di conformità degli impianti:

- dichiarazione conformità dell'impianto a regola d'arte relativa all'impianto termoidraulico del 20.08.1999 a firma del sig _____ (*all. n. 4.6.11*);
- dichiarazione conformità dell'impianto a regola d'arte relativa all'impianto elettrico del 18.07.1998 a firma del sig _____ (*all. n. 4.6.12*).

A prescindere dalle dichiarazioni di conformità rilasciate, ogni onere di adeguamento impiantistico è a totale carico dell'acquirente.

1.6 Valutazione del compendio immobiliare

Per la valutazione dei beni immobili si è adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- A. lo stato di conservazione e finitura del capannone di cui trattasi è, nel complesso, mediocre;
- B. le dotazioni impiantistiche, tanto dell'area produttiva quanto del blocco uffici, spogliato e servizi, richiedono un complessivo adeguamento alle attuali esigenze del mercato immobiliare industriale;
- C. l'immobile appare sprovvisto di un anello antincendio, risultando altresì necessario acquisire un nuovo CPI, stante l'invalidità per sopraggiunto termine di scadenza dell'ultimo titolo rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. FF.;
- D. sono state riscontrate alcune difformità edilizie, la mancanza di agibilità e di collaudo statico per alcune parti del capannone per le quali ogni onere di regolarizzazione, sia tecnico che amministrativo, è posto a totale cura e spese dell'aggiudicatario;
- E. l'attuale momento di mercato è di assoluta stagnazione e registra un trend negativo associato ad una forte carenza di liquidità cui consegue un deprezzamento del valore del patrimonio immobiliare;
- F. l'acquisto avviene a corpo nonché visto e piaciuto, tramite asta giudiziaria, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. **Si fa riferimento espresso a tutte le note riportate a pagg. nn. 5 e 6 della presente relazione, quali elementi di cui si è tenuto conto nella formulazione del prezzo a base d'asta;**
- G. nelle vendite giudiziarie si registrano molteplici aste deserte, con allungamento dei tempi di vendita e riduzioni consistenti delle valutazioni di partenza. **Pertanto si è formulato un prezzo a base d'asta di pronta vendibilità in grado di stimolare la partecipazione di un target più ampio e la formulazione di offerte migliorative da parte dei potenziali interessati;**
- H. i valori forniti fanno riferimento ad un intervallo temporale di ca. 8-10 mesi in relazione ad un mercato attualmente instabile.

Alla luce di quanto sopraesposto e tenuto conto delle attuali vendite giudiziarie di capannoni artigianali in zone consimili, si ritiene di poter esprimere i seguenti **valori a base d'asta fallimentare:**

VALUTAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE			
Stabilimento via San Marco, Vivaro (PN)			
Porzione	Superfici lorde	Valore unitario a base d'asta	Valore di mercato a base d'asta
A) AREA PRODUTTIVA, così articolata: 1) Blocco originario (sabbatura) 7) Cabina di verniciatura 10) Ampliamento	777 mq	100,00 €/mq	€ 77.700,00 arr. € 78.000,00
B) BLOCCO UFFICI e SERVIZI, così articolato: 2) Ingresso 3) Ufficio 4) Spogliatoi e servizi	55 mq	150,00 /mq	€ 8.250,00 arr. € 8.000,00
C) TETTOIE ed ACCESSORI 5) Cabina di distillazione 6) Tettoia aperta 8) Tettoia aperta 9) Tettoia per sabbatura 11) Tettoia aperta 12) Tettoia aperta 13) Tettoia per sabbatura 14) Monoblocco prefabbricato	599 mq	30,00 €/mq	€ 17.970,00 arr. a. € 18.000,00
AREA DI PERTINENZA Vivaro (PN) - NCT, Fg. 13 partt. 296, 354, 356	8.305 mq	6,50 €/mq	€ 53.982,50 arr. a € 54.000,00
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA del COMPENDIO IMMOBILIARE			€ 158.000,00

Risultano a totale carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" relativi:

- **all'aggiornamento della documentazione catastale ed alla predisposizione del certificato di prestazione energetica prima del rogito;**
- **all'ottenimento del certificato di prevenzione incendi;**
- **alla sanatoria delle difformità riscontrate, con tutte le relative pratiche tecniche ed interventi edilizi, se necessari;**
- **alla regolarizzazione delle parti sprovviste di agibilità e di collaudo statico;**
- **all'adeguamento impiantistico e funzionale del capannone in oggetto.**

2.0 COMPENDIO MOBILIARE

2.1 Cespiti aziendali

La società svolgeva attività di verniciatura e sabbiatura di manufatti metallici. Il compendio mobiliare relativo ai cespiti aziendali della società, pertanto, risulta prevalentemente composto da distillatori, compressori e sottostazioni di aspirazione-riscaldamento, macchine sabbiatrici e verniciatrici. Sono altresì ricomprese attrezzature generiche a servizio delle lavorazioni (carrellini, transpallet, scale, ecc.) oltre a due muletti “Merlo” ed un autocarro impiegati nell’ambito delle lavorazioni.

In *allegato MI* alla presente perizia è riportato l’inventario dei cespiti aziendali oggetto di valutazione.

Ai fini della presente valutazione, i cespiti sono stati suddivisi nelle categorie di seguito riportate:

<p>A. MACCHINARI ED IMPIANTI SPECIFICI.</p> <p><i>A.1) Cabina di distillazione.</i></p> <p><i>A.2) Sabbiatrici e verniciatura.</i></p>
<p>B. ATTREZZATURE.</p> <p><i>B.1) Attrezzature generiche.</i></p> <p><i>B.2) Armadi e scaffalature.</i></p> <p><i>B.3) Mezzi di movimentazione interna.</i></p> <p><i>B.4) Compressori ed aspiratori.</i></p> <p><i>B.5) Carrelli.</i></p> <p><i>B.6) Impianto di riscaldamento .</i></p> <p><i>B.7) Estintori.</i></p>
<p>C. AUTOMEZZI DI PROPRIETA’.</p>
<p>D. ARREDI E MACCHINE DA UFFICIO.</p>

N.B.

Tutti i costi di rimozione, trasporto, messa in sicurezza, adeguamento antinfortunistico e non, sono a totale carico dell’aggiudicatario.

A) MACCHINARI ED IMPIANTI SPECIFICI

Trattasi di attrezzature specifiche riferibili alle sole attività di di sabbiatura e verniciatura di componenti metalliche svolte dalla fallit:

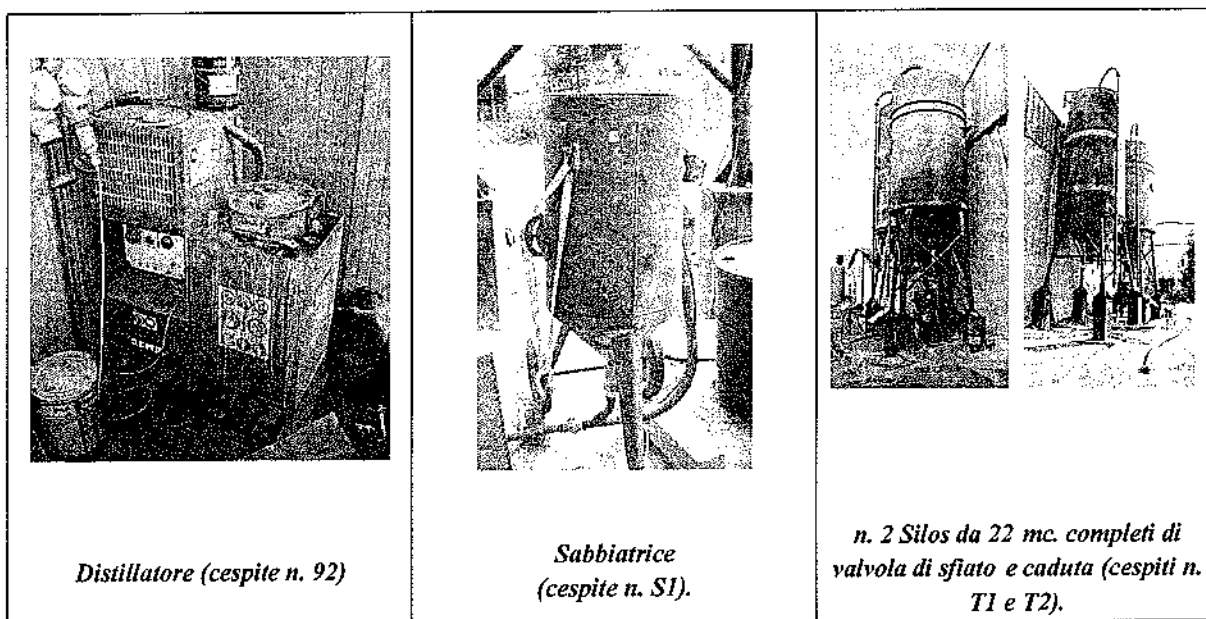
Nell'ambito delle operazioni di inventariazione sono emersi, tra gli altri, n. 2 distillatori per vernici, n. 3 sabbiatrici complete di tubazioni e tramogge di recupero, n. 5 verniciatrici con pompe, pistole e ricambi, ecc..

Una più esaustiva elencazione dei beni facenti parte la categoria è riportata in *all. MI* alle pagg. da 2 a 6, nell'ambito delle *sottocategorie A.1* (cabina di distillazione) ed *A.2* (sabbiatrici e verniciatura).

I beni sono stati stimati nel presupposto **della vendita giudiziale** ed ipotizzando **la vendita in blocco**, con **tutti gli oneri di adeguamento antinfortunistico e non, a totale cura e spese dell'aggiudicatario.**

Nella valutazione si è tenuto conto, altresì, delle caratteristiche intrinseche (marca, modello, età di costruzione, marcatura o meno CE, commerciabilità dell'usato, obsolescenza economica e/o commerciale) e del grado di usura, così come riscontrabile dall'analisi visiva condotta.

Segue documentazione fotografica esemplificativa dei beni principali la categoria Attrezzature specifiche.



B) ATTREZZATURE

Trattasi di beni non specificatamente legati all'attività di cui si occupava la fallita, ma utilizzati nell'ambito di lavorazioni comuni (mezzi per la movimentazione interna, utensileria, carrelli) o a servizio del capannone (compressori, aspiratori, ecc)

Per beni simili è presente una notevole offerta nel mercato fallimentare con la conseguenza di un forte deprezzamento in termini di valore. Si è tenuto conto, altresì, della vetustà, del grado di usura e dello stato di conservazione.

B.1) Attrezzature generiche

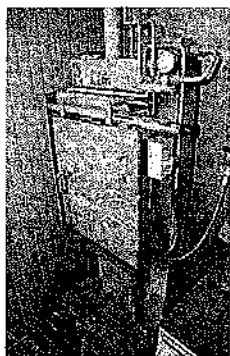
Sono ricompresi nella categoria una serie di cespiti non strettamente legati alle lavorazioni specifiche condotte dalla committente, quali, a titolo esemplificativo, un trapano a colonna, scale e trabattelli, fari a bassa tensione e prolunghe elettriche, un aspiratore carrellato, mole abrasive, avvitatori pneumatici, varie cisterne per gasolio, diluente e olii, ecc.

