TONEGUTTI geom. Luigi - via B.go S.Antonio,12 – 33170 PORDENONE –Tel/fax 0434/20032

GIUDICE DELEGATO : dott.ssa Roberta BOLZONI

CURATORE FALLIMENTARE : dott. Alberto POGGIOLI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : geom. Luigi TONEGUTTI

FALLIMENTO N. 65/93 DEL 08.11.1993

a carico della Società

- **ALIVENETA –s.r.l.- con sede in San Vito al Tagliamento (partita IVA: 02274880265)**

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

Relativamente al fabbricato con annessa area scoperta sito in Comune di Gruaro (VE) – via J.F. Kennedy n. 8/A e catastalmente identificati al F. 4, mapp. 712-713-727-729.

INCARICO

A) Aggiornamento riscontro urbanistico e ambientale dell'immobile oggetto della presente

B) Aggiornamento valori di stima dei beni del fallimento

All'illustrissimo

Sig. GIUDICE DELEGATO

dott.ssa Roberta BOLZONI

del Tribunale di

33170 –PORDENONE -

Fallimento n. 65/93 del 08.11.1993

RELAZIONE PERITALE

Nella procedura Fallimentare a carico della Società:

- **ALIVENETA –s.r.l.- con sede in San Vito al Tagliamento (partita IVA: 02274880265)**

Curatore Fallimentare : dott. Alberto POGGIOLI

Consulente tecnico d'ufficio : geom. Luigi TONEGUTTI

PERIZIA DI STIMA

del geometra TONEGUTTI Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone - via Borgo S.Antonio, n. 12 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, nominato in data 12.12.2016 dal Curatore Fallimentare, dott. Alberto POGGIOLI al fine di esprimere un parere di congruità in ordine all'offerta formulata dalla società [redacted]

Nello specifico, veniva assegnato al perito il seguente QUESITO:

A) Aggiornamento riscontro urbanistico e ambientale dell'immobile oggetto della presente;

B) Aggiornamento valori di stima dei beni del fallimento

****

PREMESSE

La presente stima viene redatta con riferimento ai beni immobili, costituiti da terreni e fabbricati facenti parte del compendio industriale in completo stato di abbandono, di cui alle perizie di stima redatte dal geom. Franco GALLOVICH in data 28.11.1994 e dal geom. Tiziano FIOR in data 31.01.2009.

.....

In conformità all'incarico conferitomi ho condotto, pertanto, una serie di indagini ed analisi sui beni indicati

allo scopo di determinare, il più probabile **"Valore di liquidazione (o realizzo)"**

Il *"Valore di Liquidazione o realizzo"* rappresenta l'ammontare lordo realizzabile dalla vendita dei beni sul libero mercato avendo a disposizione un lasso di tempo limitato per trovare un compratore.

I beni si intendono posti in vendita (in blocco o frazionati) liberi da vincoli e persone ed immediatamente disponibili per gli usi consentiti, con riguardo agli immobili, mentre "a corpo come visto e piaciuto", non funzionanti in assenza di adeguata documentazione tecnica, per quanto riguarda i beni mobili.

In ogni caso con assunzione di eventuali costi di frazionamento, disinstallazione e rimozione, trasporto, smaltimento e magazzinaggio, adeguamento alle normative, nonché dei rischi di commercializzazione e di ogni onere e provvigione da parte dell'acquirente.

.....

La situazione attuale del mercato immobiliare di immobili a destinazione terziaria (industriale, artigianale, commerciale) ubicati nella Provincia di Venezia è caratterizzata da una elevata offerta di complessi industriali/artigianali di varie dimensioni usati e, per la massima parte oggetto di procedure, a fronte di una domanda estremamente ridotta e che non accenna a riprendere vigore.

Tale situazione è dovuta oltre che dagli effetti della recensione economica anche dal fatto che la disponibilità di complessi terziari è superiore non solo all'attuale domanda ma all'effettivo fabbisogno.

La conseguenza di tutto ciò è una forte riduzione dei valori degli immobili a destinazione terziaria.

