

## **TRIBUNALE DI PORDENONE**

**FALLIMENTO:** R.G. FALL. N. 18/2019.

**SENTENZA DICHIARATIVA:** 11.07.2019.

### **RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**



**Dott. Paolo Berti**

**II GIUDICE DELEGATO:** **dott.ssa DALL'ARMELLINA LUCIA**

**II CURATORE:** **dott. MAURIZIO DEMOCRITO**

**II CT DELLA PROCEDURA:** **dott. PAOLO BERTI**

Pordenone (PN), 05.08.2019.

## **SOMMARIO**

<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>1.0 ATTIVITA' .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1 TIPOLOGIE DI PRODUZIONI .....</b>	<b>10</b>
<b>1.2 ORGANIGRAMMA .....</b>	<b>17</b>
<b>2.0 CESPITI.....</b>	<b>18</b>
<b>2.1 DESCRIZIONE DEI CESPITI.....</b>	<b>20</b>
<b>2.2 CRITICITA' INERENTI AL COMPLESSO AZIENDALE .....</b>	<b>33</b>
<b>2.3 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE MOBILIARE .....</b>	<b>45</b>
<b>3.0 DESCRIZIONE MAGAZZINO .....</b>	<b>50</b>
<b>3.1 MAGAZZINO A SCORTA.....</b>	<b>50</b>
<b>3.2 MAGAZZINO RICAMBI.....</b>	<b>53</b>
<b>3.3 MAGAZZINO A COMMESSA .....</b>	<b>54</b>
<b>4.0 CAPANNONE CON UFFICI.....</b>	<b>62</b>
<b>4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA DEL BENE .....</b>	<b>63</b>
<b>4.2 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE .....</b>	<b>64</b>
<b>4.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGOLARITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>98</b>
<b>4.3.1 Inquadramento urbanistico.....</b>	<b>98</b>
<b>4.3.2 Regolarità edilizia.....</b>	<b>102</b>
<b>4.3.3 Autorizzazioni che permettono lo svolgimento dell'attività .....</b>	<b>104</b>
<b>4.4 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....</b>	<b>106</b>
<b>4.5 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE AZIENDALE.....</b>	<b>108</b>
<b>5.0 IMMOBILE IN COMUNE DI PORCIA.....</b>	<b>112</b>
<b>6.0 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....</b>	<b>121</b>
<b>ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.....</b>	<b>123</b>



## **PREMESSA**

Lo scrivente professionista è stato incaricato dal curatore dott. Maurizio Democrito di procedere alla valutazione dell'intero compendio aziendale, costituito dalle seguenti categorie di beni:

○ <b>immobile ad uso industriale sito in zona industriale "Comina" via Castelfranco Veneto n. 65 del Comune di Pordenone (PN)</b>
○ <b>cespiti</b> (macchinari ed impianti specifici, attrezzature, macchine e mobili d'ufficio, automezzi)
○ <b>giacenze di magazzino</b>
○ <b>Know how tecnico</b> (= progetti esecutivi dei principali macchinari)
○ <b>commesse in corso</b>
○ <b>area in Comune di Porcia dotata di un'antenna Wind</b> , il cui uso non attiene all'attività industriale svolta dalla fallita, con possibilità di vendita, anche, in un lotto separato

## **NOTA SU IMMOBILIZZAZIONE IMMATERIALI E BENI DI TERZI**

In ordine a marchi e brevetti, è stato riferito allo scrivente che tutti i marchi e brevetti sono ad oggi scaduti. Qualora dovesse emergere qualche immobilizzazione immateriale si provvederà a redigere specifica integrazione.

**I beni di terzi indicati nell'inventario non sono oggetto della presente valutazione.**

## **ACCERTAMENTI ESEGUITI**

Nel tempo avuto a disposizione sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

1. sopralluoghi presso l'immobile ove viene svolta l'attività ai fini delle verifiche e controlli inventariali assieme al personale dell'azienda, messo a disposizione dal curatore dott. Maurizio Democrito;
2. analisi delle giacenze al fine di determinare la componente obsoleta del magazzino;
3. acquisizione atto di compravendita a rogito del notaio dott. Giorgio Pertegato, rep. n. 257405, fasc. n. 13165 del 28 febbraio 2006 (*allegato n. A.1*);
4. acquisizione della documentazione catastale di rito presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone: estratto di mappa, visure, elaborato planimetrico e schede catastali e pratica Docfa geom. Bottega Massimo (*allegato n. A.2*);
5. acquisizione degli estratti di PRG e NTA dei Comuni di Pordenone e Porcia (*allegato n. A.3*);

6. ispezioni ipotecarie aggiornate (*allegato n. A.4*);
7. ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone in data 06/05/2013 (*allegato n. A.5*);
8. acquisizione dei titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Pordenone (*allegati dal n. A.6.1 al n. A.6.8*);
9. acquisizione della documentazione prevenzione incendi (*allegati nn. A.7.1-A.7.2-A.7.3*);
10. acquisizione delle emissioni in atmosfera (*allegato n. A.8*);
11. acquisizione del verbale verifica periodica impianto di messa a terra (*allegato n. A.9*);
12. acquisizione della certificazione impianti elettrici (*allegato n. A.10*);
13. acquisizione della certificazione impianto idraulico (*allegato n. A.11*);
14. acquisizione libretto centrali riscaldamento (*allegato n. A.12*);
15. acquisizione della classificazione ditta insalubre (*allegato n. A.13*);
16. acquisizione documentazione tecnica inerente all'Immobile in Porcia F.4 Mapp.1214 (*allegato n. A.14*);
17. acquisizione estratto di mappa e visure catastali (*allegato n. A.14.1*);
18. acquisizione contratto di Locazione attuale antenna Wind (*allegato n. A.14.2*);
19. acquisizione ispezione conservatorie con elenco delle formalità e note di trascrizione (*allegato n. A.14.3*);
20. acquisizione nuovo contratto (*allegato n. A.14.4*);
21. acquisizione libretto recipiente a pressione aria compressa (*allegato n. A.15*);
22. acquisizione verbale verifica ascensore del 07.09.2017. (*allegato n. A.16*);
23. acquisizione dichiarazioni di conformità impianti aspirazione e cabina verniciatura (*allegato n. A.17*);
24. acquisizione delle tavole grafiche – layout piano terra e primo (*allegati nn. B.1-B.2*);
25. acquisizione libretti e certificati di proprietà auto (*allegato n. B.3*);
26. redazione inventario cespiti SAFOP (*allegato n. B.4*);
27. criticità cespiti comprensivo di allegati da S1a S13 (*allegato n. B.5*);
28. acquisizione della tavola grafica C – ubicazione commesse in officina (*allegato n. C.0*);
29. acquisizione inventario magazzino a scorta (*allegato n. C.1*);
30. acquisizione inventario magazzino a scorta non movimentati negli ultimi 2 anni (*allegato n. C.1a*);

31. acquisizione inventario magazzino a scorta movimentati negli ultimi 2 anni (*allegato n. C.1b*);
32. acquisizione inventario magazzino ricambi (*allegato n. C.2*);
33. acquisizione indice commesse inventariate (*allegato n. C.3.0a*);
34. acquisizione riepilogo costi commesse inventariate (*allegato n. C.3.0b*);
35. acquisizione delle commesse inventariate (*allegati dal n. C.3.01 al n. C.3.39*);
36. determinazione dei costi di progettazione a commessa (*allegato n. C.4*);
37. acquisizione commesse service 2016 (*allegato n. C.5.1*);
38. acquisizione commesse service 2017 (*allegato n. C.5.2*);
39. acquisizione commesse service 2018 (*allegato n. C.5.3*);
40. acquisizione commesse service 2019 (*allegato n. C.5.4*);
41. determinazione trend commesse service 2016 2018 (*allegato n. C.5.5*);
42. inventario magazzino idraulico ed elettrico (*allegato n. C.6*).

#### **MODALITÀ DI INVENTARIAZIONE**

##### **A) Cespiti**

In relazione ai cespiti produttivi si è proceduto alla verifica dei beni presenti nel capannone industriale di proprietà della committente, con etichettatura della maggior parte dei beni.

Per i mobili d'ufficio e le macchine elettroniche si è identificato il locale e si è redatto l'elenco di beni presenti. Per gli automezzi sono stati verificati il chilometraggio e i dati riportati nel libretto di circolazione.

##### **B) Giacenze di magazzino**

Il magazzino di materie prime e semilavorati è presente **sia** presso la sede **sia** esternamente presso i committenti. Per le giacenze presenti presso la sede sono stati eseguiti controlli a campione assieme al personale dell'azienda. Per le giacenze presenti presso terzi non si è riusciti ad acquisire tutte le attestazioni necessarie per cui si è fatto riferimento ai documenti di trasporto, tenendone conto ai fini della stima.

**ACCERTAMENTI ESEGUITI, DI CUI SI E' TENUTO CONTO NELLA VALUTAZIONE**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo (es scarichi fognari, ecc), né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure fallimentari.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>3. La verifica della regolarità edilizia e catastale non è stata eseguita stante il breve tempo avuto a disposizione. Tale onere risulta a totale carico dell'aggiudicatario.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>4. Si rinvia <u>al notaio incaricato il controllo delle formalità pregiudizievoli immobiliari</u> di cui al paragrafo 4.4 della presente relazione, nonché delle provenienze dei singoli immobili. <u>Lo scrivente ha allegato solo quanto reperito nel breve tempo a disposizione.</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>5. La vendita è <u>forzata</u> (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto <u>senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti</u> e/o per mancanza di qualità. Si precisa che <u>ogni attività di verifica preventiva del bene</u>, anche di tipo edilizio-urbanistico compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare lo stesso con tutti gli oneri connessi e che non si è provveduto, <u>come proprio delle procedure fallimentari</u>, ad alcuna verifica sull'impiantistica e della parte strutturale a servizio del capannone, limitandosi a una raccolta della documentazione rinvenuta presso l'azienda.</p>                                        |
| <p>6. 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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>7. <u>Risultano a totale carico dell'aggiudicatario</u> tutti gli "oneri" relativi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• all'aggiornamento della documentazione catastale, alla predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica prima del rogito notarile;</li><li>• alla sanatoria delle difformità riscontrate, con tutte le relative pratiche tecniche edilizie ed interventi edilizi, se necessari e all'acquisizione delle documentazione edilizia con accesso agli atti del Comune;</li><li>• agli interventi di adeguamento impiantistico e funzionale del capannone e dei cespiti con smaltimento dei rifiuti esistenti.</li></ul> |

**8. I cespiti mobiliari dovranno essere messi a norma ai fini antinfortunistici prima del loro utilizzo, entro e non oltre i 4 mesi, con consegna al curatore di una perizia asseverata a firma di tecnico abilitato, a totale cura e spese dell'aggiudicatario. Sono state segnalate le principali criticità antinfortunistiche, stante il breve tempo avuto a disposizione e il controllo visivo dei beni che al momento dei sopralluoghi erano inattivi. 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, si segnala che alcune non presentano targhette contenenti le portate degli elementi costituenti, risultando a totale cura e spese dell'aggiudicatario l'eventuale verifica della capacità portante delle stesse da parte di abilitato professionista o la loro rottamazione.**

**9. In ordine alle commesse in corso, i dati forniti hanno un valore indicativo sulla base di quanto reperito in azienda. I calcoli esposti nella presente relazione sono presuntivi e non costituiscono certificazione ma una mera indicazione dello stato desunto dai dati aziendali. Le commesse verranno cedute gratuitamente al futuro aggiudicatario al fine di tener conto degli investimenti futuri necessari per il rilancio dell'azienda in termini di nuovi gestionali produttivi, di adeguamento dei cespiti, nonché di implementazione della struttura produttiva in termini di automazione. E' data facoltà al futuro aggiudicatario di comunicare al curatore le commesse su cui, a priori, si decida di non provare a subentrare.**

**10. I magazzini scorte e ricambi sono stati fortemente svalutati per tener conto della limitata commerciabilità e per la presenza presso terzi, senza possibilità di verifica.**

**11. Così come il magazzino a commessa anche l'area di affari del service (con un trend molto positivo tra il 2016 e il 2018. utile prima delle imposte pari a € 1.200.000,00 nel 2018) verrà ceduta senza remunerazione per compensare le criticità aziendali.**

**Di quanto sopra, si è tenuto conto in sede di valutazione fallimentare.**



## **1.0 ATTIVITA'**

Oltre ad una vasta gamma di grandi torni orizzontali con CNC, la società fallita è conosciuta a livello mondiale, a partire dagli anni sessanta, tra i produttori di macchine utensili per svariate lavorazioni, quali tornitura, alesatura, rettifica interna ed esterna, fresatura e foratura profonda.

Negli anni la progettazione delle nuove macchine utensili è stata sviluppata per adeguare le attrezzature a specifiche esigenze del cliente, attivando anche le produzioni in serie.

Parallelamente sono state implementate nella logica di progettazione e sviluppo le conoscenze più aggiornate nel settore dell'elettronica, dei motori elettromeccanici e dei materiali.

Tra i diversi settori che utilizzano le macchine utensili realizzate dalla società rientrano:

- quello **ferroviario**.
- quello **energetico** orientato alla realizzazione e manutenzione di turbine, turbogeneratori, compressori, motori diesel;
- quello della **lavorazione di valvole a sfera** per oleodotti;
- quello **dell'industria dell'acciaio** per le più diversificate lavorazioni meccaniche di finitura per asportazione di truciolo su rulli di laminazione, su grandi particolari forgiati a caldo, su elementi di grandi gru, su grandi elettrodi;
- quello della **meccanica pesante** per la produzione di grandi impianti e dei loro componenti;

L'attività di produzione della Safop si sviluppava attraverso la lavorazione in azienda dei corpi principali secondo cicli di lavoro definiti dall'ufficio interno preposto.

Qualora la capacità produttiva dell'azienda non fosse stata in grado di fare fronte alle necessità, la pianificazione della produzione individuava le parti per il loro approvvigionamento all'esterno.

Dopo il ricevimento delle parti lavorate fuori casa e delle parti da commercio, veniva eseguito l'assemblaggio dei gruppi funzionali, con l'ausilio di cicli di montaggio e controllo per valutare le precisioni ottenute e le caratteristiche definite.

Seguiva l'assemblaggio dei gruppi tra di loro, con esecuzione dei cablaggi elettrici, oleodinamici e idraulici.

I controlli vengono effettuati dagli operatori interessati e/o dal controllo qualità come stabilito dai certificati di controllo e conformità, dai piani di montaggio e controllo per i gruppi meccanici, nonché dai cicli di montaggio e controllo per le parti elettriche.



**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 [estimo1@dottpaoloberti.it](mailto:estimo1@dottpaoloberti.it)*

---

Al termine dei montaggi venivano eseguiti la messa in servizio delle apparecchiature elettriche ed elettroniche, i test di funzionamento dei programmi, il collaudo funzionale, la verifica delle geometrie e le prove di lavoro.

I risultati geometrici, funzionali e prestazionali venivano effettuati dai specifici collaudatori.

Tutto questo per rilevare che l'azienda era dotata di personale dipendente specializzato e di buon livello tecnico.

**L'azienda svolgeva alcuni processi all'esterno:**

- lavorazioni meccaniche;
- saldatura;
- progettazione di parti di macchine o attrezzature.

Nella costruzione di macchine utensili, l'ufficio tecnico giocava un ruolo fondamentale per lo sviluppo tecnologico dell'azienda, rappresentando una risorsa aziendale da preservare.

La progettazione si suddivide in tre settori principali:

- FERROVIARIO,
- TORNII TRADIZIONALI,
- MACCHINE SPECIALI.

L'ufficio tecnico utilizzava software di progettazione evoluti 2D e 3D per la stesura di lay-out, la messa in tavola tecnica di particolari e studi nonché l'analisi strutturale.

Ad oggi, il Know-how è composto da un archivio cartaceo utilizzato principalmente per il settore ricambi delle macchine tradizionali e un archivio informatizzato che raccoglie tutti i progetti aziendali.

## **1.1 TIPOLOGIE DI PRODUZIONI**

Ai fini di una migliore rappresentazione delle commesse, si riporta di seguito una descrizione delle diverse linee produttive:

**A. Ball Matic;**

**B. settore ferroviario: Torni in fossa UGL;**

**C. settore ferroviario: Torni a portale;**

**D. nuovi torni serie;**

**E. attività di service nei ricambi.**

\*\*\*\*\*

### **A) BALL MATIC**

Le **Ball Matic** sono centri di lavoro dedicati alla **tornitura e rettifica dei corpi sferici per le valvole con 4 diversi modelli** a seconda del diametro interno massimo delle sfere (espresso in pollici): **Ball Matic 24"**, **36"**, **48"** e **64"**.

A seconda del modello le Ball Matic presentano bancale unico (Ball Matic 24" e 36"), doppio (Ball Matic 48") o triplo (Ball Matic 64").

La tornitura è effettuata con utensili montati su lama (Ball Matic 24", 36", 48" e 64").

Su queste unità, oltre agli utensili, viene installato anche un tastatore per la centratura della sfera.

E' disponibile in opzione per le Ball Matic un cambio utensili automatico per la sostituzione automatica dell'utensile di tornitura.

La rettifica è effettuata tramite tazze sulle quali sono montati i porta-pietre.

Con questo sistema la Ball Matic garantisce i migliori risultati in termini di sfericità.

L'aggancio delle tazze da parte dell'unità di rettifica è idraulico per facilitare l'operazione di cambio tazza necessario per lavorare sfere di diverso diametro.

Per la Ball Matic 24" è disponibile in opzione un cambio tazze automatico a due posizioni.

Nelle Ball Matic l'unità di rettifica è provvista di un asse per la correzione della verticalità per un facile e veloce riallineamento della rettifica con la sfera nel caso che il peso di quest'ultima determini uno spostamento verticale del proprio centro rispetto a quello della macchina.

Tutte le Ball Matic sono dotate di protezioni ermetiche per il contenimento del fluido di lavoro che permettono, attraverso porte scorrevoli, un agevole accesso alla macchina.

### **Innovazione su Ball Matic Serie**

#### **Ball Matic 16**

Nuovo concetto di macchina: status ingegneria al 90%.

Macchina a banco inclinato, con unità di rettifica con solo un platorello di rettifica e lama di tornitura.

Macchina compatta e senza fondazioni.

#### **Ball Matic 24**

Macchina solo rettifica completamente sviluppata.

Nuova macchina rettifica e tornitura da sviluppare.

#### **Ball Matic 36, 48, 64**

Macchine da rivedere con ridimensionamento globale per ridurre il costo, l'impatto in fondazione e la messa in servizio. **Potenzialmente hanno un bacino in termini di service.**

\*\*\*\*\*

### **B) SETTORE FERROVIARIO: Torni in FOSSA UGL**

**Torni in Fossa** nascono dall'esigenza di riprofilare le ruote delle sale ferroviarie senza che queste debbano essere smontate dai veicoli. Essi rappresentano attualmente una buona risposta alle esigenze di manutenzione del moderno materiale rotabile.

Queste macchine sono disponibili in **versione singola** per la lavorazione contemporanea delle 2 ruote di una sala e in **versione tandem** per la lavorazione contemporanea delle 4 ruote di un carrello, con evidenti vantaggi di fermo dei veicoli. Le macchine tandem sono costituite da un basamento su cui vengono montati i due torni, di cui uno è in posizione fissa, mentre l'altro è mobile. Nel caso di soluzioni tandem è possibile dotare il deposito di un **ufficio remotato** da cui possono essere azionati entrambi i torni.

Il veicolo viene sostenuto e guidato sopra il tornio in fossa grazie alla presenza di rotaie fisse di ingresso ed uscita e di due spezzoni di rotaia retrattile, che finita la fase di posizionamento e sollevamento della sala, vengono azionati al fine di lasciare libera l'area di lavoro.

Il **trascinamento della sala** viene attuato con rulli di frizione che svolgono anche la funzione di sollevamento e centratura della sala.

Finita la fase di sollevamento il peso del veicolo viene supportato da martinetti di supporto che garantiscono il mantenimento in posizione fissa dell'asse della sala durante la lavorazione.

Qualora il peso del materiale rotabile non sia sufficiente, la sala viene bloccata sul tornio con l'ausilio di reazioni radiali dotate di opportuni adattatori e zanche. I torni possono essere dotati di gru e magazzini per la movimentazione e l'immagazzinamento delle varie zanche.

Per garantire la **centratura assiale** della sala queste macchine sono dotate di reazioni assiali.

Terminata la fase di sollevamento e centratura, viene iniziata la **fase di misurazione** grazie a sistemi di misura alloggiati nella macchina.

Dopo la fase di misurazione ed elaborazione dei dati, il controllo della macchina è in grado di generare il programma di lavoro e può così avere inizio la **fase di tornitura delle ruote** e, qualora lo sia richiesto, di **tornitura dei dischi freno**.

Queste macchine sono, inoltre, dotate di **sistemi antislittamento** che intervengono qualora, in seguito alle condizioni delle ruote, vi sia uno slittamento fra la ruota ed il rullo di frizione.

Nel caso di lavorazione di carrelli con sale accoppiate meccanicamente è necessario sollevare la sala non in lavorazione e a tal fine i torni possono essere dotati di martinetti per sale accoppiate.

#### Principali attività svolte

Le macchine essenzialmente sono l'UGL 15 e l'UGL 30:

- UGL 15 macchina adatta al trasporto metropolitano (più leggero).
- UGL 30 macchina adatta al trasporto ferroviario. Su UGL 30 è stata fatta opera di standardizzazione e consolidamento delle distinte per ridurre l'impatto ingegneristico e riduzione globale dei costi.
- UGL 15 è stato derivato da UGL30 e ridimensionato per il mercato del rotabile più leggero.

Mercato di sicuro interesse soprattutto in Cina e con prospettive nell'ambito del service.

\*\*\*\*\*

### **C) SETTORE FERROVIARIO: TORNIO A PORTALE**

I Torni a Portale sono la soluzione più idonea nel caso di esigenze di grosse produttività quando la sala viene smontata dal materiale rotabile e consentono la lavorazione della ruota e dei dischi del freno. SAFOP ha sviluppato un sistema automatico per poter lavorare sale con doppio scartamento.

Tornio a portale per la riprofilatura delle ruote e dei dischi del freno di sale ferroviarie.

Con i torni a portale è possibile effettuare le seguenti operazioni:

- misurazione automatica del profilo ruota
- riprofilatura di ruote sia di sale portanti che motrici

**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 [estimo1@dottpaoloberti.it](mailto:estimo1@dottpaoloberti.it)*

---

- profilatura di ruote nuove
- sfacciatura dei dischi freno
- stampa del protocollo di lavorazione.

Principali attività svolte.

Completato al 100% il nuovo tornio a portale con doppia testa con trasferimento del moto tramite griffe.

Tornio a portale con doppia testa con trasferimento del moto tramite rulli, da sviluppare partendo da macchina con trasferimento moto tramite griffe. Macchina di costo ridotto rispetto al modello storico.

\*\*\*\*\*

**D) NUOVI TORNI SERIE**

La serie di Torni HT costituisce una valida risposta nel caso di esigenze di lavorazioni su pezzi di medie dimensioni. Tutte le parti principali di queste macchine sono in ghisa, garantendo sia la robustezza delle macchine sia la durata nel tempo.

In questo tipo di macchine il bancale è unico e nei modelli HT6 e HT12 vi sono tre guide con la guida centrale sdoppiata per consentire il passaggio del carro a lato della contropunta e delle eventuali lunette. Nel modello HT22 il bancale è a quattro guide.

Questi torni sono in grado di supportare fino a 22 tonnellate fra le punte e consentono di lavorare dei pezzi aventi fino a 2.000 mm di diametro e qualsiasi lunghezza superiore a 3 metri.

I torni HT possono essere equipaggiati con diverse unità di tornitura a seconda delle specifiche esigenze, come ad esempio la torretta quadra a 4 posizioni, quella a disco fino a 12 posizioni con utensili motorizzati. Sono inoltre predisposti per l'applicazione di un asse "Y" verticale.

Possono essere anche dotati di unità di lavoro per eseguire operazioni di foratura, rettifica, fresatura, barenatura.

Infine, i torni HT possono essere equipaggiati con una o più lunette, disponibili in diversi modelli e campi di presa.

Svariati Accessori, quali i tastatori di pezzo, tastatori di utensili, sono disponibili su richiesta.

Per i modelli HT6 ed HT12 è disponibile in opzione la carenatura completa della macchina.

- HT 6 da sviluppare completamente.
- HT12/1300 completo al 95%.
- HT22 da sviluppare e taglia di maggiore interesse.

Concetto di progettazione:

1. elevato numero di parti a commercio;
2. ridotto numero di parti a disegno;
3. elevata standardizzazione;
4. unità di lavoro toglie e mette con sganci rapidi;
5. macchina parzialmente carenata;
6. macchina modulare.

\*\*\*\*\*

#### **E) ATTIVITÀ DI SERVICE NEI RICAMBI**

Il settore service nel corso degli ultimi tre anni dal 2016 al 2018, dati attinti dal sistema aziendale, ha registrato un trend decisamente positivo che è derivato dalle commesse dei ricambi (R) con annessi servizi tecnici.

Il 2019 ha registrato un buon risultato atteso che l'attività lavorativa ha riguardato di fatto un periodo di 4 mesi, prima della dichiarazione di fallimento.

Si riporta di seguito il prospetto riassuntivo con indicati:

- **l'order value** (valore dell'ordine) costituito dal Val. Eq. (= valore dell'attrezzatura) e dal Val. Ser. (= valore del servizio);
- **il costo orario di un tecnico SAFOP** indicato in € 66/h, ammontare comprensivo di tutte le spese sostenute dall'azienda: lavoro, viaggio, vitto e alloggio. Per quanto riguarda il materiale a commercio, è stato considerato il relativo costo di acquisto;
- **il profitto è l'utile prima delle tasse:**

Anno	Order value (EUR)	Costs (€)	Profits (€)
2019	€ 875.182,13	€ 269.058,00	€ 409.124,13
2018	€ 2.471.644,71	€ 1.267.139,00	€ 1.204.505,71
2017	€ 1.049.753,15	€ 520.078,38	€ 529.674,77
2016	€ 743.581,50	€ 329.652,93	€ 413.928,58

#### **Organizzazione del service:**

- **STEP 1:** comunicazione delle richieste dei clienti, tramite mail e/o telefono, all'ufficio service.
- **STEP 2:** analisi delle richieste ed elaborazione di un'offerta per il cliente.



**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 [estimo1@dottpaoloberti.it](mailto:estimo1@dottpaoloberti.it)

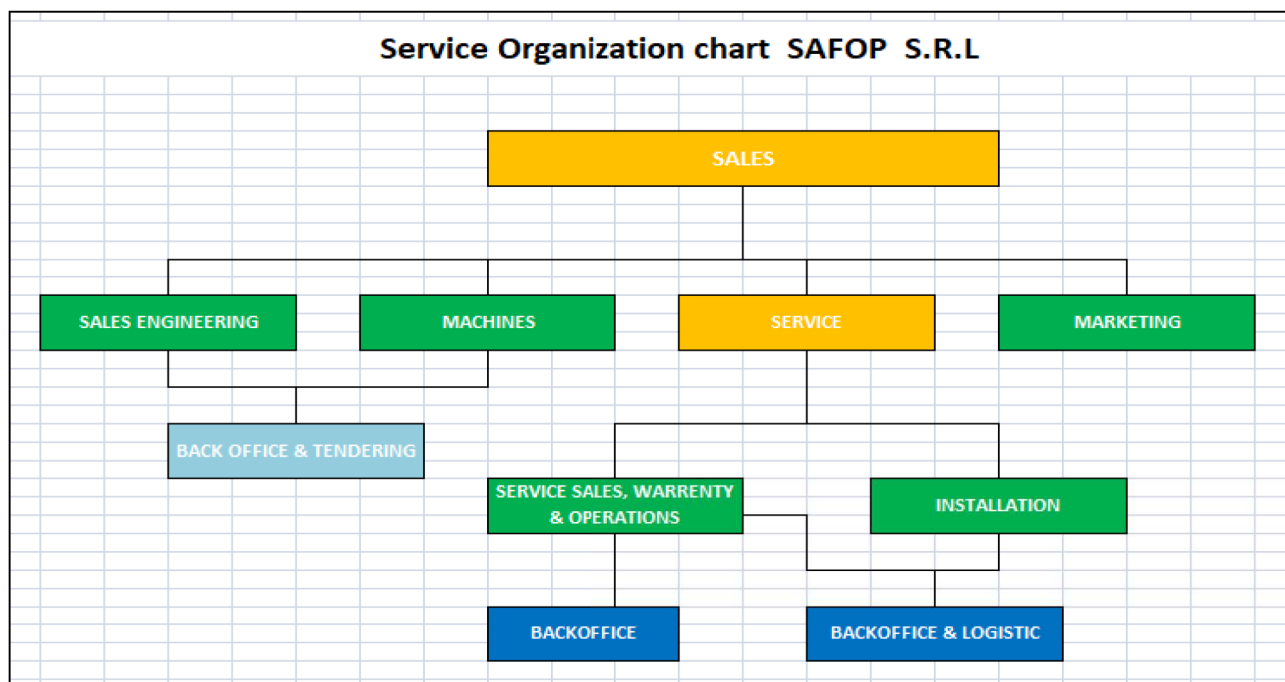
- **STEP 3:** ad offerta accettata, attività del **BACKOFFICE**:
  - Emissione dell'ordine;
  - Distinta
  - Archiviazione;
  - Fatturazione.
- **STEP 4:** pianificazione intervento (STEP 4a) e/o ordine del materiale necessario (STEP 4b).

