

DOTT. ING. SARA STIVELLA

Vicolo Roggiuzzole, 5/33170 PORDENONE

e-mail: sarastivella@virgilio.it; *pec:* sara.stivella@ingpec.eu;

TRIBUNALE DI PORDENONE

Concordato Preventivo

La Società:

Il Presidente: **dr. Francesco Pedoja**

Il Commissario Giudiziale: **dott. Francesco Dimastromatteo**

PERIZIA DI STIMA

Pordenone, 11 novembre 2013

TRIBUNALE DI PORDENONE

Concordato Preventivo

PERIZIA DI STIMA

Premessa (ALLEGATO I)

Il sottoscritto dott. ing Sara Stivella, libero professionista con studio in Pordenone, vicolo Roggiuzzole 5, iscritto con il n. 852/A all'Ordine Ingegneri della provincia di Pordenone, è stato nominato quale Perito Stimatore per la “VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEI VALORI IMMOBILIARI, PER LA STIMA DEI VALORI MOBILIARI, DEL MAGAZZINO E PER LA VERIFICA DELLA CONFORMITA' ALLA NORMATIVA SULLA SICUREZZA DEI LUOGHI DI LAVORO” della Società con sede a San Vito al Tagliamento (PN), via Pinzano 5; ai fini della fattibilità della Domanda di Concordato Preventivo presentata.

La Società

La _____; un'azienda operante da sempre nel settore dell'industria manifatturiera metallurgica e meccanica. La produzione aziendale riguarda lame industriali, piastre d'usura per laminatoi a caldo, a freddo, centri servizi e di trasformazione lamiera; componenti per la movimentazione lineare quali: guide lineari, lame industriali e circolari per cesoie; utensileria ed attrezzature per piegatrici e lame per cesoia a ghigliottina. I servizi aziendali comprendono l'affilatura per lame cesoia; il ripristino di utensili di piegatura; i Trattamenti termici per conto terzi (cementazione; distensione; normalizzazione; ricottura; rinvenimento; solubilizzazione; tempra).

Ubicazione

L'**Azienda** nasce a Milano nel 1933.

A seguito della riorganizzazione aziendale, dal 2009 l'**Azienda** si trasferisce definitivamente in Regione Friuli Venezia-Giulia, **Provincia di Pordenone, all'interno** della Zona Industriale sanvitese del Ponte Rosso (abbreviato Z.I.P.R.).

A Pero (MI), in località Fiera, la Società possiede dei Beni Mobiliari; nessun Bene Immobile (Immobile condotto in locazione); alcun Valore a Magazzino.

Di seguito si riportano delle immagini cartografiche di dettaglio del comprensorio industriale del Ponte Rosso in Comune di San Vito al Tagliamento (PN); ed in evidenza,

con sagoma rossa, le due aree produttive afferenti la Società per Azioni oggetto della presente relazione.

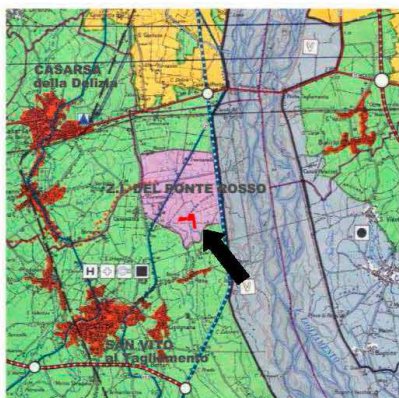


Fig. 1 _ P.R.U.G. – Anno 1978

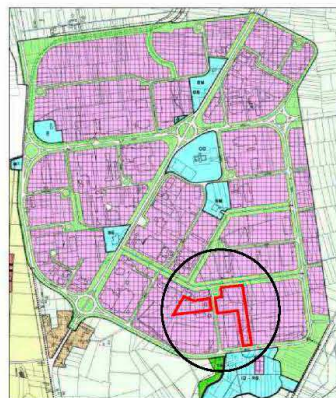


Fig. 2 _ P.R.G.C. Zonizzazione (Tav P1.3)

Oggetto dell'incarico

PUNTO 1. - Valutazione di congruità dei Valori Immobiliari.

Di seguito si riportano le Tabelle riassuntive e lo schema planimetrico (ortofoto) relativamente il comparto produttivo di San Vito al Tagliamento (PN).

Z.I. DEL PONTE ROSSO San Vito al Tagliamento (PN)	TERRENI			
	MQ	ANNO ACQUISTO	CLASSE	ZONIZZAZIONE (NTA di PRGC)
Fg. 13; mapp. 110;	14.005,00	1982; 2006;	Ente Urbano dal 1990	D1 (Zona Produttiva)
Fg. 14; mapp. 816;	29.276,00	2006; 2008;	Ente Urbano dal 2009	D1 (Zona Produttiva)

Tab.1_Valore Immobiliare: Terreni – PN.

Z.I. DEL PONTE ROSSO San Vito al Tagliamento (PN)	FABBRICATI		
	DATI CATASTALI	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO
Edificio A	Fg. 13; mapp. 110;	via Pinzano 5;	Capannone (a Magazzino);
Edificio B			Uffici (chiusi);
Edificio C			Accessorio (CT);
Edificio D	Fg. 14; mapp. 816;	via Pinzano 6;	Capannone (Produzione);
Edificio E			Uffici (in completamento);
Edificio F			Accessorio (CT);

Tab.2_Valore Immobiliare: Fabbricati – PN.

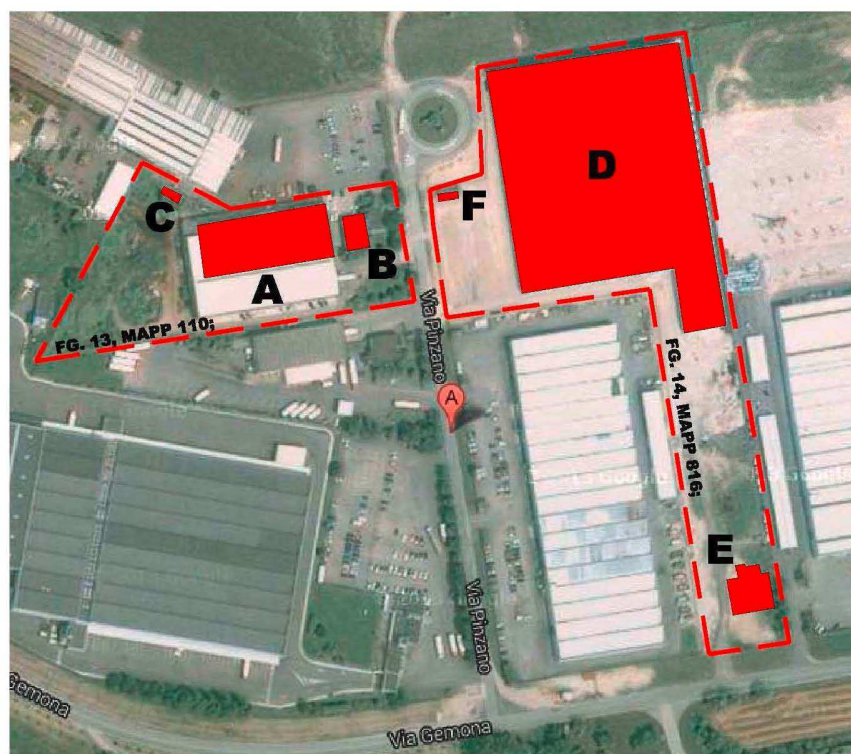


Fig. 3 _ Ortofoto del Complesso Industriale *

San Vito al Tagl. (PN)

PUNTO 2. - Stima dei Valori Mobiliari e del Magazzino.

Di seguito si riportano le Tabelle riassuntive riferite al comparto produttivo di San Vito al Tagliamento (PN) e dello Stabilimento di Pero (Mi).

COMPLESSO INDUSTRIALE Z.I. DEL PONTE ROSSO 33078 - San Vito al Tagliamento (PN)		VIA PINZANO 5; (FG. 13; MAPP. 110)			VIA PINZANO 6; (FG. 14; MAPP. 816)		
		A	B	C	D	E	F
VALORI MOBILIARI	1. Impianti;	X	X	X	X	X	X
	2. Macchinari*;	X			X		
	3. Arredi ufficio;		X		X		
	4. Macchine Elettroniche;		X		X		
	5. Veicoli;				X		
MAGAZZINO	6. Materie Prime;	X			X		
	7. Semilavorati;				X		
	8. Prodotti finiti;				X		
	9. Utensileria (Attrezzature; materiali Ausiliari; di Consumo);				X		
	10. Macchinari "Merce"						obsolescenze

Tab.3 _ Collocazione geografica dei Valori Mobiliari e di Magazzino – PN.

SS 33; Z.FIERA di MILANO 20016 - Pero (MI)		STRADA STATALE DEL SEMPIONE 251; (FG. 1; MAPP. 272)	
VALORI MOBILIARI	1.	Impianti; **	X
	2.	Macchinari; **	X
	3.	Arredi ufficio;	X
	4.	Macchine elettroniche ufficio;	X
	5.	Veicoli;	X
MAGAZZINO	6.	Materie Prime;	
	7.	Semilavorati;	
	8.	Prodotti finiti;	
	9.	Utensileria (Attrezzature; Ausiliari; di Consumo);	
	10.	Macchinari "Merce"	

Tab.4_ Collocazione geografica dei Valori Mobiliari e di Magazzino – MI.

* La voce comprende i Beni in leasing.

** rif. Relazione di Stima ing. Francesco La Rosa di Monza del 19.06.2013.

PUNTO 3 - Verifica della Conformita' alla normativa sulla sicurezza dei luoghi di lavoro.

Di seguito si riporta la Tabella riassuntiva delle Disposizioni legislative, regolamentari e normative di riferimento.