Una più esaustiva elencazione dei beni facenti parte la categoria è riportata in *all. M1* alle pagg. da 7 a 22.

Si segnala la presenza di catene ad anello e dispositivi per il sollevamento, per i quali si rende necessaria la verifica delle capacità portanti.

Trattasi, in genere, di beni non specificatamente dedicati alle lavorazioni di sabbatura e verniciatura con una forte presenza nel mercato fallimentare attuale.

Segue documentazione fotografica esemplificativa dei beni principali la sottocategoria B.1) Attrezzature generiche.



Pressa per schiacciamento bidoni colore (cespite n. N3)



Trapano a colonna (cespite n. M2).



n. 2 cisterne complete di vasca di contenimento e tettoia(cespiti n. L2 e L3).

B. 2) Armadi e scaffalature

Trattasi di armadi e scaffalature, in parte auto costruite, con funzione di stoccaggio di materiale vario.

Tale sottocategoria viene riportata in *all. M1* alle pagg. 23-25.

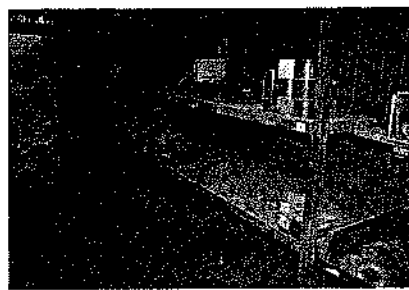
Relativamente alle scaffalature si segnala la necessità di eseguire, prima dell'utilizzo, il calcolo della portata da parte di abilitato professionista o, in alternativa, procedere alla loro rottamazione.

Segue documentazione fotografica esemplificativa dei beni principali della categoria B.2)

Armadi e scaffalature .



*Armadi portautensili
(cespite n. M1).*



Scaffalatura metallica (cespite n. M46).

B.3) Mezzi di movimentazione interna

Trattasi di n. 2 muletti marca Merlo mod. P-32-12-EVS e mod. P.30, comprensivi di una benna per la movimentazione della sabbia, prolunga per le forche e cestello per lavori in quota.

Il modello P-32-12-EVS (targato) risulta immatricolato in data 1.10.1999 e dispone di un motore con cilindrata 3.990 cc. La sua libera circolazione su strada viene ammessa previo bloccaggio dei comandi del sistema lavoro e con sterzata ammessa su un solo asse (libretto di circolazione *all. M3*).

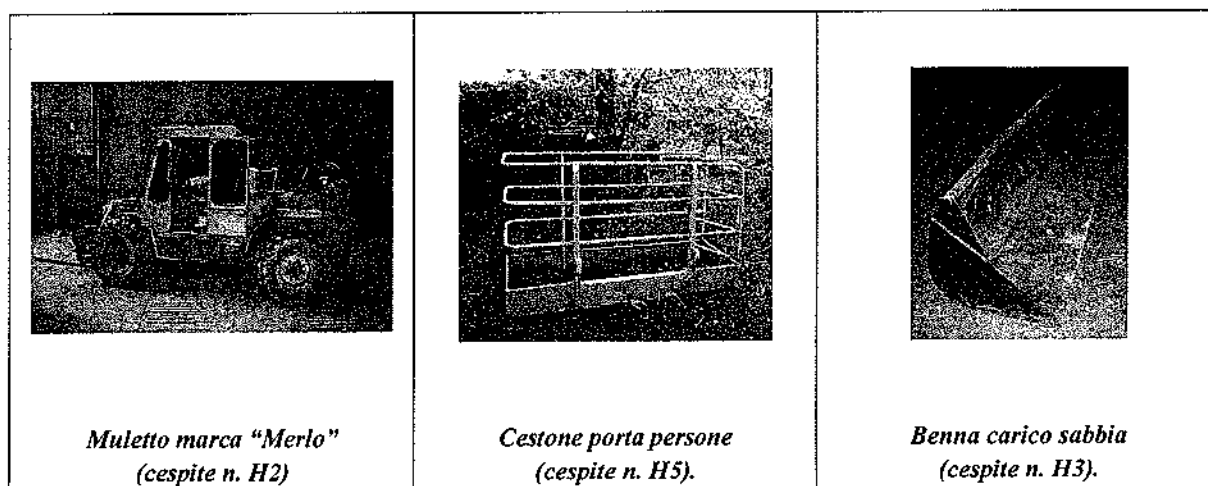
Il modello P.30.11 11 (targato) è stato immatricolato in data 10.08.1990 e dispone di un motore con cilindrata 3.865 cc. Come si desume dal libretto in *all. M4*, la circolazione nella pubblica viabilità avviene esclusivamente a vuoto e con i comandi del sistema lavoro bloccati.

I beni di cui alla sottocategoria B.3) sono riportati alle pagine da 26 a 29 dell'*allegato M.1*.

In una logica liquidatoria, la valutazione dei mezzi di movimentazione appartenenti alla suddetta sottocategoria è stata condotta analizzando il mercato dell'usato, tenuto conto:

- dell'anno di immatricolazione;
- del monte ore-lavoro e dei chilometri percorsi riportati nella strumentazione di bordo;
- dello stato complessivo di conservazione;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- dell'ambito fallimentare in cui avviene la vendita.

Segue documentazione fotografica esemplificativa dei beni principali della sottocategoria B.3).



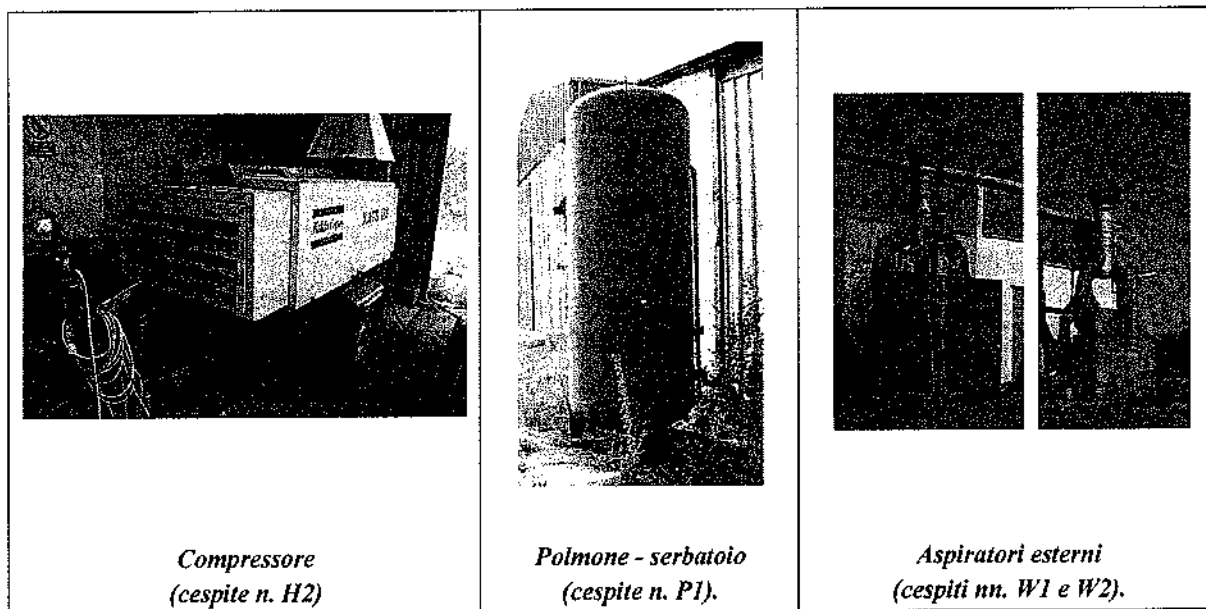
B.4) Compressori ed aspiratori

Tale sottocategoria comprende n. 3 compressori carrellati alimentati a motore diesel e marca Atlas Copco, un polmone-serbatoio, un filtro essiccatore funzionale all'impianto di aria compressa e n. 2 aspiratori esterni installati in prossimità delle cabine di verniciatura.

Per una più attenta disamina dei cespiti appartenenti a tale sottocategoria si rimanda alla sezione dell'*all. MI* dedicata, di cui alle pagine 30-32.

La valutazione delle suddette attrezzature ha tenuto conto dell'obsolescenza funzionale e tecnologica attribuibile ai compressori carrellati ed agli aspiratori esterni.

Segue documentazione fotografica esemplificativa dei beni principali della sottocategoria B.4).



B.5) Carrelli

La sottocategoria si compone di n. 6 carrelli (a 2 o 4 ruote) e n. 1 transpallet manuale.

Trattasi di beni generici e di valore minimo.

Tale sottocategoria viene riportata in *all. MI* a pag. da 32 a 34.

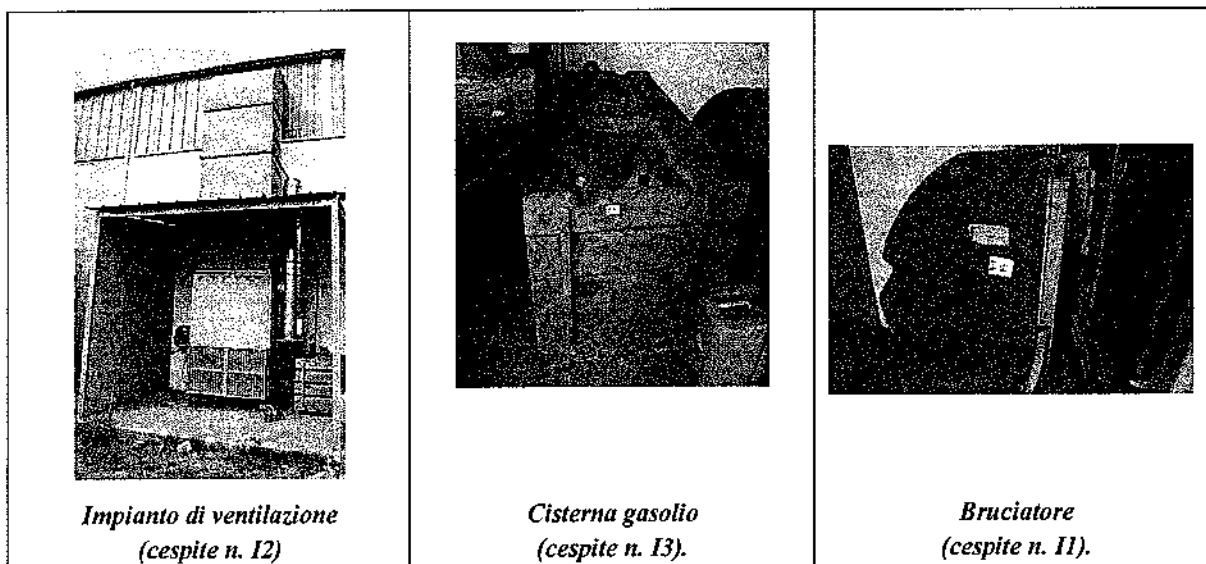
B.6) Impianti di riscaldamento

Presso l'area esterna dello stabilimento di via San Marco in Vivaro (PN) sono installati un impianto di riscaldamento ed un impianto di ventilazione delle cabine di verniciatura, dotati di cisterna per combustibile ed annesso impianto elettrico. È altresì nelle disponibilità della fallita un bruciatore *Cib Unigas* ancora da installarsi.