**STEP 4a:** pianificazione dell'intervento:

- Personale SAFOP oppure ditta esterna;
- Attrezzatura;
- Materiale da sostituire (se previsto);
- Logistica e documentazioni.

**STEP 4b:** Emissione di una Richiesta Di Acquisto per il materiale/attrezzatura necessaria.

L'organizzazione del service è sintetizzata nel seguente schema.



Negli allegati alla presente relazione sono stati riportati i seguenti prospetti:

<b>Allegato C.5</b>	Commesse service
	<b>Allegato C.5.1</b> Commesse service 2016; <b>Allegato C.5.2</b> Commesse service 2017;

**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 [estimo1@dottpaoloberti.it](mailto:estimo1@dottpaoloberti.it)*

---

**Allegato C.5.3** Commesse service 2018;

**Allegato C.5.4** Commesse service 2019;

**Allegato C.5.5** Trend commesse service 2016-2018.

**Dott. Paolo Berti**

*Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391*

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

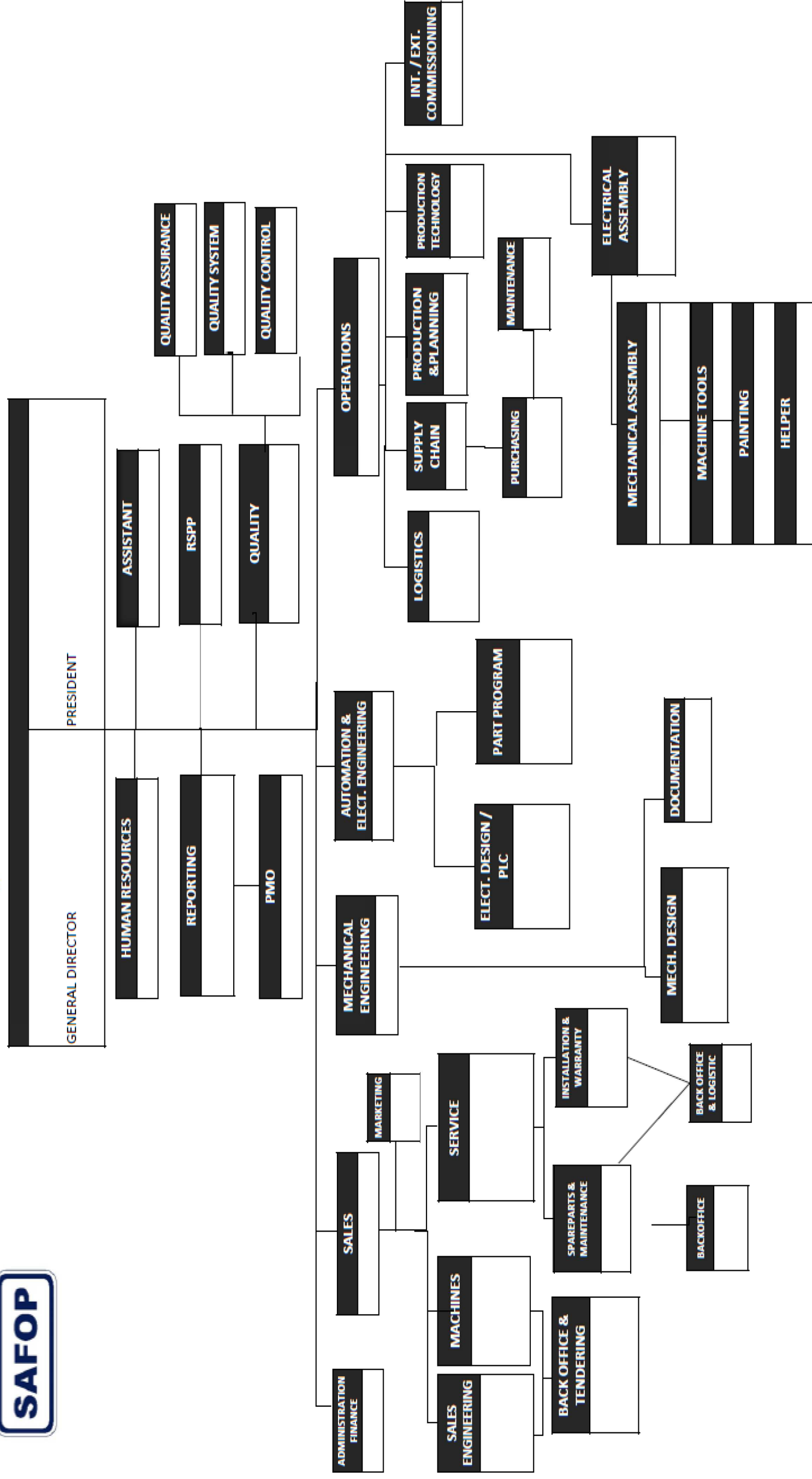
*Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 estimol@dottpaoloberti.it*

## 1.2 ORGANIGRAMMA

La struttura organizzativa è stata di seguito schematizzata, con l'evidenza che risulta strategica la componente tecnica che consente di sviluppare progetti tecnici ed implementare la ricerca e sviluppo.



### Organization chart SAFOP S.R.L.



## **2.0 CESPITI**

La fallita produceva oltre ad una vasta gamma di grandi torni orizzontali con CNC, la società fallita è conosciuta a livello mondiale, a partire dagli anni sessanta, tra i produttori di macchine utensili per svariate lavorazioni, quali tornitura, alesatura, rettifica interna ed esterna, fresatura e foratura profonda.

Negli anni la progettazione delle nuove macchine utensili è stata sviluppata per adeguare le attrezzature a specifiche esigenze del Cliente, attivando anche le produzioni in serie.

Parallelamente sono state implementate nella logica di progettazione e sviluppo le conoscenze più aggiornate nel settore dell'elettronica, dei motori elettromeccanici e dei materiali.

Tra i diversi settori che utilizzano le macchine utensili realizzate dalla società rientrano:

- quello **ferroviario**;
- quello **energetico**, orientato alla realizzazione e manutenzione di turbine, turbogeneratori, compressori, motori diesel;
- quello della **lavorazione di valvole a sfera** per oleodotti;
- quello **dell'industria dell'acciaio** per le più diversificate lavorazioni meccaniche di finitura per asportazione di truciolo su rulli di laminazione, su grandi particolari forgiati a caldo, su elementi di grandi gru, su grandi elettrodi;
- quello della **meccanica pesante** per la produzione di grandi impianti e dei loro componenti.

<b>A. MACCHINARI ED IMPIANTI SPECIFICI.</b>
---------------------------------------------

A1) MACCHINE UTENSILI
-----------------------

A2) MACCHINARI GENERICI
-------------------------

<b>B. ATTREZZATURE</b>
------------------------

B.1) ATTREZZATURE GENERICHE MONTAGGIO
---------------------------------------

B.2) ATTREZZATURE TRANSENNE
-----------------------------

B.3) ATTREZZATURE DI MISURA CERTIFICATE /NON CERTIFICATE
----------------------------------------------------------

B.4) CANTILEVER e SCAFFALATURE INDUSTRIALI (OFFICINA + MAGAZZINO)
-------------------------------------------------------------------

B.5) CARRELLI, BANCHI e RASTRELLIERE
--------------------------------------

B.6) ATTREZZATURE DI SOLLEVAMENTO (CATENE, FUNI, PERNI, BRACHE, BILANCINI)
----------------------------------------------------------------------------

B.7) ESTINTORI
----------------

B.8) UTENSILERIA LAVORAZIONI MECCANICHE
-----------------------------------------

B.9) ATTREZZATURE LAVORAZIONI MECCANICHE (SQUADRE, SUPPORTI, STAFFE...)
-------------------------------------------------------------------------

B.10) ARMADI REPARTI PRODUTTIVI

B.11) CARRELLI PER MOVIMENTAZIONE SU RUOTE

---

**C. AUTOMEZZI DI PROPRIETA'**

---

**D. ARREDI E MACCHINE DA UFFICIO**

---

**E. BENI DI TERZI PRESSO SAFOP**

E.1) BENI DI TERZI PRESSO SAFOP (CLIENTI /FORNITORI)

E.2) MACCHINE DA UFFICIO

E.3) DISTRIBUTORI AUTOMATICI

E.4) APPARECCHIATURE TELEFONICHE

---

**F. MODELLI - STAMPI: BENI DI SAFOP PRESSO TERZI (FONDERIE)**

---

**G. CESPITI AREA PIAZZALE ESTERNO**

---

## **2.1 DESCRIZIONE DEI CESPITI**

### **A) IMPIANTI E MACCHINARI SPECIFICI**

Sono ricompresi, a titolo esemplificativo, beni quali alesatrice, tavola rototraslante, utensili per lavorazioni, cassettiere varie, fresatrice, rettificatrici per varie tipologie di lavorazioni, torni, tracciatrici, troncatrici, trapani radiali, cesoie, trapani a colonna, saldatrici, pompe per verniciatura carrellate, ecc..(vedasi inventario di cui all'*all. B4*). Trattasi di macchinari ed impianti valutati in ipotesi di permanenza in loco con vendita del compendio fallimentare in blocco, tenuto conto degli interventi di adeguamento e revisione a carico dell'aggiudicatario, nonché delle caratteristiche intrinseche (marca, modello, età di costruzione, marcatura o meno CE, commerciabilità dell'usato, obsolescenza economica e/o commerciale).



Alla data del sopralluogo, i cespiti **non erano attivi**.

#### **➤ A.1) MACCHINE UTENSILI**

Trattasi macchine utensili specifiche per la lavorazione di componentistiche varie.

Per una più dettagliata descrizione dell'attrezzatura si faccia riferimento a quanto riportato in *all. B4*.

*Segue documentazione fotografica esemplificativa dei beni costituenti la sottocategoria A.1).*

	
<p style="text-align: center;"><i>Alesatrice completa di trasportatore trucioli, piattaforma a sfacciare</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>Fresa universale verticale</i></p>



**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 [estimo1@dottpaoloberti.it](mailto:estimo1@dottpaoloberti.it)



*Rettificatrice tangenziale*



*Tornio parallelo*



*Rettificatrice a portale con vasca refrigerante munita di desolatore /ossigenatore testa tang./testa universale*



*Rettificatrice a portale con vasca refrigerante munita di desolatore /ossigenatore testa tang./testa universale*

**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 [estimo1@dottpaoloberti.it](mailto:estimo1@dottpaoloberti.it)

➤ **A.2) MACCHINARI GENERICI**

Rientrano in tale categoria i trapani a colonna, affilatrici, pressa tubi, affilatrici, trapani magnetici, ecc...

Per una più dettagliata descrizione dell'attrezzatura si faccia riferimento a quanto riportato in *all. B.4.*

*Segue documentazione fotografica esemplificativa dei beni costituenti la sottocategoria A.2).*



*Trapano a colonna*



*Pressatubi*



*Trapano fresa*



*Affilatrice a colonna*



**B) ATTREZZATURE**

Trattasi di beni non specificatamente legati all'attività produttiva della fallita, ma utilizzati nell'ambito di lavorazioni comuni (levigatrici, scaffalature, attrezzature, ecc.), ad eccezione delle attrezzature di misura necessarie per i controlli dei materiali.





➤ **B.1) Attrezzature generiche montaggio.**

A titolo di esempio, sono ricompresi nella sottocategoria B.1) beni quali carotatrice, levigatrice a nastro, pompe pneumatiche, ecc.

Una esatta distinta dei beni ricompresi è riprodotta nell'*all. B.4*.

Trattasi in genere di dotazioni non segnatamente dedicate al settore specifico di produzione della fallita e, pertanto, ampiamente presenti nell'attuale mercato fallimentare.

*Segue documentazione fotografica esemplificativa di una parte dei beni costituenti la sottocategoria B.1).*

	
<i>Carotatrice</i>	<i>Levigatrice a nastro</i>
	
<i>Levigatrice</i>	<i>Pompa pneumatica</i>

➤ **B.2) Transenne**

In occasione dei sopralluoghi eseguiti è stata rilevata la presenza di transenne presso gli stabilimenti produttivi della fallita. Nell'*all. B4* è riportata l'elencazione completa dei cespiti ricompresi nella categoria.

Trattasi in genere di attrezzature generiche.

*Segue documentazione fotografica esemplificativa.*



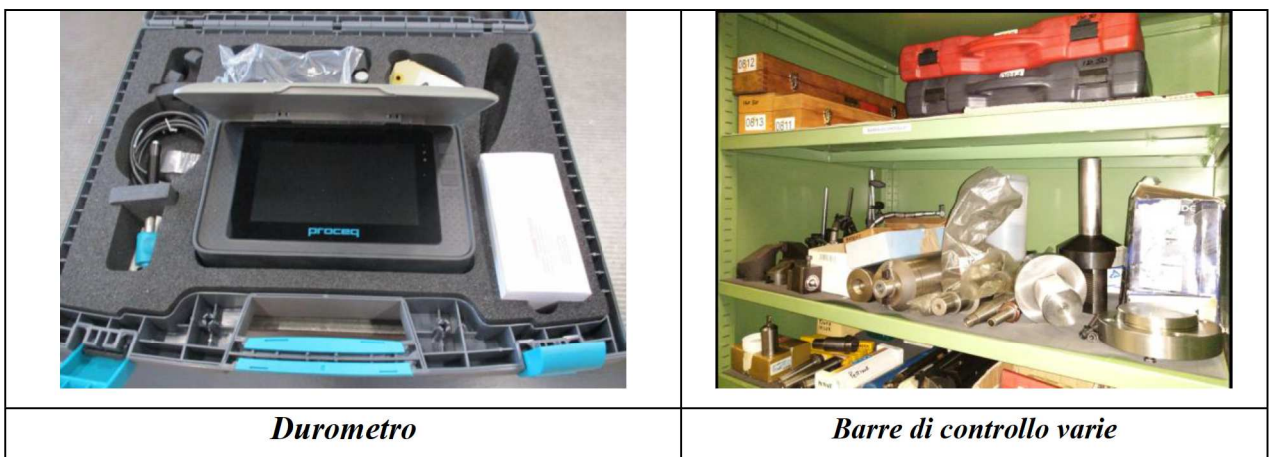
➤ **B.3) Attrezzature di misura certificate/non certificate**

A titolo di esempio, sono ricompresi nella sottocategoria B.3) attrezzature quali durometri, alesometri, calibri digitali, comparatori, micrometri, ecc...

Una esatta distinta dei beni ricompresi è riprodotta nell' *all. B4*.

Trattasi di dotazioni utilizzate nella fase dei controlli dei materiali che avvenivano internamente.

*Segue documentazione fotografica esemplificativa di una parte dei beni costituenti la sottocategoria B.3).*





*Valigia laser ML10*



*Altimetro*

**B.4) Cantilever e scaffalature industriali (officina + magazzino).**

Nell'ambito del capannone, in via Castelfranco Veneto n. 65 a Pordenone (PN), sono state rilevate scaffalature e cassoni impiegati dalla fallita per lo stoccaggio di materiale vario.

Nell' *all. n B4* è riportata l'elencazione completa dei cespiti ricompresi nella categoria.

➤ **B.5) Carrelli, banchi e rastrelliere.**

In occasione dei sopralluoghi eseguiti è stata rilevata la presenza presso lo stabilimento produttivo della fallita di attrezzature per il trasporto e il deposito temporaneo.

Nell'*all. B4* è riportata l'elencazione completa dei cespiti ricompresi nella categoria.

*Segue documentazione fotografica esemplificativa di alcuni beni ricompresi nella sottocategoria B.5).*



*Carrello*



➤ **B.6) Attrezzature di sollevamento (catene, funi, perni, brache, bilancini)**

In occasione dei sopralluoghi eseguiti è stata rilevata la presenza presso gli stabilimenti produttivi della fallita di attrezzature per il sollevamento quali, catene, funi, perni, brache, bilancini, ecc... Nell'inventario in **all. n B4** è riportata l'elencazione completa dei cespiti ricompresi nella categoria.

**Segue documentazione fotografica esemplificativa di alcuni beni ricompresi nella sottocategoria B.6).**



*Catene*

➤ **B.7) Estintori.**

Il capannone risulta dotato di estintori di varia capacità e diversa sostanza estinguente **di proprietà della fallita**. Nel corso delle operazioni d'inventariazione è stato acquisito lo stato dell'arte delle manutenzioni dei dispositivi, rilevando ove possibile le date di ultima manutenzione. I dati e le specifiche dei cespiti sono riportati a nell'inventario in **all. n B4**.

**Segue documentazione fotografica esemplificativa degli estintori della sottocategoria B.7).**



*Estintore da 6 kg.*



*Estintore carrellato da 50 kg.*

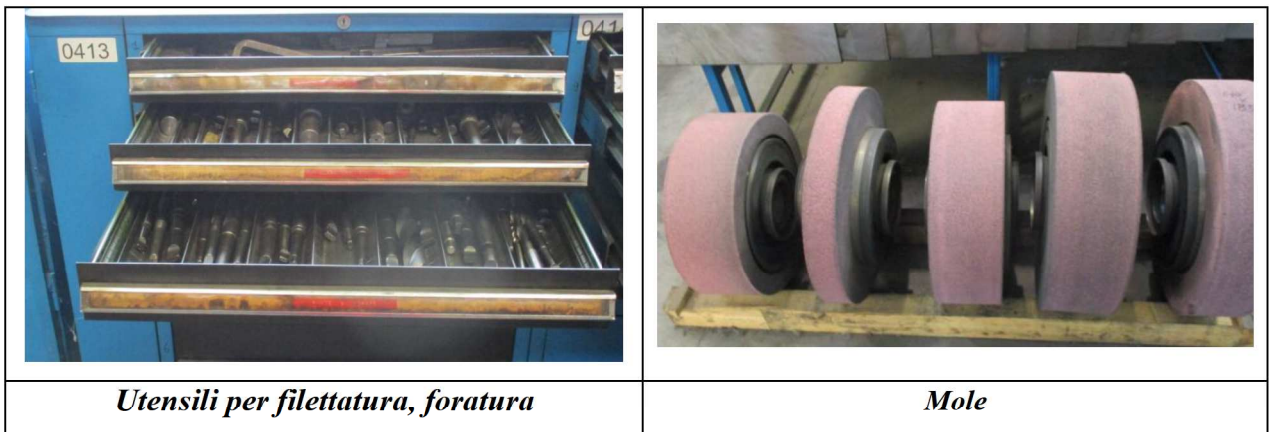


➤ **B.8) Utensileria lavorazioni meccaniche**

A titolo di esempio, sono ricompresi nella sottocategoria B.8) beni quali frese, conici di trascinamento, barenii ecc. Una esatta distinta dei beni ricompresi è riprodotta nell' *all. n B4*.

Trattasi di dotazioni necessarie per le diverse lavorazioni meccaniche.

*Segue documentazione fotografica esemplificativa di una parte dei beni costituenti la sottocategoria B.8).*



➤ **B.9) Attrezzature lavorazioni meccaniche (squadre, supporti, staffe...)**

A titolo di esempio, sono ricompresi nella sottocategoria B.9) beni quali squadre per staffatura, cavalletti di supporto, attrezzatura per rettifica traverse portali, cubo staff aggio, ecc...

Una esatta distinta dei beni ricompresi è riprodotta nell' *all. n B4*.

Trattasi in genere di dotazioni necessarie per le lavorazioni eseguite dall'azienda.

*Segue documentazione fotografica esemplificativa di una parte dei beni costituenti la sottocategoria B.9).*



➤ **B.10) Armadi reparti produttivi**

Sono ricompresi nella sottocategoria B.10) le armadiature presenti presso i reparti produttivi.

Una esatta distinta dei beni ricompresi è riprodotta nell' *all. n B4*.

Trattasi in genere di dotazioni non segnatamente dedicate al settore specifico di produzione occupato dalla fallita e, pertanto, ampiamente presenti nell'attuale mercato fallimentare.

**Segue documentazione fotografica esemplificativa di una parte dei beni costituenti la sottocategoria B.10).**



➤ **B.11) Carrelli movimentazione su ruote**

A titolo di esempio, sono ricompresi nella sottocategoria B.11) banchi da lavoro personali su ruote.

Una esatta distinta dei beni ricompresi è riprodotta nell' *all. n B4*.

Trattasi in genere di dotazioni non segnatamente dedicate al settore specifico di produzione occupato dalla fallita e, pertanto, ampiamente presenti nell'attuale mercato fallimentare.

**Dott. Paolo Berti**

Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391

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

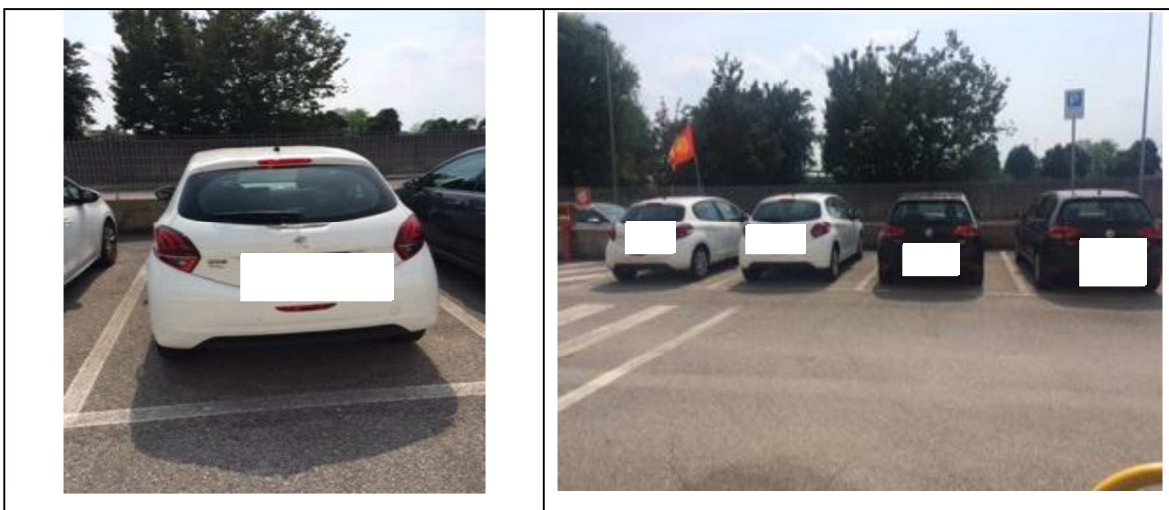
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 [estimo1@dottpaoloberti.it](mailto:estimo1@dottpaoloberti.it)

---

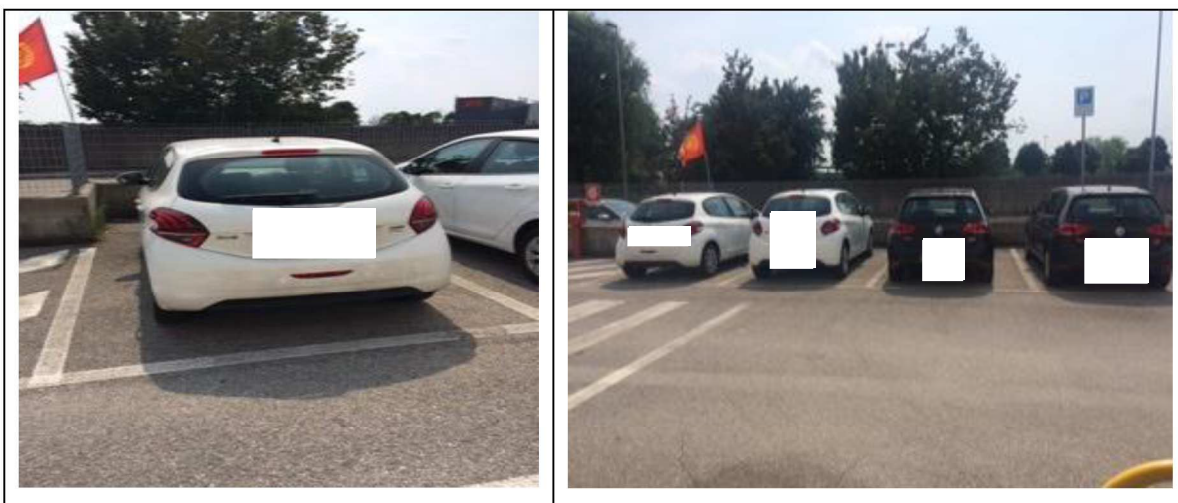
**C) AUTOMEZZI DI PROPRIETA'**

La fallita disponeva di vari automezzi di proprietà:

- ❖ PEUGEOT mod. 208, targato [redacted] ed immatricolato in data 16.01.2017. Trattasi di autocarro per il trasporto di cose, motore diesel da 1560 cc e potenza massima di 55 kW, dotato di omologazione EURO 6B (libretto di circolazione e certificato di proprietà in *all. n. B.3*). Il veicolo si presenta complessivamente in discrete condizioni e indica un totale di 83.979 km percorsi;



- ❖ PEUGEOT mod. 208, targato [redacted] ed immatricolato in data 14.10.2016. Trattasi di autocarro per il trasporto di cose, motore diesel da 1560 cc e potenza massima di 55 kW, dotato di omologazione EURO 6B (libretto di circolazione e certificato di proprietà in *all. n. B.3*). Il veicolo si presenta complessivamente in discrete condizioni e indica un totale di 117.833 km percorsi;



**Dott. Paolo Berti**

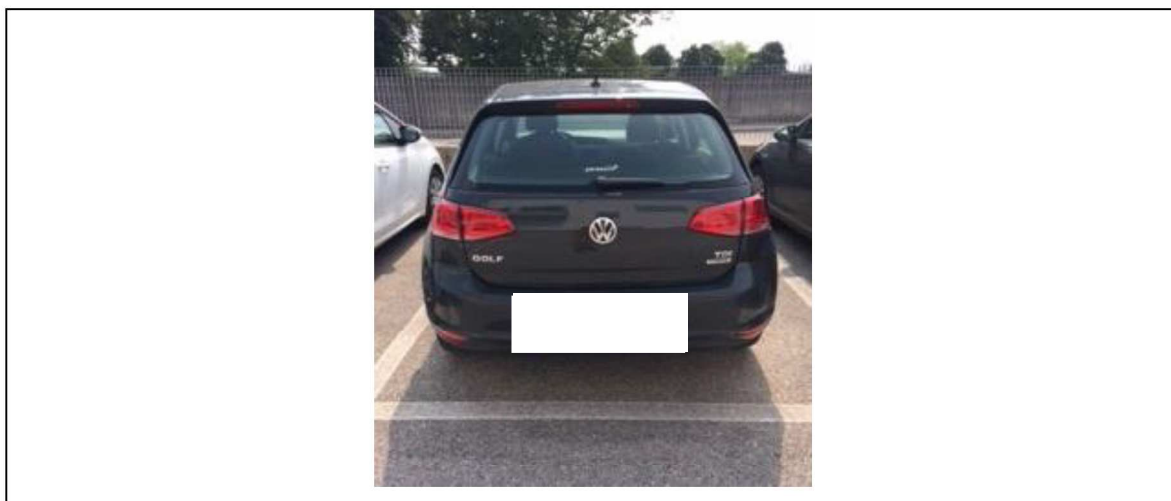
*Albo Ctu Tribunale di Pordenone N. 391*

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

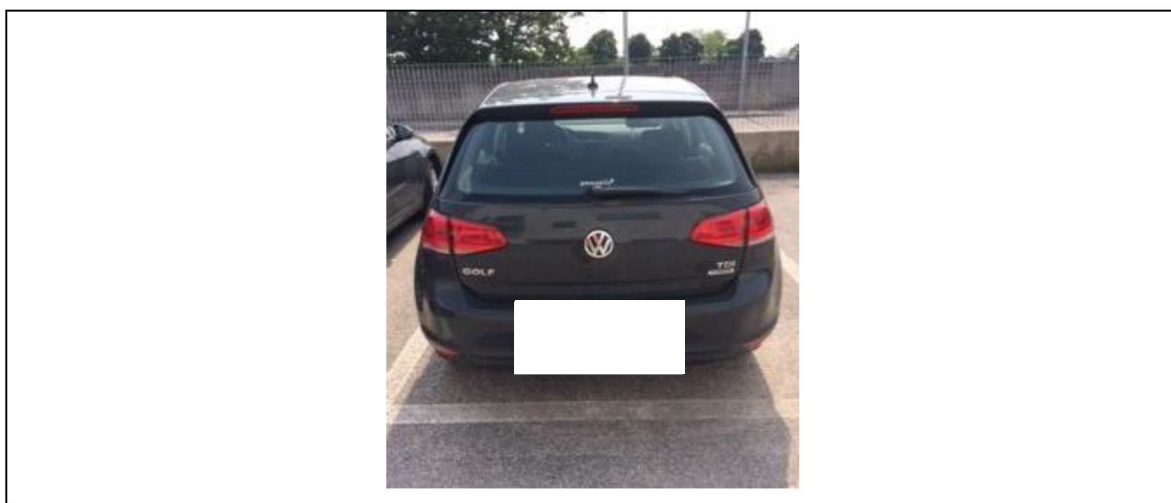
*Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 [estimo1@dottpaoloberti.it](mailto:estimo1@dottpaoloberti.it)*

---

- ❖ VOLKSWAGEN mod. GOLF, targato \_\_\_\_\_ ed immatricolato in data 30.11.2016.  
Trattasi di autocarro per il trasporto di cose, motore diesel da 1598 cc e potenza massima di 66 kW, dotato di omologazione EURO 6B (libretto di circolazione e certificato di proprietà in ***all. n. B.3***). Il veicolo si presenta complessivamente in discrete condizioni e indica un totale di 120.660 km percorsi;



- ❖ VOLKSWAGEN mod. GOLF, targato \_\_\_\_\_ ed immatricolato in data 30.11.2016.  
Trattasi di autocarro per il trasporto di cose, motore diesel da 1598 cc e potenza massima di 66 kW, dotato di omologazione EURO 6B (libretto di circolazione e certificato di proprietà in ***all. n. B.3***). Il veicolo si presenta complessivamente in discrete condizioni e indica un totale di 87.820 km percorsi;



- ❖ FORD mod. TRANSIT, targato \_\_\_\_\_ ed immatricolato in data 04.06.1998.  
Trattasi di autocarro per il trasporto di cose, motore diesel da 2496 cc e potenza massima



**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 [estimo1@dottpaoloberti.it](mailto:estimo1@dottpaoloberti.it)

---

di 56 Kw (libretto di circolazione e certificato di proprietà in **all. n. B.3**). Il veicolo si presenta complessivamente in discrete condizioni e indica un totale di 217.483 km percorsi;



In una logica liquidatoria, la valutazione degli automezzi è stata condotta analizzando il mercato dell'usato, tenuto conto:

- dell'anno di immatricolazione e del chilometraggio riportato dalla strumentazione di bordo;
- dello stato complessivo di conservazione così come apparso dall'analisi visiva condotta, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- dell'ambito fallimentare in cui avviene la vendita.