COMPLESSO INDUSTRIALE Z.I. DEL PONTE ROSSO 33078 - San Vito al Tagliamento (PN)		Norme; Leggi; Regolamenti;	
ANTE D.P.R. 459/96	D.Lgs. 17/2010; ATTESTAZIONE (ai sensi dell'art. 18)	MACCHINARI	Allegato V del D. Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.; (ex D.P.R. 547/55 e ss.mm.ii.);
			Manuali d'uso e manutenzione;
			Schemi tecnologici;
			IMPIANTI ELETTRICI
POST D.P.R. 459/96	MARCATURA CE	MACCHINARI	Art. 70, comma 1; del D. Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.;
			Manuali d'uso e manutenzione;
			Schemi tecnologici;
			IMPIANTI ELETTRICI

Limitazioni e precisazioni

Affitto di Ramo d'Azienda

Il ramo di azienda relativo all'attività industriale manifatturiera metallurgica e meccanica, composto dai Valori Immobiliari (fabbricati e terreni); dai Valori Mobiliari (Impianti; Macchinari; Attrezzature; Arredi ufficio; Macchine elettroniche ufficio; giacenze magazzino, marchio ...) è oggetto di contratto di affitto di ramo d'azienda con la società

neo costituita] ed è stato autenticato nelle firme il 13.05.2013 con rep. 2717 del not. Filippo Laurini di Parabiago, con impegno all'acquisto.

Il canone complessivo dell'affitto del ramo d'azienda è pattuito e determinato nella misura di € 200.000,00 oltre IVA comprensivo dell'uso del fabbricato di proprietà.

Mutui e finanziamenti ipotecari

Di seguito l'elenco

1. Mutuo ipotecario iniziale pari ad euro 1.330.000,00, stipulato in data 28/05/2009, con Banca Popolare FriulAdria Spa, con ipoteca di I° grado iscritto **sull'immobile sito in San Vito al Tagliamento (PN) Via Pinzano n.5, censito al NCEU di detto Comune al fg. 13 mapp. 110, cat. D/7, rendita catastale 20.400,05, a rogito dal Dott. Aldo Guarino, notaio in Maniago, rep. 159.705 raccolta 29.978.**
2. Finanziamento ipotecario iniziale pari ad euro 1.000.000,00, stipulato in data 12/05/2010, con Friulia Spa, con ipoteca di II° grado iscritta **sull'immobile sito in San Vito al Tagliamento (PN), via Pinzano n.5, censito al NCEU di detto Comune al fg. 13 mapp. 110, cat D/7, rendita catastale 20.400,05, a rogito dal Dott. Aldo Guarino, notaio in Maniago, rep. 162.087 raccolta 30.956.**
3. Finanziamento ipotecario iniziale pari ad euro 5.550.000,00, (inizialmente accordato per euro 6.080.000), stipulato in data 22/03/2007, con Banca Mediocredito del Friuli-Venezia Giulia Spa, a rogito dal Dott. Aldo Guarino, notaio in Maniago, rep. 151.223 **raccolta 26.816 con ipoteca di I° grado iscritta sull'immobile sito in Comune di San Vito al Tagliamento (PN), via Gemona con ingresso da Via Pinzano n.6, censito al NCEU di detto Comune al fg. 14 mapp. 816, cat D/7, rendita catastale 104.190,00, con privilegio speciale sulle attrezzature dello stabilimento comprendenti impianti e macchinari e con garanzia integrativa unionconfidi di originali euro 960.000,00 ora ridotta a 380.000,00.**
4. Finanziamento ipotecario iniziale pari ad euro 2.650.000,00, ed erogato ad oggi per Euro 500.000,00 stipulato in data 25/06/2010, con Banca Mediocredito del Friuli-Venezia Giulia Spa, a rogito dal Dott. Aldo Guarino, notaio in Maniago, rep. 162.283 **raccolta 31.078 con ipoteca di II° grado iscritta sull'immobile sito in Comune di San Vito al Tagliamento (PN), via Gemona con ingresso da Via Pinzano n.6, censito al NCEU di detto Comune al fg. 14 mapp. 816, cat D/7, rendita catastale 104.190,00, con privilegio speciale sulle attrezzature dello stabilimento comprendenti impianti e macchinari.**
5. Finanziamento ipotecario iniziale pari ad euro 1.500.000,00, stipulato in data 30/09/2009, con Banca Mediocredito del Friuli-Venezia Giulia Spa, a rogito dal Dott.

Aldo Guarino, notaio in Maniago, rep. 160.366 raccolta 30.251 con ipoteca di III^o grado iscritta sull'immobile sito in Comune di San Vito al Tagliamento (PN), via Gemona con ingresso da Via Pinzano n.6, censito al NCEU di detto Comune al fg. 14 mapp. 816, cat D/7, rendita catastale 104.190,00, con privilegio speciale sulle attrezzature dello stabilimento comprendenti impianti e macchinari.

Vincoli pregiudizievoli

Riguarda:

- a) Impianti e macchinari soggetti a privilegio in favore di Banca Mediocredito del Friuli-Venezia Giulia Spa, a fronte dei finanziamenti ipotecari di cui ai precedenti punti 3., 4., 5.

Locazione finanziaria

- I. Contratto n. 0498651 stipulato con Palladio Leasing Spa in data 18/11/2009, avente quale oggetto **“due rettifiche”** (ALLEGATO IV, rif. macchine n. 51; n.53);
- II. Contratto n. 1239295 stipulato con Unicredit Leasing Spa in data 27/04/2009, avente quale oggetto **“una Pressa raddrizzatrice oleodinamica”** (ALLEGATO IV, rif . macchina n. 72);
- III. Contratto n. 1244479 stipulato con Unicredit Leasing Spa in data 29/05/2009, avente quale oggetto **“una Fresatrice Orizzontale Deber”** (ALLEGATO IV, rif . macchina n. 22).

Inoltre.

Non è stato **accertato il titolo di proprietà e l'esistenza** di iscrizioni pregiudizievoli con indagini catastali o presso i Pubblici Registri; tutte le informazioni raccolte sono state fornite direttamente dalla Società senza ulteriori approfondimenti.

Le licenze comunali, tipo concessioni e/o permessi e/o D.I.A. sono state tutte fornite in copia elettronica e cartacea dalla Società in oggetto.

Le superfici e le consistenze sono desunte direttamente dai documenti e dagli elaborati grafici resi disponibili; documentazione ritenuta veritiera e rappresentativa della realtà.

La destinazione urbanistica delle aree e le relative norme tecniche di attuazione (NTA) corrispondono a quanto risulta dalla documentazione disponibile o alle informazioni elaborate secondo la sensibilità professionale del sottoscritto, reperite per via telematica senza effettuare accertamenti presso i competenti uffici comunali.

Non sono state condotte analisi tecniche di dettaglio (di tipo strutturale, impiantistico, etc); né indagini circa la presenza di passività ambientali. Al riguardo si è operato nella presunzione che non vi siano situazioni critiche o non conformi in materia di tutela **dell'ambiente**.

Pur tenendo in considerazione che lo stato e le caratteristiche di alcuni beni potrebbero non corrispondere alle attuali normative, non è stata verificata la rispondenza dei beni alle normative di sicurezza, ma in via generale si è assunto che gli stessi siano conformi a quanto previsto.

Svolgimento delle indagini

In ottemperanza al quesito d'incarico sono state condotte le seguenti indagini (in fasi):

- FASE PRELIMINARE: conoscitiva con i referenti la Società
acquisizione delle primarie informazioni relativamente i valori immobiliari, mobiliari e di magazzino della Società suddetta; n.1 sopralluogo e verifica visiva.
- FASE ANALITICA: - analisi dei dati documentali forniti dalla Società
 - più sopralluoghi presso le sedi di San Vito al Tagliamento (PN) – Zona Industriale del Ponte Rosso; per presa visione dei beni e la rilevazione diretta di ulteriore dati, oltre quello disponibili; nello specifico: verifica **delle tipologie costruttive, delle destinazioni d'uso; dell'ubicazione immobiliare e pertinenziale** (anche di tipo quantitativo); delle caratteristiche e stato di conservazione dei beni mobili; e analisi documentale.
- FASE ESECUTIVA: predisposizione delle schede tecnico-descrittive, acquisizione delle informazioni di mercato e fissazione dei parametri economici per la valorizzazione dei beni in oggetto, anche attraverso la personale esperienza professionale.

I VALORI IMMOBILIARI

Di seguito si elencano le attività stimatorie svolte dal sottoscritto incaricato.

- acquisizione identificativi catastali; titoli autorizzativi; documenti grafici e tecnici (anche di tipo elettronico) che la proprietà ha reso disponibile durante il periodo peritale;
- acquisizione telematica dei dati urbanistici relativi il sito in oggetto (Comune di San Vito al Tagliamento (PN));
- sopralluoghi per la verifica delle caratteristiche, della consistenza e dello stato di conservazione dei beni;
- servizio fotografico (per categorie dei valori).

Le superfici e le consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici resi disponibili; e che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse; non sono stati perciò eseguiti rilievi puntuali.

Il sottoscritto non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi, né ha indagato circa la presenza di "passività ambientali".

Si è presunto **che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente.**

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, si espone quanto segue.

Dati catastali

Proprietà:

C.F

DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà per 1/1;

DATI DERIVANTI DA: Istrumento (atto Pubblico) del 12/05/2010 Voltura n. 5703.1/2010 in atti dal 09/07/2010 (protocollo n.PN0136753); Repertorio n. 162086; Rogante: Notaio Guarino Ald; Sede: Maniago; Registrazione: UU Sede: Maniago Volume: 1 n.1268 del 10/06/2010 TRASFERIMENTO DI SEDE LEGALE.

Comune di: San Vito al Tagliamento;

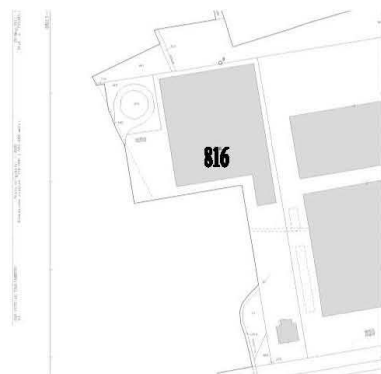
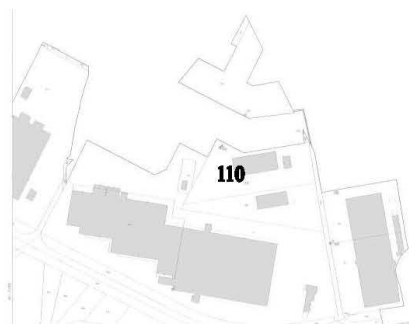
Provincia di: Pordenone;

Catasto Fabbricati: Unità immobiliare

FG.	MAPP	SUB	INDIRIZZO	CAT	CL	CONS	RENDITA	DATI DERIVANTI
13	110	-	Viale Ponte Rosso p.:S1-T-1;	D/7	-	-	€ 20.400,05	VARIAZIONE del 31/12/1988 n. 6996/1/1988 in atti dal 11/06/1998 A.R. 98/99-CLS
			ANNOTAZIONI: STABILIMENTO.					
14	816	-	Via Gemona p.:T-1;	D/7	-	-	€ 104.190,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 05/02/2009 N.903. 1/2009 in atti dal 05/02/2009 (protocollo n. PN0325179)
			ANNOTAZIONI: CLASSAMENTO E RENDITA VALIDATI (D.M. 701/94).					