Tale sottocategoria viene riportata in *all. MI* alle pagg. 35-36.

Per i beni ricadenti nella sottocategoria B.6 "Impianti di riscaldamento" non si procede a formulare uno specifico valore a base d'asta, risultando di fatto componenti impiantistici del capannone, quest'ultimo oggetto di puntuale stima nel precedente paragrafo n. 1.0.

Segue documentazione fotografica esemplificativa della sottocategoria B.6).



B.7) Estintori

Trattasi di n. 6 estintori a polvere da 9 kg e n. 1 estintore carrellato da 50 kg in polvere. L'ultimo controllo per tutti i dispositivi risulta effettuato nel luglio del 2014, mentre risale al gennaio del 2013 la revisione dei diversi dispositivi. Tutti gli oneri relativi alla verifica dei dispositivi e la loro revisione è posta a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Tale sottocategoria viene riportata in *all. MI* a pag. 37.

C) AUTOMEZZI DI PROPRIETA'

Trattasi di un autocarro FIAT mod. OM 40, targato _____ immatricolato nell'anno 1991 ed avente una portata massima di 3,5 ton (stanti le informazioni trasmesse dal sig _____)

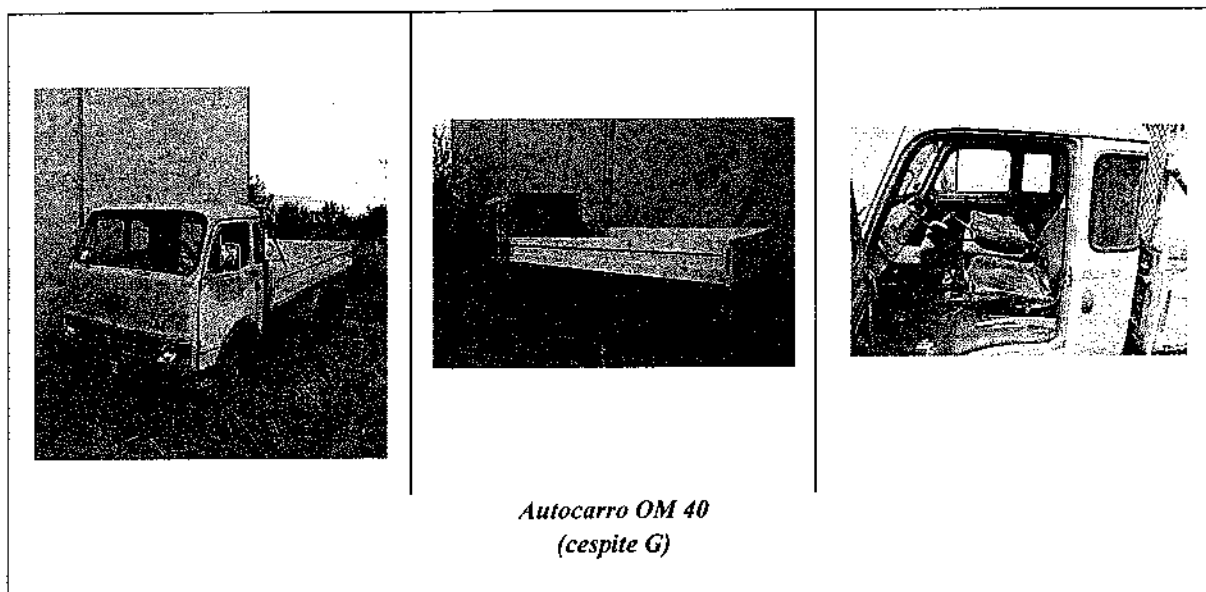
Allo scrivente non è pervenuta la documentazione tecnica (libretti di circolazione e certificato di proprietà) relativa a tale automezzo.

Il veicolo è apparso, ad un'analisi visiva, in pessimo stato di conservazione, con particolare riferimento alla cabina di guida.

In una logica liquidatoria, la valutazione del suddetto bene è stata condotta analizzando il mercato dell'usato, tenuto conto:

- dell'anno di immatricolazione dell'automezzo (come indicato dal sig _____)
- del numero di chilometri percorsi riportato nella strumentazione di bordo;
- dello stato complessivo di conservazione del mezzo, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- dell'ambito fallimentare in cui avviene la vendita.

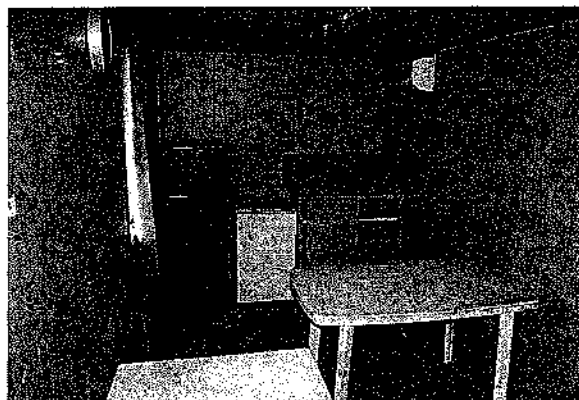
Segue documentazione fotografica esemplificativa dell'automezzo.



D) ARREDI E MACCHINE DA UFFICIO

Trattasi di componenti d'arredo e macchine elettroniche rinvenibili presso le stanze identificate nell'ambito del blocco uffici a sud-ovest del compendio immobiliare con le lettere A e B, oltre ai beni presenti all'interno del monoblocco trasportabile adibito a refettorio (lettera d'inventario "C").

Segue documentazione fotografica relativa agli uffici della sede in Vivaro (PN)



I beni ricompresi nella categoria sono stati valutati a corpo in funzione del loro grado di utilizzo e di ricollocazione tenendo presente della data approssimativa d'acquisto e del loro grado di obsolescenza tecnologica.

In ipotesi liquidatoria tali beni acquistano un valore minimo.

2.2 Giacenze di magazzino

La fallita volgeva attività di sabbiatura e verniciatura di componenti metalliche. In conseguenza di tale specializzazione, il magazzino di cui disponeva si compone prevalentemente di:

- **materie prime**: sabbia abrasiva (impiegata nella preparazione e pulitura delle superfici), oltre a vernici, smalti, catalizzatori, solventi ecc. impiegati per la verniciatura dei componenti metallici. In occasione dei sopralluoghi condotti è stata riscontrata inoltre la presenza di una quantità non meglio precisata di gasolio all'interno delle cisterne L2 ed L3 (*allegato M.1*).
- **componentistica varia**: attrezzatura e componentistica destinata alla vendita o ricambi per clienti, quale valvole per silos, bulloneria, anelli elastici, ecc..

Una distinta delle giacenze rinvenute è riportata in *allegato M2*.

Segue documentazione fotografica esemplificativa delle giacenze riscontrate in loco alla data del 17.08.2015.



NOTA

Tra le materie prime, vi sono materiali già scaduti e che, pertanto, dovranno essere smaltiti a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Nella valutazione delle giacenze di magazzino si è tenuto conto della loro residua commerciabilità, considerati gli esigui quantitativi rinvenuti in loco e la scadenza cui molte di esse (vernici, primer, catalizzatori, ecc.) sono soggette.

Trattasi complessivamente di giacenze aventi un valore ridotto.

Nell'ambito della presente valutazione si è considerata la presenza in loco di rifiuti e materiale di risulta, il cui smaltimento è posto a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

2.3 Valutazione del compendio mobiliare

Oltre a quanto già puntualmente espresso nell'ambito di ogni singola categoria, la valutazione del compendio mobiliare di proprietà ha tenuto conto dei seguenti aspetti:

- a) i beni sono stati stimati nel presupposto della vendita giudiziale ed ipotizzando la vendita aziendale in blocco, con tutti gli oneri di adeguamento antinfortunistico e non, a totale cura e spese dell'aggiudicatario;
- b) la vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- c) la vendita avviene a corpo ed eventuali differenze inventariali non daranno luogo a modifica del prezzo;
- d) nel corso dell'inventariazione, i cespiti non sono stati messi in funzionamento, procedendo unicamente ad un'analisi di tipo visivo;
- e) sono ricompresi beni quali catene e sistemi per il sollevamento, la cui portata residua dovrà essere verificata a totale cura e spese dell'aggiudicatario;
- f) risulterà a totale cura e spese dell'aggiudicatario l'eventuale verifica della capacità portante delle scaffalature presenti in loco da parte di abilitato professionista o, in alternativa, la loro rottamazione;
- g) risulterà a totale cura e spese dell'aggiudicatario lo smaltimento dei rifiuti presenti in loco, così come dei beni e/o delle giacenze di magazzino obsolete.

Nella valutazione si è tenuto, altresì, conto delle caratteristiche intrinseche dei beni costituenti ciascuna categoria, in relazione alla loro commerciabilità, obsolescenza funzionale-tecnologica e alla grave crisi economica ancora in essere.

A tali aspetti si aggiungano tutti quelli citati a pagina 5-6 della presente relazione sotto il paragrafo "caratteristiche della vendita fallimentare", quale parte integrante e sostanziale dell'elaborato.

Tutto ciò premesso, di seguito si riporta tabella riepilogativa della valutazione formulata.

VALUTAZIONE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO MOBILIARE	
con ipotesi di vendita in blocco	
Categoria beni	Valore a base d'asta in ipotesi di vendita in blocco
MACCHINARI ED IMPIANTI SPECIFICI <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cabina di distillazione (cat. A.1 - all. M1) ▪ Sabbiatrici e verniciatura (cat. A.2 - all. M1) 	€ 4.500,00
MEZZI DI MOVIMENTAZIONE INTERNA <ul style="list-style-type: none"> ▪ Trasportatore MERLO mod. P-32-12-EVS (cespite n. H1) 	€ 13.000,00
MEZZI DI MOVIMENTAZIONE INTERNA <ul style="list-style-type: none"> ▪ Trasportatore MERLO mod. P.30.11 (cespite n. H2) 	€ 10.000,00
ALTRI MEZZI DI MOVIMENTAZIONE INTERNA <ul style="list-style-type: none"> ▪ cespiti nn. H3 - H4 - H5 	€ 1.500,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO (cat. B.6 - all. M1)	Già oggetto di valutazione nel § 1.0
ALTRE ATTREZZATURE <ul style="list-style-type: none"> ▪ attrezzature generiche (cat. B.1 - all. M1); ▪ armadi e scaffalature (cat. B.2 - all. M1); ▪ compressori ed aspiratori (cat. B.4 - all. M1); ▪ carrelli (cat. B.6 - all. M1); ▪ estintori (cat. B.7 - all. M1). 	€ 6.500,00
AUTOMEZZI DI PROPRIETÀ (cat. C - all. M1) <ul style="list-style-type: none"> ▪ autocarro FIAT targato . 	€ 500,00
ARREDI E MACCHINE DA UFFICIO (cat. D - all. M1)	€ 200,00
GIACENZE DI MAGAZZINO (all. M2)	€ 500,00
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA COMPENDIO MOBILIARE in ipotesi di vendita in blocco	€ 36.700,00

3.0 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 02.10.2015 presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone si è rilevata la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (*allegato n. 6*):

1. **Iscrizione di ipoteca volontaria con nota del 03.06.1992, RG 6588, RP 840**, a favore di Istituto di Credito per il Finanziamento a Medio Termine alle Medie e Piccole Imprese delle Venezie e Mediocredito delle Venezie **contro** sulla quota di proprietà di 1/1 dei seguenti beni (*all. n. 6.1*):

Unità negoziale n. 1 - Comune di Vivaro (PN)

- *Immobile n. 1:* NCT fg 13 part 254, 1.800 mq.
- *Immobile n. 2:* NCT fg 13 part 247, 1.796 mq.
- *Immobile n. 3:* NCT fg 13 part 243, 1.140 mq.