#### **D) ARREDI E MACCHINE D'UFFICIO**

Le attività peritali hanno visto l'impiego di etichette alfabetiche dalla lettera A alla BQ, al fine di individuare univocamente ogni singolo locale visionato e rintracciare nell'inventario riportato in **all. n B4** i principali beni in esso presenti.

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 ridotto.

**E) BENI DI TERZI PRESSO SAFOP (*Non oggetto di vendita*)**

Nel corso delle operazioni peritali sono stati indicati allo scrivente alcuni beni non di proprietà della fallita presso lo stabilimento di via Castelfranco Veneto a Pordenone (PN).

Trattasi nella fattispecie di:

- attrezzature sollevamento gruppi;
- cilindro tampone;
- fotocopiatrici;
- distributori di bevande;
- centralina trasmissione internet EOLO. ecc.

**F) MODELLI - STAMPI: BENI DI SAFOP PRESSO TERZI (FONDERIE)**



Trattasi di modelli presso terzi, il cui elenco è stato comunicato dal personale della fallita. Per una più dettagliata descrizione dell'attrezzatura si faccia riferimento a quanto riportato nell'inventario in *all. B4*.

**G) CESPITI AREA PIAZZALE ESTERNO**

Sono state rinvenute altre attrezzature non riconducibili a lavorazioni specifiche eseguite dalla fallita. Trattasi prevalentemente di trapani a colonna, affilatrici, pressa tubi, affilatrici, trapani magnetici, ecc...

Per una più dettagliata descrizione dell'attrezzatura si faccia riferimento a quanto riportato a nell'inventario in *all. n B4*.

*Segue documentazione fotografica esemplificativa dei beni costituenti la categoria G).*

	
<p style="text-align: center;"><i>Assiali prova boccola esterne</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>Corpi reazioni assiali obsoleti</i></p>

## 2.2 CRITICITA' INERENTI AL COMPLESSO AZIENDALE

Si sintetizzano di seguito le principali criticità rilevate nel tempo avuto a disposizione, da non ritenersi esaustive ma utili a evidenziare gli oneri di adeguamento a carico del futuro aggiudicatario, di cui si è tenuto conto in sede di valutazione fallimentare.

SICUREZZA - F								
Nr.	Descrizione	Marca e modello	Ubicaz.	Q.ta	Ultima verifica	Prossima verifica	Note indicative sugli oneri a carico dell'aggiudicatario	Famiglia
1	CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI			1	07/03/2019	20/03/2024		Allegato B_4.1F
2	VERIFICA PERIODICA BIENNALE IMPIANTI DI MESSA A TERRA COME DA D.P.R.462/2001			1	01/07/2017	01/07/2019	Verifica ancora da eseguire Emesso ordine n° 90398 di €600 Ditta ECO Certificazioni (Vedi Allegato S.2)	Allegato B_4.1F
3	TRASFORMATORI IN RESINA B7T TR1/TR2			2	01/07/2017		Manutenzione annuale secondo le normative vigenti da eseguire Emesso ordine n° 81588 € 1300 più € 190 per la sostituz.del contenitore dei pulsanti di sgancio usurati. Ditta GRIMMEL ( Vedi Allegato S.3)	Allegato B_4.1F
4	QUADRI ELETTRICI DI DISTRIBUZIONE BASSA TENSIONE, QUADRI ELETTRICI DI COLLAUDO MACCHINE IN COSTRUZIONE E QUADRI CON PRESE ELETTRICHE		BQ-BP-S.1A S.2I-AN-H S.1- S.2 S.3	6	2007		Questi impianti necessitano di una pulizia interna, controllo ed eventuale riparazione di qualche elemento (es. molte prese di attacco spine elettriche hanno il coperchio	Allegato B_4.1F

**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 estimol@dottipaoloberti.it*

SICUREZZA - F								
Nr.	Descrizione	Marca e modello	Ubicaz.	Q.ta	Ultima verifica	Prossima verifica	Note indicative sugli oneri a carico dell'aggiudicatario	Famiglia
5	GRUPPO DI CONTINUITA' UPS E GRUPPO BATTERIE UPS	Riello DLD500 Riello BC-192-12	Cabina elettrica	1	01/07/2017	01/07/2018	<b>in plexiglass danneggiato). A seguito del sopralluogo della ditta LAQUINTANA è stata stimata verbalmente una spesa di € 2.500 circa.</b> Il gruppo di continuità è dislocato all'interno della cabina elettrica BQ, pertanto la manutenzione viene effettuata durante la manutenzione dei trasformatori (Ditta GRIMMEL ) Vedi Allegato S.3	Allegato B_4.1F
6 Nr.etich. 1	CARROPONTE BITRAVE PORTATA 20T	DEMAG	Campata Officina S.1	1	Annuale ASL: 03/03/2019 Trimestrale funi carriponte: 30/04/2019	03/03/2020 30/07/2019	Durante la verifica annuale dell'ente certificatore, si è riscontrato che non funziona il fine corsa salita del bozzello. L'importo stimato per l'attuale sostituzione è di € 500. Per la verifica periodica trimestrale da farsi entro il 30/07/2019 esiste l'ordine n°90138 con la ditta individuale di LIZZI di € 1000 per tutti gli apparecchi di sollevamento. (vedi allegato S.4)	Allegato B_4.1F
7 Nr.etich. 2	CARROPONTE BITRAVE PORTATA 50T	W.A.L.	Campata Officina S.1	1	Annuale ASL: 03/03/2019 Trimestrale funi	03/03/2020 30/07/2019	<b>Per la verifica periodica trimestrale da farsi entro il</b>	Allegato B_4.1F



SICUREZZA - F									
Nr.	Descrizione	Marca e modello	Ubicaz.	Q.ta	Ultima verifica	Prossima verifica	Note indicative sugli oneri a carico dell'aggiudicatario	Famiglia	
8 Nr.etich. 3	CARROPONTE BITRAVE PORTATA 10T	GATTI	Campata Officina S.2	1	carriponte: 30/04/2019  Annuale ASL: 03/032019 Trimestrale funi carriponte: 30/04/2019	03/03/2020 30/07/2019	<b>30/07/2019</b> esiste l'ordine n°90138 con la ditta individuale di LIZZI di € 1000 per tutti gli apparecchi di sollevamento (vedi allegato S.4)	Allegato B_4.1F	
9 Nr.etich. 4	CARROPONTE BITRAVE PORTATA 30T	GATTI	Campata Officina S.2	1	Annuale ASL: 03/032019 Trimestrale funi carriponte: 30/04/2019	03/03/2020 30/07/2019	<b>Per la verifica periodica trimestrale da farsi entro il 30/07/2019</b> esiste l'ordine n°90138 con la ditta individuale di LIZZI di € 1000 per tutti gli apparecchi di sollevamento (vedi allegato S.4)	Allegato B_4.1F	
10 Nr.etich. 5	CARROPONTE BITRAVE PORTATA 50-50T	W.A.L.	Campata Officina S.2	1	Annuale ASL: 03/032019 Trimestrale funi carriponte: 30/04/2019	03/03/2020 30/07/2019	<b>Per la verifica periodica trimestrale da farsi entro il 30/07/2019</b> esiste l'ordine n°90138 con la ditta individuale di LIZZI di € 1000 per tutti gli apparecchi di	Allegato B_4.1F	

SICUREZZA - F									
Nr.	Descrizione	Marca e modello	Ubicaz.	Q.ta	Ultima verifica	Prossima verifica	Note indicative sugli oneri a carico dell'aggiudicatario	Famiglia	
11 Nr.etich. 6	CARROPONTE BITRAVE PORTATA 10T	DEMAG	Campata Officina S.3	1	Annuale ASL: 03/032019 Trimestrale funi carriponte: 30/04/2019	03/03/2020  30/07/2019	<b>sollevamento (vedi allegato S.4)</b>  <b>Per la verifica periodica trimestrale da farsi entro il 30/07/2019 esiste l'ordine n°90138 con la ditta individuale di LIZZI di € 1000 per tutti gli apparecchi di sollevamento (vedi allegato S.4)</b>	Allegato B_4.1F	
12 Nr.etich. 7	CARROPONTE BITRAVE PORTATA 10T	DEMAG	Campata Officina S.3	1	Annuale ASL: 03/032019 Trimestrale funi carriponte: 30/04/2019	03/03/2020  30/07/2019	<b>Per la verifica periodica trimestrale da farsi entro il 30/07/2019 esiste l'ordine n°90138 con la ditta individuale di LIZZI di € 1000 per tutti gli apparecchi di sollevamento (vedi allegato S.4)</b>	Allegato B_4.1F	
13 Nr.etich. 8	CARROPONTE BITRAVE PORTATA 32T	DEMAG	Campata Officina S.3	1	Annuale ASL: 03/032019 Trimestrale funi carriponte: 30/04/2019	03/03/2020  30/07/2019	<b>Per la verifica periodica trimestrale da farsi entro il 30/07/2019 esiste l'ordine n°90138 con la ditta individuale di LIZZI di € 1000 per tutti gli apparecchi di sollevamento (vedi allegato S.4)</b>	Allegato B_4.1F	
14 Nr.etich. 9	CARROPONTE BITRAVE PORTATA 50T	W.A.L.	Campata Officina S.3	1	Annuale ASL: 03/032019	03/03/2020	<b>Per la verifica periodica trimestrale da farsi entro il 30/07/2019 esiste l'ordine</b>	Allegato B_4.1F	

SICUREZZA - F									
Nr.	Descrizione	Marca e modello	Ubicaz.	Q.ta	Ultima verifica	Prossima verifica	Note indicative sugli oneri a carico dell'aggiudicatario	Famiglia	
15 Nr.etich. 10	GRU A COLONNA PORTATA 0,5T	DEMAG	Magazzino Principale A.D	1	Trimestrale funi carriponte: 30/04/2019  Annuale ASL: 03/032019 Trimestrale funi carriponte: 30/04/2019	30/07/2019  03/03/2020  30/07/2019	n°90138 con la ditta individuale di LIZZI di € 1000 per tutti gli apparecchi di sollevamento (vedi allegato S.4)  Per la verifica periodica trimestrale da farsi entro il 30/07/2019 esiste l'ordine n°90138 con la ditta individuale di LIZZI di € 1000 per tutti gli apparecchi di sollevamento (vedi allegato S.4)	Allegato B_4.1F	
16 Nr.etich. 11	GRU A COLONNA PORTATA 0,5T	W.A.L.	Reparto Saldatura S.4	1	Annuale ASL: 03/032019 Trimestrale funi carriponte: 30/04/2019	03/03/2020  30/07/2019	Per la verifica periodica trimestrale da farsi entro il 30/07/2019 esiste l'ordine n°90138 con la ditta individuale di LIZZI di € 1000 per tutti gli apparecchi di sollevamento (vedi allegato S.4)	Allegato B_4.1F	
17 Nr.etich. 12	GRU A COLONNA PORTATA 0,5T	W.A.L.	Officina Elettricisti O	1	Annuale ASL: 03/032019 Trimestrale funi carriponte: 30/04/2019	03/03/2020  30/07/2019	Per la verifica periodica trimestrale da farsi entro il 30/07/2019 esiste l'ordine n°90138 con la ditta individuale di LIZZI di € 1000 per tutti gli apparecchi di sollevamento (vedi allegato S.4)	IMMOBILE Allegato B_4.1F	
18 Nr.etich.	GRU A COLONNA PORTATA 0,125T	W.A.L.	Reparto Verniciatura P	1	Annuale ASL: 03/032019	03/03/2020	Per la verifica periodica trimestrale da farsi entro il	Allegato B_4.1F	

SICUREZZA - F									
Nr.	Descrizione	Marca e modello	Ubicaz.	Q.ta	Ultima verifica	Prossima verifica	Note indicative sugli oneri a carico dell'aggiudicatario	Famiglia	
13					Trimestrale funi carriponte: 30/04/2019	30/07/2019	<b>30/07/2019 esiste l'ordine n°90138 con la ditta individuale di LIZZI di € 1000 per tutti gli apparecchi di sollevamento (vedi allegato S.4)</b>		
19 Nr.etich. 14	GRU A COLONNA PORTATA 1T	ELEPHANT	Lean UGL S2.A	1	Annuale ASL: 03/032019 Trimestrale funi carriponte: 30/04/2019	03/03/2020  30/07/2019	<b>Per la verifica periodica trimestrale da farsi entro il 30/07/2019 esiste l'ordine n°90138 con la ditta individuale di LIZZI di € 1000 per tutti gli apparecchi di sollevamento (vedi allegato S.4)</b>	Allegato B_4.1F	
20 Nr.etich. 15	GRU A COLONNA PORTATA 1T	ELEPHANT	Lean UGL S2.A	1	Annuale ASL: 03/032019 Trimestrale funi carriponte: 30/04/2019	03/03/2020  30/07/2019	<b>Per la verifica periodica trimestrale da farsi entro il 30/07/2019 esiste l'ordine n°90138 con la ditta individuale di LIZZI di € 1000 per tutti gli apparecchi di sollevamento (vedi allegato S.4)</b>	Allegato B_4.1F	
21	CALDAIE CON BRUCIATORE	RIELLO	Centrale termica BP	4	Annuale 2018	31/12/2019	<b>La manutenzione annuale come da normative vigenti con ordine n° 91374 di € 1.300 Ditta ROMAN DEL PRETE (Allegato S.8)</b>	Allegato B_4.1F	
22	GRUPPO REFRIGERATORE UFFICI	RHOSS TCAE 4235	Tetto stabilimento	1	17/05/2018	31/12/2019	<b>La manutenzione annuale come da normative vigenti</b>	Allegato B_4.1F	



SICUREZZA - F									
Nr.	Descrizione	Marca e modello	Ubicaz.	Q.ta	Ultima verifica	Prossima verifica	Note indicative sugli oneri a carico dell'aggiudicatario	Famiglia	
23	ASCENSORE PER TRASPORTO PERSONE	KONE PW06/06-19	Corridoio H	1	15/03/2019	31/07/2019	con ordine n° 91201 di € 650 Ditta <b>CLIMAQUATTRO</b> (Allegato S.9) Contratto già esistente con la ditta KONE con ordine n° 90629. Già fatturata la prossima verifica con € 629 da eseguire entro 31/12/2019 (Vedi Allegato S.10)	Allegato B_4.1F	
24	MONTACARICHI PER TRASPORTO CIBI MENSA	KONE	Vano scala U	1	15/03/2019	31/07/2019	Contratto già esistente con la ditta KONE con ordine n° 90629. Già fatturata la prossima verifica con € 358 da eseguire entro 31/12/2019 (Vedi Allegato S.10)	Allegato B_4.1F	
25	PESA A PONTE BU511	BURIMEC BU511	Piazzale esterno	1	04/05/2017	04/05/2020		Allegato B_4.1F	
26	CENTRALI TRATTAMENTO ARIA	RHOSS ADV570 RHOSS ADV1070	Tetto stabilimento	2	-----	-----	Le centrali necessitano di una manutenzione straordinaria causa una continua vibrazione associata alla rumorosità che si ripercuote negli uffici sottostanti. Offerta della GRIMEL di € 1500 (Vedi Allegato S.12)	Allegato B_4.1F	
27	IMPIANTO DI ASPIRAZIONE CABINA DI VERNICIATURA	DETECO	Reparto Verniciatura P	1	02/2018	31/08/2019	La manutenzione periodica prevede la sostituzione dei filtri in entrata e uscita con la	Allegato B_4.1F	

**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 estimo1@dottipaoloberti.it*

SICUREZZA - F									
Nr.	Descrizione	Marca e modello	Ubicaz.	Q.ta	Ultima verifica	Prossima verifica	Note indicative sugli oneri a carico dell'aggiudicatario	Famiglia	
28 Cesp 40002000	ALESATRICE	TOS-HULIN 105	S.1.A	1	-----	-----	sostituzione dei carboni attivi. Offerta della ditta EUROFILTRI GROUP € 4.098 (Vedi Allegato S.12)  Visto lo stato attuale della macchina è necessario un intervento di verifica con ripristino sicurezze e protezioni nonché ripristino geometrico funzionale. Per quest'ultimo è stata stimato un valore fra € 20.000 a € 40.000	Allegato B_4F	
29	FRESA	ARSENAL FUV 401	S.1.F	1	-----	-----	La macchina deve essere adeguata come da offerta PROTEKO n°1136-18 € 740 (Vedi Allegato S.1)	Allegato B_4F	
30 Cesp 40000011	RETTIFICA PER PIANI	ROSA RTRC 1200/S	S.3.M	1	-----	-----	La macchina deve essere adeguata come da offerta PROTEKO n°1136-18 Con importo di € 9.300 (Allegato S.1)	Allegato B_4F	
31 Cesp 40000011	RETTIFICA PER PIANI	ALPA RTM 1200	S.1.H	1	-----	-----	La macchina deve essere adeguata come da offerta PROTEKO n°1136-18 Con importo di € 11.450 (Allegato S.1)	Allegato B_4F	
32 Cesp	RETTIFICA A PORTALE	ASCHERSLEBEN WEMA	S.1F/G/H	1	-----	-----	Visto lo stato attuale della macchina è necessario un intervento di verifica con	Allegato B_4F	

SICUREZZA - F									
Nr.	Descrizione	Marca e modello	Ubicaz.	Q.ta	Ultima verifica	Prossima verifica	Note indicative sugli oneri a carico dell'aggiudicatario	Famiglia	
40132001							ripristino e protezioni. valutazione economica da effettuare. Altri è necessario un intervento di ripristino geometrico e funzionale stimato al 26/07/2018 di € 12.000 dai tecnici JHAN GERARD e Matthias Petrak. (Allegato S.11)		
33 Cesp 40185000	TORNIO PARALLELO	SAFOP L-PN410	S.3.M	1	-----	-----	La macchina deve essere adeguata come da offerta PROTEKO n°1136-18 € 2.820 (Allegato S.1)	Allegato B_4F	
34 Cesp 40184000	TORNIO PARALLELO	GRAZIANO SAG 14	S.3.I	1	-----	-----	La macchina deve essere adeguata come da offerta PROTEKO n°1136-18 € 1.100 (Allegato S.1)	Allegato B_4F	
35 Cesp 40307000	TRAPANO RADIALE	STANKOIMPORT 2K52	S.3.M	1	-----	-----	La macchina deve essere adeguata come da offerta PROTEKO n°1136-18 € 450 (Allegato S.1)	Allegato B_4F	
36 Cesp 4000012	CESOIA	MARIANI 145-CN	S.3.M	1	-----	-----	La macchina deve essere adeguata come da offerta PROTEKO n°1136-18 € 6.050 (Allegato S.1)	Allegato B_4F	
37	TRAPANO A COLONNA	SERMAC RAG16/18	S.2.I S.3.M	2	-----	-----	Le macchine devono essere adeguate come da offerta	Allegato B_4F	

SICUREZZA - F									
Nr.	Descrizione	Marca e modello	Ubicaz.	Q.ta	Ultima verifica	Prossima verifica	Note indicative sugli oneri a carico dell'aggiudicatario	Famiglia	
Nr.etich. 0172 1303							<b>PROTEKO n°1136-18 € 820/cad. (Allegato S.1)</b>		
38 Nr.etich. 0174	AFFILATRICE PER RASCHIETTI	NEBES	S.3.M	1	-----	-----	<b>La macchina deve essere adeguata come da offerta valutazione economica da effettuare</b>	Allegato B_4F	
39 Nr.etich. 0177 1339	TRAPANO A COLONNA	MAFAT GTL28/KRF19	S.3.M	2	-----	-----	<b>Le macchine devono essere adeguate come da offerta PROTEKO n°1136-18 € 30/cad (Allegato S.1)</b>	Allegato B_4F	
40 Nr.etich. 0178	TRAPANO FRESA	FAMUP TCS40	S.3.M	1	-----	-----	<b>La macchina deve essere adeguata PROTEKO n°1136-18 € 1.620 (Allegato S.1)</b>	Allegato B_4F	
41 Nr.etich. 0180B 180C 0185 0192	AFFILATRICI A COLONNA	NEBES S/2 S/200T	O	4	-----	-----	<b>Le macchine devono essere adeguate come da offerta PROTEKO n°1136-18 N°3 € 350/cad. e N°1 € 650 (Allegato S.1)</b>	Allegato B_4F	



SICUREZZA - F									
Nr.	Descrizione	Marca e modello	Ubicaz.	Q.ta	Ultima verifica	Prossima verifica	Note indicative sugli oneri a carico dell'aggiudicatario	Famiglia	
42 Cesp 406110001	PRESSA IDRAULICA	MAFAT OMCN 162 RM	S.3.M	1	-----	-----	<b>La macchina deve essere adeguata PROTEKO n°1136-18€ 200 (Allegato S.1)</b>	Allegato B_4F	
43 Da Nr°etich. E1 A Nr°etich. E60	VERIFICA SEMESTRALE ESTINTORI E PORTE REI 120	MB	Vedi planimetria	<b>Nr°26</b> <b>Nr°28</b> <b>Nr° 1</b>	<b>12/2018</b> <b>05/2019</b> <b>03/2019</b>	<b>06/2019 *</b> <b>12/2019</b> <b>09/2019</b>	<b>Il contratto prevede tutte le attrezzature antincendio comprese le porte REI 120 ordine n°90390 FRIULI ANTINCENDI (Allegato S.5)</b>	Allegato B_4F	
44 Dal nr° 001 Al nr° 039	VERIFICA TRIMESTRALE PARCO CATENE		S.3.F	39	03/2019	<b>06/2019</b>	<b>Contratto esistente ordine n° 83632 MONTAGNA € 1.120 (Allegato S.6)</b>	Allegato B_4F	

SICUREZZA - F									
Nr.	Descrizione	Marca e modello	Ubicaz.	Q.ta	Ultima verifica	Prossima verifica	Note indicative sugli oneri a carico dell'aggiudicatario	Famiglia	
45 Nr.etich. 0178	CARRELLO ELEVATORE	HYSTER E400XL	OFF.	1	25/03/2019	<b>06/2019</b>			
46 Cesp 65003000	CARRELLO ELEVATORE	DETAS ROBUSTUS SE315	OFF.	1	25/03/2019	<b>06/2019</b>	<b>Contratto di assistenza con ordine n° 82750 ditta SACER € 340 (Allegato S.7)</b>	Allegato B_4F	
47 Cesp 50001010	TRANSPALLET ELETTRICO	PRAMAC LX12/29	OFF.	1	25/03/2019	<b>06/2019</b>			
48 Nr.etich. 0113°	TRANSPALLET ELETTRICO	SACER	OFF.	1	25/03/2019	<b>06/2019</b>			

Di tali aspetti si è tenuto conto nella formulazione del valore fallimentare a base d'asta.

## **2.3 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE MOBILIARE**

La presente valutazione avviene nel contesto di una procedura concorsuale fallimentare dove la vendita è “forzata”, senza alcuna garanzia per vizi e difetti anche occulti e/o per mancanza di qualità.

I beni vengono valutati in loco, in quanto è stata prevista una vendita in blocco dell'azienda al fine di agevolare la ripresa dell'attività nel più breve tempo possibile e salvaguardare il nucleo tecnico capace di sviluppare le commesse dal punto di vista progettuale e operativo.

Si valutano, pertanto, tutti i cespiti inventariati e il know how tecnico inerente ai progetti esecutivi delle principali commesse per le quali sia ipotizzabile una buona richiesta nel mercato.

### **A) MACCHINARI ED IMPIANTI SPECIFICI**

In questa categoria, rientrano *indicativamente* un'alesatrice con tavola rototraslante, trapano radiante, frese, rettificatrici, torni, tracciatore tridimensionale, troncatrice, seghe a nastro, trapani a colonna, cesoia, pressatubi, affilatrici, presse, pesa, saldatrici, magazzino rotante, ecc..

Trattasi di cespiti datati riconducibili a valori ordinari riscontrabili nel mercato fallimentare.

**Fa eccezione la Rettificatrice WEMA a portale con vasca refrigerante munita di desolatore, ossigenatore, testa tangenziale ed universale identificata con l'etichetta n. 1409.**

Il macchinario presenta un'elevata specificità, in quanto impiegato nella lavorazione dei banchi di grandi dimensioni per macchine utensili. Risale al 1986 ed è stato oggetto di alcuni adeguamenti. I valori sono stati stimati in base al mercato fallimentare.

### **B) ATTREZZATURE**

In questa categoria, rientrano varie centraline, levigatrici, casse in legno, trabattelli, attrezzature per montaggio, contenitori, pompe, rasaerba, troncatrici, pressacavi, scale, recinzioni, cavalletti, circa attrezzature di misura certificate e non certificate (alesametri, altimetri, aste riscontro, calibri, comparatori, micrometri, squadre, tamponi, livelle digitali, stetoscopio), numerose scaffalature industriali di vari tipi e formati, cantilever, carrelli elevatori, transpallet, carrelli su binario, banchi di controllo, banchi da lavoro, lavagne, numerose catene di varie lunghezze e formati, fasce di sollevamento, paranchi, funi in acciaio, bilancieri, estintori a polvere e CO2 portatili e con carrello, numerosi utensili per lavorazioni meccaniche (frese, punte, coni, prolunghe, svasatori, riduzioni, bareni, lamatori, mole, ecc.), numerosi armadi ed archivi, ecc..

Le attrezzature sono state distinte per sottocategorie, come di seguito riportato, ed ammontano complessivamente.

\*\*\*\*\*

**C) AUTOVEICOLI DI PROPRIETA'**

Sono stati utilizzati valori fallimentari tenuto conto delle condizioni, del chilometraggio e delle caratteristiche intrinseche.

\*\*\*\*\*

**D) MOBILI, ARREDI E MACCHINE ELETTRONICHE**

Trattasi di tavoli, scrivanie, sedie , poltrone, telefoni, PC con i relativi software, tastiere, mouse, monitor, cellulari, stampanti, fotocopiatrici, cestini, borse porta PC, vario materiale di cancelleria, vario materiale elettrico, switch ethernet, dispenser salviette, dispenser sapone, scopettini, bacheche, mobiletti, armadietti, appendiabiti, armadi, ventilatori, portaombrelli, cassette pronto soccorso, sgabelli, espositori, archivi, ecc. Sono stati valutati a corpo in funzione del loro grado di utilizzo e di ricollocazione, tenendo presente della data d'acquisto e del loro grado di obsolescenza tecnologica.

**Le macchine elettroniche** dopo ca. 3 anni diventano nell'attuale mercato economicamente obsolete.

**I mobili ed arredi** di per sé hanno valore solo al momento dell'acquisto in quanto rispondono ad un'esigenza di personalizzazione.

\*\*\*\*\*

**E) BENI DI TERZI PRESSO SAFOP (non oggetto di stima)**

Non sono oggetto di alcuna valutazione ma solo di inventariazione.

\*\*\*\*\*

**F) MODELLI - STAMPI: BENI DI SAFOP PRESSO TERZI (FONDERIE)**

Trattasi di cespiti di varia natura di proprietà della ditta SAFOP attualmente in giacenza presso terzi.

I beni comprendono di fusione (corpi traversa, corpi tazza, corpi testa, traverse, basamenti, piastre, bancali, ecc.).