****

DESCRIZIONE E STIMA DEI CESPITI

****

PROVENIENZA

Gli immobili, oggetto della presente, sono pervenuti all'attuale intestatario **"ALIVENETA –s.r.l.- con sede in San Vito al Tagliamento"** a seguito Decreto di trasferimento immobiliare del Tribunale di Pordenone n. 4531/2 del 30.12.1991, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 06.02.1992 ai n. 4773 R.G/3986 R.P., relativamente alle particelle catastalmente identificate nel Comune di **Gruaro al F. 4, mapp. 257-258-245-299-332-349 (della superficie catastale complessiva di 81.40)**

(vedi allegato 1 – visura ipotecaria)

.....

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano iscritti presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia, nel Comune di Gruaro come segue:

(vedi allegato 2 – estratto di mappa)

(vedi allegato 3 – visura catastale)

Catasto Terreni:

Intestazione: ***ALIVENETA –s.r.l.- con sede in San Vito al Tagliamento***

- F. 4, mapp. 727 Terreno di are 18.85

- F. 4, mapp. 729 Terreno di are 16.60

Catasto Fabbricati:

Intestazione: ***ALIVENETA –s.r.l.- con sede in San Vito al Tagliamento***

- F. 4, mapp. 712, Sub. 2 Ctg. D/7 R.C. €. 3.580,00 - *(vedi allegato 4 – planimetria)*

- F. 4, mapp. 713, Sub. 3 Ctg. D/7 R.C. €. 3.316,00 - *(vedi allegato 5 – planimetria)*

- F. 4, mapp. 713, Sub. 4 Ctg. A/3 classe 1 vani 6,5 R.C. €. 161,13 - *(vedi allegato 6 – planimetria)*

- F. 4, mapp. 713, Sub. 5 Ctg. C/6 classe 8 mq.30,0 R.C. €. 32,54 - *(vedi allegato 7 – planimetria)*

- F. 4, mapp. 713, Sub. 6 Ctg. C/6 classe 8 mq.36,0 R.C. €. 39,04 - *(vedi allegato 8– planimetria)*

I beni sopradescritti risultano censiti al Catasto terreni come segue:

- F. 4, mapp. 712 Ente Urbano di are 07.90 *(vedi allegato 9 – visura catastale)*

- F. 4, mapp. 713 Ente Urbano di are 38.05 *(vedi allegato 10 – visura catastale)*

.....

ISPEZIONE CONSERVATORIA DEI RR.II. DI VENEZIA

Effettuate le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, si sono riscontrate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1) Iscrizione **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Cambiali n. 66746 di rep. del 05.11.1992, notaio Giorgio MERONE in Camposampiero, iscritta il 11.11.1992 ai n. 23174 RG/3759 RP, a favore di [redacted]

   (vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

2) Iscrizione **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova del 16.11.1992,

iscritta il 18.11.1992 ai n. 23806 RG/3847 RP, a favore di ***BANCA ANTONIANA DI PADOVA con sede in Padova***

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

3) Iscrizione **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova del 20.11.1992, iscritta il 24.11.1992 ai n. 24143 RG/3898 RP, a favore di ***CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO con sede in Padova***

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

4) Iscrizione **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 14.01.1993, iscritta il 18.01.1993 ai n. 1178 RG/135 RP, a favore di ***BANCO AMBROSIANO VENETO con sede in Vicenza***

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

5) Trascrizione **atto di Costituzione del diritto di usufrutto per la durata di trenta anni** n. 64046 di rep. del 06.09.1993, notaio Antonio Scalettaris, trascritto in data 10.09.1993 ai n. 16893 RG/12187 RP, a favore della società [redacted]

(vedi allegato 15/a – visura ipotecaria)

A seguito sentenza n. 1189/2004 del 07.11.2004 – R.G. 359/1998 del Tribunale di Pordenone, veniva pronunciata la revoca dell'atto di costituzione dell'usufrutto trentennale a favore della società [redacted] di cui alla scrittura privata del 06.09.1993 dichiarando che gli immobili di cui alla presente rientrano per l'intero nella massa attiva del fallimento.