Capitale:	£ 160.710.000
Totale:	£ 353.562.000

2. **Iscrizione di ipoteca volontaria con nota del 04.12.1997, RG 14043, RP 2135**, a favore di Cassa di Risparmio di Trieste - Banca S.p.a. **contro** sulla quota di proprietà di 1/1 dei seguenti beni (*all. n. 6.2*):

Unità negoziale n. 1 - Comune di Vivaro (PN)

- *Immobile n. 1:* NCT fg 13 part 243, 1.140 mq.
- *Immobile n. 2:* NCT fg 13 part 247, 1.796 mq.
- *Immobile n. 3:* NCT fg 13 part 254, 1.800 mq.

Capitale:	£ 120.000.000
Totale:	£ 300.000.000
Durata:	10 anni

3. **Iscrizione di ipoteca giudiziale con nota del 06.05.2015, RG 5388, RP 861**, a favore di KUEN FALCA S.r.l. **contro** sulla quota di proprietà di 1/1 dei seguenti beni (*all. n. 6.3*):

Unità negoziale n. 1 - Comune di Vivaro (PN)

- *Immobile n. 1:* NCEU fg 13 part 296 - cat. D/7, via San Marco.
- *Immobile n. 2:* NCT fg 13 part 354, 2.310 mq.
- *Immobile n. 3:* NCT fg 13 part 356, 160 mq.

Capitale:	€ 5.822,00
Totale:	€ 20.000,00

4.0 RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI DEL COMPENDIO AZIENDALE

Di seguito si riportano le valutazioni del compendio immobiliare e mobiliare di proprietà così come espresse nell'ambito dei *paragrafi nn. 1.0 e 2.0* della presente valutazione.

VALUTAZIONE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO MOBILIARE CON IPOTESI DI VENDITA IN BLOCCO	
Descrizione	Valore a base d'asta
▪ COMPENDIO IMMOBILIARE (paragrafo n. 1.0) <i>Vivaro (PN) - NCEU Fg. 13 part. 296</i> <i>Vivaro (PN) - NCEU Fg. 13 partt. 296 - 354 - 356</i>	€ 158.000,00
▪ COMPENDIO MOBILIARE (all. nn. M1 ed M2)	€ 36.700,00
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA del COMPENDIO AZIENDALE	€ 194.700,00 art. a € 195.000,00

Risultano a totale carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" relativi:

- all'aggiornamento della documentazione catastale e predisposizione del certificato di prestazione energetica prima del rogito notarile;
- all'ottenimento del certificato di prevenzione incendi;
- alla sanatoria delle difformità riscontrate, con tutte le relative pratiche tecniche ed interventi edilizi, se necessari;
- alla regolarizzazione inerente alle parti mancanti di agibilità e di collaudo statico;
- al completamento delle pratiche edilizie non ancora perfezionate;
- all'adeguamento antinfortunistico e non dei cespiti aziendali;
- allo smaltimento dei rifiuti presenti in loco.

A tali aspetti si aggiungano quelli citati a pagina 5-6 della presente relazione, quale parte integrante e sostanziale dell'elaborato.

Pordenone (PN), 28.01.2016.

Il CT della Procedura
dott. Paolo Berti



TRIBUNALE DI PORDENONE

FALLIMENTO:

SENTENZA: N. 55 del 10.07.2015

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE

- Allegato n. 1** Elaborati grafici di rilievo dell'immobile in via San Marco di Vivaro (PN):
- rilievo dello stato di fatto: planimetria e schema distributivo delle attività svolte (*all. n. 1.0*);
 - rilievo dello stato di fatto: rilievo dello stato di fatto e documentazione fotografica (*all. n. 1.1*).
- Allegato n. 2** Estratto di mappa e visure.
- Allegato n. 3** Elaborato planimetrico e scheda catastale.
- Allegato n. 4** Pratiche edilizie acquisite con accesso agli atti presso ufficio tecnico di Vivaro (PN).
- PRATICA n. 49 del 1989 (*all. 4.1*);
 - PRATICA n. 69 del 1989 (*all. 4.2*);
 - PRATICA n. 75 del 1989 (*all. 4.3*);
 - PRATICA n. 76 del 1990 (*all. 4.4*);
 - PRATICA n. 62 del 1995 (*all. 4.5*);
 - PRATICA n. 28 del 1997 (*all. 4.6*);
 - PRATICA n. 61 del 1997 (*all. 4.7*);
 - PRATICA n. 32 del 1998 (*all. 4.8*);
 - PRATICA n. 66 DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' (*all. 4.9*);
 - PRATICA n. 15 del 2002 (*all. 4.10*);
 - PRATICA n. 32 del 2006 (*all. 4.11*).

Allegato n. 5 Documentazione relativa alla proprietà dei beni:

- Atto di vendita del 17.10.1991 a rogito del Segretario Comunale del Comune di Vivaro (PN) rag. Angelo Marin, rep. n. 539, registrato a Maniago il 21.10.1991 al n. 914 serie IV (all. 5.1);
- Atto di Rettifica del 23.12.1991 a rogito del notaio dott. Giuseppe Salice di Pordenone, rep. n. 389943, n. di fasc. 27102 registrato a Pordenone il 2.01.1992 al n. 16 mod. I (all. 5.2);
- Convenzione per la cessione in proprietà di lotti del 20.11.2001 a rogito del notaio dott. Guido Bevilacqua di Pordenone rep. n. 15619 n. fasc. 10216, registrato a Pordenone il 10.12.2001 al n. 5878/ I (all. 5.3).

Allegato n. 6 Ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone del 02.10.2015.

Allegato n. M1 Inventario cespiti.

Allegato n. M 2 Giacenze di magazzino.

Allegato n. M 3 Libretto di circolazione mezzo movimentazione marca Merlo n. targa



Allegato n. M 4 Libretto di circolazione mezzo movimentazione marca Merlo n. targa



Pordenone (PN), 28.01.2016

dott. Paolo Berti

INVENTARIO CESPITI - ALLEGATO n. M1

INDICE

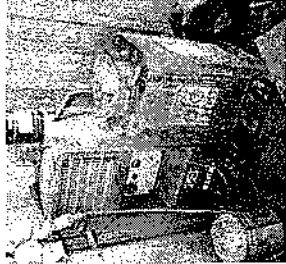

CAT. A: MACCHINARI ED IMPIANTI SPECIFICI	2
A1) CABINA DI DISTILLAZIONE	2
A2) SABBIA TRICHI E VERNICIATURA.....	3
CAT. B: ATTREZZATURE	7
B1) ATTREZZATURE GENERICHE.....	7
B.2) ARMADI E SCAFFALATURE	23
B.3) MEZZI DI MOVIMENTAZIONE INTERNA	26
B.4) COMPRESSORI ED ASPIRATORI.....	30
B.5) CARRELLI	32
B.6) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	35
B.7) ESTINTORI	37
CAT. C: AUTOMEZZI DI PROPRIETA'	38
CAT. D: ARREDI E MACCHINE DA UFFICIO	39

Dott. Paolo Berti
 Consulenza Tecnico Estimativa Civile, Commerciale Industriale
 Albo CTU Tribunale di Pordenone 391
 Piazzetta A.Freschi n. 4 Int. 1 PORDENONE (PN)
 Tel. 0434/522573 – Fax 0434/209643 Cell. 338-3990136 E.mail studiotberti@virgilio.it

INVENTARIO CESPITI

ALLEGATO n. M1

cat. A: MACCHINARI ED IMPIANTI SPECIFICI

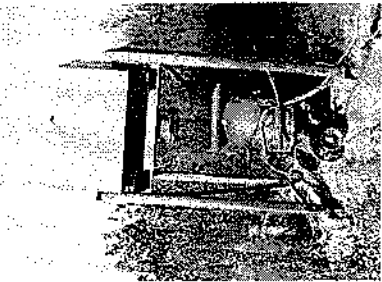

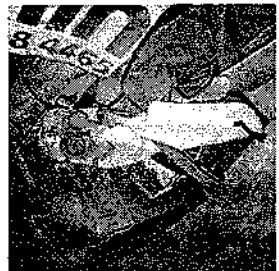
A1) CABINA DI DISTILLAZIONE								
Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	Note	Documentazione fotografica
N1	n. 1 Distillatore	BEMA	Ecomaster Serie EeXD	00176	2001	SI		
N2	n. 1 Distillatore	RECICLO	Sirio Serie 25	44	1994	SI		

Dott. Paolo Berti
Consulenza Tecnico Estimativa Civile, Commerciale Industriale
 Albo CTU Tribunale di Pordenone 391
 Piazzetta A.Freschi n. 4 Int. 1 PORDENONE (PN)
 Tel. 0434/522573 – Fax 0434/209643 Cell. 338-3990136 E.mail studioberti@virgilio.it

INVENTARIO CESPITI

ALLEGATO n. M1

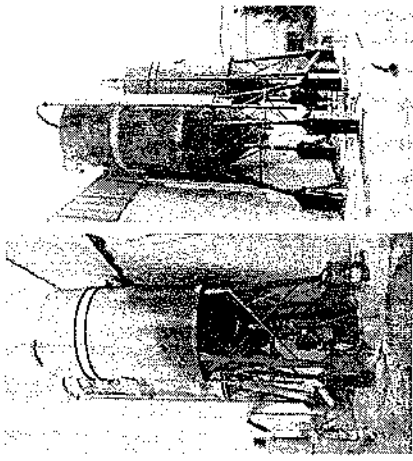
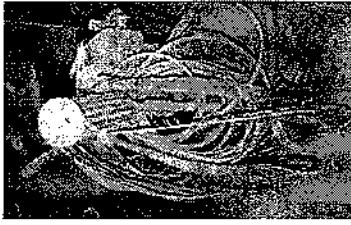