**Questi beni non sono stati dallo scrivente visionati in quanto disponibili solo presso i fornitori.**

### G) CESPITI AREA PIAZZALE ESTERNO

In questa categoria, rientrano strutture in metallo per basamenti, assiali vari, pezzi di prova, blocchi di fusione, materiale ferroso vario, strutture metalliche trasporto carri, barre di ferro, colonne, ecc. Trattasi in prevalenza di beni privi di un significativo valore.

\*\*\*\*\*

Si riporta di seguito la tabella dei valori a base d'asta **nell'ottica della vendita dell'intero compendio aziendale mobiliare**

<b>A. MACCHINARI ED IMPIANTI SPECIFICI.</b>	<b>Valore a base d'asta</b>
A1) MACCHINE UTENSILI	€ 30.000,00
A2) MACCHINARI GENERICI	€ 10.000,00
<b>B. ATTREZZATURE</b>	
B.1) ATTREZZATURE GENERICHE MONTAGGIO	€ 10.000,00
B.2) ATTREZZATURE TRANSENNE	€ 300,00
B.3) ATTREZZATURE DI MISURA CERTIFICATE /NON CERTIFICATE	€ 10.000,00
B.4) CANTILEVER e SCAFFALATURE INDUSTRIALI (OFFICINA + MAGAZZINO)	€ 5.000,00
B.5) CARRELLI, BANCHI e RASTRELLIERE	€ 7.000,00
B.6) ATTREZZATURE DI SOLLEVAMENTO (CATENE, FUNI, PERNI, BRACHE, BILANCINI)	€ 4.000,00
B.7) ESTINTORI	€ 1.000,00
B.8) UTENSILERIA LAVORAZIONI MECCANICHE	€ 5.000,00
B.9) ATTREZZATURE LAVORAZIONI MECCANICHE (SQUADRE, SUPPORTI, STAFFE...)	
B.10) ARMADI REPARTI PRODUTTIVI	€ 2.000,00
B.11) CARRELLI PER MOVIMENTAZIONE SU RUOTE	
<b>C. AUTOMEZZI DI PROPRIETA'</b>	€ 12.000,00
<b>D. ARREDI E MACCHINE DA UFFICIO</b>	€ 3.200,00
<b>E. BENI DI TERZI PRESSO SAFOP</b>	Non in vendita
<b>F. MODELLI - STAMPI: BENI DI SAFOP PRESSO TERZI</b>	€ 0,00
<b>G. CESPITI AREA PIAZZALE ESTERNO</b>	€ 500,00
<b>TOT. CESPITI MOBILIARI NELO STATO IN CUI SI TROVANO</b>	<b>€ 100.000,00</b>



**H) KNOW TECNICO INERENTI AI PROGETTI COSTRUTTIVI DEI MACCHINARI**

**Segue la valutazione del Know tecnico inerenti ai progetti costruttivi dei macchinari per i quali è valutabile una buona richiesta, anche, in prospettiva futura.**

Per tale motivo accanto a ciascun macchinario è stato attribuito un punteggio da 1 a 4 dove 1 rappresenta una richiesta minima, 2 sufficiente, 3 buona, 4 ottima. La graduazione è stata stimata in contraddittorio con il personale dell'azienda e dell'affidabilità del progetto.

Solo per i macchinari con richiesta buona e ottima (punteggi 3 e 4) è stata espressa una valutazione secondo la seguente metodologia:

- a) individuazione in base allo storico del numero di ore per lo sviluppo iniziale del progetto;
- b) individuazione del numero attuale di ore per la realizzazione di un macchinario già sviluppato;
- c) risparmio di ore quale differenziale valorizzato ad un costo di 37,5/ora, quale media in un range di € 35,00/h - € 40,00/h, costo rinvenibile nel mercato;
- d) applicazione di una detrazione del 60% per pervenire al valore fallimentare di base d'asta.

Settore	Tipo macchina	Mercato (1 min – 4 max)	Sviluppo iniziale in ore	Stato attuale In ore	Risparmio di ore	Euro /ora	Risparmio Totale in €
Ferroviari	UGL	4	1.500,00	100,00	<b>1.400,00</b>	<b>37,50</b>	€ 52.500,00
	RD2000	3	2.700,00	600,00	<b>2.100,00</b>	<b>37,50</b>	€ 78.750,00
Meccanica	HT12	4	2.500,00	600,00	<b>1.900,00</b>	<b>37,50</b>	€ 71.250,00
Energia siderurgia	L.3000	2	4.500,00	1.000,00	<b>3.500,00</b>	<b>37,50</b>	-
	L.80	1	5.500,00	1.000,00	<b>4.500,00</b>	<b>37,50</b>	-
	L.100	1	6.500,00	1.000,00	<b>5.500,00</b>	<b>37,50</b>	-
Petroliifero	BALL MATIC 64" - 48"	3	2.600,00	600,00	<b>2.000,00</b>	<b>37,50</b>	€ 75.000,00
	BALL MATIC 36"	3	2.800,00	600,00	<b>2.200,00</b>	<b>37,50</b>	€ 82.500,00
	BALL MATIC 24"	3	1.400,00	500,00	<b>900,00</b>	<b>37,50</b>	€ 33.750,00
	BALL MATIC 16"	3	1.700,00	500,00	<b>1.200,00</b>	<b>37,50</b>	€ 45.000,00
Energia	ROTORSL OTTER	1	7.500,00	2.000,00	<b>5.500,00</b>	<b>37,50</b>	-
Cartiario	DRILL MATIC	1	2.000,00	700,00	<b>1.300,00</b>	<b>37,50</b>	-
							<b>€ 438.750,00</b>
<b>Decurtazione</b>							<b>- 60%</b>
<b>Valore del Know How tecnico a base d'asta fallimentare</b>							<b>€ 175.500,00</b> arr, a. <b>€ 180.000,00</b>

**RIEPILOGO SINTETICO del COMPENDIO AZIENDALE**

<b>RIEPILOGO del COMPENDIO MOBILIARE AZIENDALE</b>	<b>VALORE A BASE D'ASTA FALLIMENTARE <u>CON VENDITA</u> DELL'AZIENDA IN BLOCCO</b>
<b>A) MACCHINE e IMPIANTI SPECIFICI</b>	€ 40.000,00
<b>B) ATTREZZATURE</b>	€ 44.300,00
<b>C) AUTOMEZZI DI PROPRIETA'</b>	€ 12.000,00
<b>D) ARREDI E MACCHINE DA UFFICIO</b>	€ 3.200,00
<b>E) BENI DI TERZI PRESSO SAFOP</b>	Non in vendita
<b>F) MODELLI - STAMPI: BENI DI SAFOP PRESSO TERZI</b>	€ 0,00
<b>G) CESPITI AREA PIAZZALE ESTERNO</b>	€ 500,00
<b>H) KNOW TECNICO INERENTI AI PROGETTI COSTRUTTIVI DEI MACCHINARI</b>	€ 180.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 280.000,00</b>

### **3.0 DESCRIZIONE MAGAZZINO**

Le giacenze di magazzino sono state distinte nel seguente modo:

- **Magazzino a scorta:**
  - Magazzino a scorta (non movimentato negli ultimo 2 anni) (**Allegato C.1a**);
  - Magazzino a scorta (movimentato negli ultimo 2 anni) (**Allegato C.1b**);
- **Magazzino ricambi (Allegato C.2);**
- **Magazzino a commessa (Allegato C.3):**
  - elenco commesse inventariate (**Allegato C.3.0a**);
  - riepilogo costi commesse inventariate (**Allegato C.3.0b**);
  - commesse inventariate (**Allegati da C.3.01 a C.3.39**).

**Al fine di agevolare la vendita aziendale in una logica di rilancio e di ripresa dell'attività in tempi brevi si evidenzia che**

- **i magazzini scorte e ricambi** sono stati oggetto di una forte svalutazione per tener conto della limitata commerciabilità in ambito fallimentare e per la presenza di materiale presso terzi, senza possibilità di alcuna verifica, stante il breve tempo avuto a disposizione;
- **i magazzini a commessa** sono stati descritti e valorizzati per cogliere la residua marginalità senza richiesta di alcuna remunerazione a favore della Procedura, e questo per compensare gli investimenti che si renderanno necessari nella riorganizzazione aziendale. I dati riportati sono stati desunti dai data base aziendali e vanno intesi in senso informativo.

Nei magazzini a commessa rientrano, anche, quelle giacenze di Safop presso i fornitori.

#### **3.1 Magazzino a scorta**

Trattasi di giacenze di magazzino (**All. C1**) presenti presso l'immobile sito in zona industriale "Comina" via Castel Franco Veneto n. 65 del Comune di Pordenone (PN).

Derivano prevalentemente da rimanenze di precedenti commesse, gestione del fabbisogno manuale quali viteria, raccorderia e componenti elettrici, motori elettrici, pompe, elettrovalvole e parti a disegno obsolete quali flange, piastre, distanziali, ecc..

Le giacenze sono rappresentate da varie staffe, supporti, boccole, anelli di tenuta, guarnizioni, anelli arresto seeger, cuscinetti, barre d'acciaio, linguette, dadi, ghiera, molle, spine, viti, filetti, chiavi, bussole, raccordi, innesti, valvole, cavi elettrici, relè, elettrovalvole, fusibili, interruttori, motori, lampade, ecc..

**La gestione di tale magazzino è esclusivamente manuale e manca un adeguato sistema di controllo di gestione.**

**Valore contabile magazzino a scorta: € 1.221.050,02**

• **valore contabile giacenze non movimentate negli ultimi due anni: € 684.701,71;**

• **valore contabile giacenze movimentate negli ultimi 2 anni: € 536.348,30;**

giacenze movimentate negli ultimi 2 anni (mat. commerciali): € 400.042,49;

giacenze movimentate negli ultimi 2 anni (materiali a disegno): € 136.305,81

\*\*\*\*\*

**VALORIZZAZIONE MAGAZZINO 01 A SCORTA AL 24/07/2019 (NON MOVIMENTATI NEGLI ULTIMI 2 ANNI)**

I beni meglio descritti (*All. C1a*) risultano essere varie staffe, supporti, boccole, anelli di tenuta, guarnizioni, anelli arresto seeger, cuscinetti, barre d'acciaio, linguette, dadi, ghiera, molle, spine, viti, filetti, chiavi, bussole, raccordi, innesti, valvole, cavi elettrici, relè, elettrovalvole, fusibili, interruttori, motori, lampade, ecc..

**Valore contabile: € 684.701,71.**

Pur a fronte di un valore contabile pari a circa € 684.701,71 (criterio LIFO), si ritiene tale magazzino obsoleto con possibilità di un recupero estremamente ridotto e non considerabile in ambito fallimentare.

**Valore fallimentare: € 0,00.**

**VALORIZZAZIONE MAGAZZINO 01 A SCORTA AL 24/07/2019 (MOVIMENTATI NEGLI ULTIMI 2 ANNI)**

Pur a fronte di un valore contabile pari a circa € 536.348,30 (criterio LIFO) il magazzino va suddiviso così suddiviso (*All. C1b*):

<b>Codice evidenziato in colore bianco nell'inventario: materiali commerciali</b>	<b>€ 400.042,49</b>
<b>Codice evidenziato in colore giallo nell'inventario = materiali a disegno</b>	<b>€ 136.305,81</b>

**I materiali a disegno** sono frutto di una personalizzazione per cui non valutabili ai fini fallimentari.

**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 [estimo1@dottpaoloberti.it](mailto:estimo1@dottpaoloberti.it)*

---

**I materiali commerciali**, pari a un valore contabile di € 400.042,49, sono stimabili in sede fallimentare in una percentuale del 15%:

= 15% \* € 400.042,49 = € 60.006,37, **arr. a € 60.000,00.**

**Valore a base d'asta fallimentare Magazzino a scorta: € 60.000,00.**



### **3.2 Magazzino ricambi**

Trattasi di giacenze di magazzino (*All. C2*) presenti presso l'immobile sito in zona industriale "Comina" via Castelfranco Veneto n. 65 del Comune di Pordenone (PN).

Una parte del magazzino ricambi viene evidenziato con la dicitura "DEPOSITO IN GERMANIA" presso

per il valore di valore di € 37.735,61.

Il restante magazzino collocato a Pordenone (PN) ha un valore di € 33.463,79.

<b>VALORE MAGAZZINO COLLOCATO IN GERMANIA – non visionato</b>	€ 37.735,61
<b>VALORE MAGAZZINO COLLOCATO A PORDENONE</b>	€ 33.463,79
<b>TOTALE</b>	€ 71.199,40

I beni risultano essere vari indicatori di livello, indicatori di flusso, elettropompe, elettrovalvole, interruttori, motori, filtri, vetri, protezioni, comandi, anelli di tenuta, cuscinetti, cartucce, pompe, relè, finecorsa, guarnizioni, camme, manometri, rubinetti, ingranaggi, cinghie, ecc..

**Considerando una stima dell'intero blocco si è assunto un valore fallimentare di € 20.000,00, pari al 30% del valore contabile, non avendo visionato quello presente in Germania:**

= € 71.199,40 \* 0,3 = € 21.359,82, **arr. a € 20.000,00**

**Valore a base d'asta fallimentare Magazzino ricambi: € 20.000,00.**

### **3.3 Magazzino a commessa**

I dati delle commesse in corso, come di seguito riportati, hanno un valore indicativo in quanto sono frutto di quanto reperito in azienda. **Le commesse verranno cedute gratuitamente al futuro acquirente al fine di tener conto degli investimenti futuri necessari per il rilancio dell'azienda in termini di nuovi gestionali produttivi, di adeguamento dei cespiti, nonché di implementazione della struttura produttiva. E' data facoltà al futuro aggiudicatario di comunicare al curatore le commesse su cui, a priori, si decida di non provare a subentrare.**

**Si fa presente che buona parte delle commesse interessa paesi extra UE su cui è imprescindibile una valutazione imprenditoriale del rischio che non compete alla presente Procedura, la quale si atterrà all'art. 72 L.F. inerente ai contratti sospesi. Appare evidente che il fallimento non è in grado di completare i contratti in corso, avendo come unica scelta la via dello scioglimento.**

All'interno del magazzino commesse (**All. C3**) si possono applicare le seguenti differenziazioni:

1. Commesse con regolare contratto in fase di installazione presso il cliente finale senza FAC (Final Acceptance Certificate);
2. Commesse con regolare contratto in fase di produzione presso lo stabilimento Safop;
3. Commesse con regolare contratto ma sospese/annullate a causa di problemi finanziari del cliente. Allo stato attuale non è previsto il completamento dei lavori;
4. Commesse senza contratto, lanciate in produzione come macchine a scorta. Non è previsto il completamento dei lavori.

**Le commesse che hanno un qualche significato economico sono quelle di cui ai numeri n. 1 e n. 2, mentre quelle indicate con i numeri 3 e 4 sono ex commesse.**

#### **1. COMMESSE CON REGOLARE CONTRATTO IN FASE DI INSTALLAZIONE c/o IL CLIENTE FINALE**

<b>COMMESSA</b>	<b>MATRICOLA</b>	<b>TIPOLOGIA MACCHINA</b>	<b>ENTRATA IN VIGORE CONTRATTO</b>	<b>ALLEGATI</b>
2754	3496	ROTOR SLOT MATIC 80	06/10/2016	C.3.1_F
2756	3498	DIVISORE E SUPP.ROTORE	22/12/2016	C.3.2_F
2760	3502	LEONARD 3000-CNC	28/03/2017	C.3.3_F
2761	3503	UGL 15-CNC	15/10/2017	C.3.4_F
2762	3504	HT 13-CNC	01/09/2017	C.3.5_F
2763	3505	UGL 15-CNC	05/11/2018	C.3.6_F
2764	3506	L. 60/1500 - CNC	05/12/2017	C.3.7_F
2765	3507	GRUPPI + SERVICE UGL15	13/12/2017	C.3.8_F
2767	3509	RD 2000 - CNC	06/12/2017	C.3.9_F
2768	3510	RD 2000 - CNC	06/12/2017	C.3.10_F

**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 estimol@dottpaoloberti.it

COMMESSA	MATRICOLA	TIPOLOGIA MACCHINA	ENTRATA IN VIGORE CONTRATTO	ALLEGATI
2771	3513	UGL 30 D/CNC	12/02/2018	C.3.11_F
2772	3514	BALL MATIC 24"-G	28/06/2018	C.3.12_F
2774	3516	HT 12	22/05/2018	C.3.13_F
2779	3520	UGL 30 D/CNC	30/11/2018	C.3.14_F
MM1701	3315	RETROFIT L.80/3200	25/04/2017	C.3.15_F

**2. COMMESSE CON REGOLARE CONTRATTO IN FASE DI PRODUZIONE c/o LO STABILIMENTO SAFOP**

COMMESSA	MATRICOLA	TIPOLOGIA MACCHINA	DATA ENTRATA IN VIGORE CONTRATTO	ALLEGATI
2766	3508	UGL X 30 D	17/11/2017	C.3.16_F
2770	3512	UGL 15	28/09/2018	C.3.17_F
2773	3515	UGL 15 BOCCOLE INTERNE	17/12/2018	C.3.18_F
2776 / 77	3518	UGL 30 D/CNC + OPERE CIVILI	10/08/2018	C.3.19_F
2780	3521	UGL 30 D/CNC	12/12/2018	C.3.20_F
2781	3522	BALL MATIC 16"	19/12/2018	C.3.21_F
2782	3523	HT 12-1300 /CNC	19/12/2018	C.3.22_F
2783	3524	L. 100 /4500	27/12/2018	C.3.23_F
2784	3525	HT 12 SW/ CNC	22/03/2019	C.3.24_F
2785	3526	HT 12 /CNC	08/05/2019	C.3.25_F
RV1801	143120	RETROFIT TANDEM HOESCH	15/11/2018	C.3.26_F

**3. COMMESSE CON REGOLARE CONTRATTO MA SOSPESSE/ANNULLATE A CAUSA DI PROBLEMI FINANZIARI DEL CLIENTE. ALLO STATO ATTUALE NON È PREVISTO IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI.**

COMMESSA	MATRICOLA	TIPOLOGIA MACCHINA	DATA ENTRATA IN VIGORE CONTRATTO	ALLEGATI
2702	3450	TUB MATIC 1200 CNC	16/05/2011	C.3.27_F
2714	3462	TORNIO RD2000-CNC	23/12/2011	C.3.28_F
2715	3463	TORNIO RD2000-CNC	02/01/2012	C.3.29_F

**4. COMMESSE SENZA CONTRATTO, LANCIATE IN PRODUZIONE COME MACCHINE A SCORTA. NON È PREVISTO IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI.**

COMMESSA	MATRICOLA	TIPOLOGIA MACCHINA	DATA ENTRATA IN VIGORE CONTRATTO	ALLEGATI
2690	3437	UGL 15D-CNC (BOCCOLE INT.)	SENZA CONTRATTO	C.3.30_F
2692	3439	UGL 15D-CNC	SENZA CONTRATTO	C.3.31_F
2708	3456	LEONARD 80-CNC	SENZA CONTRATTO	C.3.32_F
2709	3457	UGL 15D-CNC	SENZA CONTRATTO	C.3.33_F
2710	3458	UGL 15D-CNC	SENZA CONTRATTO	C.3.34_F
2716	3464	TORNIO RD2000-CNC	SENZA CONTRATTO	C.3.35_F
2717	3465	UGL 30	SENZA CONTRATTO	C.3.36_F
2718	3466	UGL 30	SENZA CONTRATTO	C.3.37_F

**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 [estimo1@dottpaoloberti.it](mailto:estimo1@dottpaoloberti.it)

COMMESSA	MATRICOLA	TIPOLOGIA MACCHINA	DATA ENTRATA IN VIGORE CONTRATTO	ALLEGATI
2734	3479	BALL MATIC 64"	SENZA CONTRATTO	C.3.38_F
9035	----	GRUPPO LUNETTA 'C' - HT 1250	SENZA CONTRATTO	C.3.39_F

**CRITERI ADOTTATI PER ESPRIMERE LE COMMESSE A MAGAZZINO**

In assenza di un controllo di gestione puntuale della commessa, si è fatto riferimento per la determinazione del "Fair value" alla somma dei seguenti costi:

- manodopera diretta (circa pari a € 30,00/h)
- costi dei materiali;
- costi accessori (trasporti, spese tecniche per manuali, ecc.);
- costi di progettazione di design;
- costi indiretti di struttura determinati nel 15% di quelli precedenti, in assenza di un preciso sistema di controllo e gestione.

Per ciascuna commessa è stato predisposto **un allegato**, secondo lo schema di seguito riportato.

<b>AMBITO (es. Energia, Ferroviario, ecc)</b>
<b>NUMERO COMMESSA</b>
<b>Numero Matricola (A)</b>
<b>Modello Macchina Utensile (B)</b>
<b>Anno Ordine (C)</b>
<b>Costo materiali consuntivati (D)</b>
<b>Costo manodopera diretta consuntivata (lavorazioni e montaggi) (E)</b>
<b>Costi accessori a commessa consuntivati (F)</b>
<b>Costo manodopera diretta progettazione consuntivata (G)</b>
<b>Totale costi diretti imputabili alla commessa (H= D+E+F+G) + <u>15% forfettario generale per costi indiretti</u></b>
<b>Previsione indicativa dei costi per il completamento della Commessa (I)</b>
<b>Previsione indicativa dei costi per il completamento della Commessa <u>con incremento del 15%</u> per rischio aumento prezzi (K = I + 15%)</b>
<b>SAL (L)</b>
<b>Somma residua da incassare da contabilità SAFOP (M)</b>
<b>Penali contrattuali certe in base agli elementi valutabili all'attualità (N)</b>
<b>Incasso residuo al netto delle penali contrattuali (O = M - N)</b>
<b>VALORE NETTO RESIDUO DELLE COMMESSE (Z = O - K)</b>
<b>DETRAZIONE PRESUNTIVA ESTERNALITA' NEGATIVE (Z -10%)</b>
<b>Ubicazione geografica</b>
<b>Criticità</b>

**Ogni altra informazione utile è riscontrabile direttamente presso gli organi di procedura.**

**1. COMESSE CON REGOLARE CONTRATTO IN FASE DI INSTALLAZIONE c/o IL CLIENTE FINALE**

AMBITO	ENERGIA	ENERGIA	ENERGIA	FERROVIA RIO	MECCANIC A	FERROVIA RIO	MECCANIC A GENERALE	FERROVIA RIO	FERROVIA RIO	FERROVIA RIO	FERROVIA RIO	PETROLIFERO	MECCANICA GENERALE	FERROVIA RIO	ENERGIA	TOTALE I)	
<b>NUMERO COMMESSA</b>	2754 ALLEGATO C.3.01.F	2756 ALLEGATO C.3.02.F	2760 ALLEGATO C.3.03.F	2761 ALLEGATO C.3.04.F	2762 ALLEGATO C.3.05.F	2763 ALLEGATO C.3.06.F	2764 ALLEGATO C.3.07.F	2765 ALLEGATO C.3.08.F	2767 ALLEGATO C.3.09.F	2768 ALLEGATO C.3.10.F	2771 ALLEGATO C.3.11.F	2772 ALLEGATO C.3.12.F	2774 ALLEGATO C.3.13.F	2779 ALLEGATO C.3.14.F	MM1701 ALLEGATO C.3.15.F		
<b>Numero Matricola (A)</b>	3496	3498	3502	3503	3504	3505	3506	3507	3509	3510	3513	3514	3516	3520	3315		
<b>Modello Macchina Utensile (B)</b>	Rotor Slot matic 80	Divisore e supporto rotore	Tornio L. 3000-CNC	Tornio in fossa modello UGL 15-CNC	Tornio HT13 - CNC	Tornio in fossa modello UGL 15-CNC	Tornio L.60/1500 - CNC	Gruppi per tornio in fossa modello UGL 30D-CNC	Centro di tornitura sale ferroviarie RD-2000/CNC	Centro di tornitura sale ferroviarie RD-2000/CNC	Tomio in fossa modello UGL 30 D/ CNC	Rettifica sfere modello BALL MATIC 24" - G	Tomio HT 12	Tomio in fossa modello UGL 30 D/ CNC	Retrofit tornio L.80/3200		
<b>Anno Ordine (C)</b>	2016	2016	2017	2017	2017	2018	2017	2017	2017	2017	2018	2018	2018	2018	2017		
<b>Costo materiali consuntivati (D)</b>	€ 1.782.470	€ 399.118	€ 1.379.860	€ 271.740	€ 676.654	€ 293.757	€ 452.830	€ 112.240	€ 379.389	€ 381.691	€ 316.191	€ 355.062	€ 404.447	€ 312.726	€ 117	<b>€ 7.518.292</b>	
<b>Costo manodopera diretta consuntivata (lavorazioni e montaggi) (E)</b>	€ 770.971	€ 149.078	€ 850.256	€ 101.767	€ 301.392	€ 119.883	€ 289.803	€ 31.382	€ 149.947	€ 161.800	€ 94.235	€ 142.731	€ 154.626	€ 96.304	€ 110.590	<b>€ 3.524.765</b>	
<b>Costi accessori a commessa consuntivati (F)</b>	€ 423.315	€ 65.084	€ 565.434	€ 27.720	€ 121.918	€ 31.588	€ 156.878	€ 8.981	€ 103.236	€ 93.534	€ 60.408	€ 143.099	€ 95.642	€ 42.992	€ 18.398	<b>€ 1.958.227</b>	
<b>Costo manodopera diretta progettazione consuntivata (G)</b>	€ 42.492	€ 43.288	€ 103.654	€ 19.890	€ 44.696	€ 14.317	€ 18.075	€ 7.325	€ 31.633	€ 7.447	€ 13.091	€ 36.443	€ 32.639	€ 5.603	€ 360	<b>€ 420.953</b>	
<b>Totale costi diretti imputabili alla commessa (H= D+E+F+G) + 15% forfettario generale per costi indiretti</b>	€ 3.019.248 + 15% = € 3.472.135	€ 656.568 + 15% = € 755.053	€ 2.899.204 + 15% = € 3.334.085	€ 421.117 + 15% = € 484.285	€ 1.144.660 + 15% = € 1.316.359	€ 459.545 + 15% = € 528.477	€ 917.586 + 15% = € 1.055.224	€ 159.928 + 15% = € 183.917	€ 664.205 + 15% = € 763.836	€ 644.472 + 15% = € 741.143	€ 483.925 + 15% = € 556.514	€ 677.335 + 15% = € 778.935	€ 687.354 + 15% = € 790.457	€ 457.625 + 15% = € 526.269	€ 129.465 + 15% = € 148.885		<b>€ 13.422.237 + 15% = € 15.435.573</b>
<b>Previsione indicativa dei costi per il completamento della Commessa (I)</b>	€ 211.950	€ 12.200	€ 29.998	€ 43.000	€ 41.060	€ 10.375	€ 10.700	€ 7.800	€ 34.850	€ 33.150	€ 12.100	€ 32.350	€ 27.950	€ 25.050	€ 6.890	<b>€ 539.423</b>	
<b>Previsione indicativa dei costi per il completamento della Commessa con incremento del 15% per rischio aumento prezzi (K = I + 15%)</b>	€ 243.742	€ 14.030	€ 34.498	€ 49.450	€ 47.219	€ 11.931	€ 12.305	€ 8.970	€ 40.078	€ 38.123	€ 13.915	€ 37.203	€ 32.143	€ 28.808	€ 7.924	<b>€ 620.339</b>	