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia non risulta trascritto l'atto suddetto.

(vedi allegato 15/b – visura ipotecaria)

6) Trascrizione **Sentenza dichiarativa di fallimento** del Tribunale di Pordenone del 08.11.1993 trascritta il 22.12.1994 ai n. 25969 RG/17961 RP, a favore della ***MASSA DEI CREDITORI del Fallimento ALIVENETA –s.r.l.-***

(vedi allegato 16 – visura ipotecaria)

7) Iscrizione **Ipoteca Giudiziale in Rinnovazione** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia n. 135 di rep. del 14.01.1993, iscritta il 08.01.2013 ai n. 679 RG/65 RP, a favore di ***BANCO***

AMBROSIANO VENETO – s.p.a.- con sede in Vicenza

(vedi allegato 17 – visura ipotecaria)

.....

PROVVEDIMENTI TECNICO-EDILIZI

Il fabbricato industriale è stato realizzato a cavallo degli anni quaranta/cinquanta del secolo scorso e successivamente ampliato a seguito dei seguenti interventi edilizi:

1. Nulla Osta edilizio del 01.09.1967 – pratica edilizia n. 31 - per opere di ampliamento del macello

   (vedi allegato 18 – nulla osta edilizio ed elaborato grafico)

2. Nulla Osta edilizio del 02.07.1968 – pratica edilizia n. 142 - per opere di ampliamento del macello

   (vedi allegato 19 – nulla osta edilizio ed elaborato grafico)

3. Licenza edilizia del 14.10.1969 – pratica edilizia n. 214 – costruzione di nuovo magazzino

   (vedi allegato 20 – licenza edilizia ed elaborato grafico)

   Da una attenta analisi degli elaborati grafici allegati ai successivi titoli abilitativi il sottoscritto, fatte le opportune considerazioni, ritiene che le opere di cui alla licenza edilizia del 14.10.1969 non siano state realizzate.

4. Licenza di costruzione n. 2781 del 12.09.1974 – costruzione impianto di depurazione mattatoio

   (vedi allegato 21 – licenza edilizia)

5. Concessione edilizia n. 1036 del 04.08.1983 *(vedi allegato 22 – concessione edilizia)* e autorizzazione di variante prot. n. 4006 del 16.10.1986, *(vedi allegato 23 – autorizzazione di variante)* per opere di ampliamento di fabbricato ad uso negozio (macelleria), deposito e lavorazione carni.

   In data 31.12.1983 è stata depositata richiesta di agibilità limitatamente alla parte industriale (costruzione cella di refrigerazione ed opere inerenti) - *(vedi allegato 24 – istanza di agibilità)*

.....

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Da un'attenta analisi tra i progetti autorizzati e lo stato dei luoghi si è rilevato che il compendio immobiliare è costituito da più porzioni differenti che con il tempo si sono integrate e fuse sulle pre-esistenze.

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gruaro non si è reperito il titolo abilitativo dell'originaria costruzione (realizzata a cavallo degli anni quaranta/cinquanta) e rappresentata nelle planimetrie catastali originali datate 27.08.1953 con prot. 153-154-155.

Si precisa che le planimetrie catastali del 27.08.1953 non rappresentano correttamente l'attuale stato fatto, in quanto si sono rilevate lievi difformità planimetriche con modifica dei divisori interni e delle forometrie esterne. *(vedi allegato 25– planimetrie catastali originali).*

.....

Alla fine degli anni sessanta del secolo scorso l'immobile è stato oggetto di successivi interventi edilizi di ampliamento, autorizzati dal Comune di Gruaro con nulla osta edilizio n. 31 del 01.09.1967 e nulla osta edilizio n. 142 del 02.07.1968.

In sede di sopralluogo si sono rilevate lievi difformità urbanistiche, con modifica dei divisori interni e delle forometrie esterne oltre ad un modesto incremento plani-volumetrico, realizzate in variante alle suddette autorizzazioni.