Catasto Terreni: Area di enti urbani e promiscui

FG.	MAPP	SUB	QUALITA' CLASSE	SUP (ha are ca)	REDDITO	DATI DERIVANTI
13	110	-	ENTE URBANO	1 40 05	-	VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/02/1990 n.8. 1/1990 in atti dal 09/01/1995 T.M. 3390/85.
14	816	-	ENTE URBANO	2 92 76	-	Tipo mappale del 21/07/2009 n.153383.1/2009 in atti dal 21/07/2009 (protocollo n.PN153383) presentato il 21/07/2009.



CONFINI	
MAPP.110 (FG. 13);	
Est	mapp n. 667;
Ovest	mapp. n. 41, 721;
Sud	mapp. n. 41;
Nord	mapp. n. 669 e con altro foglio catastale;
MAPP.816 (Fig. 14);	
Est	mapp n. non rilevato;
Ovest	mapp. n. 801, 669; 814; 74; 462; 472; (Fig. 13) mapp. n. 667, 501, 35;
Sud	mapp. n. non rilevato;
Nord	mapp. n. 681; 703; 665;

Destinazione urbanistica

Dal punto di vista urbanistico; in riferimento alla Tav n. P1 3 “Zonizzazione” del P.R.G.C. Variante di Revisione in adeguamento alla L.R. 52/91; conforme alla deliberazione consiliare n. 86 del 03.12.2001 e al D.P.R. n. 0135/Pres. del 15.10.2002; la proprietà immobiliare in oggetto ricade per intero in Zona omogenea D1, sottozona della zona D – Zona per insediamenti produttivi e commerciali (aree destinate alle attività industriali, artigianali e di commercializzazione dei prodotti delle attività artigianali, industriali).

Nella fattispecie.

In riferimento alle N.T.A., conformi alla deliberazione consiliare n.86 del 03/12/2001 e al D.P.R. n. 0315/Pres. del 15/10/2002 **“Aggiornate alla Variante n.32 – Circonvallazione”**:

DESTINAZIONI D'USO

ZONA D1	
1.	Attività industriali, artigianali;
2.	Servizi tecnici ed amministrativi degli impianti industriali, artigianali;
3.	Attività professionali e di assistenza a servizio e di supporto alle attività insediative nella zona;
4.	Unità ricettive per visitatori e/o addetti;
5.	Servizi ed attrezzature di interesse collettivo;
6.	Depositi e magazzini di attività artigianali, industriali, commerciali;
7.	Superfici ed attività per la commercializzazione dei prodotti delle attività industriali, artigianali insediative;
8.	N.1 Unità abitativa ogni attività, per il custode o per il titolare dell'azienda.

NORME DI PREVISIONE:

ZONA D;	
1.	L'intervento di ampliamento e nuova edificazione dovrà farsi carico di realizzare adeguate cortine arboree lungo i confini con zone omogenee a diversa destinazione e valgono le disposizioni di cui all'art. 34, punto 12. delle NTA di cui sopra. Dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia di inquinamento delle acque, inquinamento da rifiuti, di emissione in atmosfera e da rumore, nonché le norme vigenti in materia di smaltimento dei rifiuti;
3.	L'ubicazione dei depositi di materiale pericolosi è prevista separata dal corpo di fabbrica

4.	<p>produttivo;</p> <p>Le costruzioni destinate a</p> <ul style="list-style-type: none"> - CABINE ELETTRICHE DI TRASFORMAZIONE; - CABINE PER STAZIONI DI TRASMISSIONI DI DATI E SIMILI AL SERVIZIO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA; - SILOS PER STOCCAGGIO E MOVIMENTAZIONE MATERIE PRIME E PRODOTTI; - MACCHINARI ed OPERE in genere a carattere precario e facilmente amovibili destinate alla protezione dei materiali impiegati dai cicli produttivi quali tettoie aperte su entrambi i lati; <p>non sono computabili ai fini del conteggio del rapporto di copertura nel lotto di pertinenza dell'insediamento produttivo.</p>
SOTTOZONA D1;	
5.	La dimensione complessiva dell'intervento sarà definita in sede di elaborazione dello strumento attuativo e successive varianti.
6.	Il rapporto di copertura (Q) nei singoli lotti non dovrà superare il <u>valore massimo di 0,50 mq/mq</u> ; per la residenza è fissato un valore massimo di 500 mc);
7.	Complessivamente la sup. da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, <u>non potrà essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti</u> e dovrà garantire una dotazione di tali aree in misura non inferiore a 15 mc/addetto e comunque nel rispetto delle disposizioni del DPR 20/04/1995, n.0126/Pres. E successive modifiche ed integrazioni;
8.	<p>Lo strumento attuativo nel rispetto degli obblighi derivanti dall'applicazione dell'art. 17 DPR 20/04/1995, n.0126/Pres. e successive modifiche ed integrazioni, può perimetrare zone da destinare all'insediamento di unità ricettive per visitatori e/o addetti, servizi ed attrezzature di interesse collettivo, uffici amministrativi, attività professionali e di assistenza, a servizio e di supporto alle attività insediate nella zona.</p> <p>L'iniziativa pubblica o privata per la realizzazione degli interventi ammessi dovrà rispettare le seguenti prescrizioni.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La dimensione complessiva dell'intervento sarà definita in sede di elaborazione dello strumento attuativo e successive varianti e dovrà riferirsi a delle effettive necessità; - parcheggio min. 80% della superficie utile degli edifici, da ricavarsi all'interno dell'area di pertinenza ovvero in prossimità della zona e con riferimento alle aree destinate a parcheggio; - utilizzazione delle volumetrie: <ul style="list-style-type: none"> - Per l'insediamento di attività commerciali professionali in genere e in ogni modo legate alle esigenze della zona artigianale (bar, ristorante, albergo, sportelli bancari, uffici di consulenza commerciale, finanziaria, aziendale, a supporto e servizio delle aziende) max 30% della volumetria massima consentita; - Per spazi di interesse collettivo (mensa, sala riunioni, spazi espositivi, attività per informazioni, ecc) max 50% della volumetria massima consentita; - Per servizi (infermeria, uffici consorziali) min. 20% della volumetria massima consentita;
9.	E' consentito perimetrare le aree da destinare ad attività di selezione e stoccaggi provvisorio di R.S.U. (rif. art. 24 delle L.R. 65/88 e ss.mm.ii.)
10.	E' consentita l'installazione di stazioni radio - base per la telefonia cellulare nel rispetto dei limiti di esposizione così come definiti dal DM 10/09/1998 n.381 e successive modifiche ed integrazioni.

Dalla Tav. A.01 "Analisi Aspetti Urbanistici" del Piano Territoriale Infraregionale della Z.I.P.R. del 04/2010 si desumono invece i seguenti ulteriori dati:

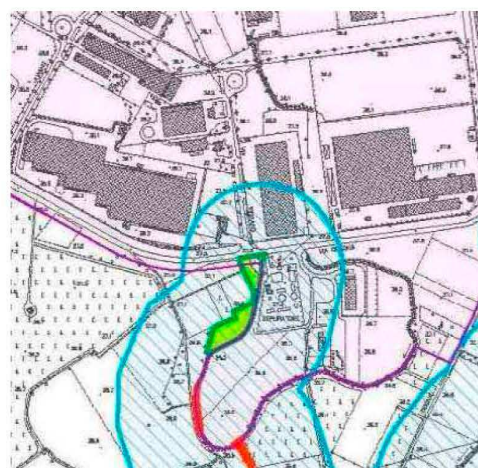
INDICI URBANISTO EDILIZI

Indici urbanistici ed edilizi	Superficie coperta	50% dell'area totale del lotto e fino al 60% per lotti saturi e esigenze lay-out produttivo
	Altezza max fabbricati	non specificata
	Distanza da fabbricati min.	12,00 m.
	Distanza da confini min.	6,00 m.
	Distanza recinzione da strade 2° grado	6,25 m.
	Parcheggi di relazione min. Residenza per custode max Attività commerciali al dettaglio	DPGR 0126/95 e s.m.i. 110,00 mq al netto murature perimetrali 200 mq. max. di superficie di vendita
	Verde	almeno il 5% della Sf dei lotti o parcheggi con superfici filtranti

PRESCRIZIONI

Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> • Prescrizioni per la tutela e la valorizzazione del verde nelle aree prossime alla Roggia Roja, lungo i confini della ZIPR, nei servizi e parcheggi pubblici e lungo le viabilità • Verde per inserimento ambientale con elenco specie vegetali consentite • Recinzioni lungo viabilità • Finiture e aspetto esterno edifici • Serbatoi interrati, formazioni di polveri, acque di dilavamento dei piazzali, emissioni in atmosfera e rumore.
--------------------------	--

VINCOLI – Beni Paesaggistici ed ambientali (fiumi)



CARTA DEI VINCOLI

LEGENDA

BENI CULTURALI

- Parte II, D.Lgs. 42/04 (ex. L. 1089/39)
- Zone A del P.R.G.C. (Comune di S.Vito e Casarsa)



BENI PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI

- Parte III, art. 142, com.1, lett. c) D.Lgs. 42/04 e s.m.i. (fiumi)
- Parte III, art. 142, com.1, lett. g) D.Lgs. 42/04 e s.m.i. (boschi)



AREE NATURALI PROTETTE

- A.R.I.A. (Aree di Rilevante Interesse Ambientale) n.8 del Tagliamento (D.p.r. n. 143/Pres. del 17.05.02 e D.C.C. n°4 del 05.02.07)
- Prati stabili (L.R. 09/2005)
- Zone di interesse ambientale (art.21 N.T.A. PRGC San Vito)



AREE ESONDABILI

- Aree esondabili (studio geologico-tecnico del PRGC di S. Vito)