A2) SABBIASTRICI E VERNICIATURA

Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	Note	Documentazione fotografica
S1								
S2	n. 3 sabbiastrice complete di tubazioni 20 m. con ugelli e tramogge di recupero	PRO-TECH						
S3								
S4	n. 2 Maschere per sabbiastrice complete filtro, ricambi e scafandro							

Dott. Paolo Berti
Consulenza Tecnico Estimativa Civile, Commerciale Industriale
Albo CTU Tribunale di Pordenone 391
Piazzetta A.Freschi n. 4 Int. 1 PORDENONE (PN)
Tel. 0434/522573 – Fax 0434/209643 Cell. 338-3990136 E.mail studioberti@virgilio.it



INVENTARIO CESPITI -

ALLEGATO n. M1

T1	n. 2 Silos da 22 mc. completi di valvola di sfiato e caduta	Vari modelli e marche							 
T2									
V1	n. 5 Machine per verniciatura con pompe e pistole, con ricambi						n. 3 dispositivi carrellati e n.1 smontato presumibilmente sottoposta a manutenzione o riparazione		

INVENTARIO CESPITI -

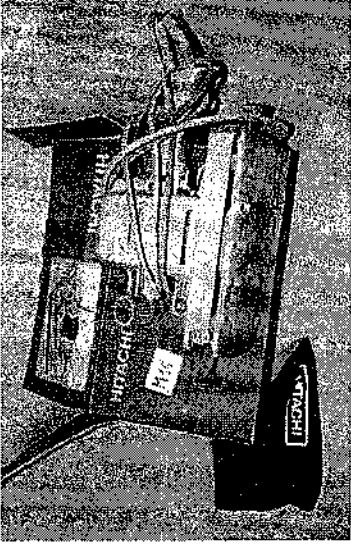
ALLEGATO n. M1

R	n. 25 maschere per verniciatura con filtri tipo 3M	SERIE 6008							
		SERIE 6003							
M5	n. 3 Mescolatori colori elettrici	VARIE MARCHE E MODELLI							

Dott. Paolo Berti
Consulenza Tecnico Estimativa Civile, Commerciale Industriale
 Albo CTU Tribunale di Pordenone 391
 Piazzetta A. Freschi n. 4 Int. 1 PORDENONE (PN)
 Tel. 0434/522573 – Fax 0434/209643 Cell. 338-3990136 E.mail studioberti@virgilio.it

INVENTARIO CESPITI

ALLEGATO n. M1

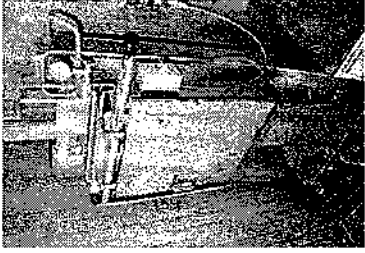

M15	n. 1 Orbitante/levigatrice	HITACHI	SV125D	M090101	2009	SI	
-----	-------------------------------	---------	--------	---------	------	----	---


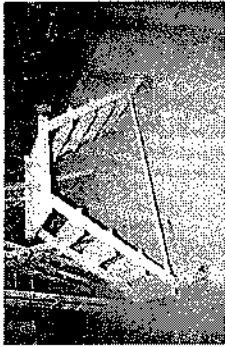
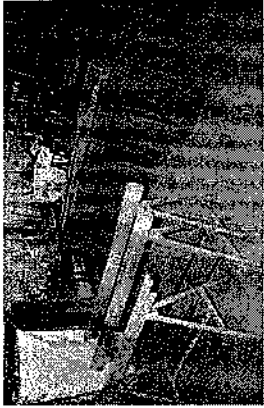
Dott. Paolo Berti
 Consulenza Tecnico Estimativa Civile, Commerciale Industriale
 Albo CTU Tribunale di Pordenone 391
 Piazzetta A.Freschi n. 4 Int. 1 PORDENONE (PN)
 Tel. 0434/522573 – Fax 0434/209643 Cell. 338-3990136 E.mail studioberti@virgilio.it

INVENTARIO CESPITI -

ALLEGATO n. M1

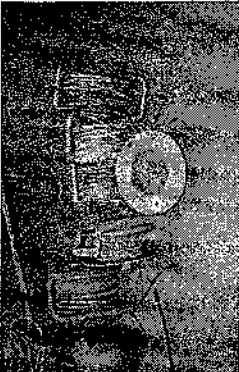
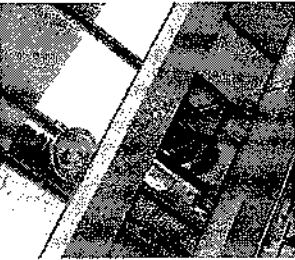

cat. B: ATTREZZATURE

B1) ATTREZZATURE GENERICHE								
Num	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	Note	Documentazione fotografica
N3	n. 1 Pressa per schiacciamento bidoni cofore	COMAP	S. B. / 5	9906640013	1999	SI		
N4	n. 50 sacchi smaltimento							

INVENTARIO CESPITI		ALLEGATO n. M1					
D1	n. 13 Scale metalliche diversi modelli ed altezze	VARIE					
D2	Trebattello						
E	n. 65 cavalletti metallici, varie misure e tipologie						




INVENTARIO CESPITI

ALLEGATO n. M1

Q	n.6 bobine di cavo elettrico trasportabili su cavalletto								
-	n. 1 Paranco fisso - 32 quintali	COMAS	Bitrave	2001					
M36	n.1 Paranco elettrico -- 15 quintali	FAS							


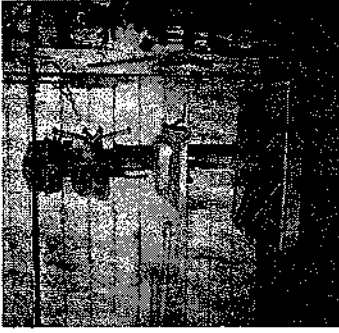

INVENTARIO CESPITI

ALLEGATO n. M1

-	N.1 Paranco fisso – 30 quintali	MARTE	monotrave	1995			
J1	n. 3 Banchi di lavoro con morsa - Varie misure						
J2	n. 7 Banchi di lavoro - Varie misure						

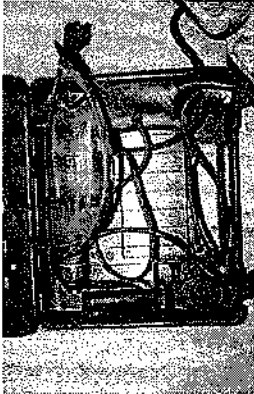
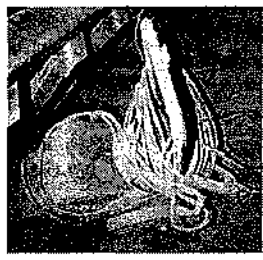
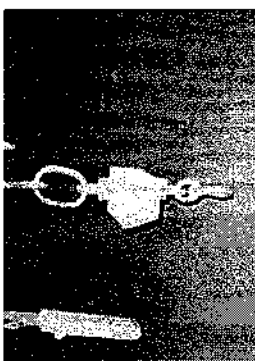
INVENTARIO CESPITI

ALLEGATO n. M1

M3	n. 1 Banco di riscontro planarità - 1350 x 450 H=850							
M2	Trapano a colonna	RAG	TIPO TMF 35	3251				
M3	Trapano a batteria con set batteria aggiuntiva	BOSCH	GSR 12VE2				CARICABATTERIE mod. AL 1450 DV	

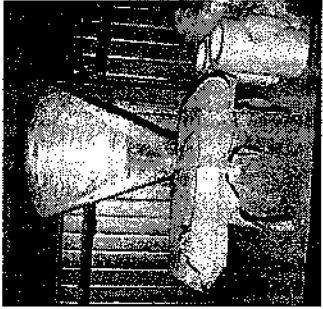

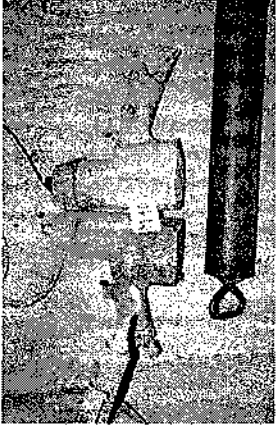
INVENTARIO CESPITI

ALLEGATO n. M1

M4	Trapano elettrico	BOSCH	GSB 1600 RE PROFESSIONA L			2011	SI	
M9	Saldatrice ad elettrodo rotativa	TECNOMIASI O BROWN BOVERI						
M10	Pesa elettrica a gancio						Capacità 5.000 kg	




INVENTARIO CESPITI -

ALLEGATO n. M1

M11	Pesa da banco per colori	BERKEL							
M12	n. 2 Mole abrasive da banco a 2 dischi	FERVI	MO150P	09440511	2005	SI	-		
		FEMI	422	8124322	-	-	-		
M14	n. 2 Avvitatori pneumatici	BOSCH							


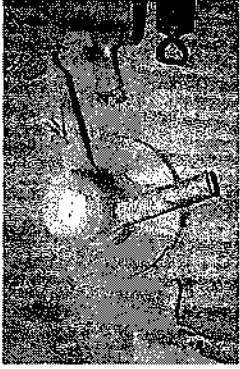
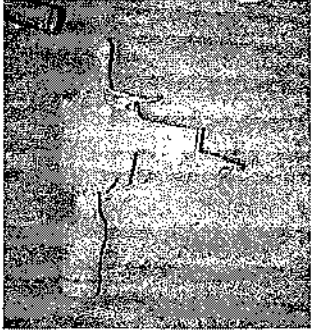
INVENTARIO CESPITI

ALLEGATO n. M1

M16	n.2 graffe a pinza da 0 a 35 mm								
M17	n.2 graffe a pinza da 0 a 20 mm								
M18	n. 27 Catene ad anello, portata dai 50 ai 100 quintali								


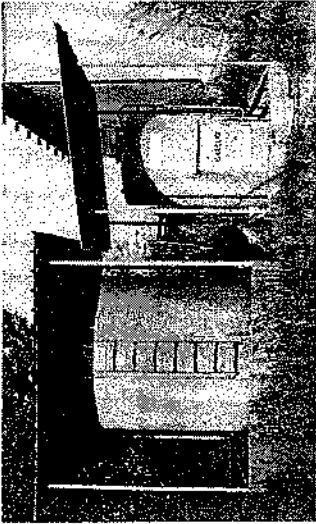
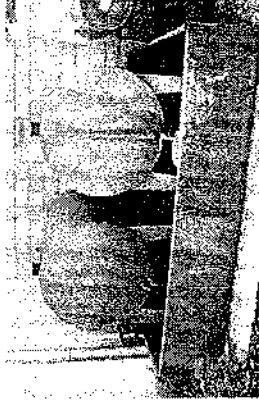
INVENTARIO CESPITI