SAL (L)	93,4%	98,2%	99,0%	90,7%	96,5%	97,8%	98,8%	95,3%	95,0%	95,1%	97,6%	95,4%	96,1%	94,8%	94,9%	96,1%	
<b>AMBITO</b>	ENERGIA	ENERGIA	ENERGIA	FERROVIARIO	MECCANICA	FERROVIARIO	MECCANICA GENERALE	FERROVIARIO	FERROVIARIO	FERROVIARIO	FERROVIARIO	PETROLIFERO	MECCANICA GENERALE	FERROVIARIO	ENERGIA		
<b>NUMERO COMMESSA</b>	2754 ALLEGATO C.3.01 F	2756 ALLEGATO C.3.02 F	2760 ALLEGATO C.3.03 F	2761 ALLEGATO C.3.04 F	2762 ALLEGATO C.3.05 F	2763 ALLEGATO C.3.06 F	2764 ALLEGATO C.3.07 F	2765 ALLEGATO C.3.08 F	2767 ALLEGATO C.3.09 F	2768 ALLEGATO C.3.10 F	2771 ALLEGATO C.3.11 F	2772 ALLEGATO C.3.12 F	2774 ALLEGATO C.3.13 F	2779 ALLEGATO C.3.14 F	MM1701 ALLEGATO C.3.15 F	TOTALE 1)	
Somma residua da incassare da contabilità SAFOP (M)	€ 2.320.000	€ 0	€ 262.000	€ 478.367	€ 107.689	€ 178.500	€ 128.500	€ 11.300	€ 141.000	€ 141.000	€ 60.000	€ 126.866	€ 349.000	€ 450.000	€ 20.635	€ 4.774.857	
Penali contrattuali certe in base agli elementi valutabili all'attualità (N)	€ 0	€ 37.800	€ 177.750	€ 0	€ 125.783	€ 0	€ 64.250	€ 0	€ 35.250	€ 35.250	€ 0	€ 42.500	€ 34.900	€ 0	€ 0	€ 553.483	
Incasso residuo al netto delle penali contrattuali (O = M - N)	€ 2.320.000	€ -37.800	€ 84.250	€ 478.367	€ -18.094	€ 178.500	€ 64.250	€ 11.300	€ 105.750	€ 105.750	€ 60.000	€ 84.366	€ 314.100	€ 450.000	€ 20.635	€ 4.221.374	
<b>VALORE NETTO RESIDUO DELLE COMMESSE (Z = O - K)</b>	€ 2.076.258	€ -51.830	€ 49.752	€ 428.917	€ -65.313	€ 166.569	€ 51.945	€ 2.330	€ 65.672	€ 67.627	€ 46.085	€ 47.163	€ 281.957	€ 421.192	€ 12.711	€ 3.601.035	
<b>DETRAZIONE PRESUNTIVA ESTERNALITA' NEGATIVE (Z - 10%)</b>	€ 1.868.632	€ -57.013	€ 44.777	€ 386.025	€ -71.844	€ 149.912	€ 46.750	€ 2.097	€ 59.105	€ 60.864	€ 41.477	€ 42.447	€ 253.761	€ 379.073	€ 11.440	€ 3.217.503	
<b>Ubicazione</b>	IRAN	ITALIA	GERMANIA	CINA	RUSSIA	CINA	CINA	CINA	INDIA	INDIA	CINA	RUSSIA	INDIA	CINA	USA		
<b>Criticità</b>	Installazione da iniziare. Macchina prototipo di grandi dimensioni e complessità con accessorio fresa da montare in Safop e spedire. Rischio Paese	Installazione al 90%; mancano fasi di test.	Macchina già in stato operativo. Mancano da completare e spedire alcuni accessori.	Macchina conosciuta. Da completare fase di commissioning	Macchina con unità a fresare nuova. Da completare alcuni piccoli interventi meccanici (circa una settimana di un tecnico) e iniziare le prove di lavoro. Rischio cliente durante i test.	Macchina conosciuta. Da completare fase di commissioning	Macchina conosciuta. Da completare fase di training operatori	Macchina conosciuta. Da fare assistenza durante il commissioning. Tempi non certi da parte del Cliente di quando iniziare	Da iniziare installazione e. Da fare intervento su perdite olio piattaforme.	Da iniziare installazione e.	Macchina conosciuta. Da completare commissioning	Da iniziare installazione e	Macchina conosciuta. Da iniziare installazione e	Macchina conosciuta. Da iniziare installazione e	Macchina conosciuta. Da iniziare installazione e	Da completare intervento di retrofit (circa una settimana)	

**2. COMESSE CON REGOLARE CONTRATTO IN FASE DI PRODUZIONE cio LO STABILIMENTO SAFOP**

AMBITO	FERROVIARIO	FERROVIARIO	FERROVIARIO	FERROVIARIO	FERROVIARIO	FERROVIARIO	FERROVIARIO	FERROVIARIO	MECCANICA GENERALE	ENERGIA	FERROVIARIO	MECCANICA GENERALE	FERROVIARIO	FERROVIARIO	TOTALE 2)
<b>NUMERO COMMESSA</b>	2766	2770	2773	2776/77	2780	2781	2782	2783	2784	2785	RVI801				
<b>Numero Matricola (A)</b>	3508	3512	3515	3518	3521	3522	3523	3524	3525	3526	143120				
<b>Modello Macchina Utensile (B)</b>	Tornio in fossa modello UGLX 30D/CNC TANDEM	Tornio in fossa modello UGL 15/CNC	Tornio in fossa modello UGL 15/CNC boccole interne	Tornio in fossa modello UGL 30D/CNC+ opere civili fondazioni	Tornio in fossa settore ferroviario modello UGL 30D-CNC	Tornio /rettifica sfere modello BM 16"	Tornio modello HT 12/1300 CNC	Tornio modello L.100/4500	Tornio per riprofilatura ruote ferroviarie modello HT 12 SW-CNC	Tornio Orizzontale modello Leonard HT12-CNC	Retrofit tornio in fossa marca Hoesch				
<b>Anno Ordine (C)</b>	2017	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2019	2019	2018				
<b>Costo materiali consuntivati (D)</b>	€ 48.494	€ 311.512	€ 167.179	€ 343.984	€ 206.668	€ 11.596	€ 77.069	€ 612.399	€ 16.286	€ 2.025	€ 21.916				€ 1.819.128
<b>Costo manodopera diretta consuntivata (lavorazioni e montaggi) (E)</b>	€ 0	€ 83.089	€ 3.271	€ 52.433	€ 2.510	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0				€ 141.303
<b>Costo accessori a commessa consuntivati (F)</b>	€ 22.438	€ 33.697	€ 26.771	€ 27.688	€ 11.803	€ 18	€ 9.015	€ 107.575	€ 3.157	€ 2.450	€ 5.530				€ 250.142
<b>Costo manodopera diretta progettazione consuntivata (G)</b>	€ 3.074	€ 9.079	€ 11.269	€ 54.680	€ 4.654	€ 2.522	€ 1.118	€ 81.276	€ 9.750	€ 5.460	€ 104				€ 182.986
<b>Totale costi diretti imputabili alla commessa (H= D+E+F+G) + 15% forfettario generale per costi indiretti</b>	€ 74.006 + 15% = € 85.107	€ 437.377 + 15% = € 502.984	€ 208.490 + 15% = € 239.764	€ 478.785 + 15% = € 550.602	€ 225.635 + 15% = € 259.480	€ 14.136 + 15% = € 16.256	€ 87.202 + 15% = € 100.282	€ 801.250 + 15% = € 921.438	€ 29.193 + 15% = € 33.572	€ 9.935 + 15% = € 11.425	€ 27.550 + 15% = € 31.683				€ 2.393.559 + 15% = € 2.752.593
<b>Previsione indicativa dei costi per il completamento della Commessa (I)</b>	€ 1.109.586	€ 168.930	€ 318.282	€ 883.617	€ 284.630	€ 334.158	€ 400.352	€ 2.202.927	€ 372.556	€ 610.158	€ 50.230				€ 6.735.426
<b>AMBITO</b>	FERROVIARIO	FERROVIARIO	FERROVIARIO	FERROVIARIO + OPERE CIVILI	FERROVIARIO	PETROLIFERO	MECCANICA GENERALE	ENERGIA	FERROVIARIO	MECCANICA GENERALE	FERROVIARIO	MECCANICA GENERALE	FERROVIARIO	FERROVIARIO	

**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 estimol@dottpaoloberti.it

NUMERO COMMESSA	2766 ALLEGATO C.3.16 F	2770 ALLEGATO C.3.17 F	2773 ALLEGATO C.3.18 F	2776 / 77 ALLEGATO C.3.19 F	2780 ALLEGATO C.3.20 F	2781 ALLEGATO C.3.21 F	2782 ALLEGATO C.3.22 F	2783 ALLEGATO C.3.23 F	2784 ALLEGATO C.3.24 F	2785 ALLEGATO C.3.25 F	RV1801 ALLEGATO C.3.26 F	TOTALE 2)
Previsione indicativa dei costi per il completamento della Commessa con incremento del 15% per rischio aumento prezzi (K = I + 15%)	€ 1.276.024	€ 194.270	€ 366.024	€ 1.016.160	€ 327.325	€ 384.282	€ 460.405	€ 2.533.366	€ 428.439	€ 701.682	€ 57.765	€ 7.745.740
SAL (L)	6,3%	72,1%	39,6%	35,1%	44,2%	4,1%	17,9%	26,7%	7,3%	1,6%	35,4%	26,2%
Somma residua da incassare da contabilità SAFOP (M)	€ 1.240.500	€ 674.000	€ 476.000	€ 1.529.422	€ 465.500	€ 312.000	€ 400.000	€ 2.551.400	€ 416.000	€ 361.710	€ 132.233	€ 8.558.765
Penali contrattuali certe in base agli elementi valutabili all'attualità (N)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 305.884	€ 26.600	€ 95.160	€ 122.000	€ 317.200	€ 0	€ 0	€ 0	€ 866.844
Incasto residuo al netto delle penali contrattuali (O = M - N)	€ 1.240.500	€ 674.000	€ 476.000	€ 1.223.538	€ 438.900	€ 216.840	€ 278.000	€ 2.234.200	€ 416.000	€ 361.710	€ 132.233	€ 7.691.921
VALORE NETTO RESIDUO DELLE COMMESSE (Z = O - K)	- € 35.524	€ 479.731	€ 109.976	€ 207.378	€ 111.576	- € 167.442	- € 182.405	- € 299.166	- € 12.439	€ 339.972	€ 74.469	- € 53.819
DETRAZIONE PRESUNTIVA ESTERNALITA' NEGATIVE (Z - 10%)	- € 39.076	€ 431.757	€ 98.978	€ 150.420	€ 100.418	- € 184.186	- € 200.645	- € 329.083	- € 13.683	- € 373.969	€ 67.022	- € 292.047
Ubicazione	ITALIA	CINA	CINA	ITALIA	ITALIA	ITALIA	ITALIA	ITALIA	ITALIA	USA	ITALIA	
Criticità	Macchina conosciuta. Allo stato di approvvigione materiali	Macchina pronta da spedire. Il cliente non ha dato benestare alla spedizione (non pronto)	Macchina conosciuta. In fase di completamento approvvigione materiali e inizio assemblaggi	Macchina conosciuta. In fase di assemblaggio. Progetto di demolizione vecchio stabile e progetto per nuova costruzione in fase di presentazione al Comune per approvazione. Tempi lunghi di approvazione e rischio cantiere (DL molto pigriolo)	Macchina conosciuta. In fase di completamento approvvigione materiali e inizio assemblaggi	Macchina prototipo. In fase di approvvigione.	Macchina conosciuta. In fase di approvvigione.	Macchina di grandi dimensioni. In fase di approvvigione. Pezzi di grandi dimensioni con tolleranze strette. Rischio ore di montaggio.	Macchina conosciuta. In fase di approvvigione.	Macchina conosciuta. In fase di progettazione.	Macchina conosciuta. In fase di approvvigione.	Retrofit da iniziare in base alla disponibilità del cliente.



**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 estimol@dotpaoloberti.it

**3-4 COMMESSE CON REGOLARE CONTRATTO MA SOSPESSE/ANNULLATE A CAUSA DI PROBLEMI FINANZIARI DEL CLIENTE. ALLO STATO ATTUALE NON È PREVISTO IL COMPLETAMENTO DEI**

**LAVORI + COMMESSE SENZA CONTRATTO**

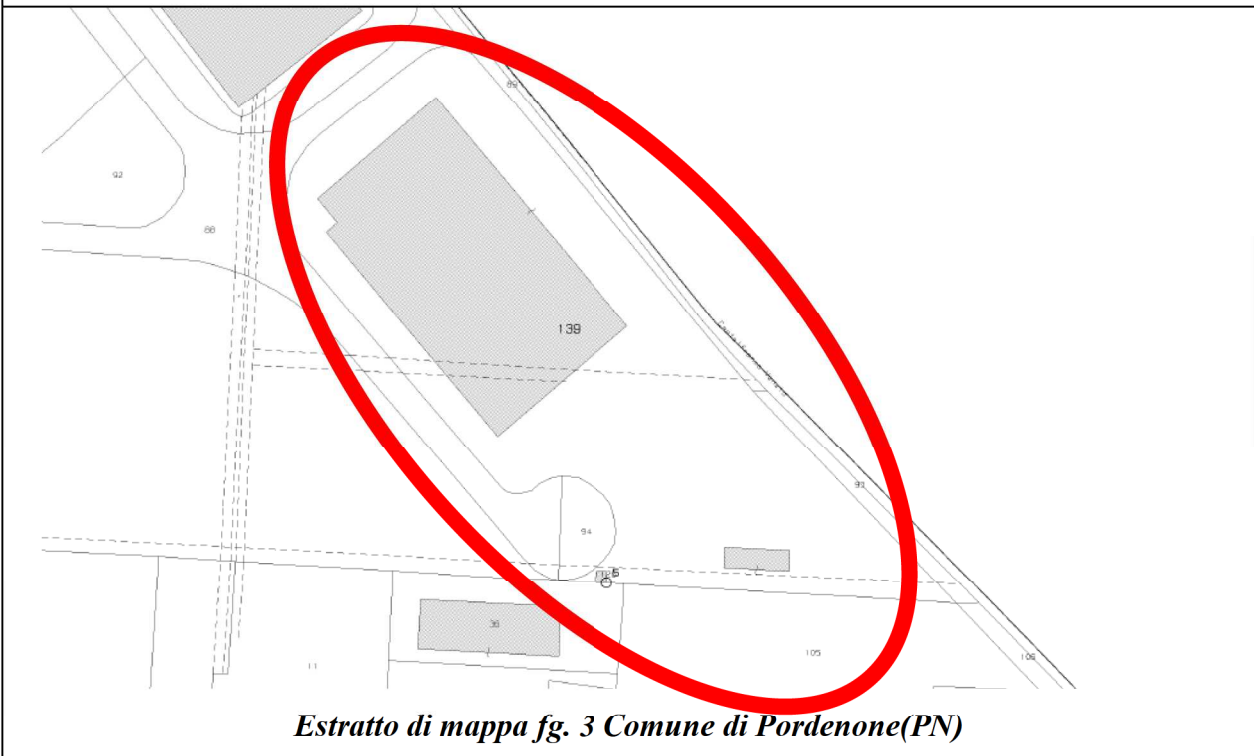
AMBITO	PETROLIFERO	FERROVIARIO	FERROVIARIO	FERROVIARIO	SIDERURGIA	FERROVIARIO	FERROVIARIO	FERROVIARIO	FERROVIARIO	FERROVIARIO	FERROVIARIO	PETROLIFERO	MECCANICA	TOTALE
NUMERO COMMESSA	ALLEGATO C.3.27 F	ALLEGATO C.3.28 F	ALLEGATO C.3.29 F	ALLEGATO C.3.30 F	ALLEGATO C.3.31 F	ALLEGATO C.3.32 F	ALLEGATO C.3.33 F	ALLEGATO C.3.34 F	ALLEGATO C.3.35 F	ALLEGATO C.3.36 F	ALLEGATO C.3.37 F	ALLEGATO C.3.38 F	ALLEGATO C.3.39 F	3) + 4)
Numero Matricola (A)	3450	3462	3463	3437	3439	3456	3457	3458	3464	3465	3466	3479	----	
Modello Macchina Utensile (B)	Tornio speciale modello Tub Matic 1200 CNC	Centro di tornitura sale ferroviarie RD-2000/CNC	Centro di tornitura sale ferroviarie RD-2000/CNC	Tornio in fossa modello UGL 15CNC per sale con boccole interne	Tornio in fossa modello UGL 15CNC per sale con boccole esterne	Tornio Orizzontale modello Leonard 80 CNC	Tornio in fossa modello UGL 15-CNC	Tornio in fossa modello UGL 15-CNC	Centro di tornitura sale ferroviarie RD-2000/CNC	Tornio in fossa modello UGL 30-CNC	Tornio in fossa modello UGL 30-CNC	Tornio/rettifica sfere modello BALL MATIC 64"	Gruppo lunetta a 'C' per tornio orizzontale HT1250	
Anno Ordine (C)	2011	2011	2012	2010	2010	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2013	2018	
Valore materiali consuntivati (D)	€ 277.627	€ 140.529	€ 300.634	€ 36.340	€ 53.223	€ 74.171	€ 15.353	€ 15.003	€ 78.739	€ 0	€ 0	€ 29.988	€ 17.884	€ 1.039.491
Costo manodopera diretta consuntivata (lavorazioni e montaggi) (E)	€ 122.122	€ 14.046	€ 4.980	€ 21.179	€ 40.661	€ 583	€ 11.518	€ 14.068	€ 840	€ 0	€ 0	€ 20.934	€ 0	€ 250.931
Costo accessori a commessa consuntivati (F)	€ 63.649	€ 9.916	€ 4.019	€ 10.107	€ 3.325	€ 11.160	€ 1.244	€ 1.745	€ 317	€ 0	€ 0	€ 7.112	€ 0	€ 112.594
Costi manodopera diretta progettazione consuntivata (G)	€ 23.703	€ 28.681	€ 8.428	€ 7.495	€ 2.064	€ 30.294	€ 3.999	€ 1.720	€ 4.046	€ 2.537	€ 2.924	€ 30.005	€ 0	€ 145.896
Totale costi diretti imputabili alla commessa (H= D+E+F+G) + 15% forfettario generale per costi indiretti	€ 487.101 + 15% = € 560.166	€ 193.172 + 15% = € 222.148	€ 318.061 + 15% = € 365.770	€ 75.121 + 15% = € 86.389	€ 99.273 + 15% = € 114.164	€ 116.208 + 15% = € 133.639	€ 32.114 + 15% = € 36.931	€ 32.536 + 15% = € 37.416	€ 83.942 + 15% = € 96.533	€ 2.537 + 15% = € 2.918	€ 2.924 + 15% = € 3.363	€ 88.039 + 15% = € 101.245	€ 17.884 + 15% = € 20.567	€ 1.548.912 + 15% = € 1.781.249
VALORE ATTUALE A PESO E/O RECUPERO PEZZI IN ALTRE COMMESSE	Kg 27500 x 75 €/ton= € 2.062	Kg 700 x 175 €/ton= € 122	Kg 800 x 175 €/ton= € 140	Kg 300 x 175 €/ton= € 52	Kg 3500 x 175 €/ton= € 612	Kg 100 x 175 €/ton= € 17	Kg 100 x 175 €/ton= € 17	Kg 100 x 175 €/ton= € 17	Kg 800 x 175 €/ton= € 140	€ 0	€ 0	Kg 400 x 175 €/ton= € 70	Kg 600 x 175 €/ton= € 105	€ 3.354

#### **4.0 CAPANNONE CON UFFICI**

Trattasi di capannone di recente edificazione sito in zona industriale “Comina” in Comune di Pordenone (PN), via Castelfranco Veneto n. 65.



*Vista satellitare Comune di Pordenone(PN).*



*Estratto di mappa fg. 3 Comune di Pordenone(PN)*



#### **4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA DEL BENE**

Catastralmente l'immobile è distinto come segue:

##### *Comune di Pordenone (PN) - Catasto fabbricati*

Fg	Part	Sub	Categoria – Cl.	Consist	Intestazione catastale
3	139	---	D/1	---	Safop Spa Proprietà per 1/1
3	126	---	D/1	---	

##### *Comune di Pordenone (PN) - Catasto terreni*

Fg	Part	QUALITÀ	SUPERF.	Intestazione catastale
3	139	Ente Urbano	mq. 23.249	-----
3	126	Ente Urbano	mq. 18	

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato oggetto di stima è pervenuta con atto di compravendita del 28/02/2006 a rogito del notaio dott. Giorgio Pertegato rep. n. 257405, fasc. n. 13165, registrato a Pordenone il 13/03/2006 al n. 1824 mod. 1T, ed ivi trascritto il 13/03/2006 ai nn. RG 4386 e RP 2622, con cui la ditta ha acquistato i terreni censiti catastalmente al NCT fg 3 mapp 90 - 125 (oggi CT fg 3 mapp 139).

#### **4.2 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE**

Trattasi di capannone industriale sito nella z.i. "Comina" via Castelfranco Veneto n. 65 in Comune di Pordenone (PN) nelle immediate vicinanze (circa 5 km) del centro cittadino di Pordenone, a 2 km dalla Strada Statale 13 (Viale Venezia) ed a circa 5 km dall'ingresso alla bretella autostradale di Fontanafredda.

Il fabbricato è stato edificato tra il 2006 ed il 2007 e si sviluppa ai piani terra e primo per la zona uffici e al solo piano terra per il reparto produttivo.

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato ha una superficie catastale di mq. 23.249 cui si sommano mq 18 del lotto sul quale è stata costruita la cabina ENEL (foglio 3 mappale 126, sempre di proprietà SAFOP).

L'immobile risulta così suddiviso:

- piano terra: atrio, n. 6 uffici, n. 2 sale, archivio, n. 7 wc, doccia, n. 4 anti bagno, ripostiglio, corridoio, deposito oli, reparto collaudi, officina elettricisti, sala verniciatura, deposito vernici, magazzino, zona lavorazioni, n. 2 vani scala e ascensore. In corpi staccati: magazzino stoccaggio rifiuti (= piazzola ecologica) e cabina Enel;
- piano primo (h=3,05): n. 12 uffici, saletta, n. 2 archivi, sala comandi, n. 14 wc, n. 6 docce, n. 4 anti bagno, n. 4 corridoi, disimpegno, cucina, mensa, n. 2 spogliatoi, sala compressori, centrale termica, cabina elettrica, terrazza, n. 2 vani scala ed ascensore.

L'immobile di cui trattasi è dotato:

- di una viabilità interna in ottimo stato di conservazione con un adeguato numero di parcheggi;
- di un impianto di illuminazione (proiettori installati sul perimetro dell'opificio) a servizio di tutte le pertinenze esterne e dei percorsi viari;
- di una linea fognaria, con scarico nel collettore pubblico (gestito da HydroGEA);
- di una rete di smaltimento delle acque meteoriche, con scarico in pozzi perdenti (previo passaggio in vasche di prima pioggia/disoleatori);
- di una linea di adduzione del gas metano;
- di una linea di adduzione dell'acqua potabile;
- di un anello antincendio con idranti esterni;

- di una linea generale dell'aria compressa (realizzata durante la costruzione della fabbrica);
- di una pesa esterna;
- di un collegamento telefonico;
- di una linea dati;
- di un impianto anti-intrusione;
- di un impianto sonoro di allarme incendio;
- di ampie zone verdi, con alberi a medio fusto;
- di recinzione perimetrale (muretto e rete metallica lungo i lati sud-est e nord-est e muretto (più alto) e pannello tipo orso-gril lungo i lati nord-ovest e sud-ovest);
- di cabina ENEL per la trasformazione dell'energia elettrica, con una porzione di proprietà di SAFOP (foglio 3 mappale n°126) dove si trovano i quadri di consegna.

Il capannone ha pianta di forma regolare delle dimensioni pari a m (103,10 x 66,71) + (12,00 x 61,00) ed occupa una superficie coperta totale pari a 7.813,80 mq;

La zona produttiva si trova esclusivamente al piano terra e copre una superficie di circa mq 7.000; l'altezza interna di questa zona è generalmente pari a m 10,10 (sottotrave), tranne una porzione (area collaudi, deposito oli, magazzino, locale elettricisti, cabina verniciatura) dove l'altezza risulta ridotta per la presenza (a quota + 7,08) dei locali soprastanti (primo piano).

#### **Fabbricato Principale**

**Il manufatto è di forma rettangolare, ha dimensione massima pari a 115,00 m e minima pari a 66,70 m. Presenta una rientranza che identifica l'ingresso principale in corrispondenza dell'angolo lato nord – ovest delle dimensioni di 12,00 m x 5,70 m, ove è presente una piccola bussola di ingresso di forma rettangolare, composta da serramento in profili di alluminio e vetro. La zona dell'ingresso è coperta da una pensilina di forma tondeggianti la cui altezza da terra è di 2,86 m. L'altezza esterna del fabbricato è di 12,47 m.**

#### **Piano terra della parte produttiva**

**Per quanto riguarda la parte delle lavorazioni si è riscontrata perfetta corrispondenza con gli elaborati catastali in ns possesso, l'altezza della parte produttiva rilevata sotto tegolo è**

di 11,45 m. L'altezza nella parte di fabbricato suddivisa in due piani è di 6,33 m sotto tegolo.

#### Piano terra della parte uffici

Il corpo destinato ad uffici presenta una diversa distribuzione degli spazi interni per quanto riguarda una porzione di uffici. Si tratta di partizioni realizzate con pareti attrezzate con profili in alluminio satinato e vetro.

#### Piano primo

La verifica ha evidenziato una perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato catastale. La sola parte che merita di essere approfondita è relativa al vano archivio che è stato suddiviso in tre parti con scaffalature che tuttavia non arrivano al soffitto. L'altezza interna è di 3,00 m.

#### Fabbricato Accessorio (= Piazzola ecologica)

Il fabbricato è posto sul lato sud est del terreno di pertinenza, è realizzato in profili metallici e pannellature esterne di tamponamento. La copertura in pannelli di monopanel è sostenuta da una struttura in capriate metalliche e si articola in una parte ad uso tettoia aperta e da una parte completamente chiusa.

Il fabbricato di forma rettangolare ha il lato maggiore di 25,50 m ed il lato minore di 8,04 m.

Le distanze del fabbricato dai confini di proprietà lato sud sono di circa 10,30.

Le altezze rilevate all'interno della parte ad uso tettoia sono di 4,00 m. sotto capriata, l'altezza massima sotto copertura è 5,53 m, l'altezza minima sotto copertura è di 4,81 m.

**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 [estimo1@dottpaoloberti.it](mailto:estimo1@dottpaoloberti.it)

---

**CONSISTENZE**

<b>Pordenone (PN), zona Industriale Comina via Castelfranco Veneto n. 65</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. reale Mq</b>	<b>Sup. reale Mq</b>
<b>Corpo uffici e servizi</b>	Uffici p. T	537	2.287
	Uffici p. 1	1.750	
<b>Locali tecnici (CT e cabina elettrica)</b>	Locali tecnici p.1	188	188
<b>Terrazzo</b>	Terrazzo p. 1	26	26
<b>Opificio dotato di impiantistica generale comprensivo</b>	Capannone p. T	7.073	7.073
<b>Magazzino in corpo staccato per stoccaggio rifiuti</b>	Magazzino p. T	204	204
<b>Area e sistemazioni esterne con una potenzialità edificatoria residua di 5.239,67 mq in termini di superficie utile.</b>	Piazzali a parcheeggio ed area verde	15.435	15.435
<b>Cabina elettrica (fg 3 part 126)</b>	Cabina elettrica p. T	18	18

Strutture portanti, orizzontamenti, coperture

La struttura portante dell'opificio è costituita da travi e pilastri in cemento armato prefabbricato; la copertura è stata realizzata con degli elementi a Y (sempre in c.a. prefabbricato) fra i quali sono stati fissati dei pannelli sandwich autoportanti o dei lucernai (in parte fissi e in parte apribili a shed).

In copertura sono presenti linee di ancoraggio per le imbracature di sicurezza, a protezione contro i rischi di caduta dall'alto.

Da quanto è riportato nella documentazione agli atti, le fondazioni realizzate in corrispondenza dei pilastri in c.a. sono di tipo a plinto con bicchiere; un cordolo continuo in



c.a. funge da reggi pannello per il tamponamento perimetrale (quest'ultimo costituito da pannelli in c.a.v. con interposto strato isolante).

Le vie di corsa dei carroponti sono in acciaio verniciato.

I solai di interpiano ed il solaio di copertura delle centrali termica ed elettrica sono stati realizzati con tegoli a doppio "T", con getto integrativo di cls armato in modo da garantire il requisito REI 120' richiesto dalle norme di Prevenzione Incendi.

#### Pavimenti e rivestimenti

Il pavimento del capannone è di tipo industriale (con spessore pari a cm 20, secondo quanto si evince nella documentazione agli atti), in cemento liscio al quarzo.

Nelle zone uffici il pavimento è di tipo "flottante", mentre è in piastrelle di ceramica nel refettorio e nei servizi igienici (dove il rivestimento è stato esteso anche alle pareti, per un'altezza di m 2,00 dal pavimento).

Gli uffici e gli annessi logistici si sviluppano su due piani (aventi altezza pari rispettivamente a m 6,30 e m 3,05), lungo i lati Nord-Ovest e Sud-Ovest del fabbricato.

#### Serramenti

L'illuminazione delle varie aree di lavoro è garantita dalla presenza:

- di fasce finestrate perimetrali (nonché di finestre singole, dove necessario), in parte apribili, realizzate con profili in alluminio, con vetro termopan antisfondamento negli uffici e singolo nella parte produttiva.
- di lucernari posti in copertura, di tipo:
  - I fisso, realizzati con lastre in doppia lastra in vetroresina;
  - Il apribile (a shed), realizzati con profili in alluminio e policarbonato alveolare.

#### Impiantistica

Gli impianti sono relativamente recenti per i quali sono state rivenute le seguenti dichiarazioni di conformità:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dell'opificio, redatta da GRIMEL in data 08/08/2007 (*all. n. A.10*);
- dichiarazione di conformità avente per oggetto "l'impianto elettrico per cabina di consegna ENEL, presso stabilimento SAFOP", redatta da GRIMEL in data 06/07/2007 (*all. n. A.10*);

- dichiarazione di conformità alle norme del quadro elettrico rilasciata da Giovanni Perin il 04.05.2017 (*all. n. A.10*);
- dichiarazione di Conformità con oggetto: “impianto di distribuzione gas metano alle caldaie, impianto di riscaldamento e condizionamento degli ambienti con rinnovo aria, impianto idrico sanitario e scarichi, trattamento acqua, antincendio esterno, termoregolazione climatica”, redatta dalla ditta \_\_\_\_\_ in data 31/07/2007 (*all. n. A.11*);
- dichiarazione di verifica apparecchi a pressione rilasciato dall'INAIL (*all. n. A.15*).

### **Impianti Elettrici (dotazione standard)**

L'impianto elettrico dell'immobile oggetto di stima è stato realizzato dalla ditta GRIMEL SRL nel 2007 e comprende i dispositivi descritti di seguito:

- cabina di consegna MT 20kV, 630A, dotata di un vano misura e un vano contenente il quadro generale di sezionamento; all'esterno del locale è presente il pulsante di sgancio generale dell'edificio alimentato in emergenza da gruppo UPS posto nella cabina BT/MT (1° piano dell'opificio).
- Cabina generale. La cabina elettrica generale dell'edificio contiene due trasformatori MT/BT da 630 kVA ciascuno, concepiti per funzionare uno di riserva all'altro. Ogni trasformatore è sezionabile, sia sul lato MT sia sul lato BT. Il quadro generale BT (contenuto anch'esso nella cabina) oltre i sezionamenti del trasformatore porta le protezioni di: blindosbarra alimentazione officina (da 1600A), illuminazione reparto, compressori d'aria, uffici, servizi cabina, condizionamento degli uffici.
- Distribuzione elettrica reparti ed uffici. Dal quadro generale sono alimentati i sottoquadri di: condizionamento (vale a dire del gruppo frigo in copertura), illuminazione di reparto (suddivisa su due quadri), servizi di cabina (compresa la rete di continuità assoluta), blindosbarra 1600A (per l'alimentazione delle macchine di processo), compressori d'aria, area uffici e della zona sud. A sua volta il quadro degli uffici alimenta i sottoquadri delle unità di trattamento aria a servizio degli stessi. Dal quadro servizi cabina è alimentato il gruppo di continuità per i servizi di sicurezza: illuminazione, sgancio MT, differenziali su quadro generale BT.

- FM ed illuminazione reparti ed uffici. La forza motrice del reparto è derivata dalla blindosbarra da 1600A, che lo attraversa trasversalmente; da essa sono derivate delle blindosbarre che si sviluppano invece longitudinalmente dalle quali, infine, sono derivati gli utilizzatori. L'illuminazione del reparto è ottenuta con lampade a scarica nella zona principale di lavorazione e con lampade fluorescenti lineari nelle zone di lavorazioni secondarie e nei magazzini. L'impianto forza motrice degli uffici è principalmente costituito da prese elettriche su torretta, mentre l'illuminazione è realizzata principalmente con lampade fluorescenti lineari incassate a controsoffitto.
- Rete dati. La rete dati fa capo ad un locale server nel quale sono presenti due armadi rack, uno portante la parte attiva (5 server suddivisi in: gestionale e commerciale, ufficio tecnico disegno, rete di posta, gestionale aziendale, ufficio tecnico disegni scansiti) e uno per la rete passiva (circa 80 prese dati utilizzate). La rete attiva è sostenuta da un UPS con associato pacco batterie.
- Sistema antintrusione. All'interno del locale server è presente anche la centrale dell'impianto antintrusione. Questo impianto ha dei rivelatori a barriera lungo il perimetro dell'edificio e dei sensori volumetrici all'interno. L'eventuale rivelamento fa scattare una sirena di allarme e attiva la chiusura a tempo delle porte.
- Impianto di allarme manuale. Esistono due impianti di allarme manuale: uno per la zona produttiva e uno per la zona uffici. I pulsanti di allarme sono distribuiti in vari punti dell'edificio e la loro azione attiva le sirene di allarme, o nell'area produttiva o negli uffici (in base al punto da cui proviene l'allarme).
- Impianto automazione cancelli. Sono presenti due sistemi citofonici (uno nella reception degli uffici e uno in quella degli autocarri), ognuno dei quali è costituito da un posto interno e uno esterno. In entrambi i cancelli è installata una telecamera le cui immagini possono essere viste sia nella reception degli uffici, sia in quella degli autocarri. I cancelli sono motorizzati e i comandi sono situati nelle due reception.
- Impianto di illuminazione esterna. L'illuminazione esterna dei piazzali è stata realizzata esclusivamente attorno al perimetro dell'opificio, con l'installazione di proiettori a scarica sulla parte più alta delle pareti perimetrali.
- Impianto controllo dei lucernari. Tutti i lucernari sono apribili attraverso motore attivato da

interruttori posti in prossimità del lucernario comandato. I soli lucernari della zona produttiva sono dotati di sensore pioggia, che ne comanda la chiusura in caso di evento meteorico.

Sono state rilasciate dalla ditta n. 2 dichiarazioni di conformità dell'impianto alla regola d'arte datate 06/07/2007 e 08/08/2007.

### **Impianti Meccanici (dotazione standard)**

La ditta FURLAN IMPIANTI ha realizzato i seguenti impianti (certificati con D.C. del 31/07/2007):

- ⇒ di distribuzione gas metano alle caldaie,
- ⇒ di riscaldamento e condizionamento degli ambienti (con rinnovo aria),
- ⇒ di termoregolazione climatica,
- ⇒ di trattamento dell'acqua,
- ⇒ idrico sanitario e scarichi,
- ⇒ antincendio esterno.

La centrale termica è composta da 4 caldaie, delle quali una ad uso esclusivo per la cabina di verniciatura (potenza termica 318 kW) e tre per il riscaldamento degli ambienti (potenza termica 440 kW). Entro la centrale termica sono anche presenti: il sistema di espansione, il caricamento idrico dell'impianto (con sistema di addolcimento), il produttore di acqua calda sanitaria ed i collettori con partenza dei circuiti termici (unità di trattamento aria, radiatori bagni, aerotermi, acqua calda sanitaria per i reparti e uffici). Il circuito termico uffici è commutato nella stagione estiva nel circuito acqua refrigerata (questa prodotta dal refrigeratore posto in copertura).

L'impianto idrico antincendio è solo esterno ed è costituito da un anello con sei idranti ed un attacco motopompa interrato. L'impianto è collegato direttamente alla rete acquedotto.

Sempre la Furlan Impianti ha provveduto a realizzare anche l'impianto di aria compressa a servizio dei reparti. Questo impianto fa capo ad un compressore da 10 bar installato nel 2010 e un secondo compressore di riserva, ma non collegato alla rete (di fatto quest'ultimo è il vecchio compressore, mantenuto dalla proprietà come riserva). La centrale di compressione contiene anche: l'essiccatore, un accumulo da 1000 litri e il sistema di scarico condensa. La rete si sviluppa a partire da questa centrale lungo tutto il reparto.

E' stata rilasciata dalla ditta 1a dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte datata 31/07/2007.

**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 [estimo1@dottpaoloberti.it](mailto:estimo1@dottpaoloberti.it)

---

## **IMPIANTISTICA AGGIUNTIVA**

### **Impianto di Aspirazione Fumi**

Nell'opificio sono presenti tre impianti di aspirazione / abbattimento di polveri vapore (realizzati da \_\_\_\_\_), a servizio rispettivamente dei seguenti impianti:

- ☒ "Alesatrice", dove è stato installato un filtro; l'impianto è del 2009, ed è provvisto di Dichiarazione di Conformità sottoscritta da \_\_\_\_\_ in data 14/05/2009 (*all. n. 17*);
- ☒ "Rettifica", dove è stato installato un filtro; l'impianto è del 2008, ed è provvisto di Dichiarazione di Conformità sottoscritta da \_\_\_\_\_ in data 15/01/2009 (*all. n. 17*);
- ☒ "Cabina verniciatura", provvista di dichiarazione di conformità CE per "CABINA DI VERNICIATURA - C07/023" (*all. n. 17*).

### **Altre dotazioni fisse presenti nell'opificio**

#### **Carriponti presenti nell'opificio:**

- ✓ da 50 tonnellate (n° 3)
- ✓ da 32 tonnellate (n° 1)
- ✓ da 30 tonnellate (n° 1)
- ✓ da 20 tonnellate (n° 1)
- ✓ da 10 tonnellate (n° 3)

#### **Gru a colonna presenti nell'opificio:**

- ✓ da 1000 kilogrammi (n°2)
- ✓ da 500 kilogrammi (n°3)
- ✓ da 125 kilogrammi (n°1)

### **Cabina di Verniciatura**

La cabina di verniciatura presente nell'opificio ha le seguenti caratteristiche (desunte dalla documentazione consegnata dal produttore all'atto dell'acquisto del manufatto):

- ingressi: n° 2 (uno da mm 4.600x4.000 ed uno da mm 800x2.100)
- dimensioni utili zona spruzzatura: mm 5.000x13.000x4.000
- temperature di progetto:
  - minima esterna - 5 °C
  - verniciatura + 20 °C
  - cottura + 60/80 °C



**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 [estimo1@dottpaoloberti.it](mailto:estimo1@dottpaoloberti.it)*

---

- energia elettrica: 380V 3f+N+T 50Hz
- potenza elettrica installata: 23,2 kW
- energia termica: acqua calda a 90°
- potenza termica installata: 210.000 Kcal/h
- camini: n° 2 (uno di presa d'aria ed uno di scarico ).




\*\*\*\*\*

**Segue dettagli dell'impiantistica presente presso il capannone che rappresenta un vero e proprio impianto produttivo:**




- Cat. 1: impianto idrico;
- Cat. 2: impianto elettrico;
- Cat. 3: impianto aria compressa;
- Cat. 4: impianto antintrusione;
- Cat. 5: impianto antincendio;
- Cat. 6: impianto di sollevamento (carriponte e gru a bandiera);
- Cat. 7: impianto termico;
- Cat. 8: impianto aria condizionata;
- Cat. 9: impianto di trasmissione dati (parabola);
- Cat. 10: impianto ascensore/montacarichi
- Cat. 11: impianto pesa
- Cat. 12: impianto ricircolo aria forzata
- Cat. 13: impianti aspirazione polveri/nebbie
- Cat. 14: impianti server dati
- Cat. 15: impianti accessi/rilevazione presenze

\*\*\*\*\*


**DETTAGLI IMPIANTISTICA DEL CAPANNONE**

Cat. 1: IMPIANTO IDRICO										
Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	UBICAZ.	NOTE	Data Ultima verifica	Documentazione Fotografica
N. etich. N. reg. cesp ...	Elettropompe e circolatori	GRUNFOS	UPS TP				BP			  
N. etich. N. reg. cesp ...	Bollitori ad accumulo smaltato	EMMETI	EURO 500				BP			
N. etich. N. reg. cesp ...	Bollitore elettrico ad accumulo	BAXI					RT	Valvole di sicurezza e termostati marca Caleffi		
N. etich. N. reg. cesp ...	Sanitari	POZZI GINORI	FANTASIA				EF-AX-AW-BM-BJ-BI-F-E			
N. etich. N. reg. cesp ...	Sanitari	POZZI GINORI	COLIBRI'				R T			
N. etich. N. reg. cesp ...	Rubinetterie mono comando	ZUCCHETTI								

**Cat. 2: IMPIANTO ELETTRICO**

Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchi o CE	UBICAZ.	NOTE	Data Ultima verifica	Documentazione Fotografica
N. etich.										
N. reg. cesp ...	Trasformatore M/T	Messina	SI-E/R	07224/A-2	2007	Si	Cabina elettrica AE	Corrente nom.: 630A Tensione nom.: 24 kV Livello isolam.: 50/125kV Strumento di controllo Schneider mod.S20LEEMS20VTCEI016 Matr. N°13244004 Interruttore Merlin-Gerin SF1 matr.n° SFNM 0717078	01/07/2017	
N. etich.	Trasformatore in resina B/T TR1	MF	630TrPs20/0,4	240507/6	2007	Si	Cabina elettrica BQ	Potenza 630 kVA	01/07/2017	
N. reg. cesp ...	Trasformatore in resina B/T TR2	MF	630TrPs20/0,4	240507/7	2007	Si	Cabina elettrica BQ	Potenza 630 kVA	01/07/2017	
N. etich.	Sezionatore TR1	Messina	SI-E/R	07224/B-2/2007	2007	Si	Cabina elettrica BQ	Corrente nom. 630A Tensione nom. 24kV Livello isolam. 50/125 kV	01/07/2017	
N. reg. cesp ...	Sezionatore TR2	Messina	SI-E/R	07224/B-3/2007	2007	Si	Cabina elettrica BQ	Corrente nom. 630A Tensione nom. 24kV Livello isolam. 50/125 kV	01/07/2017	
N. etich.	Quadro di sezionamento officina	Messina			2007		Cabina elettrica BQ		01/07/2017	
N. reg. cesp ...										

**Cat. 2: IMPIANTO ELETTRICO**

Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchi o CE	UBICAZ.	NOTE	Data Ultima verifica	Documentazione Fotografica
N. etich.	Gruppo di continuità UPS	Riello	DLD500	LZ26UT738200008	2007	Si	Cabina elettrica BQ		01/07/2017	
N. reg. cesp										
...										
N. etich.	Gruppo batterie UPS	Riello	BC 192-12	LZ27UT738530008	2007	Si	Cabina elettrica BQ		01/07/2017	
N. reg. cesp										
...										
N. etich.	Gruppo di continuità UPS	Riello	SEP 1000	CSEP1K01RU	2007		Cabina elettrica AE		01/07/2017	
cesp										
...										
N. etich.	Sistema di protezione	Schneider	S20LEEM/S20 VTCEI016	13244004	2013		Cabina elettrica AE		01/07/2017	
cesp										
...										
N. etich.	Gruppo di continuità UPS	Riello	SEP 1000	CSEP1K01RU	2014		Ufficio Produtz. Y	Nuovo a scorta		
cesp										
...										
N. etich.	Quadro servizi cabina interna	Grimel		06/0112-QSC	2007	SI	BQ	Tensione 400V	01/07/2017	
N. reg. cesp										
...										
N. etich.	Quadro centrale termica e condizionamento	Grimel		06/0112-QCDZ	2007	SI	BP	Tensione 400V	01/07/2017	
N. reg. cesp										
...										
N. etich.	Quadro luce 1 rep. Produzione	Grimel		06/0112-QL1	2007	SI	S.1.A			





**Cat. 2: IMPIANTO ELETTTRICO**

Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchi o CE	UBICAZ.	NOTE	Data Ultima verifica	Documentazione Fotografica
N. reg. cesp ...								Tensione 400V	01/07/2017	
N. etich.										
N. reg. cesp ...	Quadro luce 2 rep. Produzione	Grimel		06/0112-QL2	2007	SI	S.2.I	Tensione 400V	01/07/2017	
N. etich.										
N. reg. cesp ...	Quadro uffici 1° piano	Grimel		06/0112-QUP1	2007	SI	AN	Tensione 400V	01/07/2017	
N. etich.										
N. reg. cesp ...	Quadro uffici piano terra	Grimel		06/0112-QUPT	2007	SI	Corridoio H	Tensione 400V	01/07/2017	
N. etich.										
N. reg. cesp ...	Quadro zona sud	Grimel		06/0112-QZS	2007	SI	BH	Tensione 400V	01/07/2017	
N. etich.										
N. reg. cesp ...	Quadro Alimentazione U.T.A. mensa	Grimel		06/0112-QUTA3	2007	SI	BH	Tensione 230V	01/07/2017	
N. etich.										
N. reg. cesp ...	Quadro Alimentazione U.T.A. uffici piano terra	Grimel		06/0112-QUTA2	2007	SI	TETTO	Tensione 400V	01/07/2017	





**Cat. 2: IMPIANTO ELETTRICO**

Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchi o CE	UBICAZ.	NOTE	Data Ultima verifica	Documentazione Fotografica
N. etich.	Quadro Alimentazione U.T.A. uffici 1° piano	Grimel		06/0112-QUTA1	2007	SI	TETTO	Tensione 400V	01/07/2017	
N. reg. cesp ...										
N. etich.	N° 9 Quadri elettrici per allacciamento macchine in costruzione	Grimel		06/0112-QC9/17	2007	SI	Colonne officina	Tensione 400V Max. 250 A	04/05/2017	
N. reg. cesp ...										
N. etich.	N° 8 Quadri elettrici per allacciamento macchine in costruzione	Grimel		06/0112-QC1/8	2007	SI	Colonne officina	Tensione 400V Max. 400 A	04/05/2017	
N. reg. cesp ...										

cat. 3: IMPIANTO ARIA COMPRESSA										
Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	UBICAZ.	Note	Data Ultima verifica	Documentazione Fotografica
N. etich.	Recipiente a pressione cap. litri 1000	A.B.C. Gemelli	--	4827	1989	no	BO	Dati rilevati dalla documentazione archiviata presso uff. produzione "J"	Richiesta di messa in servizio In data 04/12/2013	
N. reg. cesp ...										
N. etich.	Essiccatore	M.T.A.	DeiT 050	2200230367	2013	Si	BO	Ultima manutenzione programmata 11/10/2018	Ultima manutenzione programmata 11/10/2018	
N. reg. cesp ...										
N. etich.	Compressore	ABAC	Formula 18,5	CAI 444976	2010	Si	BO	400V – 50Hz -18,5 Kw Press.di esercizio 10bar	Ultima manutenzione programmata 11/10/2018	
N. reg. cesp 500000056										
N. etich.	Compressore	Atlas Copco	GA315	LTT200318	1991	No	BO	400V – 50Hz – 15 Kw Press.di esercizio 7,5bar	Macchina ferma si accende solo in caso di necessità	
N. reg. cesp ...										

**Dott. Paolo Bertì***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 estimol@dottpaoloberti.it***cat. 4: IMPIANTO ANTINTRUSIONE**

Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	UBICAZ.	NOTE	Documentazione Fotografica
N. etich.	Concentratore da 8 zone e 8 uscite	UTC	ATS1210		2007	Si			
N. reg. cesp ...									
N. etich.	N°2 Tastiere LCD 4 linee X16 caratteri e 16 aree	UTC	ATS1111		2007	Si	Atrio "A" Vano scala "W"		
N. reg. cesp ...									
N. etich.	Centrale di controllo integrata da 16 a 256 zone	UTC	ATS		2007	Si	Sala comandi Ced "AO"	Attualmente l'impianto è funzionante, ma non programmato	
N. reg. cesp ...									
N. etich.	N°8 fotocellule a colonna a lettura incrociata	OPTEX	AX650		2007	Si	Piazzale	Attualmente funzionanti, ma scollegate dal sistema	
N. reg. cesp ...									

<b>cat. 5: IMPIANTO ANTINCENDIO</b>		
Num.	Descrizione	Documentazione Fotografica
N. etich.	N°1 Anello antincendio in polietilene ad alta densità PN16 marca Unidelta, diametro 140mm. N°1 Attacco motopompa VVF su pozzetto marca Boccione. N°6 idranti in colonnine marca soprasuolo Boccione con attacco motopompa fornito di sbocchi UNI45 e UNI70	
N. reg. cesp ...		

**Dott. Paolo Bertì***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 estimol@dottppaoloberti.it*

<b>cat. 6: IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO</b>												
Num.	Descrizione	Portata [ton]	Marca	Marchio CE	N. Fabb.	Matricola	Anno	Ubicazione	Data ultima verifica periodica			
1	CARROPONTE BITRAVE	20	DEMAG		505469	PN-438-93	1991	Campata Officina – S.1	03/06/2019			
2	CARROPONTE BITRAVE	50	W.A.L.		001-07	CE	2007	Campata Officina – S.1	03/06/2019			
3	CARROPONTE BITRAVE	10	GATTI		187-81-2	PN-10-84	1982	Campata Officina – S.2	03/06/2019			
4	CARROPONTE BITRAVE	30	GATTI		187-81-1	PN-9-84	1982	Campata Officina – S.2	03/06/2019			
5	CARROPONTE BITRAVE	50-50	W.A.L.		003-07	CE	2007	Campata Officina – S.2	03/06/2019			
6	CARROPONTE BITRAVE	10	DEMAG		504759	PN-435-93	1989	Campata Officina – S.3	03/06/2019			
7	CARROPONTE BITRAVE	10	DEMAG		504758	PN-434-93	1989	Campata Officina – S.3	03/06/2019			
8	CARROPONTE BITRAVE	32	DEMAG		507796.01	PN-99-200050	1998	Campata Officina – S.3	03/06/2019			
9	CARROPONTE BITRAVE	50	W.A.L.		002-07	CE	2007	Campata Officina – S.3	03/06/2019			
10	GRU A COLONNA	0,5	DEMAG		54894900	PN-200984-98	1998	Magazzino	03/06/2019			
11	GRU A COLONNA	0,5	W.A.L.		017-07	CE	2007	Controllo Qualità -- U	03/06/2019			
12	GRU A COLONNA	0,5	W.A.L.		018-07	CE	2007	Officina Elettricisti – O	03/06/2019			
13	GRU A COLONNA	0,125	W.A.L.		016-07	CE	2007	Reparto Verniciatura – P	03/06/2019			
14	GRU A COLONNA	1	ELEPHANT		57797	CE	2016	Lean UGL – S2.C	03/06/2019			
15	GRU A COLONNA	1	ELEPHANT		57798	CE	2016	Lean UGL – S2.A	03/06/2019			











**Dott. Paolo Bertì**

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 [estimo1@dottpaoloberti.it](mailto:estimo1@dottpaoloberti.it)


cat. 7: IMPIANTO TERMICO										
Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	UBICAZ.	NOTE	Data Ultima verifica	Documentazione Fotografica
N. etich.	Caldaia	Riello	RTQ250	03376122673	2006	Si	Centrale termica BP	Fluido termovettore: acqua Potenza termica utile 289,7 Kw	Primo collaudo INAIL 18/05/2018 Manut. annuale entro 31/12/2019	
N. reg. cesp ...										
N. etich.	Caldaia	Riello	RTS340	51516005406	2006	Si	Centrale termica BP	Fluido termovettore: acqua Potenza termica utile 340 kw	Primo collaudo INAIL 18/05/2018 Manut. annuale entro 31/12/2019	
N. reg. cesp ...										
N. etich.	Caldaia	Riello	RTS440	51396005354	2006	Si	Centrale termica BP	Fluido termovettore: acqua Potenza termica utile 440 Kw	Primo collaudo INAIL 18/05/2018 Manut. annuale entro 31/12/2019	
N. reg. cesp ...										
N. etich.	Caldaia	Riello	RTS440	51396005355	2006	Si	Centrale termica BP	Fluido termovettore: acqua Potenza termica utile 440 Kw	Primo collaudo INAIL 18/05/2018 Manut. annuale entro 31/12/2019	
N. reg. cesp ...										


cat. 7: IMPIANTO TERMICO										
Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	UBICAZ.	NOTE	Data Ultima verifica	Documentazione Fotografica
N. etich.	Bruciatore	Riello	RS28	02506000217	2006	Si	Centrale termica BP	Combustibile: metano Potenza termica max. 325 Kw	Primo collaudo INAIL 18/05/2018 Manut. annuale entro 31/12/2019	
N. reg. cesp ...										
N. etich.	Bruciatore	Riello	RS38M	02496000621	2006	Si	Centrale termica BP	Combustibile: metano Potenza termica max. 440 Kw	Primo collaudo INAIL 18/05/2018 Manut. annuale entro 31/12/2019	
N. reg. cesp ...										
N. etich.	Bruciatore	Riello	RS50	02436000965	2006	Si	Centrale termica BP	Combustibile: metano Potenza termica max. 600 Kw	Primo collaudo INAIL 18/05/2018 Manut. annuale entro 31/12/2019	
N. reg. cesp ...										
N. etich.	Bruciatore	Riello	RS50	02436000964	2006	Si	Centrale termica BP	Combustibile: metano Potenza termica max. 600 Kw	Primo collaudo INAIL 18/05/2018 Manut. annuale entro 31/12/2019	
N. reg. cesp ...										

**Dott. Paolo Bertì**


*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 estimol@dottpaoloberti.it*



cat. 8: IMPIANTO ARIA CONDIZIONATA										
Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	UBICAZ.	NOTE	Data Ultima verifica	Documentazione Fotografica
N. etich.	Gruppo refrigeratore	Rhoss	TCAE 4235	RHC2Q0235E200001	2007	Si	Tetto stabilimento	Tipo refrig. R 407C Carica Kg.23	Manutenzione periodica con firma libretto eseguita il 17/05/2018 Revisione macchina in data 16/10/2018 Dich. F-GAS art.16 comma 1 DPR 27/01/2012 da fare entro il 12/2019  <b>PRIMA DI METTERE IN FUNZIONE LA MACCHINA, APPLICARE FILTRO ACQUA IN ENTRATA Rif. ORDINE PESSOTTO € 1.550</b>	
N. reg. cesp ...										



cat. 8: IMPIANTO ARIA CONDIZIONATA										
Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	UBICAZ.	NOTE	Data Ultima verifica	Documentazione Fotografica
N. etich.	Sistema di refrigerazione CED 12000 BTU	<b>MITSUBISHI</b>	Inverter <b>SRK 35 ZJ-S</b>		Stimato 2013	Si	AO – Sala CED		Manutenzione periodica eseguita il 17/05/2018	
N. reg. cesp 20000027										



cat. 9: IMPIANTO DI TRASMISSIONE DATI (PARABOLA)									
Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	UBICAZIONE	Note	Documentazione Fotografica
	Parabola a 5 Ghz da 60 cm di diametro	NGI TRAMATRNICS					TETTO		
	Alimentatore	MOTOROLA	IDU						
	Router	CISCO	1841						




cat. 10: IMPIANTO ASCENSORE/MONTACARICHI										
Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	UBICAZ.	NOTE	Data Ultima verifica	Documentazione Fotografica
N. etich.	Ascensore per trasporto persone	Kone	PW06/06-19	10874641	2007	Si	Corridoio H	Portata 480Kg. Velocità 0,60 m/s	15/03/2019	
N. reg. cesp ...										
N. etich.	Montacarichi per trasporto cibi mensa	Kone		10874648	2007	Si	Vano scala W	Portata 50 Kg. Velocità 0,35 m/s	15/03/2019	
N. reg. cesp ...										



cat. 11: IMPIANTO PESA										
Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	UBICAZ.	NOTE	Data Ultima verifica	Documentazione Fotografica
N. etich.										
N. reg. cesp 20000001	Pesa a ponte Elettronica con stampante EPSON-TM-U295 e gruppo di continuità Microdowell	Burimec	BU511	9121	2007	Si	Piazzale esterno	La stampante e il gruppo di continuità sono ubicati nell'ufficio magazzino "V"	04/05/2017	



cat. 12: IMPIANTO RICIRCOLO ARIA FORZATA										
Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	UBICAZ.	NOTE	Data Ultima verifica	Documentazione Fotografica
N. etich.									04/04/2018	
N. reg. cesp ...	Centrale di trattamento aria uffici piano terra	Rhoss	ADV570	RHCTCNOTCE140026	2007	Si	Tetto	Portata aria ripresa: 2040 mc/h Portata aria mandata: 2040 mc/h Potenza motore: 2,2 Kw	04/04/2018 NECESSITA DI UNA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER ELIMINARE VIBRAZIONE E RUMORE, INOLTRE IL DISPLAY NON FUNZIONA	
N. etich.									04/04/2018	
N. reg. cesp ...	Centrale di trattamento uffici primo piano	Rhoss	ADV1070	RHCTCNOTCE140027	2007	Si	Tetto	Portata aria ripresa: 4120 mc/h Portata aria mandata: 4120 mc/h Potenza motore: 3 Kw	04/04/2018 NECESSITA DI UNA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER ELIMINARE VIBRAZIONE E RUMORE, INOLTRE IL DISPLAY NON FUNZIONA	



cat. 13: IMPIANTI ASPIRAZIONE POLVERI/NEBBIE									
Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	UBICAZ.	NOTE	Documentazione Fotografica
N. etich.	Impianto di aspirazione e abbattimento polveri	Deteco	SC48 M700 2	106/09	2009	Si	S.1.B	N°48 maniche in feltro Sup.filtrante 55,61 mq. Portata 6400 mc/h Espulsione 340 mm. Rapporto di filtraz. 1-2,5 Mc/min/mq <b>DATA ULTIMA VERIFICA DI CAMPINAMENTO: 17/12/2018</b>	
N. reg. cesp 200000023									
N. etich.	Impianto di aspiraz. E abbattimento polveri-vapore	Deteco	DEP 5	213/08	2008	Si	S.1.H	N°12 filtri N°1 filtro separatore di gocce Portata 5000mc/h Espulsione 340 mm. <b>DATA ULTIMA VERIFICA DI CAMPINAMENTO: 17/12/2018</b>	
N. reg. cesp 200000023									

cat. 13: IMPIANTI ASPIRAZIONE POLVERI/NEBBIE							
Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	UBICAZ.
							NOTE
							Documentazione Fotografica
N. etich.	Impianto di verniciatura con filtrazione a secco, pressurizzata e funzione forno	Eurotherm	Cabina per verniciatura	C07/023	2007	Si	Sala verniciatura "P"
N. reg. cesp 20000005	<p><u>Cabina</u>            Dimensioni: mm5000x13000x4000            Potenza: Kw23,2            Energia termica: acqua calda a 90°C            Potenza termica installata: Kcal/h 210000            Portata d'aria in passaggio: m/s 0,4</p> <p><u>Gruppi di aspirazione</u>            Portata aria: m3/h 14000            N°9 cartucce carbone attivo da Kg.20/cad            N°2 pareti filtranti            Portata aspirazione totale : m3/h 6000            Velocità media fronte lavoro: m/s 0,5            Ventilatori: 1xKw 2,2            N°2 celle filtranti 500x500            N°9 cartucce carbone attivo da Kg.20/cad.</p> <p><b>DATA ULTIMA VERIFICA DI CAMPIONAMENTO: 17/12/2018</b></p>						
							



cat. 14: IMPIANTI SERVER DATI									
Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matr.	Anno	Marchio CE	UBICA Z.	NOTE	Documentazione Fotografica
N. reg. cesp ...	Armadio SAIV telecomunicazioni doppio	SAIV			Stimato 2007	Si	AO - Sala CED	<p>Armadio composto da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>nr.1 centralina antincendio FIRE BOX M200 con room alert,</li> <li>nr 3 server EPRO,</li> <li>nr 1 server EPRO STORAGE,</li> <li>nr 3 ALBIS SA12</li> <li>nr.2 centraline telefoniche CISCO 2951 vodafone</li> <li>nr.1 OMNIPCX (cod.Safop MUE001/03-13)</li> <li>nr.1 centrale monitors D-LINK Modello DKVM440 (cod.Safop MUE 227/07-14)</li> </ul>	 

Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	UBICAZ.	NOTE	Documentazione Fotografica
N. reg. cesp ...	Gruppo di continuità UPS	Riello	10KVA	LU28UT746 190009	2007		AO – Sala CED	25/11/2015	
N. reg. cesp ...	Gruppo batterie UPS	Riello	BC360-12	LZ25UT735 620008	2007		AO – Sala CED	25/11/2015	
N. reg. cesp ...	Impianto Videocitofono	ZYXEL	GS109-10HP		2016		AO – Sala CED		
N. reg. cesp ...	Strumento per archiviazione dati	SYNOLOGY DISK STATION		14A1MQ N793907			AO – Sala CED		

cat. 15: IMPIANTI ACCESSI/RILEVAZIONE PRESENZE									
Num.	Descrizione	Marca	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	UBICAZ.	NOTE	Documentazione Fotografica
	Nr 5 terminali controllo accessi	ZUCCHETTI	GO-T5				Cancelli esterni e porte ingressi	Attualmente non funzionanti e privi di software	
	Nr 6 terminali di rilevazione presenze – consuntivi a commessa	ZUCCHETTI	TRAX				S.2.E O S.3.L Corridoio H BD Corridoio AP		

**Documentazione fotografica.**

	<p><b>Veduta esterna</b></p>
	<p><b>Altra veduta esterna</b></p>
	<p><b>Altra veduta esterna</b></p>



**Altra veduta esterna**



**Altra veduta esterna**



**Veduta magazzino  
in corpo staccato per  
stoccaggio rifiuti**



## **4.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **4.3.1 Inquadramento urbanistico**

L'immobile *de quo* risulta ricadere in zona omogenea D1a– Zona industriale di interesse Regionale ad attuazione diretta (all. n. A.3).