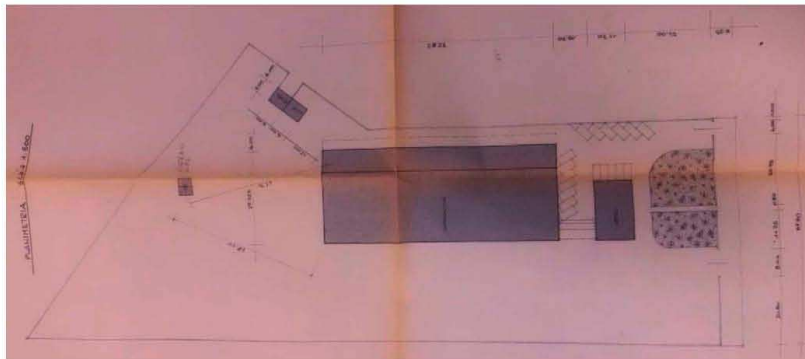
ALTRE INFORMAZIONI

- PERIMETRO DI PIANO

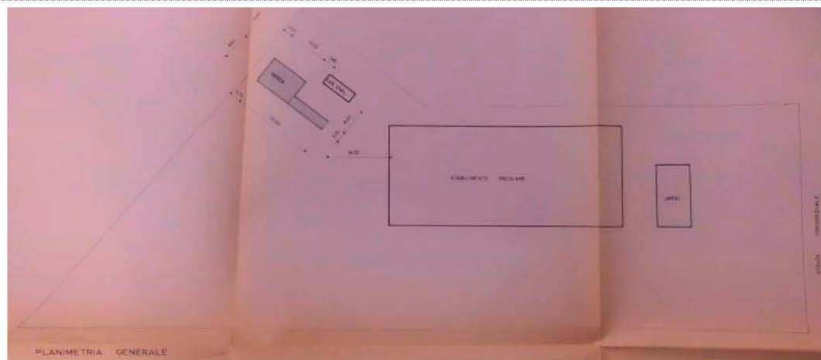


Titoli autorizzativi ALLEGATO IV

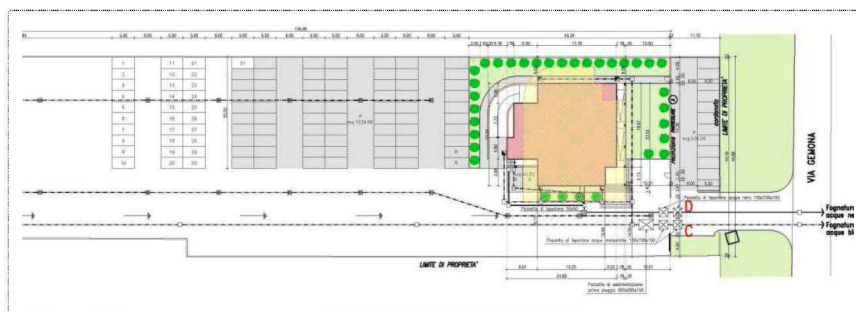
VIA PINZANO N.5; FG. 13; MAPP. 110;			
CAPANNONE E UFFICI/ALLOGGIO; ACCESSORIO (C.T.)			
-	-	marzo 1981;	Progetto di un capannone per lavorazione industriale con annesso edificio per uffici e abitazione;



Tipo	Identificativo		Oggetto
C.E.	N. 14893;	data: 01/02/1988;	Costruzione di una vasca di raccolta rifiuti.



Tipo	Identificativo		Oggetto
C.E.	N. 2276;	data: 29/03/1988;	Ampliamento del fabbricato industriale esistente;



ANNOTAZIONI:

- Certificato di Agibilità (Edificio Industriale e Uffici): non è stato ancora rilasciato. (Al 30.10.2013)
- La Società sta predisponendo la documentazione utile al rilascio del C.P.I. da parte del Comando VV.FF. di Pordenone.
- Riguardo il C.P.I. per le Attività n. 2.2.C; 10.1.B, 15.1.A; 74.3.C; 54.2.C, (DPR 151/2011):
- ☞ Parere Favorevole all'esame progetto (di variante a quello approvato con lettera prot. N.2469 del 20/3/2008); Prot. N. 4906 del 19/02/2013.

Descrizione

Dal punto di vista geografico le proprietà immobiliari della Società

si erigono nelle due predeterminate aree urbanistico-catastali, inserite nel contesto industriale, di interesse regionale, conosciuto come Z.I.P.R. del Comune di San Vito al Tagliamento, in Provincia di Pordenone.

L'area Z.I.P.R. risulta delimitata:

- a Est: dal fiume Tagliamento;
- a Ovest da zone prevalentemente agricole;
- a Sud dall'abitato di Rosa (S. Vito al Tagliamento);
- a Nord dall'asse stradale della SS 13 "Pontebbana" e dalla linea ferroviaria Udine-Venezia.

L'ossatura del sistema delle infrastrutture viarie di collegamento interessanti l'area è formata dalla viabilità autostradale e dalla viabilità primaria di grande comunicazione, costituita da:

- Autostrada A28 Portogruaro-Conegliano, che si connette con l'area industriale mediante il casello di Villotta;
- SS 13 in direzione est-ovest verso l'udinese ed il veneto;

- SR 463 in direzione **Portogruaro e verso l'udinese**.

Di connessione con la rete autostradale e il polo di Pordenone sono infine la SP 1 (collegamento con il casello di Villotta sulla A28) e la SP 21 (collegamento con Pordenone).

VIA PINZANO N.5; FG. 13; MAPP. 110 di Ha 01.40.05

Il complesso industriale originale, si erige su un terreno a sagoma triangolare, di superficie totale mq 14.000 ca. pianeggiante e interamente recintato.

Trattasi nella fattispecie di n.1 Capannone industriale (1981; ampliamento del 1988); da n.1 edificio per uffici ed alloggio custode (1981), a due piani fuori terra ed un seminterrato; da n.2 centrali elettriche esterne (1981); da n.1 cisterna GPL ; (1981) da n.1 vasca raccolta rifiuti (sfridi) (1988).

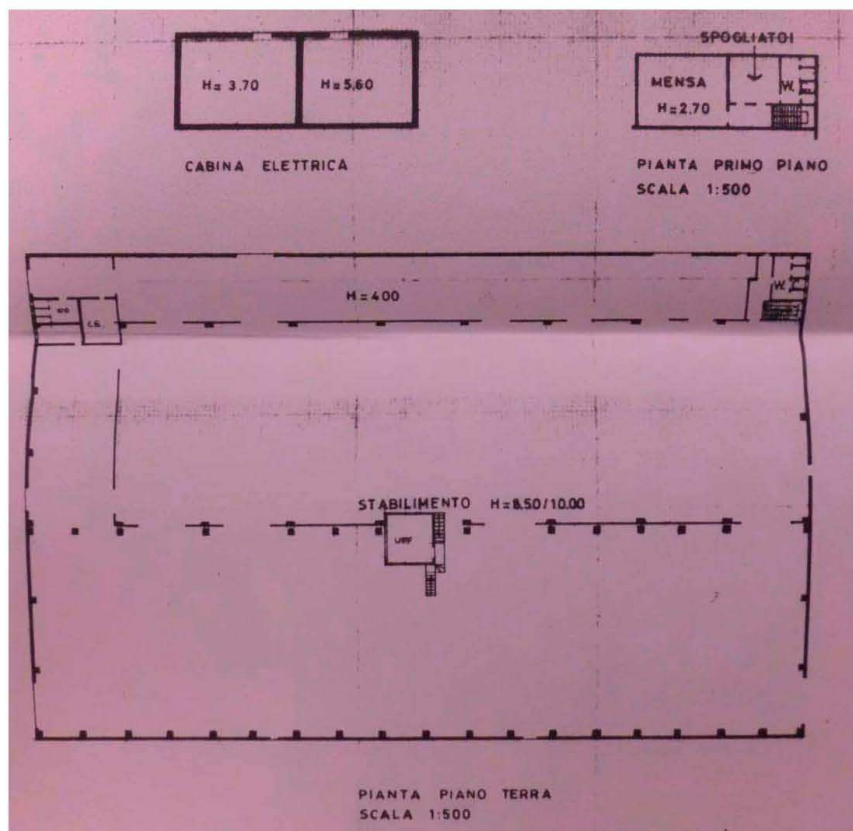
Lo Stabilimento produttivo (utilizzato a Magazzino)

Dal punto di vista strutturale la zona produttiva è composta da tre campate di diversa altezza e tipologia di copertura; pavimentazione in CLS armato:

- n.2 campate di h. m. 8,50÷10,00:
 - pilastri in c.a., gettati in opera;
 - perimetrali in muratura in c.a., gettati in opera;
 - copertura a due falde del tipo:
 - a) a capriate prefabbricate in C.A.P. con sottomanto in tegoli in CAP (anno 1981) e sovrastante materassino in lana di vetro con lastre superiori in fibrocemento (ETERNIT);
 - b) a capriate in acciaio con elementi omega pure in acciaio e sovrastante pannello coibentato tipo Monopanel (anno 1988).
- n.1 campata di h. m. 4,00:
 - fondazioni a trave rovescia in c.a.;
 - muratura perimetrali in c.a., gettato in opera;
 - copertura in tegole di C.A.P. di tipo piano.

In testa a **quest'ultimo corpo di fabbrica più basso**, è stata ricavata la zona servizi per l'**attività produttiva**. A due piani, per un'altezza totale fuori terra di m. 7,00 ca., risulta avere finiture distinte rispetto la zona produttiva:

- pavimentazioni in piastrelle;
- divisori interni in laterizio forato ed intonacato;
- scale di accesso al piano primo in c.a e rivestimento in piastrelle.

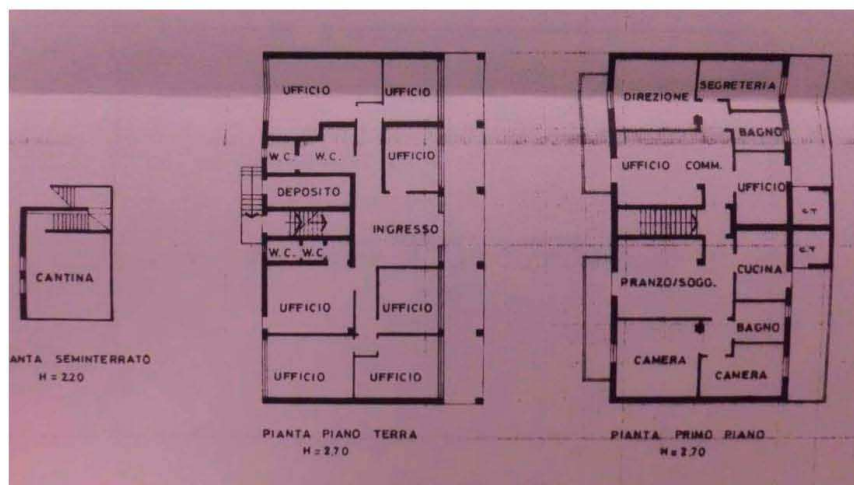


Infine, esternamente, lungo tutto il lato nord, è stata inoltre costruita una tettoia in CAP della profondità di m. 3,00 e di h. da terra m. 4,00 a servizio della zona produttiva.