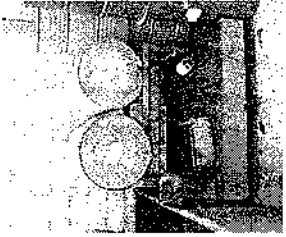
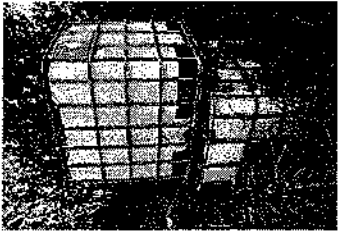

ALLEGATO n. M1

M24	n. 2 Aspirapolvere su ruote 220 V con filtro e motore di ricambio	GRIZZLY SERVICE						
M25	n. 1 Mola a disco pneumatica	INGERSOLL-RAND	99V60P109M					
M26	n. 1 Rivettatrice pneumatica							

INVENTARIO CESPIT

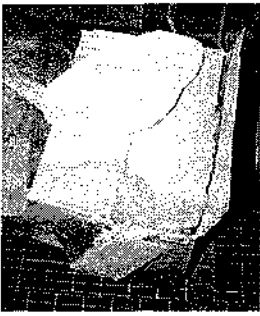


ALLEGATO n. M1

L1	n. 1 Cisterna palettizzata per gasolio da 30 hl							
L2	n. 1 Cisterna con pompa vasca di contenimento e tettoie per gasolio da 50 hl							
L3	n. 1 Cisterna con pompa vasca di contenimento e tettoie per gasolio da 95 hl							
L4	n.2 Cisterne con vasca di contenimento per diluente da 12 hl							

INVENTARIO CESPITI		ALLEGATO n. M1						
L5	n. 2 Cisterne con vasca di contenimento per olio, da 200 litri							
L6	n. 2 Cisterne in plastica per diluente, da 1000 litri							
M27	n. 6 Filtri di ricambio nuovi (olio, gasolio, aria) per muletti e compressore							

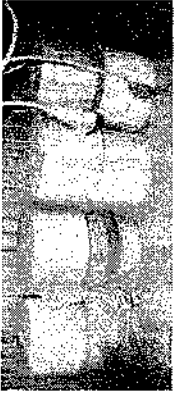
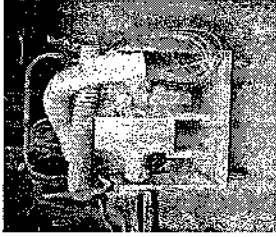
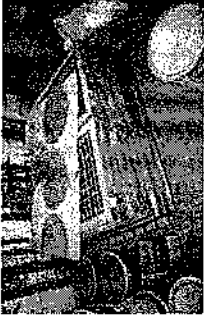
INVENTARIO CESPITI

ALLEGATO n. M1

M28	n. 100 Rivestimenti in tessuto per calzari	TYVEK							
M29	n. 27 Rotoli carta per verniciatura da 20 cm								
M30	n. 30 Rotoli carta per verniciatura da 30 cm								
M31	n. 3 Rotoli carta per verniciatura da 65 cm								
M32	n. 15 Rotoli carta per verniciatura da 10 cm								
M33	n. 14 Neon 220 V da 150 cm								




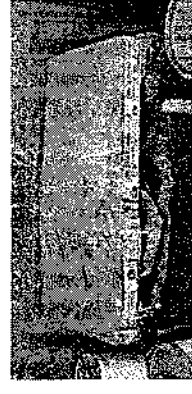
INVENTARIO CESPIT

ALLEGATO n. M1

M35	n. 8 Rotoli in plastica per verniciatura							
M37	n.1 spazzatrice per pavimento uomo a terra							
M38	Aspiratore ventilatore completo di tubazione	EUROVENTI LATORI	Tipo EU 351	1995				
M39*	Griglie metalliche							


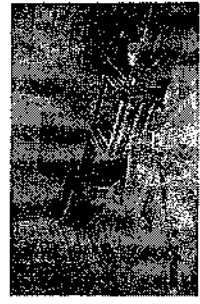


INVENTARIO CESPITI -

ALLEGATO n. M1

M40*	n.3 rastrelliere a parete autostruite per catene e cinghie							
M41*	Teloio carrellato porta-sacco							
M42*	Bilancia elettronica	GROSS						 

INVENTARIO CESPITI

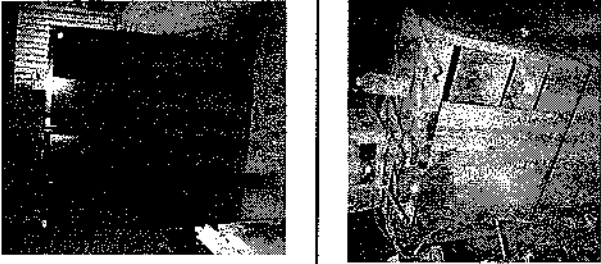
ALLEGATO n. M1


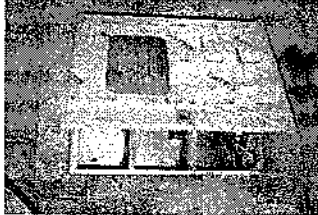


M44*	Rivestimento in lamiera metallica con prese d'aria								
M48*	n.6 Casse varie dimensioni in legno ed in metallo								
M49*	Stufetta elettrica	IMETEC	LIVING AIR				SI		
M50*	n.2 pistole per grasso								

Dott. Paolo Berti
 Consulenza Tecnico Estimativa Civile, Commerciale Industriale
 Albo CTU Tribunale di Pordenone 391
 Piazzetta A. Freschi n. 4 Int. 1 PORDENONE (PN)
 Tel. 0434/522573 – Fax 0434/209643 Cell. 338-3990136 E.mail studioberti@virgilio.it

INVENTARIO CESPITI

ALLEGATO n. M1

B.2) ARMADI E SCAFFALATURE								
Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	Note	Documentazione fotografica
M1	n. 2 Armadi porta utensili con chiavi - 800 x 600 H=1800	FANTIN						
K1	Armadio metallico a n.2 ante scorrevoli							

INVENTARIO CESPITI		ALLEGATO n. M1										
M45	n. 12 mensole in legno	Varie misure										
M43	n.2 armadietti											
M46	Scaffalatura metallica, varie dimensioni e tipologie	<ul style="list-style-type: none"> • n.1 dimensioni: 70x400 h 220 • n.1 dimensioni: 80x90 h 220 • n.1 dimensioni: 40x200 h 200 										 

INVENTARIO CESPITI

	n.2 armadi metallici	<ul style="list-style-type: none">• dimensioni: 45x110 h200 privo di ante• dimensioni: 50x50 h 190 con ante	<p>ALLEGATO n. M1</p>
--	----------------------	--	------------------------------


* cespiti non presente nel precedente inventario

Dott. Paolo Berti
Consulenza Tecnico Estimativa Civile, Commerciale Industriale
 Albo CTU Tribunale di Pordenone 391
 Piazzetta A.Freschi n. 4 Int. 1 PORDENONE (PN)
 Tel. 0434/522573 – Fax 0434/209643 Cell. 338-3990136 E.mail studioberti@virgilio.it

INVENTARIO CESPITI

ALLEGATO n. M1

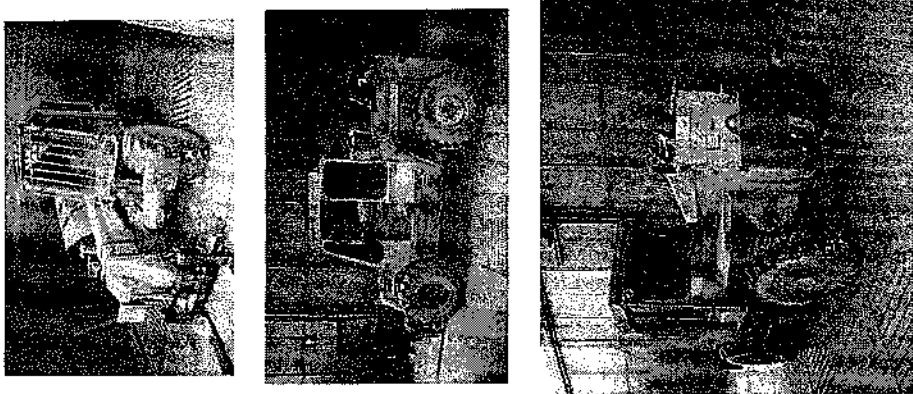
B.3) MEZZI DI MOVIMENTAZIONE INTERNA

Num	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	Note	Documentazione fotografica
H1	n. 1 Muletto con libretto di circolazione	Merlo	P-32-12-EVS	8172339	1999		Km percorsi: 9.995,34; Targa: Portata max. 3.200 kg.	

Dott. Paolo Berti
 Consulenza Tecnico Estimativa Civile, Commerciale Industriale
 Albo CTU Tribunale di Pordenone 391
 Piazzetta A.Freschi n. 4 Int. 1 PORDENONE (PN)
 Tel. 0434/522573 – Fax 0434/209643 Cell. 338-3990136 E.mail studioberti@virgilio.it

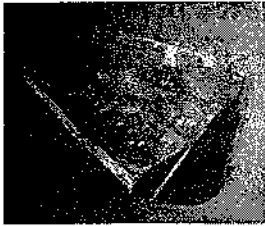
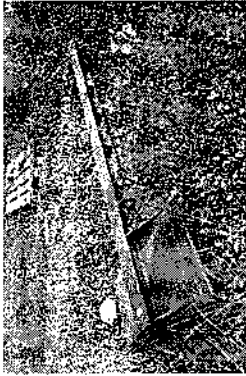
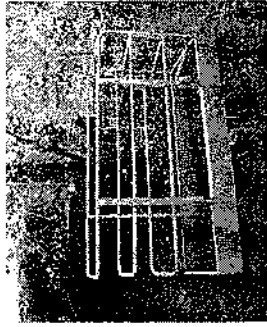
INVENTARIO CESPITI

ALLEGATO n. M1

H2	n. 1 Muletto	MERLO	P.30.11	0545525	<p>Ore lavoro: 13.606,8; Targa: Portata max. 8.150 kg.</p>	
----	--------------	-------	---------	---------	--	--

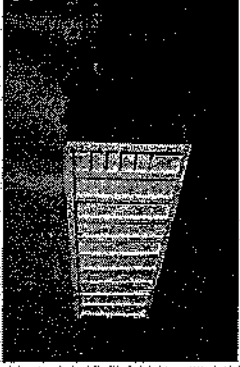
INVENTARIO CESPITI -

ALLEGATO n. M1

H3	Benna carico sabbia								
H4	Prolunga per muletto								
H5	n.1 cestone porta persone								

Dott. Paolo Berti
Consulenza Tecnico Estimativa Civile, Commerciale Industriale
Albo CTU Tribunale di Pordenone 391
Piazzetta A. Freschi n. 4 Int. 1 PORDENONE (PN)
Tel. 0434/522573 – Fax 0434/209643 Cell. 338-3990136 E.mail studioberti@virgilio.it