La superficie del lotto è di catastali mq 23.249,00 ed in base alla zona in cui ricade la particella ed alle relative NTA si sono determinati i seguenti dati:

Superficie lotto (sup. catastale):	mq. 23.249,00
Superficie utile max realizzabile sul lotto (Uf - utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq):	mq. 13.949,40
Superficie coperta realizzata:	mq. 7.813,80 di cui mq 7.609,80 per l'opificio e mq 204 per il magazzino in corpo staccato.

Si allega P.R.G.C. e relative NTA di cui si riporta breve estratto.

#### **Zona D1a – Zona industriale di interesse regionale ad attuazione diretta.**

Art. 33 Zona D1a - Zona industriale di interesse regionale ad attuazione diretta 1. ATTUAZIONE a) Diretta2. DESTINAZIONI D'USO a) Artigianale / Industriale (minimo 51%);b) Commerciale all'ingrosso limitatamente ai prodotti delle attività insediate;c) Direzionale di cui all'art. 5 comma 1 , lett. e) della LR 19/09; le destinazioni d'uso di cui ai punti

- ricreativa,
- sanitaria e assistenziale istruzione sono consentite solo se connesse alle attività produttive;
- servizi pertinenti alle attività produttive;

Commerciale al dettaglio, solo se preesistenti e se sussiste l'autorizzazione commerciale rilasciata anteriormente al 24.04.1999, fatta salva la disciplina di cui all'art. 125 delle presenti norme;Residenza massimo 100 m<sup>2</sup> di Su per edificioServizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, connessi con le attività produttive insediate; Il commercio non alimentare di basso impatto è regolamentato dall'art. 125 delle presenti norme.Attrezzature tecnologiche pertinenti alle attività produttive Commerciale limitatamente ai prodotti delle attività insediate

per una superficie di vendita (Sv) complessiva < 1.500 m<sup>2</sup> Sono ammesse le destinazioni d'uso in essere in immobili preesistenti alla data di adozione del presente piano ( 07 luglio 2015) ai sensi dell'art. 5 NTA PRG.

- a) CATEGORIE D'INTERVENTO a) Tutte le categorie edilizie previste dalla legislazione regionale vigente.
- b) INDICI URBANISTICI ED EDILIZI a) H = 15,00 mb) Uf = 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO a) 10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su, con un minimo di 200 m<sup>2</sup> da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile. b) Servizi/Direzionale: 80 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su. c) Per le destinazioni d'uso diverse da quelle sopra citate si fa riferimento agli standard specificatamente previsti per tali funzioni dalle presenti norme.
- d) PARCHEGGI PRIVATI a) 1 posto auto ogni 2 addetti con un minimo di 1 posto auto.
- e) DISTANZE DAI CONFINI a) 10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza o a confine solo tra edifici ricadenti nella medesima zona.
- f) DISTANZE TRA FABBRICATI a) La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sarà pari a 10,00 m.
- g) DISTANZE DALLE STRADE a) 10,00 m, fatto salvo quanto prescritto dalle tavole grafiche di P.R.G.C. attraverso l'individuazione delle fasce di rispetto a protezione del nastro stradale.
- h) ALTRI ELEMENTI NORMATIVI a) È fatto divieto di interrare o deviare o canalizzare i fossi di scolo esistenti, così come di prevedere l'estirpazione delle essenze arboree ed arbustive esistenti all'intorno delle loro sponde fatti salvi gli interventi necessari alla salvaguardia idraulica del territorio. È fatto inoltre divieto di interrimento delle polle di risorgiva; b) nella zona omogenea è espressamente escluso l'insediamento di:- impianti industriali soggetti a rischi di incidenti rilevanti, sottoposti alle procedure di cui al D.Lgs. 17/08/1999 n. 334 e successive modifiche ed integrazioni ("Seveso 2");- attività di cui all'Allegato I al D.Lgs. n. 59 del 18/02/2005 (attività soggette ad A.I.A.); c) in caso di ristrutturazioni totali, ampliamenti e nuova costruzione andranno adottate opportune mascherature in corrispondenza dei confini

**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 [estimo1@dottpaoloberti.it](mailto:estimo1@dottpaoloberti.it)

dei lotti con la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone;d) in caso di ristrutturazioni totali, ampliamenti e nuova costruzione, le aree scoperte andranno opportunamente sistemate con la pavimentazione delle zone destinate alla sosta dei mezzi pesanti e alla movimentazione delle merci. Le aree rimanenti dovranno essere sistemate a verde e/o pavimentate.e) È consentito, all'interno delle zone produttive, nel caso di aree facenti capo alla medesima proprietà ma ricadenti in sottozone diverse, l'accorpamento fisico delle superfici derivanti dall'applicazione degli indici delle singole sottozone, localizzando gli edifici e la dotazione degli standard in qualsiasi posizione del lotto, nel rispetto dei parametri edilizi (distanze e altezze) e delle destinazioni d'uso delle sottozone stesse.

**ESTRATTO P.R.G.C**



Il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Pordenone è stato approvato con D.C.C. n. 15 del 22.3.2016 e, con la pubblicazione della stessa sul BUR n. 30 del 27 luglio 2016, **la potenzialità edificatoria residua** del lotto può essere così calcolata:

**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 [estimo1@dottpaoloberti.it](mailto:estimo1@dottpaoloberti.it)*

SUPERFICIE Fg 3 MAPPALE 139		23.249,00 mq
SUPERFICIE UTILE MAX Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf - utilizzazione fondiaria) come da PRG: 0,60 mq/mq	mq 23.249,00 x 0,60 mq/mq	13.949,40 mq
SUPERFICIE COPERTA STATO DI FATTO	Opificio = (103,10x66,71)+(12,00x61,00) Magazzino stoccaggio = (25,50x8,00)	7.813,80 mq
SUPERFICIE UTILE STATO DI FATTO (si veda nota 2)	P.T.= mq 7.363,43 + mq 200,20 (m. stocc) PRIMO PIANO = mq 1.146,10 Totale 8.709,73 mq	8.709,73 mq
<b>SUPERFICIE UTILE RESIDUA INDICATIVA</b>	<b>Mq 13.949,40 - mq 8.709,73</b>	<b>5.239,67 mq</b>

Per quanto attiene alla presenza di eventuali vincoli urbanistici, l'area non ricade in ambiti vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 (che tutela i beni culturali ed il paesaggio).

#### **4.3.2 Regolarità edilizia**

L'immobile è stato costruito per effetto dei titoli autorizzativi di seguito riportati.

##### **a) Realizzazione opificio**

- Concessione Edilizia n°16439/2006 del 27/07/2006 per la “nuova costruzione di capannone industriale e modifiche alla recinzione” (*all. n. A.6.8*);
  - concessione edilizia in variante n°44558/2007 del 16/08/2007 (*all. n. A.6.1*);
- Data di inizio lavori (riportata nella denuncia presentata in Comune): 10/08/2006.

##### **b) Realizzazione della cabina elettrica**

- E' stata depositata presso il Comune di Pordenone una pratica identificata dai seguenti estremi: D.I.A. n° 218/2007 (prot. n°17292/07) del 14/03/2007.

##### **c) Realizzazione di tendostruttura**

- Permesso di Costruire n° 12266/2009 del 04/12/2009 e PUF (Provvedimento Unico Finale) n°43/ 09 del 10/12/2009 (*all. n. A.6.4*);
- La tendostruttura è stata successivamente rimossa con S.C.I.A. n. 531/13 del 04/07/2013 (*all. n. A.6.4*);

##### **d) Ecopiazzola e magazzino di materiale incombustibile**

S.C.I.A. n. 758/2013 presentata in data 26/09/2013 per la “realizzazione di ecopiazzola e magazzino di materiale incombustibile” (*all. n. A.6.3*);

Data di inizio lavori (riportata nella denuncia presentata in Comune): 07/10/2013.

#### **DEPOSITO STRUTTURE E COLLAUDI STATICI**

In Regione (Direzione Centrale Ambiente e Lavori Pubblici) il progetto delle opere strutturali è stato depositato:

- al n.1140/06 in data 10/08/2006 per l'opificio;
- al n.469/2007 in data 06/04/2007 per la cabina Enel.

Certificato di Collaudo Statico dell'opificio con riferimento alla Denuncia prot. n°1140/06 del 10/08/2006, primo completamento del 08/05/2007, secondo completamento del 11/07/2007, sottoscritto in data 31/07/2007 dal dott. ing. Roberto Bassi.

Certificato di Collaudo Statico della cabina Enel con timbro di deposito presso la



Direzione Provinciale Lavori Pubblici recante data 11/03/2008 – pratica n.469/200).

### **AGIBILITÀ**

Il Certificato di Agibilità Parziale dell'opificio (con esclusione del reparto Verniciatura), è stato rilasciato dal comune di Pordenone (servizio Edilizia Privata) in data 10 marzo 2008 prot. n°6240/2008 - prog. n°68/2008 (*all. n. A.6.2*);

In data 16 ottobre 2013 prot. n. 65355 prog. n. AG-737-2013, è stato rilasciato un secondo certificato di agibilità parziale relativo al solo locale verniciatura (*all. n. A.6.5*);

In relazione alla cabina Enel, la fine lavori risulta datata 14.01.2008 cui non è seguita la richiesta di rilascio di un certificato di agibilità specifica.

<b>Allo stato attuale</b>
---------------------------

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>non è stata rinvenuta l'agibilità dei corpi accessori (ecopiazzola e cabina enel) per i quali dovrà essere completata la ricerca presso il Comune di Pordenone.</b></li><li>• <b>non sono stati rinvenuti i collaudi statici dei corpi accessori (ecopiazzola e cabina enel), per i quali dovrà essere completata la ricerca;</b></li><li>• <b>non è stata eseguita una verifica della conformità edilizia dello stato di fatto, stante il breve tempo messo a disposizione, il cui onere viene messo in carico al futuro acquirente.</b></li></ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **4.3.3 Autorizzazioni che permettono lo svolgimento dell'attività**

#### **Certificato di Prevenzione Incendi**

Il Certificato di Prevenzione Incendi attualmente in corso di validità è quello rinnovato nel 2019 (pratica n. 321647, protocollo n°4477 del 21/03/2011), che autorizza l'esercizio delle seguenti attività (con riferimento all'elenco contenuto nel DMI 16/02/1982, ora abrogato):

- *officine meccaniche per lavorazioni a freddo con oltre cinquanta addetti;*

E' seguito l'atto di rinnovo in data 07/03/2019, rif. pratica VV.F. n. 321647, con validità fino alla data del 07/03/2024 (*all. n. A.7.2*).

#### **Emissioni in Atmosfera**

La ditta proprietaria ha provveduto a richiedere dalla Provincia di Pordenone l'autorizzazione alle *emissioni in atmosfera prodotte dall'installazione di nuovi impianti per la rettifica e la fresatura di semilavorati in ghisa ed in acciaio*, autorizzazione concessa con determinazione nr. 1183 del 14/05/2010 (*all. n.A.8*).

#### **Scarico delle Acque in fognatura**

In data 26/11/2013 prot. n. 855/U/2013 è stata rilasciata l'autorizzazione n. 117 all'allacciamento alla fognatura comunale di via Castelfranco Veneto, degli scarichi provenienti dall'immobile ad uso fabbricato industriale sito in via Castelfranco Veneto n. 65, censito in catasto al fg 3 mapp 139 (*all. n.A.6.6*).

#### **Omologazione INAIL dell'Impianto di Produzione del Calore**

Omologazione rilasciata dall' INAIL come libretto di impianto centrale di riscaldamento ad acqua calda per le n. 4 caldaie marca RIELLO, rilasciatA il 19.05.2017 per la caldaia marca Riello n. di fabbrica 03376122678 e soggetta a verifiche nell'anno 2022, mentre le altre n. 3 caldaie marca Riello sono state verificate il 29.05.2018 e soggette a verifica nel 2023 (*all. n. A.12*).

#### **Utilizzo dell'Ascensore**

In data 01/10/2007 la società proprietaria ha provveduto a comunicare al settore VI Pianificazione Edilizia – Attività Economiche del comune di Pordenone la messa in esercizio dell'*impianto di ascensore* n. 10874641. L'ufficio ha assegnato a tale impianto il numero di matricola PN/00310/2007/0. L'ultima revisione porta la data del 07.09.2017 a firma dell'ing. Carlo Candelotto (*all. n. A.16*) per cui andrà previsto il rinnovo.

**Messa a terra**

In data 01.07.2017 è stato emesso un Verbale di Verifica periodica impianti terra MT da parte della ditta \_\_\_\_\_ a firma del \_\_\_\_\_. Allo stato attuale deve essere eseguita una nuova verifica, il cui onere risulterà a carico dell'aggiudicatario (***all. n. A.9***).

**Classificazione industria insalubre**

La ditta risulta classificata quale industria insalubre di prima e seconda classe come risulta dalla Delibera della Giunta Comunale n. 359 del 09/11/2009 (***all. n. A.13***).

**Attestato di qualificazione energetica**

Allo stato attuale non è stato redatto alcun **attestato di prestazione energetica i cui costi di redazione sono a carico dell'aggiudicatario.**

#### **4.4 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

- 1) **Iscrizione di privilegio speciale industriale con nota del 19.04.2006, RP 1939, RG 7006**, a favore di MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA-GIULIA S.P.A. contro, S.A.F.O.P. S.P.A. sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà. Il privilegio viene concesso per la somma complessiva di euro 8.960.000,00 (ottomilioni novecentosessanta mila) su tutte le attrezzature dello stabilimento comprendenti impianti, macchinari ed in genere quanto già destinato o che sarà in seguito destinato al funzionamento ed all'esercizio dello stabilimento stesso, oggi come in futuro ovunque trovantisi e che a titolo puramente indicativo vengono di seguito descritti (*all. n. A.4*).

Macchinari esistenti:

- rettificatrice piana per bancali ashersleben mm 16.000x3.000x2.000;
- carroponte n. 3 semgatti da 30 ton.;
- carroponte n. 1 demag da 20 ton.;
- carroponte n. 2 demag da 10 ton.

Macchinari ed impianti specifici di programma:

- portale gentry;
- impianto di verniciatura.
- Capitale: € 5.600.000,00
- Tasso interesse annuo: 1,15%
- Totale: € 8.960.000,00

*Note: è seguita un'annotazione del 17/07/2008, RP 1573 RG 11894, per "erogazione a saldo".*

- 2) **Trascrizione di decreto di ammissione al concordato preventivo con nota del 16.07.2015, RG 9196, RP 6512**, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DI SAFOP S.P.A.. contro, S.A.F.O.P. S.P.A. sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà dei seguenti beni (*all. n. A.4*):

*Unità negoziale n. 1:*

Immobile n. 1: Comune di Porcia, CF fg 4 part 1214, D/7, via Santa Margherita;

**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 [estimo1@dottpaoloberti.it](mailto:estimo1@dottpaoloberti.it)*

---

Immobile n. 2: Comune di Pordenone, CF fg 3 part 126, D/1, via Castelfranco Veneto snc;

Immobile n. 3: Comune di Pordenone, CF fg 3 part 126, D/1, via Castelfranco Veneto n. 65;

**Si rinvia ad una verifica più precisa delle formalità pregiudizievoli a cura del notaio incaricato della vendita.**



#### **4.5 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Ai fini della presente valutazione verrà seguita la seguente metodologia:

- a) determinazione del valore di libero mercato;
- b) determinazione del valore a base d'asta fallimentare.

\*\*\*\*\*

Per **valore di mercato** del compendio immobiliare si intende “**il corrispettivo al quale i beni aziendali potranno essere scambiati, in una libera transazione fra parti consapevoli e disponibili**”, riferendosi pertanto **alla definizione di fair value o valore equo**.

In questo contesto, «**consapevoli**» significa che sia il venditore sia il compratore entrambi disposti a trattare, sono ragionevolmente informati riguardo la natura e le caratteristiche dell'investimento, il suo utilizzo attuale e potenziale e **le condizioni di mercato** alla data di riferimento che allo stato attuale sono pessime.

**Un acquirente disponibile** è motivato, ma non costretto a comprare. Il medesimo acquirente non è oltremodo desideroso né determinato a comprare a qualsiasi cifra. Il presunto acquirente non pagherebbe un prezzo maggiore di quanto richiederebbe un mercato di consapevoli e disponibili acquirenti e venditori.

**Un venditore disponibile** non è né oltremodo desideroso né forzato a vendere, né disposto a vendere a qualsiasi prezzo, né preparato ad offrirlo ad un prezzo non considerato ragionevole nelle correnti condizioni di mercato. Il venditore disponibile è motivato a vendere l'investimento immobiliare a condizioni di mercato al miglior prezzo ottenibile. Le circostanze in concreto dell'effettivo proprietario dell'investimento immobiliare non fanno parte del presente ragionamento perché il venditore disponibile è un proprietario ipotetico.

La definizione di fair value (valore equo) si riferisce a un'operazione normale tra terzi indipendenti. Un'operazione normale tra terzi indipendenti è un'operazione tra parti che non hanno relazioni particolari o speciali tali da rendere i prezzi delle operazioni inusuali rispetto alle condizioni di mercato. Si presume che l'operazione avvenga tra parti non correlate ciascuna delle quali agisce indipendentemente dall'altra.

**Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1- 3) il valore di mercato è definito come segue:**

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing

durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

### VALORI DI RIFERIMENTO

**Quali fonti indirette di riferimento si considerano l'agenzia del Territorio e il borsino F.I.M.A.A che indicano un range di € 250,00/mq \* € 450,00/mq.**

**Anno 2018 - Semestre 2**

**Provincia: PORDENONE            Comune: PORDENONE**

**Fascia/zona: Extraurbana/ZONA NORD AGRICOLA**

**Codice di zona: R1            Microzona catastale n.: 3**

**Destinazione: Produttiva**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	250	400	L	1,5	3	L



Borsino immobiliare Provincia di Pordenone 2018-2019 - F.I.M.A.A.

## Pordenone

CAPANNONI senza impianti												
VENDITA - Euro al mq	NUOVO			USATO								
Capannoni industriali ed artigianali	Da	€	450,00	a	€	700,00	Da	€	250,00	a	€	450,00

L'attuale situazione del mercato immobiliare è ancora stagnante in conseguenza di una ripresa industriale che non è mai avvenuta dal 2008 ad oggi.

La perdita di competitività industriale del nostro territorio ha impedito al settore immobiliare di riquilibrarsi rispetto ad una logica speculativa costantemente al ribasso negli ultimi 10 anni.

**Per i suddetti motivi e stante le dimensioni complessive, il valore di mercato per il capannone senza impianti è stimabile in € 200,00/mq, inferiore al minimo dei range soprariportati, di € 250,00/mq.**

**A tale importo va aggiunto la componente impiantistica per quanto sopradescritto, stimabile in € 100,00/mq, per un complessivo di € 300,00/mq quale valore unitario di mercato.**

Segue tabella di calcolo.

Si riporta di seguito la seguente tabella di calcolo dell'immobile in oggetto.

Compendio immobiliare	Sup. reale mq. arr.	Valore unitario di mercato	Valore nel libero mercato	Valore di una base d'asta fallimentare
Corpo uffici e servizi	2.287 mq	300,00 €/mq	€ 686.100,00	€ 3.100.000,00 - 55%* € 3.100.000,00 = € 1.395.000,00 arr. per difetto a € 1.350.000,00 per tener conto degli interventi impiantistici (i. generali, carriponte, gru a bandiera, ecc)
Locali tecnici (CT e cabina elettrica) comprensivo di terrazzo (considerato al 30% di ragguglio): mq 188 + ( mq 26 x 0,3) =	196 mq	250,00 €/mq	€ 49.000,00	
Opificio dotato di impiantistica generale e specifica (carri ponte, gru a bandiera, impianto di aspirazione con cabina di verniciatura)	7.073 mq	300,00 €/mq	€ 2.121.900,00	
Magazzino in corpo staccato per stoccaggio rifiuti	204 mq	250,00 €/mq	€ 51.000,00	
Piazzale esterno	15.435 mq	A corpo	€ 150.000,00	
Cabina elettrica (fg 3 part 126)	18 mq	A corpo	€ 20.000,00	
<b>TOTALE</b>			€ 3.078.000,00 arr a € 3.100.000,00	<b>€ 1.350.000,00</b>

I valori unitari sono rapportati alle dimensioni che eccedono le attuali esigenze di mercato, con la conseguenza che sono stati applicati importi unitari preventivamente ridotti.

## 5.0 IMMOBILE IN COMUNE DI PORCIA

Catastralmente l'immobile è distinto come segue:

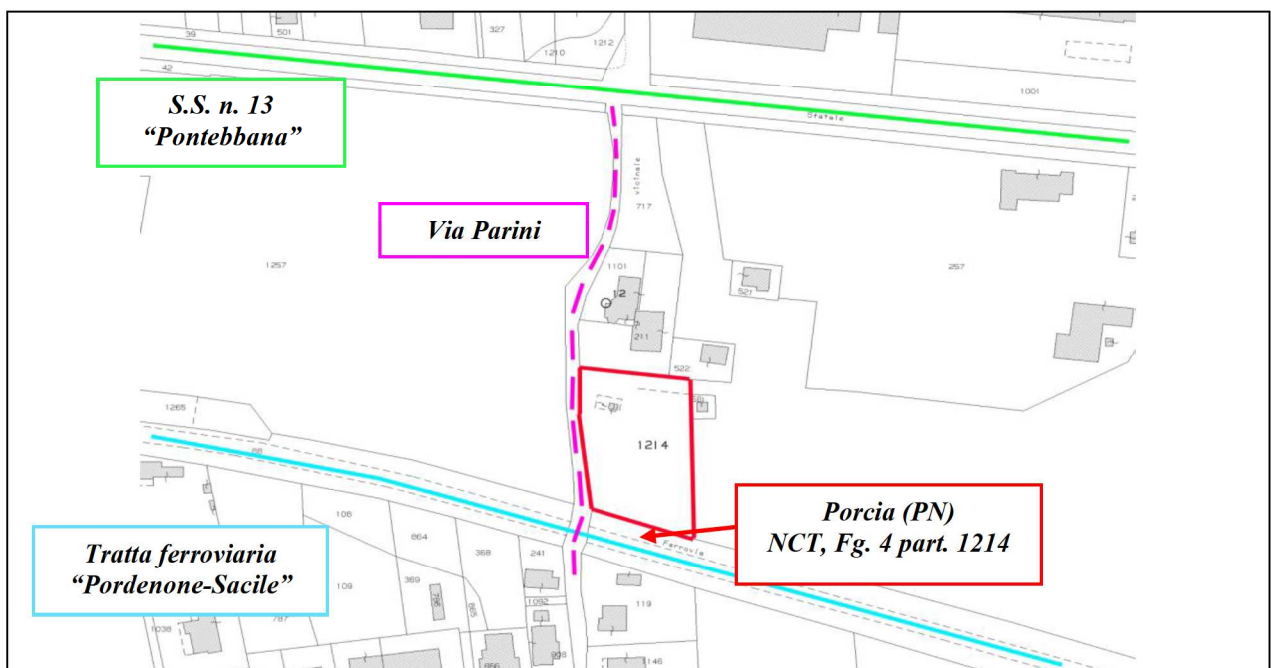
### Comune di Porcia (PN) - Catasto fabbricati

Fg	Part	Sub	Categoria	Intestazione catastale
4	1214 (Ex 55-56-57)	---	D/7	Safop Spa Proprietà per 1/1

### Comune di Porcia (PN) - Catasto terreni

Fg	Part	QUALITÀ	SUPERF.	Intestazione catastale
4	1214 (Ex 55-56-57)	Ente Urbano	mq. 2.680	-----

Si riporta di seguito estratto di mappa con indicazione delle principali infrastrutture viarie ubicate nelle vicinanze.



*Porcia (PN) - CT, Fg. 4 part. 1214 - Estratto di mappa*

### Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6264

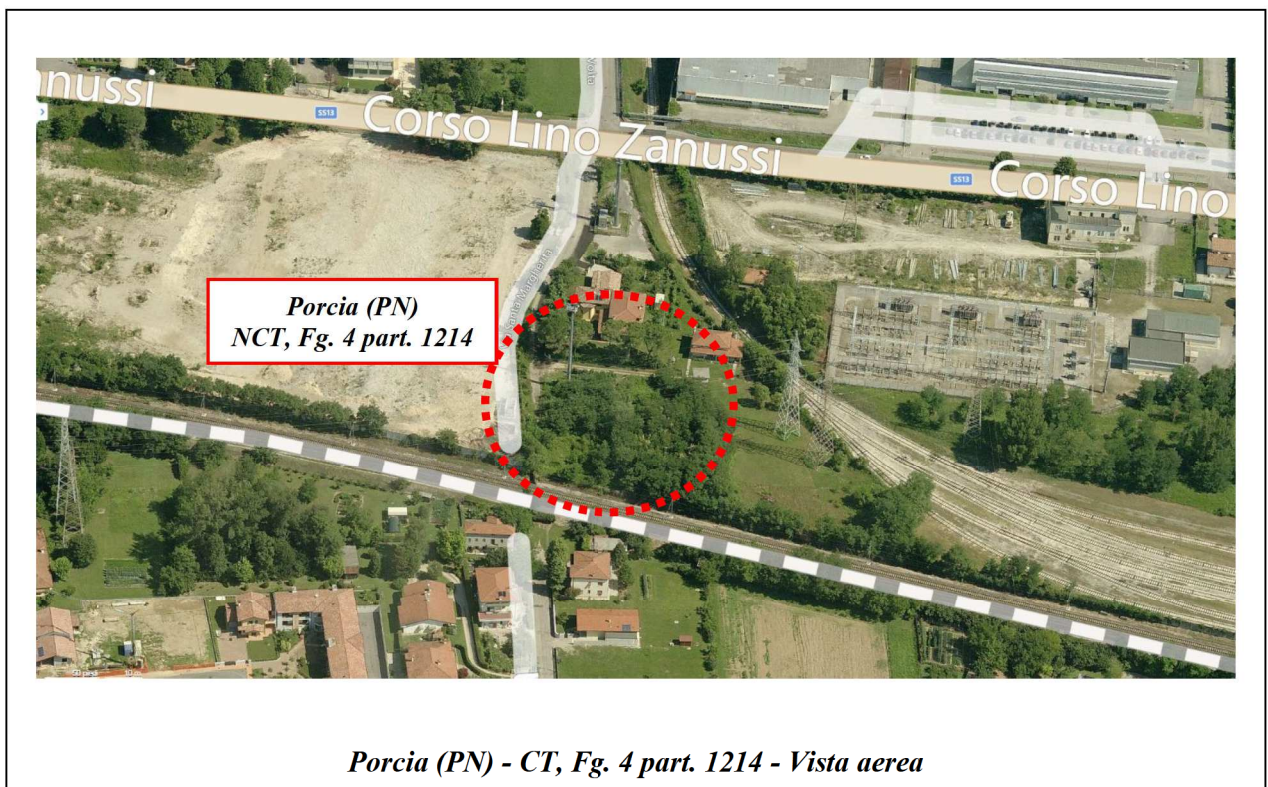
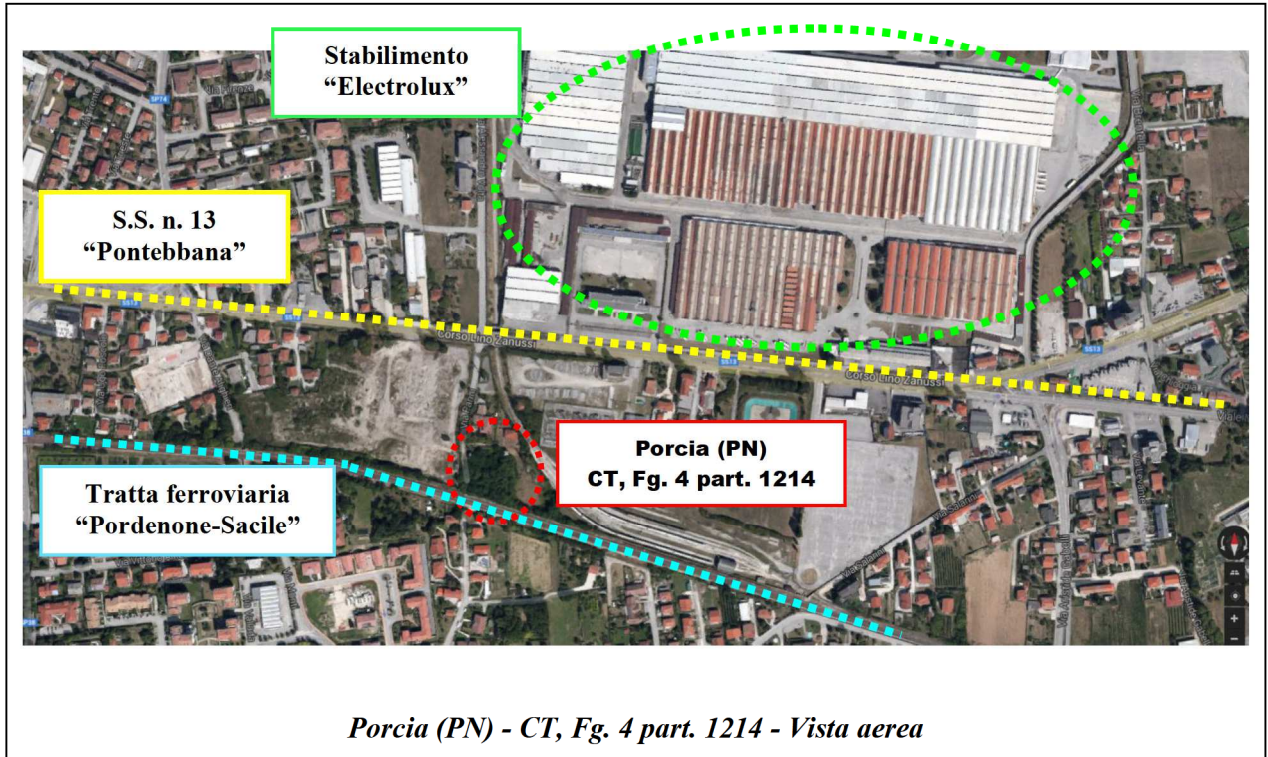
Registro particolare n. 4175

Presentazione n. 30

del 15/04/2004

LA SERVITU' DI SCARICO, PER IL PASSAGGIO DELLA CONDOTTA SOTTERRANEA, INTERESSA IL TERRENO PER UNA LUNGHEZZA DI ML. 22,00 E PER UNA LARGHEZZA DI MT. 4,00. LA FASCIA DI ASSERVIMENTO SU CUI INSISTE L'ATTRAVERSAMENTO DELLA CONDOTTA DI SCARICO E QUELLA EVIDENZIATA IN COLORE GIALLO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA AL PRESENTE ATTO.

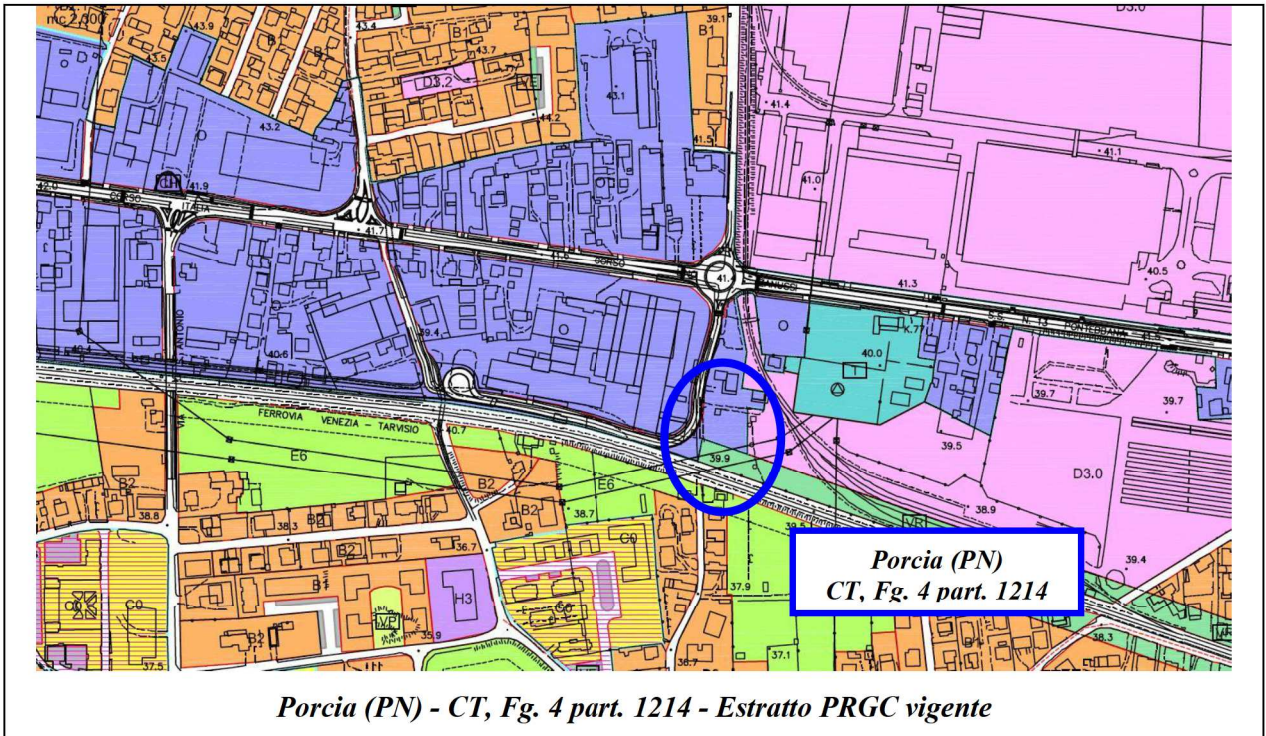




Attualmente, a livello urbanistico, siamo in regime di salvaguardia in quanto accanto alla vigente variante n. 14 è presente la variante n. 32, quest'ultima adottata con delibera consiliare n. 14 del 28 febbraio 2019.



**P.R.G.C. vigente (variante n. 14)**



Il terreno *de quo* è collocato in via Parini di Porcia (PN), in fregio alla tratta ferroviaria Pordenone-Sacile. Secondo lo strumento urbanistico vigente, **una parte della superficie ricade in zona mista “O”** di rispetto della S.S. 13 “Pontebbana” (soggetta a piano particolareggiato attuativo) **ed una parte in Z.T.O. “VR -di protezione di infrastrutture ed insediamenti”**.

**NTA relative al P.R.G.C. vigente (variante n. 14) “Zona O”**

In particolare sono consentiti i seguenti usi come di seguito disciplinati per le loro particolari caratteristiche:

- a) Artigianato di servizio;
- b) insediamenti artigianali e/o industriali. Quelli che prevedono attività comprese tra quelle insalubri di 1a e 2a classe saranno ammessi solo previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria;
- c) commercio all'ingrosso;
- d) commercio al minuto conformemente a quanto previsto dal vigente piano di settore;
- e) depositi;
- f) servizi e terziario avanzato;
- g) attività direzionali;
- h) attività ricettive;
- i) servizi pubblici e di uso pubblico;

j) residenziale, nei limiti di volumetria fissati dal Piano.

Gli edifici residenziali preesistenti alla data di adozione delle presenti norme, per i quali sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, potranno essere ampliati per ragioni di risanamento igienico-sanitario ed adeguamento funzionale secondo uno standard di 100 mc/ab in rapporto ai soggetti residenti alla data di presentazione della richiesta di concessione edilizia fatto salvo il rispetto degli indici e parametri previsti per la zona.

Nel caso in cui non vi sia un'unità immobiliare residenziale, è ammessa la costruzione di un alloggio per il proprietario o il custode, della superficie utile massima di mq. 120 oltre a mq 36 per autorimessa o posti auto ed entro il limite degli indici e parametri edilizi previsti per la zona.

#### INDICI E PARAMETRI

Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq. 2,50;

Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq. 3,00;

Rapporto di copertura mq/mq. 0,50;

Altezza massima degli edifici m. 12,00;

Distanza dalla strada statale 13 m. 20,00;

Il P.R.P.C. o i comparti edificatori dallo stesso previsti potranno prevedere distanze minori, comunque non inferiori a m. 10,00, ove le preesistenze o le profondità dei lotti edificatori costituiscano pregiudizio per gli interventi previsti.

Nell'attuazione diretta il limite di m. 20,00 è comunque prescrittivo.

Distanza dalla viabilità interna di distribuzione m. 10,00;

Distanza dai confini di proprietà m 5,00;

Distanza fra pareti finestrate Non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10,00. Aree a verde piantato non inferiori al 15% dell'area scoperta.

#### **ARTICOLO 52.ter ZONE A VERDE PRIVATO A PROTEZIONE DI INFRASTRUTTURE O INSEDIAMENTI - VR**

Sono costituite dalle aree, in frangia alle strade, o alla ferrovia, che il P.R.G.C. individua per la protezione e l'eventuale ampliamento, ristrutturazione e qualificazione della viabilità.

In queste zone sono eccezionalmente consentiti, impianti per la distribuzione di carburanti, secondo le prescrizioni di cui all'art. 64., purché la realizzazione degli stessi non sia in contrasto con le previsioni di riassetto dei tratti di viabilità interessati. Le richieste di insediamento di detti impianti dovranno essere corredate dal preventivo assenso della Giunta

Comunale a tutela della fattibilità delle previsioni di viabilità.

Dette zone potranno essere utilizzate per l'ampliamento della sede stradale e/o per l'adeguamento delle intersezioni stradali.

USI:

Deve essere mantenuta l'utilizzazione a verde delle superfici. Sono consentite la manutenzione, la sostituzione, il miglioramento e il potenziamento della vegetazione arborea e arbustiva esistente con funzione di protezione dall'inquinamento e antiabbagliante.

Vi possono essere realizzati manufatti e opere complementari alla viabilità di arredo urbano, reti e impianti tecnologici.

INDICI E PARAMETRI:

Le superfici sono inedificabili, se non per la realizzazione delle infrastrutture alla cui protezione sono destinate. Per le sue caratteristiche insediative e ambientali-paesaggistiche, alla zona è attribuita una "edificabilità teorica" rurale pari a 0,01 mc/mq, che può essere utilizzata, secondo il criterio della "contiguità funzionale" nelle zone contermini, per i tipi di attività nelle medesime consentiti.

ARTICOLO 52. quater ante PRATI STABILI

Il P.R.G.C. riconosce e individua i prati stabili individuati ai sensi della L.R. 9/2005. In tali ambiti vigono le norme di tutela previste dalle vigenti disposizioni regionali.

In particolare nelle zone E vigenti alla data di adozione del progetto di inventario dei prati stabili (13 aprile 2007) non e' ammesso procedere a:

- a. riduzione di superficie;
- b. qualsiasi operazione diretta alla trasformazione colturale, alla modificazione del suolo e al livellamento del terreno, ivi compresi scavi, riporti o depositi di materiale di qualsiasi natura ed entità;
- c. dissodamento di terreni saldi, alterazione del cotico o semina di specie non appartenenti all'associazione vegetale interessata;
- d. piantagione di specie arboree o arbustive;
- e. operazioni di irrigazione limitatamente alle aree occupate da cenosi erbacei naturali delle tipologie di prati asciutti indicate nell'Allegato A alla L.R. 9/2005.

ARTICOLO 52. quater CORSI D'ACQUA DI INTERESSE AMBIENTALE

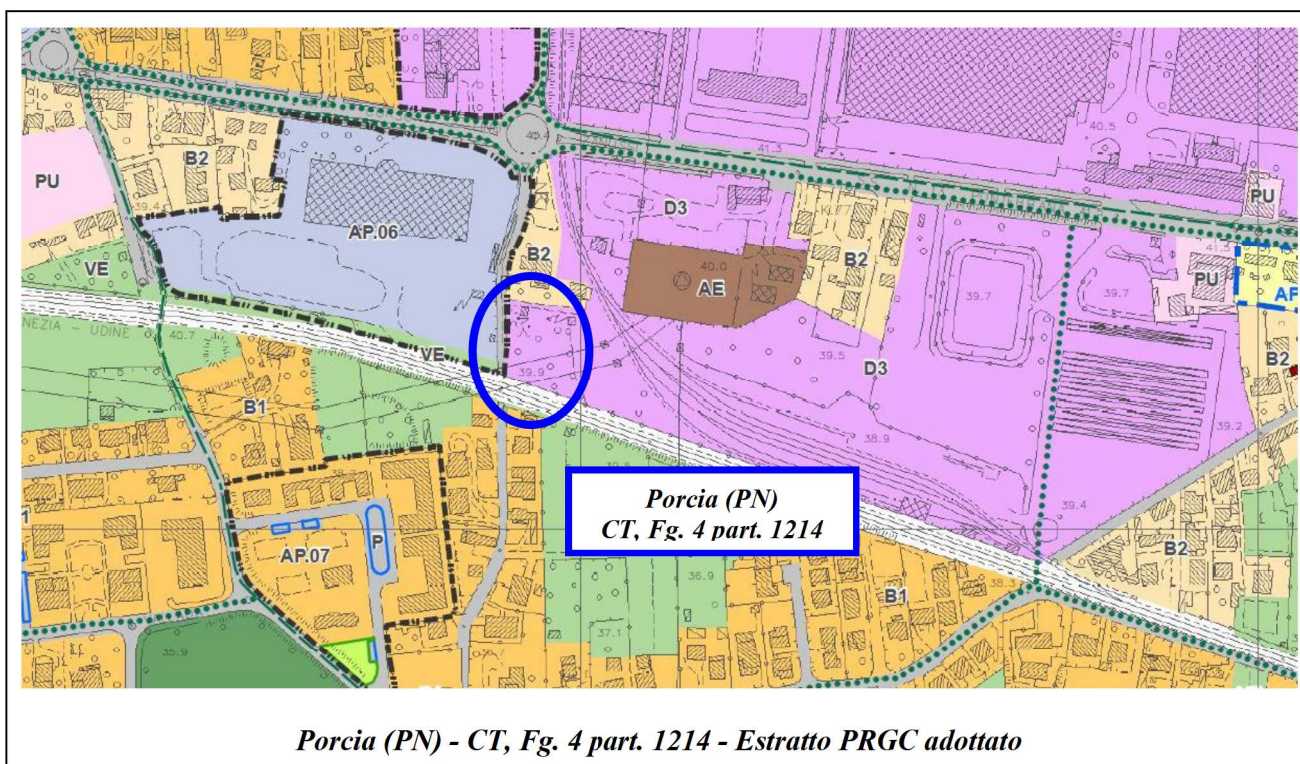
Il P.R.G.C. individua i torrenti, le rogge, i laghi e i corsi d'acqua di interesse ambientale e ne prevede la conservazione a fini paesaggistici, naturalistici e storico ambientali.



Sono consentiti interventi attinenti alle tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica per la conservazione, la manutenzione e il miglioramento delle caratteristiche idriche, morfologiche e vegetazionali degli alvei e delle sponde.

**P.R.G.C. adottato (variante n. 32)**

Il terreno *de quo* è collocato in via Parini di Porcia (PN), in fregio alla tratta ferroviaria Pordenone-Sacile. Secondo lo strumento urbanistico adottato, fa ricadere l'area ricade in zona mista "D3".



*Porcia (PN) - CT, Fg. 4 part. 1214 - Estratto PRGC adottato*

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 28 Febbraio 2019 integrata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 28 Marzo 2019 è stata adottata la Variante n. 32 al P.R.G.C.

**NTA P.R.G.C. adottato (variante n. 32) "Zona D3"**

1. DEFINIZIONE

Porzione del territorio urbano, a impianto specializzato per la produzione industriale.

2. DESTINAZIONI D'USO

- industriale

Norme generali Piano regolatore generale comunale



Città di Porcia, 28 Regione Friuli Venezia Giulia

- direzionale a servizio di altri insediamenti produttivi, limitatamente agli edifici prospicienti l'ex strada statale 13

### 3. INTERVENTI

Oltre agli interventi con rilevanza edilizia, sono ammessi:

- ristrutturazione edilizia
- ampliamento, alle condizioni stabilite al punto 14.02

Gli interventi di ristrutturazione che comportano una variazione del sedime devono rispettare la distanza di 5 metri dai confini e dagli altri fabbricati, 10 dalle strade e di 10 metri dalle pareti finestrate degli edifici.

### 4. ATTUAZIONE

Attuazione tramite *interventi diretti*. Nelle aree disciplinate da un PAC vigente, perimetrati sulla tavola C2. *Zonizzazione* e contrassegnati con la sigla AP, non si applicano le disposizioni del presente articolo, ma continua ad applicarsi la disciplina urbanistica con le quantità e le modalità stabilite nel PAC.

### 5. PARCHEGGI

Gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (limitatamente alla superficie utile aumentata),

di ristrutturazione edilizia (quando non connessi alla completa demolizione e ricostruzione, limitatamente alle unità immobiliari aggiunte), di cambio di destinazione d'uso (con riferimento alla superficie utile interessata), sono soggetti alla realizzazione di parcheggi stanziali e di parcheggi di relazione nella misura indicata di seguito, distinto per destinazione d'uso. I parcheggi devono essere realizzati in conformità alle prescrizioni di cui all'Articolo 5 .

*parcheggi di relazione parcheggi stanziali*

e) direzionale 100% superficie utile 1 p. auto ogni 2 addetti / min 1

p. auto

j) industriale 10% superficie utile da integrare nel contesto urbano 1 p. auto ogni 2 addetti / min

1 p. auto

### 6. DISPOSIZIONI PER LE AREE PERTINENZIALI

Gli interventi realizzabili nelle aree pertinenziali non devono comportare, complessivamente, l'impermeabilizzazione di oltre il 50% delle aree pertinenziali stesse. Devono essere

rispettati i seguenti limiti:

a) manufatti quali tettoie e volumi tecnici:

- dimensione massima tettoie: fino al 50% delle aree pertinenziali
- distanza minima dagli altri fabbricati: 5,00 m, oppure in aderenza
- distanza minima dai confini: 5,00 m
- distanza minima dalle strade: 5,00 m
- distanza minima dall'ex strada statale 13: 20,00 metri

b) recinzioni:

Piano regolatore generale comunale Norme generali

Città di Porcia, Regione Friuli Venezia Giulia 29

- realizzate nel rispetto delle prescrizioni del regolamento edilizio vigente
- mitigate attraverso piantagioni lineari di specie arbustive

c) parcheggi di relazione:

- in considerazione dell'estensione notevole e della localizzazione dei parcheggi di relazione è necessario dimostrare la loro effettiva disponibilità all'uso pubblico e l'integrazione nel contesto urbano circostante.

#### 14.02 INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

##### 1. PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

- altezza massima: 12,00 m
- distanza minima dai confini: 5,00 m
- distanza minima dalle strade: 10,00 m
- distanza minima dall'ex strada statale 13: 20,00 m
- distanza minima dai fabbricati: 5,00 m, oppure in aderenza
- rapporto di copertura: non superiore al 70%.

Sono ammessi interventi eccedenti i limiti indicati, se funzionali a documentate esigenze del ciclo produttivo e nei limiti di dimostrazione del soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi.

**Segue documentazione fotografica dell'area.**



Trattasi di un terreno ove è presente un'antenna con relativo locale tecnico, all'interno di una piccola area recintata, con un contiguo passaggio a favore di terzi. Per la restante parte, il terreno è un incolto ove è cresciuta una spontanea boscaglia di varie essenze.

E' in essere un contratto di locazione inerente un terreno di 2.700 mq con durata di anni 9, a partire dal 01.01.2016 al 31.12.2025, rinnovabili tacitamente di nove in nove anni, qualora non pervenga la disdetta di una delle parti almeno 12 mesi prima della scadenza (*all. n. A.14.4*).

**Decorrenza dei canoni di locazione a partire dal 01.01.2016 al 31.12.2025.**

Il canone di locazione originario ammonta ad annui € 7.000,00 arr. + Iva, soggetto ad aggiornamento annuo nella misura del 75% delle variazioni verificatesi nell'anno precedente dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati.

**Valore di Mercato tenuto conto della locazione in essere**

**= mq 2.680,00 \* € 20,00/mq = € 53.600,00, arr a € 55.000,00**

Note:

- da acquisirsi il contratto di acquisto dell'area a cura del notaio incaricato per la vendita;
- verificare le pratiche edilizie presso il Comune di Porcia, a totale cura dell'aggiudicatario.

## 6.0 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Si riassumono i valori oggetto della presente valutazione articolata in 2 lotti di cui il 1° aziendale.

<b>LOTTO N. 1: COMPLESSO AZIENDALE</b>	<b>VALORE A BASE D'ASTA FALLIMENTARE <u>CON</u> VENDITA DELL'AZIENDA IN BLOCCO</b>
<b>Capannone industriale in Pordenone (PN)</b> , comprensivo di terreno ed impianti generali e specifici tra cui i carroponte e le gru a bandiera, nell'attuale stato e uso.	€ 1.350.000,00
<b>A) Macchinari e impianti specifici</b>	€ 40.000,00
<b>B) Attrezzature</b>	€ 44.300,00
<b>C) Automezzi di proprietà</b>	€ 12.000,00
<b>D) Arredi e macchine d'ufficio</b>	€ 3.200,00
<b>E) Beni di terzi presso Safop</b>	<b><u>Non in vendita</u></b>
<b>F) Modelli - stampi: beni di Safop presso terzi</b>	€ 0,00
<b>G) Cespiti area piazzale esterno</b>	€ 500,00
<b>H) Know How tecnico (progetti esecutivi)</b>	€ 180.000,00
<b>C1) Magazzino a scorta</b>	€ 60.000,00
<b>C2) Magazzino ricambi</b>	€ 20.000,00
<b>C3) Magazzino a Commessa</b>	Non viene valorizzato a compensazione delle criticità e degli investimenti necessari per il rilancio aziendale.
<b>Avviamento inerente all'attività di service con un trend di crescita positivo negli ultimi tre anni 2016-2018, e un utile prima delle imposte di € 1.200.000,00.</b>	
<b>TOTALE LOTTO 1)</b>	<b>€ 1.710.000,00</b>
<b>A detrarsi i costi per adeguamento antinfortunistico dei cespiti mobiliari, stabiliti forfetariamente</b>	<b>- € 110.000,00</b>
<b>VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 1</b>	<b>€ 1.600.000,00</b>

\*\*\*\*\*

<b>LOTTO N. 2: AREA IN PORCIA CON ANTENNA WIND</b>	<b>VALORE A BASE D'ASTA FALLIMENTARE</b>
<b>Terreno in Porcia (PN)</b> ove è collocata un'antenna Wind	€ 55.000,00
<b>TOTALE LOTTO 2)</b>	<b>€ 55.000,00</b>

Pordenone (PN), 05.08.2019.

Il tecnico  
dott. Paolo Berti





## **TRIBUNALE DI PORDENONE**

**FALLIMENTO:** R.G. FALL. N. 18/2019.

**SENTENZA DICHIARATIVA:** 11.07.2019.

### **ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA**

#### **FASCICOLO n. 1**

#### **ALLEGATO A): IMMOBILI**

<b>Allegato A.1</b>	Atto di compravendita del terreno a rogito del notaio dott. Giorgio Pertegato, rep. n. 257405, fasc. n. 13165 del 28 febbraio 2006.
<b>Allegato A.2</b>	Estratto di mappa, visure, elaborato planimetrico, schede catastali e pratica Docfa geom. Bottega Massimo.
<b>Allegato A.3</b>	Estratto dei PRG e NTA dei comuni di Pordenone (PN) e di Porcia (PN).
<b>Allegato A.4</b>	Ispezioni ipotecarie aggiornate
<b>Allegato A.5</b>	Ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone in data 06/05/2013.
<b>Allegato A.6</b>	<b>Pratiche edilizie:</b> <b>Allegato A.6.1</b> Pratica edilizia conclusiva del capannone; <b>Allegato A.6.2</b> Primo certificato di Agibilità (eccetto impianto verniciatura); <b>Allegato A.6.3</b> SCIA eco piazzola; <b>Allegato A.6.4</b> Tendostruttura: rimozione; <b>Allegato A.6.5</b> Secondo certificato di agibilità (impianto verniciatura); <b>Allegato A.6.6</b> allacciamento fognatura; <b>Allegato A.6.7</b> Chiusura pratica rimozione tensostruttura. <b>Allegato A.6.8</b> Concessione edilizia 16439/ 2006
<b>Allegato A.7</b>	<b>Certificato di Prevenzione Incendi:</b> <b>Allegato A.7.1</b> certificato prevenzione incendi scaduto; <b>Allegato A.7.2</b> atto di rinnovo; <b>Allegato A.7.3</b> progetto impianto antincendio depositato presso VVF.
<b>Allegato A.8</b>	Emissioni in atmosfera.

<b>Allegato A.9</b>	Verbale verifica periodica impianto di messa a terra.
<b>Allegato A.10</b>	Certificazione impianti elettrici.
<b>Allegato A.11</b>	Certificazione impianti idraulici
<b>Allegato A.12</b>	Libretto centrali riscaldamento.
<b>Allegato A.13</b>	Classificazione ditta insalubre.
	<b>Documentazione tecnica inerente all'Immobile in Porcia F.4 Mapp.1214:</b>
	<b>Allegato A.14.1</b> estratto di mappa e visure catastali;
	<b>Allegato A.14.2</b> Contratto di Locazione attuale antenna Wind;
<b>Allegato A.14</b>	<b>Allegato A.14.3</b> Ispezione conservatorie con elenco delle formalità e note di trascrizione;
	<b>Allegato A.14.4</b> Nuovo contratto Galata SpA.
<b>Allegato A.15</b>	Libretto recipiente a pressione aria compressa
<b>Allegato A.16</b>	Verbale verifica ascensore del 07.09.2017.
<b>Allegato A.17</b>	Dichiarazioni di conformità impianti aspirazione e cabina verniciatura

## **FASCICOLO n. 2**

### **ALLEGATO B): CESPITI AZIENDALI**

<b>Allegato B.1</b>	Tavola grafica - Layout piano terra
<b>Allegato B.2</b>	Tavola grafica - Layout piano primo
<b>Allegato B.3</b>	Libretti e certificati di proprietà veicoli
<b>Allegato B.4</b>	Inventario cespiti SAFOP
<b>Allegato B.5</b>	Criticità cespiti comprensivo di allegati da S1a S13

## **FASCICOLO n. 3**

### **ALLEGATO C): MAGAZZINO**

<b>Allegato C.0</b>	Tavola grafica c – ubicazione commesse in officina
<b>Allegato C.1</b>	Magazzino a scorta <b>Allegato C.1a:</b> Magazzino a scorta non movimentato negli ultimi 2 anni <b>Allegato C.1b:</b> Magazzino a scorta movimentato negli ultimi 2 anni
<b>Allegato C.2</b>	Magazzino ricambi

<b>Allegato C.3</b>	<b>Magazzino a commessa:</b> <b>Allegato C.3.0a:</b> Indice commesse inventariate <b>Allegato C.3.0b:</b> riepilogo costi commesse inventariate <b>Allegato C.3.01-C.3.10:</b> Commesse inventariate
---------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**FASCICOLO n. 4**

**ALLEGATO D): MAGAZZINO**

<b>Allegato C.3</b>	<b>Allegato C.3.11-C.3.39:</b> Commesse inventariate
<b>Allegato C.4</b>	Riepilogo costi di progettazione a commessa
<b>Allegato C.5</b>	Commesse service <b>Allegato C.5.1</b> Commesse service 2016; <b>Allegato C.5.2</b> Commesse service 2017; <b>Allegato C.5.3</b> Commesse service 2018; <b>Allegato C.5.4</b> Commesse service 2019; <b>Allegato C.5.5</b> Trend commesse service 2016-2018.
<b>Allegato C.6</b>	Dettaglio inventario magazzino idraulico ed elettrico, già incluso nelle singole commesse di cui ai punti precedenti.

Pordenone (PN), 05.08.2019.

Il tecnico  
dott. Paolo Berti