Serramentistica esterna in alluminio. Serramentistica interna in legno. Le grondaie ed i pluviali risultano in lamiera zincata preverniciata.

La Palazzina uffici (chiusi)/alloggio (in locazione)

L'edificio è costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato.



Gli uffici sono stati ricavati al piano terra e per una porzione del piano primo pari alla metà. La rimanente parte del piano primo risulta dedicata all'alloggio per il custode (cucina, soggiorno, bagno, due camere da letto; terrazzo). Il seminterrato si sviluppa solo per una limitata porzione di fabbricato e risulta utilizzato a deposito/archivio.

Le scale di comunicazione verticale risultano in c.a., rivestite in marmo per la parte fuori terra.

Gli ambienti sono dotati di riscaldamento e raffrescamento.

Una caldaia a gas produce l'acqua calda sanitaria. Impianto elettrico funzionante.

Dal punto di vista strutturale è stato realizzato con metodo tradizionale:

- pilastri in c.a. su fondazioni continue e a plinto in c.a.;
- murature di spina e perimetrali in c.a. a vista;
- solai di piano e di copertura in laterocemento.

La copertura è di tipo piano con guaina in PVC.

Le pareti perimetrali esterni coibentate con una controparete in cotto e lastre di poliuretano.

Internamente, tutto intonacato al civile.

Pavimentazioni in ceramica.

Serramentistica esterna in alluminio. Serramentistica interna in legno e in parte in alluminio.

La lattoneria risulta in lamiera zincata preverniciata.

Le Centrali termiche; La Cisterna GPL; La Vasca raccolta rifiuti;

Si riportano di seguito i dati salienti di ognuna delle parti accessorie occorrenti all'attività produttiva quando funzionante.

Le due centrali elettriche occupano una unica superficie pari a mq 60,00 totali; e si elevano entrambe fuori terra per un piano con diversa altezza (3,70 m e 5,0 m).

Risultano addossate al confine Nord, a debita distanza dalla recinzione di proprietà, come da progetto approvato (anno 1981).

Nella parte retrostante il fabbricato industriale, vicino alle due centrali termiche, insiste la cisterna GPL, così come da progetto (anno 1981).

Tra le opere accessorie esiste vasca in c.a per la raccolta rifiuti, di profondità 1,10 m così come da progetto approvato (1988).

VIA PINZANO N.6; FG. 14; MAPP. 816 di Ha 02.92.76;

Il complesso industriale originale, si erige su un terreno di sagoma ad "L" e superficie totale mq 29.462,00 ca. pianeggiante e interamente recintato (a meno del confine sud su via Gemona; opere edili da completare).

L'accesso avviene direttamente da un ampio ingresso carrabile di circa 8 metri, su via Pinzano.

Da via Gemona è previsto in progetto un accesso carraio ulteriore ad uso esclusivo dei mezzi di soccorso.

Trattasi nella fattispecie di n.1 Capannone industriale (progetto del 2007; ed opere di variante progetto del 2008); da n.1 edificio per uffici ed alloggio custode (2008), a due piani fuori terra ed un seminterrato; da n.1 centrale elettrica esterna (2007).

Lo Stabilimento produttivo

L'edificio risulta funzionante sia per quanto riguarda la produzione sia per quanto riguarda gli uffici annessi, dedicati alla produzione.

L'edificio non possiede il Certificato di agibilità, in quanto la pratica edile comunale è in fase di completamento.

Dal punto di vista strutturale la zona produttiva è costituita da:

- n.5+1 campate di h. m. 9,00 ca. (per due reparti produttivi: reparto lavorazione Freddo;reparto Trattamenti Termici);
 - struttura portante verticale costituita da pilastri prefabbricati R120;
 - perimetrali esterni in pannelli prefabbricati del tipo alleggerito, sp. cm 20, avente resistenza al fuoco REI45;
 - manto di copertura a travi canale in lastre grecate curve in alluminio tipo AUBEL con guarnizione e dotate di finestre verticali a shed;
 - a) struttura orizzontale primaria: architravi prefabbricati R120;
 - b) struttura orizzontale secondaria: travi di copertura prefabbricati R120.

La pavimentazione è in cls con indurente al quarzo e polvere di ghisa.

La parete divisoria tra il reparto freddo ed il reparto termico è realizzata con pannelli prefabbricati in cls pieno dello spessore di 20 cm, REI120.

Le lattine rie sono in lamiera preverniciata, i serramenti in profili di estruso di alluminio.

A supporto dei due reparti produttivi esiste:

- un ufficio di produzione avente una superficie di mq. 160 ca.;
- un locale servizi (mq 160,00 ca.), soprastante alla zona uffici di produzione poiché **soppalcata; costituito da servizi igienici, spogliatoio e refettorio. L'accesso al soppalco** avviene attraverso apposita scala interna di tipo metallico;
- locali tecnici: locale compressore; cabina di trasformazione e piccolo magazzino di **superficie totale pari a mq 180,00 ca. In corrispondenza di tale zona, all'esterno trovano posto il serbatoio dell'azoto e quello dell'alcool metilico.**

L'intera rete è alimentata da n. 2 trasformatori del tipo a secco della potenza di 2000 KVA cadauno e da un trasformatore a secco della potenza di 600 KVA.

Il fabbricato è provvisto infine dei seguenti impianti tecnologici:

- impianto di riscaldamento;
- impianto elettrico e di forza motrice;
- impianto elettrico specifico per il settore forni dei trattamenti termici;
- impianto elettrico dei servizi di emergenza;
- impianto di messa a terra;
- impianto di aria compressa;
- impianto di stoccaggio di metanolo;
- deposito di olio idraulico e vasche contenitori di olio di tempra.

Gli impianti sono tutti funzionali alla produzione.

La Palazzina uffici/alloggio

L'edificio è costituito da due piani fuori terra ed un seminterrato.

L'ingresso dell'edificio, rialzato da terra, risulta **posizionato sull'angolo sud-ovest** del fabbricato e raggiungibile sia attraverso apposita scala padronale (ed una di servizio, a nord) sia attraverso rampa di raccordo in cls a norma, accessibile da est.



Attualmente l'edificio risulta non utilizzato, in quanto le lavorazioni edili sono da completarsi per le parti di finitura sia interne che esterne.



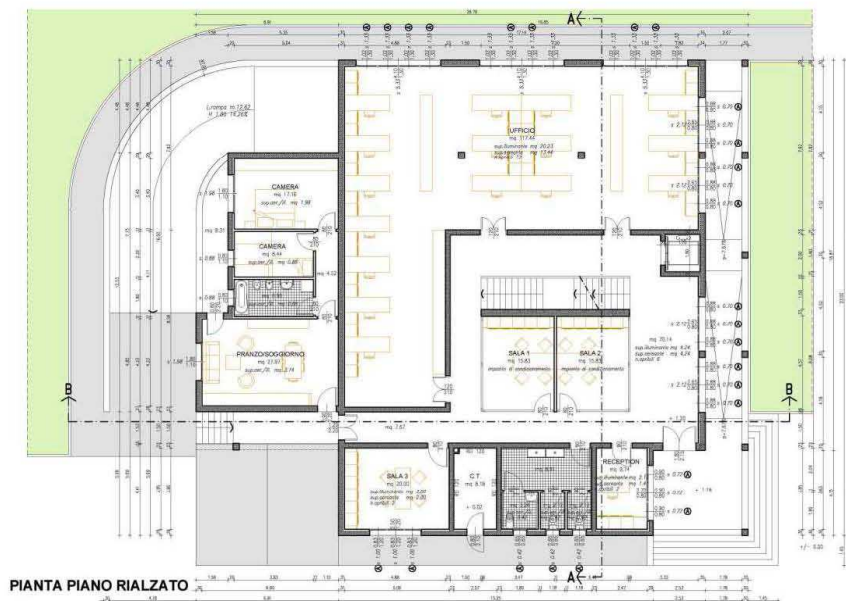
La palazzina, comunque, risulta conforme all'ultimo progetto approvato.

L'edificio non possiede ancora il certificato di agibilità, in quanto la pratica edile comunale è in fase di completamento.

La palazzina è stata realizzata per ospitare gli uffici e i servizi tecnico-amministrativi annessi all'attività produttiva precedente nonché l'abitazione del custode.

La sua superficie coperta risulta essere pari a mq 544,00.

Gli uffici sono stati ricavati al piano rialzato e al piano primo.



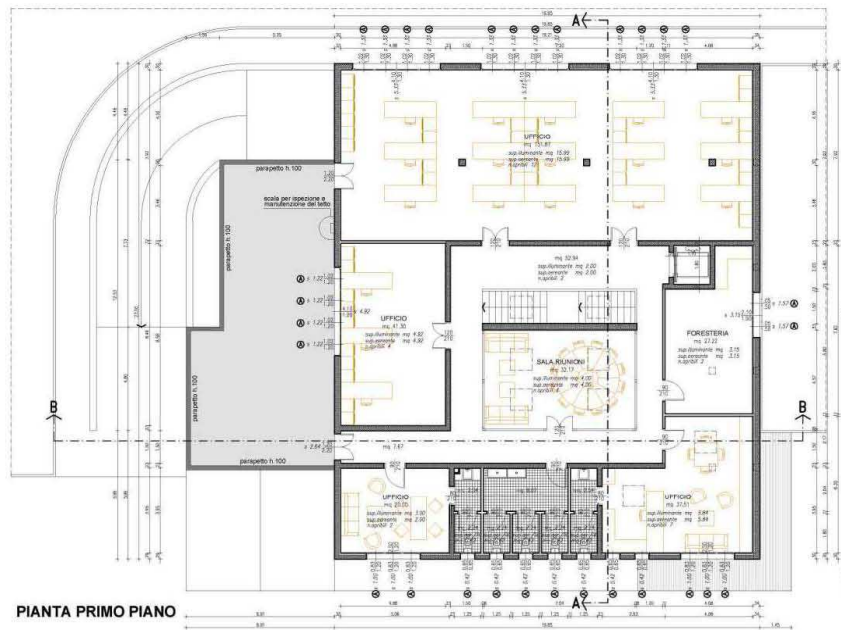
Essi si sviluppano attorno una hall centrale, con ingresso e reception al piano terra, da cui si diparte la scala, di comunicazione con i restanti due piani. Inoltre a progetto è previsto anche un ascensore (mancante) con apposito locale (vano ascensore) prossimo alla rampa scale.