Le difformità urbanistiche riscontrate potranno essere oggetto di una domanda di sanatoria che sarà comunque subordinata al rilascio del parere vincolante di compatibilità ambientale da parte della Soprintendenza per i beni ambientali.

Il conto economico, per la definizione della pratica, potrà essere effettuato solo successivamente al deposito degli elaborati tecnico-grafici ai rispettivi Enti.

.....

Negli anni ottanta del secolo scorso l'immobile è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi di ampliamento per costruzione di fabbricati ad uso magazzini/celle frigo, in parte autorizzati dal Comune di Gruaro, ed in parte realizzati in assenza del prescritto titolo abilitativo e da considerarsi abusivi.

Si precisa, inoltre, che una porzione del corpo di fabbrica abusivo è stato realizzato sul sedime della roggia denominata "Rio Roiale" di proprietà demaniale in assenza delle prescritte autorizzazioni.

Trattandosi di costruzioni abusive poste all'interno di area soggetta a vincolo ambientale ed in parte gravanti su sedime demaniale, aventi struttura leggera costituita da profili in ferro con tamponamenti in pannelli di monopanel e copertura in lastre ondulate di cemento amianto (eternit) ed attualmente in precarie condizioni per vetustà ed abbandono, realizzati in assenza dei prescritti titoli abilitativi e della prescritta denuncia di deposito delle opere strutturali, se ne prevede la totale rimozione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

.....

Al fine di rappresentare in forma corretta e di facile lettura quanto sopra esposto, lo scrivente ha predisposto una planimetria dello stato dei luoghi sulla quale, con cromatismi diversi, si sono individuati i singoli interventi edilizi con i relativi titoli abilitativi.

(vedi allegato 26 – elaborato grafico dello stato dei luoghi)

.....

In data 23.02.1995 al protocollo n. 954 è stata presentata, presso il Comune di Gruaro, istanza di sanatoria di abusi edilizi ai sensi della Legge 724 del 23.12.1994

(vedi allegato 27 – istanza di condono edilizio)

Da ricerche effettuate presso l'Amministrazione Comunale si è rilevato che in data 15.12.1995 al prot. 954/95 il Comune di Gruaro rilasciava parere favorevole, solamente ai fini ambientali, per il rilascio della concessione in sanatoria, tale provvedimento con validità di cinque anni, alla data odierna risulta pertanto decaduto. *(vedi allegato 28 – parere favorevole)*

L'iter procedurale per la definizione dell'istanza di sanatoria non è stato mai definito completamente, infatti in data 07.06.2007 tramite lo sportello unico è stata presentata domanda di concessione idraulica in sanatoria, tutt'ora rimasta inevasa, *(vedi allegato 29 – istanza di sanatoria idraulica).*

.....

SITUAZIONE URBANISTICA

In data 20.04.2017 al prot. 1933 il Comune di Gruaro rilasciava il Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni immobili di cui alla presente.

Lo strumento urbanistico attualmente in vigore identifica le aree in oggetto ricadenti come segue:

PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

- F. 4, mapp. 712-713 : area in "Zona Territoriale D – sottozona D1.4" in parte ricadente in vincolo stradale
- F. 4, mapp. 727 : area in "Zona Territoriale E – sottozona E2.2" in parte ricadente in vincolo stradale
- F. 4, mapp. 729 : parte in "Zona Territoriale E – sottozona E2.2" e parte in "zona Territoriale D sottozona D1.4"

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO APPROVATO

- F. 4, mapp. 727 : ricadente in "Ambito Territoriale Omogeneo AT03";

- F. 4, mapp. 712-713 : ricadenti in "Aree di Urbanizzazione Consolidata"

- F. 4, mapp. 729 : ricadenti parte in "Aree di Urbanizzazione Consolidata" e parte in Ambito AT03"

(vedi allegato 30 – certificato di destinazione urbanistica)

.....