INVENTARIO CESPITI

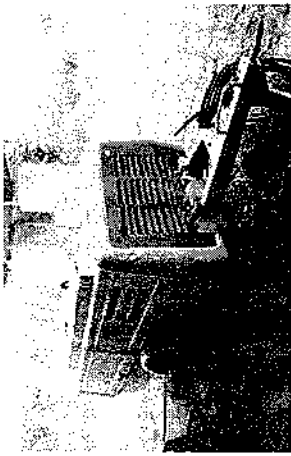
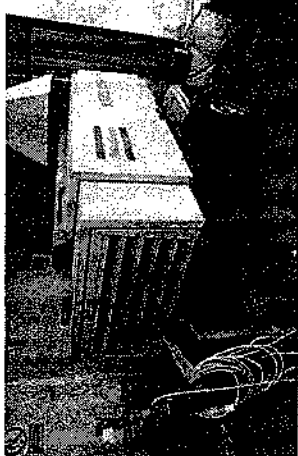
H6	Cassone scarabile	BENE DI TERZI (non oggetto di vendita)	
----	----------------------	---	---

ALLEGATO n. M1

INVENTARIO CESPITI

ALLEGATO n. M1

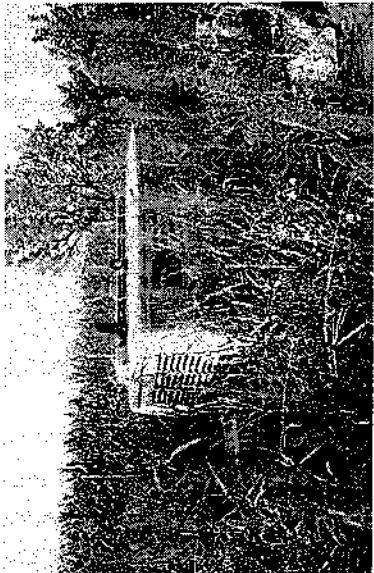


B.4) COMPRESSORI ED ASPIRATORI

Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	Note	Documentazione fotografica
O1	Compressore	ATLAS COPCO	XAS 120 Dd	ARP 685 91				
O2	Compressore	ATLAS COPCO	XATS 156 DD EURO BOX	YA3-062457- 103729575	2001	SI		

Dott. Paolo Berti
Consulenza Tecnica Estimativa Civile, Commerciale Industriale
 Albo CTU Tribunate di Pordenone 391
 Piazzetta A. Freschi n. 4 Int. 1 PORDENONE (PN)
 Tel. 0434/522573 – Fax 0434/209643 Cell. 338-3990136 E.mail studioberti@virgilio.it

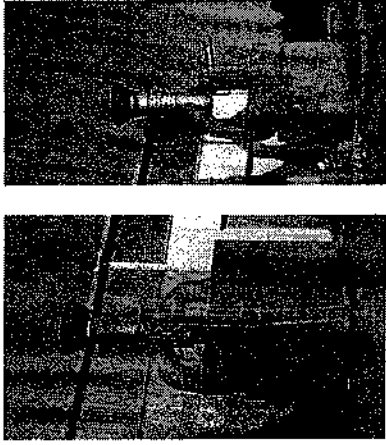
INVENTARIO CESPIT

ALLEGATO n. M1

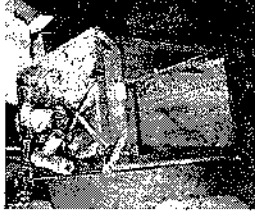
O3	Compressore	ATLAS COPCO	XAH 160					
P1	Polmone serbatoio 6.000 l	Friulair Dryers	COS 129	09R00253	2009	SI	Collaudato ISPELS a 16,5 Bar	
								

INVENTARIO CESPI

ALLEGATO n. M1




W1	n. 2 Aspiratori esterni completi di set di ricambio	TECNECO	W1 TCNDP101	TCN03	1997	SI	Ingombro a terra 400x1.200	
W2								

B.5) CARRELLI

Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	Note	Documentazione fotografica
K2	n. 1 Carrello con 4 ruote						450 x 600 h. 800	

INVENTARIO CESPIT

ALLEGATO n. M1



K3	Transpallet							
K4	n. 2 Carrelli con 4 ruote						600 x 450 h. 800	
K5	n. 1 Carrello con 4 ruote						540 x 1200 x H=900	

Dott. Paolo Berti
 Consulenza Tecnico Estimativa Civile, Commerciale Industriale
 Albo CTU Tribunale di Pordenone 391
 Piazzetta A. Freschi n. 4 Int. 1 PORDENONE (PN)
 Tel. 0434/522573 -- Fax 0434/209643 Cell. 338-3990136 E.mail studioberti@virgilio.it

INVENTARIO CESPITI -

ALLEGATO n. M1



B.6) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	Note	Documentazione fotografica
I1	n.1 Bruciatore per riscaldamento cabine di verniciatura	IDROTERMI CA TOMASELLA	652/M	02026000443	1996			
I2	Impianto di ventilazione	CLIMA ITALIA	GN 4250	82959	1988			

Dott. Paolo Berti
 Consulenza Tecnica Estimativa Civile, Commerciale Industriale
 Albo CTU Tribunale di Pordenone 391
 Piazzetta A.Freschi n. 4 Int. 1 PORDENONE (PN)
 Tel. 0434/522573 – Fax 0434/209643 Cell. 338-3990136 E.mail studioberti@virgilio.it

INVENTARIO CESPITI

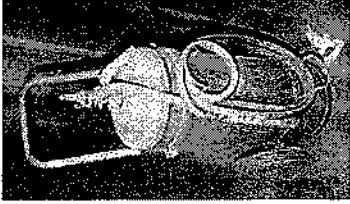
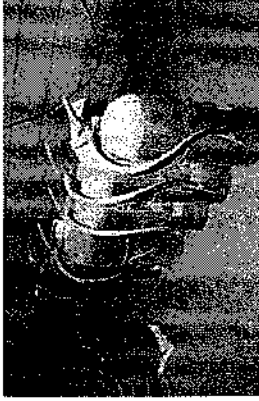
ALLEGATO n. M1

13	n.1 cisterna gasolio impianto di riscaldamento						Capacità 600 l.	
15	n.1 bruciatore non installato	CIB UNIGAS	P 3 M 40	3130				

INVENTARIO CESPITI

ALLEGATO n. M1

B.7) ESTINTORI

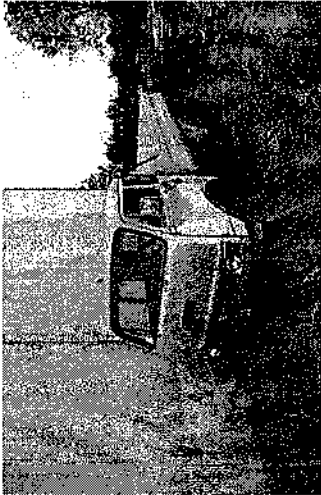
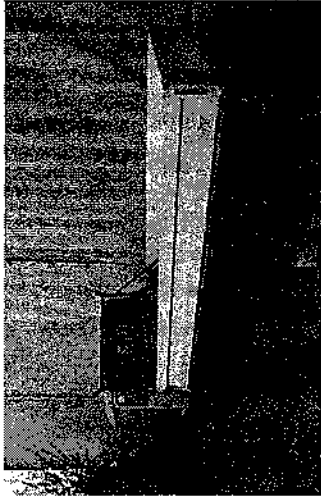

Num	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	Note	Documentazione fotografica
F1	n.1 estintore carrellato 50 kg polvere						Controllo: luglio 2014; revisione: gennaio 2013	
F2	n.6 estintori 9 kg polvere						Controllo: luglio 2014; revisione: gennaio 2013	

Dott. Paolo Berti
Consulenza Tecnico Estimativa Civile, Commerciale Industriale
Albo CTU Tribunale di Pordenone 391
Piazzetta A. Freschi n. 4 Int. 1 PORDENONE (PN)
Tel. 0434/522573 – Fax 0434/209643 Cell. 338-3990136 E.mail studioberti@virgilio.it

INVENTARIO CESPITI

ALLEGATO n. M1

cat. C: AUTOMEZZI DI PROPRIETA'

Num.	Descrizione	Marca	Modello	N. TARGA	DATA IMMATR.	KM PERCORSI	Caratteristiche
G	Autocarro	Fiat	OM 40		1991	62.808,00	   Portata: 35.000 kg

INVENTARIO CESPITI

ALLEGATO n. M1

Cat. D: ARREDI E MACCHINE DA UFFICIO	
Stanza A: UFFICIO	
n.1 armadio a n.4 ante h. 240	
n.4 armadi a n.2 ante h. 120	
n.2 sedie da ufficio con ruote	
n.2 sedie	
n.1 appendi abiti	
n.2 cassettiere a n.4 cassette	
n.1 cassettiere a n.2 cassette	
n.1 cassettiere a n.3 cassette	
n.1 schedario metallico a n.3 cassette	
n.1 schedario metallico n.4 cassette	
n.3 telefoni cordless marca: Gigaset	
n.1 Stampante multifunzione, fotocopiatrice, fax Marca: Lexmark Mod:X464, con marchio CE	
n.1 stampante Marca: Lexmark, Mod. C544n, S/N 9497RDO, con marchio CE	
n.1 computer tower con lettore CD/DVD Marca HP, Mod. Prodesk 400 G1MT, S/N CZC42007Y1 con tastier Logitech, Mod. S 510, mouse Logitech e n.2 casse audio	
n.1 schermo Samsung Mod. SYNC Master 940 NW	
n.1 computer Marca: HP Compaq, mod. D 530 FF, S/N CZC41119CP	
n.1 computer tower Marca: Sweex Mod. AB008010, S/N KE 11064425-2 con supporto carrellato porta pc	
n.1 monitor, Marca: Philips Mod. 220E1 S/N: A05A103300204, con marchio CE	
n.1 tastiera e mouse HP	
n.2 scrivanie Marca Fosam, 75x130 h. 75	
n.1 macchina da scrivere elettrica Marca: Brother, Mod. AX-410, S/N A88732586, con marchio CE	
n.1 stufetta elettrica Marca: Olimpia splendid	
n.1 Taglierina	

INVENTARIO CESPITI

n.2 calcolatrici Marca Casio, vari modelli	
n.1 coperta antifiamma	
n.1 cassetto portachiavi metallico	
n.1 cassetta antinfortunistica per primo soccorso	
n.1 citofono	
n.1 tavolo con struttura metallica e piano in legno nobilitato	
n.1 router Alicegate, Marca: Industrie Dialface mod. Volp2 Plus Wi-Fi	
n.1 Gruppo di continuità Marca Daker, Mod. NIKY 800 P, S/N K.39G600903, con marchio CE	
n.1 Split Emmeti Mod. Nature R 410 A	
n.1 scala metallica richiudibile	
Stanza B: SPOGLIATOIE E SERVIZI WC	
n.5 armadietti porta abiti metallici:	
• n.1 ad n.1 ante;	
• n.2 a n.2 ante;	
• n.2 a n.3 ante.	
n.2 armadi a n.2 ante, 85x36 h 70	
n.1 armadio a n.4 ante, 90x36 h 240	
n.1 armadietto pensile a n.1 ante, 80x36 h 70	
n.2 specchi a muro	
n.1 boiler elettrico marca: Ariston. Mod. Pro Eco 80 V 5 S/N 3200366 08 12016 1027944	
n.1 portarotoli metallico	
n.3 sedie in legno e plastica	
n.1 bidone in plastica	
n.1 Split Marca: Goldstar Chaos	
Stanza C: CONTAINER MENSA	
n.1 container Marca: New House, Tipo: M420, n. comm. 8733	