La rimanente parte del piano rialzato, verso nord, risulta dedicata all'alloggio per il custode (zona giorno con angolo cottura, bagno, due camere da letto, terrazzo).

Oltre agli uffici il piano primo è dotato di spazio utilizzabile a sala riunioni.

Ogni piano è dotato di servizi igienici a norma.

Il piano seminterrato, di superficie analoga ai soprastanti, ospita l'archivio, i magazzini oltre ad una autorimessa, dotata di ampia apertura verso l'esterno. Al seminterrato si accede anche dall'esterno attraverso apposita rampa carraia in cls.



Le pavimentazioni interne ed esterne risultano rifinite a pregio così come la scala di comunicazione verticale; in analogia con il resto.

Gli ambienti del piano terra e primo sono dotati di impianto di condizionamento a soffitto, e perciò controsoffittati a regola d'arte, per un'altezza interna netta di m 2,60 ca.

L'impianto elettrico risulta in fase di completamento.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è stato realizzato con metodo tradizionale:

- fondazioni in c.a.;
- murature di spina e coronamento in c.a.; e pilastri in c.a.;
- solai di piano e di copertura di tipo tradizionale in c.a.

Sono state previste pareti di tamponamento di tipo semistrutturale e trasverso in alluminio, vetro, acciaio inox e rivestimenti esterni in pannelli di alluminio coibentati.

La copertura è di tipo piano, calpestabile; il suo rivestimento è stato realizzato in quadrotti in cls.

Internamente, tutto è stato intonacato al civile.

Serramentistica esterna in alluminio. Serramentistica interna: assente.

La lattoneria risulta in rame, e in alcuni punti mancante.

Criteri di valutazione

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo conosciuto come "Metodo del Mercato"; considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato.

Si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- dati identificativi;
- ubicazione, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, funzionalità delle unità immobiliari;
- regolarità edilizia;
- destinazione urbanistica,
- situazione del mercato di assoluta contrazione, con carenza di liquidità e conseguente deprezzamento del valore degli immobili.

La Stima dei Valori Immobiliari

Sulla base di quanto descritto ed analizzato, lo scrivente così stima il valore della piena proprietà degli immobili nel libero mercato, ed il prezzo base per la vendita.

Comune di SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN); Zona Z.I.P.R.

FG 13 MAPP 110 di Ha 01.40.05 – COMPLESSO INDUSTRIALE DEL 1981-1988			
Dati	cons	€/mq	Valore (€)
<p><u>TERRENO</u> (comprese le opere infrastrutturali e di miglioria al fondo); FG 13 MAPP 110 di Ha 01.40.05</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lotto edificato; n. 2 fabbricati; n. 2 Cabine elettriche; n. 1 cisterna GPL; n. 1 vasca raccogli-rifiuti (sfridi) della superficie coperta totale di mq 4.528,00 ca., ubicato in Via Pinzano n.5. • Zona Omogenea D1 per mq. 14.005,00 – zona per attività industriali, artigianali e di commercializzazione con potenzialità edificatoria residua pari a una superficie coperta di mq. 2664,00 ca., corrispondente ad un terreno edificabile di mq. 5.328,00 ca.; 	14.005,00	30,00	420.150,00;
<p><u>FABBRICATO</u> (comprensivo di impianti); FG 13 MAPP 110 piano S1, T, 1; <u>EDIFICIO A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Fabbricato di superficie coperta totale di mq. 4.338,00 ca. composto: <ul style="list-style-type: none"> - Officina meccanica/magazzino: <ul style="list-style-type: none"> h. m. 8,50÷10,00;..... h. m 4,00;..... <p style="text-align: right;">TOTALE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tettoia esterna: <ul style="list-style-type: none"> mq (3,00x82,00); h. 4,00 m;.....TOTALE - Zona servizi: <ul style="list-style-type: none"> piano terra e primo;.....TOTALE <p><u>EDIFICIO B:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Fabbricato di superficie coperta totale di mq. 207,00 ca. composto: <ul style="list-style-type: none"> - Cantina: <ul style="list-style-type: none"> piano seminterrato.....TOTALE - Uffici: piano terra; <ul style="list-style-type: none"> (18,30x9,30); h. 2,70 m.....TOTALE piano primo <ul style="list-style-type: none"> - Uffici; <ul style="list-style-type: none"> (9,15x9,30); h. 2,70 m.....TOTALE - n.1 alloggio <ul style="list-style-type: none"> (9,15x9,30); h. 2,70 m.....TOTALE <p><u>EDIFICIO C:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Cabine elettriche; <ul style="list-style-type: none"> (12,00x5,00); h. m. 3,70÷5,60.....TOTALE 	<p>3.861,00; 477,00; 4.338,00;</p> <p>246,00;</p> <p>237,00;</p> <p>25,00;</p> <p>170,00;</p> <p>85,00;</p> <p>85,00;</p> <p>60,00;</p>	<p>230,00</p> <p>100,00</p> <p>250,00</p> <p>150,00</p> <p>350,00</p> <p>350,00</p> <p>400,00;</p> <p>100,00</p>	<p>997.740,00;</p> <p>24.600,00;</p> <p>59.250,00;</p> <p>3.750,00;</p> <p>59.500,00;</p> <p>29.750,00;</p> <p>34.000,00;</p> <p>6.000,00;</p>
<p><u>OPERE ESTERNE</u> FG 13 MAPP 110 di Ha 01.40.05</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree circoscritte da recinzione, in parte metallica su sottostante muretto in c.a., in parte a rete metallica e paletti in cls; asfaltate in prossimità della via Pinzano; prettamente a verde nella parte retrostante la proprietà..... • N.1 VASCA PER LA RACCOLTA RIFIUTI (sfridi): h. - 1,10 m..... • N. 1 CISTERNA GPL..... 	145,00;	-	-
VALORE COMPLESSIVO			1.634.740,00

Comune di SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN); Zona Z.I.P.R.			
FG 14 MAPP 816 di Ha 02.92.76 – COMPLESSO INDUSTRIALE DEL 2007-2008			
Dati	cons	€/mq	Valore (€)
<p><u>TERRENO</u> (comprese le opere infrastrutturali e di miglioria al fondo); FG 14 MAPP 816 di Ha 02.92.76</p> <ul style="list-style-type: none"> lotto edificato; n. 2 fabbricati e n. 1 cabina elettrica della superficie coperta totale di mq 14.677,00 ca., (mq 14.133,00 ca. (attività produttiva) + 544,00 ca. (funzioni complementari ed accessorie)), ubicato in Via Pinzano n.6. Zona D.1 per mq. 29.462,00 – zona per attività industriali, artigianali e di commercializzazione con potenzialità edificatoria residua pari a una superficie coperta di: <ul style="list-style-type: none"> - mq. 54,00 ca., corrispondente ad un terreno edificabile di mq. 108,00 ca.; 	29.462,00	30,00	883.860,00
<p><u>EDIFICIO D:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Fabbricato di superficie coperta totale di mq. 14.320,00 ca. composto: <ul style="list-style-type: none"> - <u>Officina meccanica (a magazzino):</u> h. m.8,25.....TOTALE - <u>Zona servizi/uffici:</u> piano terra e primo; h. m. 3,00+2,50.....TOTALE - Vani tecnici:.....TOTALE 	13.980,00; 324,00; 180,00;	230,00; 250,00; 200,00;	3.215.400,00; 81.000,00; 36.000,00;
<p><u>EDIFICIO E:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Fabbricato di superficie coperta totale di mq. 544,00 ca. (h. 8,00 m) composto: <ul style="list-style-type: none"> - <u>Garage/Archivio:</u> piano interrato h. 2,50 m.....TOTALE - <u>Uffici/n.1 alloggio:</u> piano rialzato h. 2,95 m.....TOTALE - <u>Uffici:</u> piano primo h 2,95 m.....TOTALE 	333,00; 473,00; 457,00;	200,00; 450,00; 450,00;	66.600,00; 212.850,00; 205.650,00;
<p><u>EDIFICIO F:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Cabina Elettrica (esterna):</u> h. 2,60 m...TOTALE 	41,00	200,00	8.200,00;
<p><u>OPERE ESTERNE</u> FG 14 MAPP 816 di Ha 02.92.76</p> <ul style="list-style-type: none"> • Perimetrazione realizzata con recinzione metallica su sottostante muretto in c.a. (fronte sud su via Gemona: in fase di completamento per l. 45,00 m ca.);..... • piazzale a parcheggio privato e di manovra (stanziale e di relazione): realizzati mq 9.935, in zona nord e ovest come da progetto; In fase di completamento, invece, l'asfaltatura in Zona sud – Area dedicata alle funzioni complementari ed accessorie per totali mq 1695;.. • Opere a verde: realizzati mq 610 in zona Ovest come da progetto; In completamento l'area a verde in zona sud, su via Gemona..... 	-	-	-
<u>VALORE COMPLESSIVO</u>			4.709.560,00;

I VALORI MOBILIARI

Trattasi dei beni appartenenti alla Società in Liquidazione il cui elenco è stato fornito per “**cespiti**” raggruppati secondo n.5 Categorie predeterminate, funzionali all’azienda.

L’analisi valutativa è stata condotta su ogni singola Categoria, con procedure di verifica visiva e “a campione”, tali da consentire la collocazione fisico-geografica del bene in analisi, il suo stato di conservazione e quello di utilizzo.

Si precisa che i sopralluoghi si sono svolti in più date e solo presso gli immobili siti a San Vito al Tagliamento (PN).

Non sono state condotte rilevazioni di alcun genere presso l’immobile a Pero (MI).

Descrizione.

1. Gli Impianti (generici e specifici). (ALLEGATO III)

Relativamente la Categoria “Impianti”, sono stati condotti accertamenti di tipo visivo presso entrambi gli stabilimenti produttivi di San Vito al Tagliamento (PN).