COMMERCIABILITA' DEGLI IMMOBILI

In data 20.04.2017 al prot. 1934 il Comune di Gruaro rilasciava certificato dal quale emerge che per gli immobili siti in Comune di Gruaro – via J.F. Kennedy n. 8 e catastalmente identificati al F. 4, mapp. 712-713 non è stato adottato alcun provvedimento sanzionatorio.

(vedi allegato 31 – certificato assenza provvedimenti sanzionatori)

.....

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile, oggetto della presente perizia, è posto in Comune di Gruaro, località Bagnara - via J.F. Kennedy n. 8 ed è direttamente collegato alla Viabilità Comunale.

Il fabbricato è inserito all'interno di un contesto prevalentemente agricolo con presenza di edifici residenziali su uno/due piani.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Statale che dallo svincolo della bretella di collegamento all'autostrada "A28 – Portogruaro/Conegliano", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

.....

DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETA'

Trattasi di opificio industriale, in completo stato di abbandono, sito in Comune di Gruaro, località Bagnara – via J.F. Kennedy n. 8, catastalmente identificato al F. 4, mapp. 712-713-727-729 della superficie catastale complessiva di are 81.40

La proprietà immobiliare, oggetto di valutazione, costruita a cavallo degli anni quaranta/cinquanta e successivamente ampliata, è costituita da un'area a morfologia pianeggiante con sovraeretto, opificio industriale per la lavorazione carni, celle frigo e annessi accessori.

L'area è direttamente collegata alla Viabilità Pubblica attraverso accessi carrai dotati di cancello in ferro.

L'area produtiva, pavimentata in calcestruzzo, è delimitata da recinzione costituita da pannellature prefabbricate in calcestruzzo, lungo il fronte stradale, e recinzione in muretto e rete metallica, lungo i

restanti lati, ed è adibita a parcheggio, alla viabilità interna e spazio di manovra degli automezzi.

Il compendio immobiliare è costituito da più porzioni differenti che con il tempo si sono integrate sulle pre-esistenze ed è composto da opificio industriale, attualmente in completo stato di abbandono, all'interno del quale veniva svolta l'attività di lavorazioni di carni e insaccati, da celle frigo e da corpo uffici su due livelli fuori terra *(vedi allegato 32 – documentazione fotografica)*

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione può essere così descritta:

Terreno di proprietà – F.4, mapp. 712-713

Area a morfologia pianeggiante di forma pressochè rettangolare, completamente pavimentata, della superficie catastale di mq. 4.595,00, costituente l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato, recintata e dotata di due accessi carrai.

Terreno di proprietà – F.4, mapp. 727-729

Area a morfologia pianeggiante della superficie catastale di mq. 3.545,00, in parte recintata e dotata di accesso carraio, attualmente incolta con presenza di vegetazione arbustiva spontanea.

Corpo principale ad uso uffici, negozio e lavorazioni carne

Trattasi dell'originaria costruzione, edificata a cavallo degli anni quaranta/cinquanta, e successivamente ampliata alla fine degli anni sessanta, con tipologia edilizia costruttiva e strutturale non omogenea.

L'immobile si eleva su due livelli fuori terra e si sviluppa su una superficie commerciale complessiva di mq. 510.00 (circa) di cui mq. 385.00 (circa) al piano terra e mq. 125.00 (circa) al piano primo.

Il fabbricato, in precarie condizioni per vetustà ed abbandono, presenta struttura portante costituita da muratura in laterizio intonacata e tinteggiata, orizzontamenti in latero-cemento, copertura mista in legno e laterizio, manto in tegole, divisori interni in laterizio e cartongesso, pavimenti in piastrelle e serramenti in alluminio anodizzato con vetro semidoppio.

Il fabbricato è dotato di impianto idro-sanitario, elettrico e di refrigerazione non funzionanti.

(evidenziato in colore rosso/blu/verde/magenta nella planimetria – allegato 26)

Corpo ad uso magazzino/cella frigo

Trattasi di costruzione ad uso magazzino/cella frigo, edificata nella metà degli anni ottanta, della superficie coperta di mq. 200.00 (circa) con altezza minima di mt. 8.40 ed altezza massima di mt. 9.00.