Dott. Paolo Berti
Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391
Piazzetta A. Freschi n.4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 studberti@virgilio.it

INVENTARIO CESPIT

ALLEGATO n. M1

n.2 frigoriferi: n.1 Rex mod. Export e n.1 Rex mod. RF 25 DSN
n.1 Cassettiera portapane in legno compensato 30x100 h 40
n.1 armadio a n.2 ante 100x90x50
n.3 tavolini in plastica
n.2 sedie con struttura metallica, seduta e schienale in legno
n.1 sedia da ufficio con ruote
n.1 Split marca: Carrier-Niceday mod. 42PHQ014P, S/N 2404Y33355 con marchio CE
n.1 erogatore d'acqua
n.3 cestini in plastica per rifiuti

Dott. Paolo Berti
Consulenza Tecnico Estimativa Civile, Commerciale Industriale
Albo CTU Tribunale di Pordenone 391
Piazzetta A. Freschi n. 4 Int. 1 PORDENONE (PN)
Tel. 0434/522573 – Fax 0434/209643 Cell. 338-3990136 E.mail studiotberti@virgilio.it

INVENTARIO

ALLEGATO n. M2

INDICE

GIACENZE DI MAGAZZINO..... 2

Dott. Paolo Berti
Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391
 Piazzetta A. Freschi n.4, int. 1 - **PORDENONE (PN)**
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 studberit@virgilio.it

GIACENZE DI MAGAZZINO

ALLEGATO n. M2

GIACENZE DI MAGAZZINO

n.	Prodotto	Descrizione	l./kg a confezione	Quantità	
				Sigillato	Usato
1	ELCORAPID RAL	finitura sintetica a rapida essiccazione	25 kg	12	14
2	ELCOPOTAR EXTRA	rivestimento epossi-bituminoso	25 kg	1	
3	ELCOPOVINIL	finitura epossi-vinilica, semilucida	20 kg	2	
4	ELCOPUR BL RAL 5017	finitura poliuretana	15 kg	6	5
5	ELCOPUR EC	finitura poliuretana industriale	15 kg	8	3
6	ELCOPUR EC	finitura poliuretana industriale	5 kg		2
7	ELCOZINK	primer zincante, epossidico	25 kg	2	2
8	ELCOZINCOSIL	primer zincante inorganico	12,5 kg	7	
9		catalizzatore poliuretano *	5 kg		10
10		prodotti vari, tra cui ELCOPUR EC, ACRILIFIN	varie		17
11	ELCOPUR BN	finitura poliuretana	5 kg	8	3
12	ELCORAPID EC	Finitura sintetica a rapida essiccazione	5 kg		2
13	635 ZINCLAC	Smalto vinilico	5 kg		1

* presente nel pallet al 3° livello del deposito, lo scrivente non ha potuto visionare nel dettaglio il materiale.

Dott. Paolo Berti
Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391
Piazzetta A. Freschi n.4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 studberti@virgilio.it

GIACENZE DI MAGAZZINO

ALLEGATO n. M2

ARREGHINI					
n.	Prodotto	Descrizione	l./kg a confezione	Quantità	
				Sigillato	Usato
1	CONVERTER RE IND 37		5 kg	2	1
2	CONVERTER RE 37 RAL		20 kg	1	
3	CONVERTER PUR CAR		20 kg	8	6
4	CONVERTER PUR CAR		5 kg		1
5	RIPLAST		2,5 l	20	
6	INDURITORE POLIURETANICO		5 l	9	5
7	INDURITORE PER CAFFOOD		3,75 l	1	
8	PRIMER 40 HS ST		25 kg	1	
9	FLAME 81 ALLUMINIO		5 kg		1
10	CONVERTER FILLER		20 kg		1
11	CONVERTER PRIMER 40		20 kg		1
12	CAFFOOD BIANCO		20 kg		1

GIACENZE DI MAGAZZINO

ALLEGATO n. M2

n.	Prodotto	Descrizione	l./kg a confezione	Quantità	
				Sigillato	Usato
1	INDURITORE POLIURETANICO UNIVERSALE ALIFATICO		5 l	31	
2	INDURITORE EPOSSIDICO		2,5 l		3
3	INDURITORE EPOSSIDICO		6 l	2	
4	INDURITORE EPOSSIDICO		4 l	2	
5	INDURITORE EPOSSIDICO		7,2 l		1

UNICORE					
n.	Prodotto	Descrizione	l./kg a confezione	Quantità	
				Sigillato	Usato
1	ZINC METAL PIGMENT	Vernice metallica zincata	25 kg	3	

RIVER					
n.	Prodotto	Descrizione	l./kg a confezione	Quantità	
				Sigillato	Usato
1		Antiruggine catalizzatore	20 kg		3
2		Catalizzatore poliuretano inalterabile	5 l	15	4
3		Veicolo smalto	25 kg		2
4		Catalizzatore poliuretano inalterabile*	5 l		10
5		Veicolo smalto*	25 kg		10

* presente nel pallet al 3° livello del deposito, lo scrivente non ha potuto visionare nel dettaglio il materiale

Dott. Paolo Berti
Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391
Piazzetta A. Freschi n.4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 studberti@virgilio.it

GIACENZE DI MAGAZZINO

ALLEGATO n. M2

JOTUN					
n.	Prodotto	Descrizione	l./kg a confezione	Quantità	
				Sigillato	Usato
1	BARRIER COMP A	Vernice protettiva epossidica con zinco per rivestimento	6,75 l	1	
2	BARRIER COMP 77 B	Vernice protettiva epossidica con zinco per rivestimento	2,25 l	1	
3	BARRIER 80 COMP B	Vernice protettiva epossidica con zinco per rivestimento	2,25 l		2
4	MUKI Z 2001 COMP B	Rivestimento epossidico bicomponente	6,75 l	3	
5	JOTAMASTIC 87 WINTERGRADE COMP B	Vernice protettiva epossidica per rivestimento	4 l	1	
6	JOTAMASTIC 87 COMP A	Vernice protettiva epossidica per rivestimento	16 l	1	
7	JOTAMASTIC 87 COMP A	Vernice protettiva epossidica per rivestimento	8 l	1	
8	MUKI Z 2001 COMP A	Rivestimento epossidico bi componente, prodotto confezionato in tanica di plastica	10 l	1	

SIGMA					
n.	Prodotto	Descrizione	l./kg a confezione	Quantità	
				Sigillato	Usato
1	SIGMACOVER 300	Rivestimento epossidico	17,2 l	1	
2	SIGMACOVER 525	Rivestimento epossidico	2,8 l	2	
3	SIGMACOVER 525	Rivestimento epossidico	17,2 l	2	
4	SIGMACOVER 280	Rivestimento epossidico	17,2 l	6	
5	SIGMACOVER 280	Rivestimento epossidico	4 l	10	
6	SIGMAPRIME 700	Fondo universale anticorrosivo epossidico	16 l	4	

GIACENZE DI MAGAZZINO

ALLEGATO n. M2

ALCEA					
n.	Prodotto	Descrizione	l./kg a confezione	Quantità	
				Sigillato	Usato
1	CATALIZZATORE URETAL 50	Catalizzatore poliuretano	5 l	5	1
2	Fondo alto solido epossidico al fosfato di zinco		25 kg	4	1
3	Smalto poliaccrilico alto solido semilucido		20 kg	6	
4	Smalto sintetico alto solido pronto all'uso semilucido		23 kg	9	4
5	Catalizzatore poliuretano		20 l	1	
6	Fondo poliaccrilico solido		20 kg	4	

INTERNATIONAL					
n.	Prodotto	Descrizione	l./kg a confezione	Quantità	
				Sigillato	Usato
1	INTERGARD 269 A	Primer epossidico bicomponente	16 l	1	
2	INTERGARD 410 A	Finitura epossidica bicomponente	16 l	1	
3	INTERGARD 410 B	Finitura epossidica bicomponente	4 l		1
4	INTERGARD 269/276 B	Finitura epossidica bicomponente	4 l		1
5	INTERZINC 52 A	Finitura epossidica bicomponente ricca di zinco	8 l	1	
6	INTERZINC 52 B	Finitura epossidica bicomponente ricca di zinco	2 l	1	

GIACENZE DI MAGAZZINI

ALLEGATO n. M2

HEMPEL					
n.	Prodotto	Descrizione	I./kg a confezione	Quantità	
				Sigillato	Usato
1	HEMPEL'S CURING AGENT 9704	Agente catalizzatore	2 l	4	2
2	HEMPADUR ZINC	primer bicomponente epossidico ad alto contenuto di zinco	8 l	4	

VALVOLINE					
n.	Prodotto	Descrizione	I./kg a confezione	Quantità	
				Sigillato	Usato
1	TECTYL 506 EH	solvente	25 l	1	

SELEMIX					
n.	Prodotto	Descrizione	I./kg a confezione	Quantità	
				Sigillato	Usato
1	SUPERCOLOR	Primer epossidico	20 l	1	

Dott. Paolo Berti
Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391
 Piazzetta A. Freschi n.4, int. 1 - PORDENONE (PN)
 Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 studberti@virgilio.it

GIACENZE DI MAGAZZINO

ALLEGATO n. M2

SIKA					
n.	Prodotto	Descrizione	l./kg a confezione	Quantità	
				Sigillato	Usato
1	PERMACOLOR 136	Rivestimento a base epossidica	10 kg	1	
2	PERMACOLOR 136	Rivestimento a base epossidica	3 kg	1	

SABBIA					
n.	Prodotto	Descrizione	l./kg a confezione	Quantità	
				Sigillato	Usato
1	GARNET	Sabbia abrasiva	-	3 Pallet	
2	MICROPERL DO703141 X2	Sabbia	-	2 Pallet	

MATERIALE VARIO					
n.	Prodotto	Descrizione	l./kg a confezione	Quantità	
				Sigillato	Usato
1		Valvole per situs		5	
2		Valvole marca Maltech mod. 0104112		10	
3		Anelli elastici		800	
		Motori vibratorii per cemento		4	

Dott. Paolo Berti
Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 studberti@virgilio.it

GIACENZE DI MAGAZZINO

ALLEGATO n. M2

GASOLIO

Allo scrivente non è stato possibile indicare in maniera univoca la quantità di gasolio presente all' interno delle cisterne con numero identificativo di cespite L2 ed L3. Si ricorda inoltre che nel precedente inventario la quantità di gasolio dichiarata risultava essere pari a 500 l.