Non sono state condotte rilevazioni di alcun genere presso l’immobile a Pero (MI).



Dalle verifiche condotte “a campione” in più sopralluoghi per la sottocategoria “Impianti generici” (1.1.) è emerso quanto segue:

- la produttività nell’edificio “A” (VIA PINZANO 5; FG. 13; MAPP. 110) è venuta meno con il trasferimento dell’attività presso il nuovo edificio a carattere produttivo “D” (VIA PINZANO 6; FG. 14; MAPP. 816);
- attualmente l’edificio “A” è utilizzato solo come Magazzino (deposito di materie prime (barre)); gli impianti generici esistenti sono funzionali a questo tipo di utilizzo; la documentazione tecnica a corredo dell’attività produttiva sembrerebbe da rinnovarsi (per esempio: il CPI relativo alle attività n.4/B; 17; 91 del D.M. 16.02.1982 è scaduto in data 20.11.2010); si evidenzia infine lo stato di abbandono per inutilizzo dell’immobile comportante interventi edilizi di tipo manutentivo ordinario e/o straordinario;
- attualmente solo l’edificio “D” è utilizzato per l’attività produttiva aziendale; tuttavia, per lo stesso è in corso il completamento della pratica edilizia presso il Comune di San Vito al Tagliamento (PN) per l’ottenimento del Certificato di Agibilità.

Gli impianti, tuttavia, sono funzionali all'attività in essere.

- **gli edifici "B" e "E", ad uso uffici ed alloggio custode** sono inutilizzati a meno delle abitazioni esistenti al piano primo dell'edificio "B" di via Pinzano 5. Allo stato di abbandono manutentivo in cui versa l'edificio "B" si contrappone l'indisponibilità dei locali presso l'edificio "E" in quanto in fase di completamento per le opere interne di finitura oltre che per la quasi totalità delle opere esterne.

Gli impianti esistenti risultano, comunque, funzionali alle attività previste.

- **gli edifici "C" ed "F", di natura accessoria, sono funzionali alle attività** esistenti presso il relativo comparto edilizio.

Per quanto riguarda la sottocategoria "Impianti Specifici" (1.2.) essi sono connessi meccanicamente alla struttura edilizia occupando spazi volumetrici prestabiliti dal Lay-Out produttivo.

Ai fini stimatori si precisa quanto segue:

- la sottocategoria "Impianti generici" (1.1.) per lo più è stata valutata unitamente agli Immobili; poiché difficilmente rimuovibili se non con costi di recupero e di ripristino superiori al valore stesso dei beni.
- la valorizzazione mobiliare riguarda solo gli impianti (generici e specifici) smontabili e quindi vendibili (Carroponti; Forni; Vasche).

2.I Macchinari. (ALLEGATO IV)

Riguardo la categoria "Macchinari" non è stata eseguita alcuna verifica presso lo stabilimento di Pero (MI).

I dati stimatori emersi ai sopralluoghi presso le realtà produttive di San Vito al Tagliamento (PN) sono stati riassunti in tre modi: * Identificazione analitica del macchinario (codifica interna; nr posizione di Lay-Out; tipologia; marca; denominazione, anno, matricola; marcatura C.E.; stato d'uso); * Sviluppo planimetrico di Lay-Out; * Rilievo fotografico.

Dalle verifiche di tipo "a campione" è emerso quanto segue:

- **L'edificio "A" (VIA PINZANO 5; FG. 13; MAPP. 110)** risulta privo di macchine; esistono in realtà alcune obsolescenze meccaniche fuori uso e/o parzialmente smontate (rif. Codifica Interna-Macchinari nr. 133÷140; nr. 154); per un totale di nr. 9 "Macchinari";

- L'edificio "D" (VIA PINZANO 6; FG. 14; MAPP. 816), dedicato alla produzione, risulta contenere la quasi totalità dei "Macchinari" che la Società possiede (nr. totale di macchine pari a 130).

L'attività stimatoria ha inoltre compreso la VERIFICA DELLA CONFORMITA' ALLA NORMATIVA SULLA SICUREZZA DEI LUOGHI DI LAVORO secondo la normativa vigente e precedentemente riassunta.

Riguardo la voce "Macchinari" di seguito si riporta l'Elenco delle Sottocategorie e le quantità relative (con indicazione del marchio CE; della Dichiarazione di Conformità).

Esistono infine delle prescrizioni sulla sicurezza per i macchinari di produzione (Rif. Documento n.3103459_atex_Rev1-001 del 15/05/2013 (DVR)).

VALORI MOBILIARI – CATEGORIA Nr. 2. "MACCHINARI"	COMPLESSO INDUSTRIALE Z.I. DEL PONTE ROSSO 33078 - San Vito al Tagliamento (PN)		VIA PINZANO 5; (FG. 13; MAPP. 110)	VIA PINZANO 6; (FG. 14; MAPP. 816)	
	2. Categoria "Macchinari"; Sottocategorie:	EDIFICIO A	EDIFICIO D		
			macchine TOTALE Nr.	con Marchio CE	con Dich. di Conf.
	2.1. Affilatrici;	1	3		
	2.2. Alesatrici;		2		
	2.3. Centri di Lavoro;		3	(2)	
	2.4. Cesoie;		3	(2)	
	2.5. Foratrici;		1		
	2.6. Fresatrici;	1	19	(3)	
	2.6.1. Fresatrice in Leasing; UNICREDIT LEASING SPA		1	(1)	
	2.7. Impianto di filtrazione;		1	(1)	
	2.8. Intestatrici;		4		
	2.9. Lapidelli;	1	6	(2)	
	2.10. Marcatrici;		1		
	2.11. Molatrici;		14		
	2.12. Pialle;		5		
	2.13. Presse;		12		
	2.13.1. Pressa in Leasing; UNICREDIT LEASING SPA		1	(1)	
	2.14. Rettifiche;	4	35	(20)	(11)
	2.14.1. Rettifiche in Leasing; PALLADIO LEASING SPA		2	(2)	(1)
	2.15. Sabbiatrici;		2	(2)	(1)
	2.16. Seghetti;	2	6	(2)	
	2.17. Smagnetizzatori;		1		
	2.18. Stozzatrici;		2	(2)	(1)
	2.19. Torii;		1		
	2.20. Trapani;		4		
	2.21. Troncatrici;		1		
	TOTALE MACCHINARI	9	130		
	TOTALE MACCHINARI (CE)			(40)	
	TOT. MACCHINARI (CE+DICH. CONF.)				(22)

3.e 4. Gli “Arredi d’ufficio” e “Le macchine elettroniche”. (ALLEGATO V)

Dalle verifiche condotte “a campione” in più sopralluoghi presso gli immobili siti a San Vito al Tagliamento (PN) è emerso quanto segue:

- gli ambienti complementari alle realtà produttive (nella fattispecie, gli uffici) sono tutti dislocati entro il **fabbricato “D”** (in posizione baricentrica ma periferica rispetto la realtà produttiva); al piano terra di uno spazio soppalcato; comunicanti **con l’area produttiva** ma comunque opportunamente separata da questa attraverso pareti divisorie; **tali ambienti sono risultati attrezzati con arredi e suppellettili pertinenti all’utilizzo (tipo ufficio)**. Nella fattispecie sono state rilevate nr. 16 postazioni da lavoro; nr. 14 pc (di cui 3 in reparto produzione); nr. 18 monitor (di vario genere), di cui 4 in reparto produzione; nr 6 pc portatili (e n.4 in dotazione a Pero (MI)); nr. 1 plotter (ed accessori); n.3 stampanti (di cui nr. 1 in dotazione a Pero (MI)).
- gli ambienti complementari alle realtà produttive (nella fattispecie, gli uffici) e **l’alloggio del custode, dislocati entro il fabbricato “B”, presentano arredi e suppellettili** in disuso per quanto riguarda la realtà amministrativo-commerciale; da poco rinnovati per quanto riguarda gli appartamenti del piano primo (ciò si evince dalle foto prodotte dalla Società in Liquidazione in data 04.11.2013); gli appartamenti, infatti, al sopralluogo del 29.10.2013 risultavano non accessibili in quanto locati a soggetti terzi).

Ai fini stimatori si precisa che non è stata verificata la realtà amministrativo-commerciale **di Pero (MI); all’uopo sono state fornite dalla Società delle foto panoramiche e di dettaglio** degli ambienti ad ufficio presso Milano.

5. I Veicoli. (ALLEGATO VI)

Dalle verifiche condotte “a campione” in più sopralluoghi è emerso quanto segue:

- a far data 30.10.2013 sono in disponibilità presso la realtà produttiva di San Vito al Tagliamento (PN) i seguenti veicoli aziendali: targa CD308VS; targa CJ344PW; targa DP216TC; targa CD308VS; targa TO42537S; targa CF946AV;
 - a far data 30.10.2013 sono in disponibilità presso la realtà produttiva di Pero (MI) i seguenti veicoli aziendali: targa DL558HT; targa AR320GN; targa CD909VY.
- All’uopo sono state fornite dalla società in liquidazione le foto riguardanti i veicoli a Milano.**

Sono state fornite dalla società in liquidazioni le copie della documentazione a corredo dei veicoli (Certificati di proprietà e Libretti di circolazione).

Criteri di valutazione

Quale criterio stimatorio lo scrivente ha adottato il criterio basato sul principio di sostituzione conosciuto come “Metodo del Costo”; che considera il costo da sostenere per rimpiazzare i beni con altri, nuovi, aventi simili caratteristiche ed utilità ed attribuisce il valore applicando a tale costo correttivi che tengano conto dello stato di conservazione; delle obsolescenze tecniche ed economiche rilevate; l’usura fisica, il valore iniziale; la flessibilità d’impiego; la situazione economica del momento; l’effettiva appetibilità dei beni stimati.

E’ stato anche considerato il rischio che alcuni beni non corrispondano alle normative di sicurezza vigenti.

Per i veicoli si è considerato l’anno di immatricolazione, l’aspetto della carrozzeria, lo stato d’usura generale e le quotazioni medie riscontrate nella stampa specializzata.

La Stima dei Valori Mobiliari

Sulla base di quanto descritto ed analizzato, lo scrivente così stima il valore della piena proprietà degli immobili nel libero mercato, ed il prezzo base per la vendita.