Il fabbricato presenta struttura portante costituita da piedritti verticali in acciaio tipo IPE opportunamente controventati, tamponamenti in pannelli monopanel coibentati, copertura con capriate reticolari in ferro a

sostegno del manto in lastre di cemento amianto (eternit), portoni in ferro e monopanel, pavimento in calcestruzzo del tipo industriale, impianto elettrico di illuminazione e forza motrice.

(evidenziato in colore grigio nella planimetria – allegato 26)

Corpo ad uso magazzino/cella frigo

Costruzione ad uso magazzino/cella frigo/tettoia, edificata in assenza dei prescritti titoli abilitativi, della superficie coperta complessiva di mq. 450.00 (circa).

Le costruzioni presentano struttura portante prevalente costituita da piedritti verticali in acciaio tipo IPE opportunamente controventati, tamponamenti in pannelli monopanel, copertura con capriate reticolari in ferro a sostegno del manto in lastre di cemento amianto (eternit) e pannelli in monopanel, portoni in ferro e monopanel, pavimento in calcestruzzo del tipo industriale, impianto elettrico di illuminazione e forza motrice. *(evidenziato in colore giallo nella planimetria – allegato 26)*

Trattasi di costruzioni abusive poste all'interno di area soggetta a vincolo ambientale ed in parte gravanti su sedime demaniale, realizzate in assenza dei prescritti titoli abilitativi e della denuncia delle opere strutturali, con la necessita di programmare a breve/medio termine l'attuazione della bonifica della copertura realizzata in lastre di cemento-amianto.

Fatte le opportune considerazioni il sottoscritto ritiene che il valore delle costruzioni in ipotesi di immediato realizzo, considerando che l'immobile è sottoposto a procedura fallimentare, venga annullato dai costi necessari per la regolarizzazione urbanistica/ambientale delle stesse e, pertanto, non vengono considerate in sede della presente perizia di stima..

Corpo ad uso magazzino su corpo staccato

Costruzione prefabbricata ad uso magazzino della superficie coperta di mq. 70.00 (circa) con struttura metallica ancorata al suolo, tamponamenti e copertura in monopanel e serramenti in alluminio e vetro.

Trattandosi di costruzione prefabbricata realizzata in assenza del prescritto titolo abilitativo se ne prevede la totale rimozione con il ripristino dello stato dei luoghi e, pertanto, il valore della costruzione non viene considerato in sede della presente perizia di stima.

(evidenziato in colore giallo nella planimetria – allegato 26)

Cabina elettrica di trasformazione

Trattasi di cabina elettrica di trasformazione della superficie coperta di mq. 10.00 (circa) con struttura prefabbricata in calcestruzzo armato.

(evidenziato in colore grigio nella planimetria – allegato 26)

.....

DATI PLANIVOLUMETRICI RIEPILOGATIVI

- Area di pertinenza e sedime identificata al F.4, mapp. 712-713	= mq. 4.595,00
- Area di pertinenza identificata al F.4, mapp. 727-729	= mq. 3.545,00
Sommano	= mq. 8.140,00
- Superficie corpo principale (evidenziato in colore rosso/blu/verde/magenta)	= mq. 510,00 (circa)
- Superficie corpo ad uso magazzino/cella frigo (evidenziato in colore grigio)	= mq. 200,00 (circa)
- Superficie cabina ENEL	= mq. 10.00 (circa)

.....

LIMITI DELL'INDAGINE

In sede dei vari sopralluoghi il sottoscritto non ha provveduto a verificare la funzionalità degli impianti esistenti in quanto l'opificio non risulta operativo ed inoltre non ha indagato circa eventuali "passività ambientali" ha cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale ad esclusione della presenza di pannelli in cemento-amianto ondulati (eternit) a copertura del fabbricato ad uso magazzino per superficie complessiva di mq. 650,00 (circa).

.....