1. IMPIANTI

VALORI MOBILIARI – CATEGORIA Nr. 1 “IMPIANTI”	COMPLESSO INDUSTRIALE Z.I. DEL PONTE ROSSO 33078 - San Vito al Tagliamento (PN)	VIA PINZANO 5; (FG. 13; MAPP. 110)			VIA PINZANO 6; (FG. 14; MAPP. 816)		
		EDIFICIO A	EDIFICIO B	EDIFICIO C	EDIFICIO D	EDIFICIO E	EDIFICIO F
1.	Impianti						
	Sottocategorie (1.1; 1.2):						
	1.1. Generici;						
	1.1.1. Elettrico;						
	1.1.2. Meccanico;			-			-
	1.1.3. Idraulico;			-			-
	1.1.4. Condizionamento;			-			-
	1.1.5. di Telefonia;			-			-
	1.1.6. di Sollevamento (Carroponte);	€ 2.933,00	-	-	€ 374.000,00	-	-
	1.1.7. di Trattamento Termico;		-	-		-	-
	1.1.8. di Aria compressa;		-	-		-	-
	1.1.9. di Aspirazione;		-	-		-	-
	1.1.10. di Linea gas-azoto;		-	-		-	-
	1.2. Specifici (di Produzione);						
	1.2.1. Forni (n.2 marchio CE);		-	-	€ 446.000,00	-	-
	1.2.2. Vasche;		-	-		-	-
	Impianti Generici (Carroponte) TOTALE				376.900,00		
	Impianti Specifici TOTALE				446.000,00		
	TOTALE IMPIANTI				€ 822.900,00		

2. MACCHINARI

COMPLESSO INDUSTRIALE Z.I. DEL PONTE ROSSO 33078 - San Vito al Tagliamento (PN)		VIA PINZANO 5; (FG. 13; MAPP. 110)	VIA PINZANO 6; (FG. 14; MAPP. 816)	VALORE (€)
		EDIFICIO A	EDIFICIO D	
VALORI MOBILIARI – CATEGORIA Nr. 2 “MACCHINARI”	2. Macchinari;			
	Sottocategorie (dalla 2.1 alla 2.22):			
	2.1. Affilatrici;			-
	2.2. Alesatrici;	-		927,00;
	2.3. Centri di Lavoro;	-		227.079,00;
	2.4. Cesoie;	-		7.000,00;
	2.5. Foratrici;	-		47.054,00;
	2.6. Fresatrici;			89.332,44
	2.6.1. Fresatrice in Leasing; UNICREDIT LEASING SPA	-		
	2.7. Impianto di filtrazione;	-		101.000,00
	2.8. Intestatrice;	-		-
	2.9. Lapidelli;			128.873,00;
	2.10. Marcatrici;	-		8.403,00;
	2.11. Molatrici;	-		1.450,00;
	2.12. Pialle;	-		54.684,00;
	2.13. Presse;	-		16.808,00;
	2.13.1. Pressa in Leasing; UNICREDIT LEASING SPA	-		
	2.14. Rettifiche;	€ 4.088,00	€ 569.818,00	573.906,70;
	2.14.1. Rettifiche in Leasing; PALLADIO LEASING SPA	-		
	2.15. Sabbiatrici;	-		3.280,00;
	2.16. Seghetti;			5.558,00;
2.17. Smagnetizzatori;	-		-	
2.18. Stozzatrici;	-		1.000,00;	
2.19. Tomi;	-		-	
2.20. Trapani;	-		-	
2.21. Troncatrice;	-		-	

TOTALE MACCHINARI € 1.266.355,00

3. - 4. - 5. ARREDI D’UFFICIO; MACCHINE ELETTRONICHE; VEICOLI.

COMPLESSO INDUSTRIALE Z.I. DEL PONTE ROSSO 33078 - San Vito al Tagliamento (PN)		VIA PINZANO 5; (FG. 13; MAPP. 110)	VIA PINZANO 6; (FG. 14; MAPP. 816)	PERO (M)	VALORE (€)
		EDIFICIO B	EDIFICIO D		
VALORI MOBILIARI – CATEGORIA Nr. 3 – 4 – 5	3. Arredi ufficio;	€ 2.400,00;	€ 12.000,00;		14.400,00;
	4. Macchine Elettroniche;	-	€ 12.000,00;		12.000,00;
	5. Veicoli;				
	5.1. Automezzi;				
	5.1.1. Citroen XSARA 2.0HDI;	-		-	1.000,00;
	5.1.2. Citroen XSARA 2.0HDI ENT. SW;	-		-	1.000,00;
	5.1.3. SUBARU OUTBACK;	-	-		5.000,00;
	5.1.4. ALFA ROMEO 159;*	-		-	3.500,00;
	5.2. Mezzi di trasporto interno	-			16.000,00;
	5.3. Autocarri e Rimorchi				
	5.3.1. Opel Combo;	-	-		1.200,00;

	5.3.2.	Fiat Iveco Daily	-	-	2.500,00;
	5.3.3.	Iveco 35c10	-	-	3.800,00;
	5.3.4.	Iveco 35c12	-	-	3.500,00;

TOTALE ARREDI D'UFFICIO	€ 14.400,00
TOTALE MACCH. ELETTR.	€ 12.000,00
TOTALE VEICOLI	€ 37.500,00

* La voce comprende i Beni in leasing sino al 06/2012.

IL MAGAZZINO. (ALLEGATO VII)

Trattasi dei beni a magazzino appartenenti alla Società in Liquidazione il cui elenco è stato fornito per “cespiti” raggruppati secondo categorie predeterminate, funzionali all’azienda.

L’analisi valutativa è stata condotta su ogni singola Categoria, con procedure di verifica visiva per lo più “a campione”, tali da consentire la collocazione geografica del bene in analisi, il suo stato di conservazione e quello di utilizzo.

Si precisa che i sopralluoghi si sono svolti in più date e solo presso gli immobili siti a San Vito al Tagliamento (PN).

Non sono state condotte rilevazioni di alcun genere presso l’immobile a Pero (MI).

Descrizione

Relativamente i beni “a magazzino il sopralluogo, è stato condotto utilizzando i diversi libri cespiti; riguardo le materie prime si è anche utilizzato il Foglio Elenco relativo alla codifica numerica dei materiali.

La verifica è avvenuta principalmente presso l’edificio “A” per le Materie Prime.

La verifica è avvenuta principalmente presso l’edificio “D” per i Semilavorati; per i Prodotti Finiti; per le Attrezzature; i beni Ausiliari e di Consumo.

Nel Libro cespiti “Magazzino Macchinari Merce” sono ricompresi macchinari acquisiti dalla società durante la riorganizzazione aziendale del 2008.

Tali beni sono considerati rimanenze poiché mai utilizzati né destinati alla rivendita.

I macchinari, poiché obsoleti, risultano privi di valore.

Criteri di valutazione

Quale criterio stimatorio lo scrivente ha adottato il criterio basato sul principio di sostituzione conosciuto come “Metodo del Costo”; che considera il costo da sostenere per rimpiazzare i beni con altri, nuovi, aventi simili caratteristiche ed utilità ed attribuisce il valore applicando a tale costo correttivi che tengano conto dello stato di conservazione; delle obsolescenze tecniche ed economiche rilevate; l'usura fisica, il valore iniziale; la flessibilità d'impiego; la situazione economica del momento; l'effettiva appetibilità dei beni stimati.

La Stima del Magazzino

Sulla base di quanto descritto ed analizzato, lo scrivente così stima il valore del magazzino.

		COMPLESSO INDUSTRIALE Z.I. DEL PONTE ROSSO 33078 - San Vito al Tagliamento (PN)	VIA PINZANO 5; (FG. 13; MAPP. 110)	VIA PINZANO 6; (FG. 14; MAPP. 816)	VALORE (€)
IL MAGAZZINO	6. Materia Prime; Sottocategorie (6.1):		EDIFICIO A	EDIFICIO D	
	6.1. Acciaio;		-	-	
	6.1.1. Barre;			-	114.000,00
	6.1.2. Circolari		-		700,00;
	7. Semilavorati;		-		117.000,00
	8. Prodotti finiti;		-		234.000,00
	9. Utensileria; Attrezzature; Ausiliari; di Consumo;		-		274.000,00
	10. Macchinari "Merca";		OBSOLESCENZE		
	TOTALE MAGAZZINO		€ 739.700,00		

Conclusioni

Di seguito si riassumono le macro voci (Categorie/Sottocategorie) di perizia.

RIEPILOGO GENERALE		
categoria	descrizione	VM(€)
VALORI IMMOBILIARI	VIA PINZANO, 5; SAN VITO AL TAGL. (PN);	1.634.740,00
	VIA PINZANO, 6; SAN VITO AL TAGL. (PN);	4.709.560,00
	TOTALE	6.344.300,00
categoria	descrizione	VC(€)
VALORI MOBILIARI	1. IMPIANTI (generici e specifici);	822.900;
	2. MACCHINARI;	1.266.355,00;
	3. ARREDI UFFICIO;	14.400;

	4.	MACCHINE ELETTRONICHE;	12.000;
	5.	5.1. AUTOMEZZI;	10.500;
		5.2. MEZZI DI TRASPORTO INTERNO;	16.000;
		5.3. AUTOCARRI E RIMORCHI;	11.000;
		TOTALE	2.153.155,00

categoria		descrizione	VC(€)
MAGAZZINO	6.	MATERIE PRIME;	114.700,00;
	7.	SEMILAVORATI;	117.000,00
	8.	PRODOTTI FINITI;	234.000,00
	9.	UTENSILERIA (ATTREZZATURE; AUSILIARI; DI CONSUMO);	274.000,00
	10.	MACCHINARI MERCE;	-
		TOTALE	739.700,00

Lo scrivente rimette originale del presente elaborato e dei relativi allegati in forma cartacea e su supporto CD-Rom.

Tanto in evasione all'incarico ricevuto.

Pordenone, 11 novembre 2013

IL PERITO STIMATORE

(dott. ing. Sara Stivella)

ALLEGATI

(in fascicolo a parte)

ALLEGATO I_L'Incarico;

ALLEGATO II_Titoli Autorizzativi;

ALLEGATO III_Gli Impianti;

ALLEGATO IV_I Macchinari;

ALLEGATO V_Gli Arredi d'Ufficio; Le Macchine Elettroniche;

ALLEGATO VI_I Veicoli;

ALLEGATO VII_II Magazzino;

ALLEGATO VIII_CD ROM (Relazione di Stima e Allegati).