VALORI DI STIMA

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione negativa del mercato relativo alla compravendita di capannoni ad uso artigianali-industriali della zona;
- la vendita avviene in regime fallimentare, come "visto e piaciuto" con l'assenza di garanzie per vizi e difetti sia occulti che visibili;

La valutazione viene effettuata nell'ipotesi di una cessione in blocco (non frazionata) della proprietà, considerandola libera ed immediatamente disponibile con la precisazione che nel valore assegnato alle costruzioni viene ricompresa l'intera area di sedime e di pertinenza identificata al F.4, mapp. 712-713-727-729.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Considerati tutti i fattori intrinsechi ed estrinsechi, che possono influire nella stima, fatto riferimento ai prezzi di mercato locale, ed in comparazione a beni simili a quello in oggetto, per ubicazione e destinazione e tenendo in considerazione quanto segue:

- la necessità di programmare a medio termine l'attuazione della bonifica della copertura del fabbricato ad uso deposito della superficie coperta di mq. 200.00 (circa), autorizzato giusta concessione edilizia n. 1036 del 04.08.1983 e successiva autorizzazione di variante prot. n. 4006 del 16.10.1986, realizzata in lastre di cemento-amianto, che potrebbe consistere in un operazione di incapsulamento della superficie esposta alle intemperie ed in un confinamento, mediante installazione di una intercapedine a tenuta, che separi fisicamente gli ambienti di lavoro dal materiale contenente amianto.

  Si consiglia all'eventuale impresa subentrante nell'attività e nell'utilizzo del complesso immobiliare di effettuare un'analisi specifica da ditta specializzata al fine di riscontrare lo stato di consistenza/degrado delle lastre in cemento-amianto.
- dell'onere per la demolizione delle opere abusive o, in alternativa, procedere con l'istanza di sanatoria per la regolarizzazione delle difformità urbanistico in precedenza descritte.

si espone la seguente valutazione:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO – F. 4, mapp. 712-713-727-729

- Corpo ad uso uffici, negozio e lavorazione carni *(evidenziato in colore rosso/blu/verde/magenta)*

	mq.	510,00 x €./mq.	75,00	= €.	38.250,00

- Corpo ad uso magazzino/cella frigo*(evidenziato in colore grigio)*

	mq.	200,00 x €./mq.	50,00	= €.	10.000,00
- Cabina elettrica	mq.	10,00 x €./mq.	200,00	= €.	2.000,00
		Sommano		= €.	50.250,00

Arrotondato a = €. 50.000,00

****

Nel valore assegnato vengono ricomprese tutte le attrezzature, macchinari e arredi d'ufficio di proprietà della fallita ditta, di scarso valore e quasi totalmente da smaltire a rottame in quanto prive delle prescritte certificazioni e non più funzionali al ciclo produttivo, con l'onere a carico dell'aggiudicatario di disinstallazione, rimozione e smaltimento di tutti i mezzi, materiali, attrezzature, macchinari, arredi e rifiuti in genere.

****

INVENTARIO MOBILI ARREZZATURE E ARREDI D'UFFICIO

In data 24.07.2017, alla presenza del curatore fallimentare e del Cancelliere del Tribunale di Pordenone si è proceduto alla redazione dell'inventario dei beni aziendali riscontrati presso l'azienda.

I beni aziendali, comprendenti macchinari, attrezzature, giacenze di magazzino, mezzo di trasporto e arredi d'ufficio, inventariati presso il capannone di proprietà della società ALIVENETA s.r.l. - sito in Comune di Gruaro – via Kennedy n.8, possono essere così descritti:

MEZZO DI TRASPORTO

1) Autocarro frigorifero a tre assi, marca MERCEDES BENZ - Actros 1831, [redacted]

   (Il Sig. [redacted] *dichiara essere di proprietà ditta* [redacted]

ATTREZZATURE, MACCHINARI E ARREDI D'UFFICIO

Al fine di predisporre l'inventario il sottoscritto suddivideva l'area in settori con apposizione di numerazione di riferimento:

AREA ESTERNA

2) N.20 Ceste in plastica, di dimensioni pari a cm 80 x 115 (circa) da smaltire a rottame

3) N.6 Carelli a ripiani metallici su ruote

4) Macchinari vari (pastorizzatore, nastri e rulliera)

   (Il Sig. [redacted] *dichiara essere di proprietà ditta* [redacted]

5) Vasca inox

   N.4 Carelli portarifiuti in plastica *(di proprietà ditta* [redacted]

6) Mola affilacoltelli da smaltire a rottame

7) Cisterna per stoccaggio azoto vuota, capacità 5425 litri

N.2 carelli portarifiuti in plastica *(di proprietà ditta* [redacted]

8) N.1 Nastro a tazze, in disuso;

N.4 Supporti metallici;

Una struttura in acciaio con motore;

Una cesta in acciaio;

Materiale vario da smaltire

(Il Sig. [redacted] *dichiara essere di proprietà ditta* [redacted]

9) N.6 Carelli zincati

10) Struttura metallica con tamponamenti e copertura in monopanel e serramenti in alluminio e vetro.

La struttura contiene al suo interno materiale vario d'arredo, motorino marca "Ciao", macchinari in disuso, da smaltire a rottame *(beni mobili di proprietà della sorella* [redacted]

11) Presso la tettoia posta a Sud della proprietà, si sono rilevati dei macchinari in disuso da smaltire a rottame, così descritti:

N.4 Macchine sottovuoto;

N.1 Quadro elettrico;

N.1 Pressa;

N.3 Pompe sottovuoto;

N.1 Tramoggia;

N.1 Rampa in alluminio;

N.1 Idro pulitrice;

N.1 Insaccatrice;

N.1 Taglia lardelli;

N.1 Schiumatrice;

N.1 Doppia clippatrice smontata Mod.DKU 18/15 *(di proprietà ditta leasing -* [redacted]

Materiale vario da smaltire

12) Carrello elevatore marca Toyota da 15 quintali, completo di carica batteria (non funzionante);

Lavasciuga per pavimenti marca CANVASS, completo di carica batteria (non funzionante);

Transpallet telescopico, marca LIFTER e modello HL10E;

N.2 Ceste contenenti materiale vario da smaltire.

13) N.5 Ventilatori industriali, marca AZA INTERNATIONAL

AREA INTERNA

14) N.2 Quadri elettrici

N.1 Bilancia etichettatrice;

N.2 Tramogge vibranti;

N.1 Scatolatrice, in disuso;

N.7 Nastri trasportatori (non a normativa CE);

N.2 Contenitori cilindrici;

N.2 Macchinari per la pasta sfoglia;

N.2 Carrelli di trasporto;

N.1 Dosatore automatico per tortellini;

N.2 Miscelatori;

N.4 Bilance.

(Il Sig. [redacted] dichiara essere di proprietà ditta [redacted]

15) N.4 Nastri;

N.1 Impastatrice;

N.1 Lavello inox;

N.1 Macchina per il lavaggio;

N.2 Bancali contenenti materiale per imballaggio;

Sedie in plastica

(Il Sig. [redacted] *dichiara essere di proprietà ditta* [redacted]

Guidovia completa di ganci e pesa aerea con braccio di carico e scarico

16) Rulliera zincata;

N.2 vasche da 1000 litri;

Bancale contenente materiale per imballaggio;

N.3 zangole;

N.1 disaeratore sottovuoto in disuso;

N.1 macchinario per produzione di ghiaccio;

Materiale vario da smaltire

17) Presso l'area uffici posta al piano terra si è inventariato vario materiale d'arredo (scrivanie, scaffalature, armadi, divani, sedie, quadri da parete e fotocopiatrice), da smaltire.

18) Presso il container metallico posto a Est dell'immobile si è inventariato materiale vario per arredo ufficio (armadi, cassettiera ecc.) da smaltire.

Presso l'area esterna identificata al F.4, Mapp.727 si è rilevato un cassone metallico da smaltire a rottame.

(vedi allegato 33 – documentazione fotografica)

****

06 SET. 2018

Pordenone (PN), ...

Il tecnico della Procedura

[redacted]

TONEGUTTI
LUIGI
524
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE