

Ing. Carlo SegaAlbo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Rapporto di stima Fallimentare - n. 54/2018 Pag. 1

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA FALLIMENTARE N. 54/2018
“COMINOTTO LEGNAMI di Cominotto Ferruccio & C. s.a.s.”

Società con sede legale in: Zona Industriale del Cosa – Spilimbergo (PN)

Udienza di verifica crediti: 26.03.2019

Giudice delegato: **Dott. Roberta Bolzoni**
Curatore Fallimentare: **Dott. Norberto Paronuzzi****RAPPORTO DI VALUTAZIONE**
IMMOBILIARE**IMMOBILI IN**
SPIILIMBERGO (PN)
PINZANO (PN)
LIGNANO (UD)**Lotto 001**Complesso industriale con terreno di pertinenza in Spilimbergo
fg. 27 mappali 161, 229, 231, 487, 549,592,NCEU
Fg.27 mappali 125, 135, 548, 565 CT**Lotto 002**Terreni
Fg.14 mappali 581, 583 in Spilimbergo
Fg. 6 mappale 224 in Spilimbergo
Terreni
Fg.15 mappale 173 in Pinzano**Lotto 003**

Abitazione in Lignano (UD)

Esperto alla stima: **ing. Carlo Sega**
Codice fiscale: SGECL44A22L736L

Pordenone, 22.01.2019



PREMESSE

In data 24.12.2018, lo scrivente professionista ing. Carlo Sega, con studio in Pordenone Piazzetta Ottoboni nr. 9, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al nr. 177, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone al nr.332/95, ha ricevuto - da parte del **dottor Norberto Del Paronuzzi**, con studio in Pordenone e San Vito al Tagliamento (PN) , in qualità di Curatore Fallimentare della ditta citata in epigrafe - il seguente incarico (sintesi):

- 1. Redigere perizia di stima dei beni immobili in capo al fallimento, come di seguito meglio precisati:**
 - **Lotto 001:** complesso a destinazione industriale (cat. C/2) ed impianti generali su terreno di sedime e pertinenza nel comune di Spilimbergo – Zona Industriale Cosa (Fg. 27 mappale 549-592-231-487-229-565-125-135-548-161);
 - **Lotto 002:** Terreni in parte edificabili ed in parte agricoli (FG.14 M.LI 340-581-583, Fg. 6 mapp. 224) in Comune di Spilimbergo e terreni agricoli in Comune di Pinzano (Fg. 15 mapp. 173).
 - **Lotto 003:** Abitazione in Lignano Sabbiadoro (UD) (FG.14 m. 340 sub 1)).

ACCERTAMENTI

A seguito di ciò, si è proceduto ad acquisire la necessaria documentazione (a mero titolo esemplificativo, tavole tecniche, dichiarazioni di conformità, planimetrie, estratti di mappa, visure catastali, documentazione tecnica di vario genere, ecc.) presso gli intestatari, enti preposti e/o fascicoli di procedura. Inoltre si sono acquisite ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi del mercato, annunci di vendita, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione.

Il sottoscritto ha provveduto:

- in data martedì 03.12.2018 ad un primo sopralluogo presso l'immobile di Spilimbergo al fine di effettuare:
 - rilievo visivo, metrico e fotografico dell'immobile e verifica della conformità rispetto le planimetrie catastali;
 - prendere visione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dei beni oggetto di valutazione;
- ad effettuare un secondo sopralluogo presso l'unità in Lignano al fine di effettuare:
 - verifica rispondenza documentazione tecnica;
 - accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Spilimbergo al fine di reperire ulteriore documentazione autorizzativa e tecnica.



PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di liquidazione o vendita forzata ("VL" o "VF") dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data del **31.12.2018**.

E' doveroso precisare che trattasi di vendita forzata mediante procedura competitiva ex art.107 Legge Fallimentare, con l'esclusione della garanzia dei vizi (occulti e non) e si considera che ogni onere di verifica preventiva, acquisizione o integrazione di documentazione eventualmente non completa, riscontro, accertamento e adeguamento normativo anche edilizio ed urbanistico siano a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Pertanto, è fatto obbligo la preventiva presa visione dei cespiti prima dell'esperimento dell'asta; per converso nulla potrà essere opposto alla Procedura.

Tutti gli elementi sopra esposti e ciò che verrà espresso nella presente relazione concorreranno alla formazione del valore finale stimato.

La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.).

Le evidenze documentali raccolte, le attività svolte (effettuate compatibilmente ai tempi della procedura vista la sovente celerità richiesta al perito nelle procedure concorsuali) nonché gli allegati al presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al preminente fine valutativo sulla base della loro concorrenza alla formazione del valore finale (o nel prezzo a base d'asta).

La determinazione della superficie (lorda) è stata eseguita con l'utilizzo di strumento informatico (Autocad) su planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e reperito attraverso la piattaforma digitale Sister – Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio.

Inoltre, qualora si ravvisassero difformità dimensionali dalle planimetrie (a causa di errato fattore di scala, vetustà delle stesse, difetti di rasterizzazione, ecc.) o vi sia semplicemente la necessità di procedere ad un controllo dello stato di fatto con conseguenti verifiche in loco, i rilievi vengono effettuati a campione con strumento laser Leica Disto.

Sempre per la formazione delle superfici, ove necessario, per il computo dimensionale, si fa anche riferimento alle linee guida espresse nel "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari – Agenzia del Territorio" edito da Franco Angeli e secondo le linee guida riportate nel "Glossario delle Definizioni Tecniche in uso nel settore Economico Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia del Territorio e da Tecnoborsa.

In merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ecc.)

Si precisa che, sono esclusi dalla presente valutazione gli eventuali cespiti immateriali (brevetti, diritti, marchi, licenze d'uso, knowhow, ecc...), nonché tutti i beni non riportati nella presente relazione e negli allegati alla presente. Sono, inoltre, esclusi tutti i beni per i quali non vi sia stato un diretto riscontro del sottoscritto, anche se indicati negli elenchi forniti dall'azienda e/o enumerati in altra documentazione fornita.



SITUAZIONE ATTUALE DELL'AZIENDA e BREVI CENNI STORICI

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la società "**COMINOTTO LEGNAMI di Cominotto Ferruccio & C. s.a.s.**" risulta non essere in attività e soggetta a procedura concorsuale (fallimento) dichiarato con sentenza n. 54/18 dd. 19.12.2018 depositata in data 23.12.2016.

Prima di precipitare nello stato di insolvenza che ha determinato il fallimento ed ancor prima difficoltà economiche, la società svolgeva attività nel comparto edilizio. L'impresa aveva una storia che supera i 40 anni: nasce nel 1965 come ditta artigianale, piano piano si ingrandisce e tra gli anni settanta ed ottanta si amplia la compagine societaria. Gli anni Ottanta sono caratterizzati da una fervida attività soprattutto nel settore dell'edilizia pubblica. Nel frattempo, l'impresa cresce come organico e allarga i propri orizzonti oltre il suo abituale campo d'azione. L'operatività si estendeva dal Veneto Orientale e dal Basso Friuli fino a Mestre, a Pordenone, nel Trevigiano. Dal 1995, l'attività si sposta sull'edilizia privata con l'acquisizione di grosse commesse nel campo dell'edilizia turistica. Poi arriva la ben nota crisi economica che si ripercuote soprattutto sul comparto edilizio crisi e lentamente la società inizia ad accusare le prime difficoltà economiche fino ad arrivare all'attuale procedura concorsuale avanti al Tribunale di Pordenone.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I principali criteri di stima adottati ed universalmente riconosciuti (Basilea 3, I.V.S. - International Valuation Standard, Codice delle Valutazioni Immobiliari, PIV-OIV ecc.) sono i seguenti:

VALORE DI MERCATO

Procedimento n.1:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili (**comparables**) concluse sul libero mercato nell'arco di tempo massimo di un anno dalla data della relazione ed almeno in numero di tre, in condizioni di normale situazione di vendita.

Procedimento n.2:

METODO FINANZIARIO

Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante



per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

Procedimento n.3:

METODO DEI COSTI

Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica).

Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.). Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA (ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)

L'obsolescenza è dovuta sia al:

- **Deterioramento fisico** e cioè quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi e cioè struttura, finiture, impianti, per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Tale deterioramento può essere curabile con interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria oppure incurabile quando i costi di intervento per eliminare il deterioramento sono superiori all'incremento di valore che ne consegue;
- **Obsolescenza funzionale** e cioè perdita di valore dell'immobile determinata dalla ridotta capacità di assolvere alle proprie funzione in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di carattere normativo; anche in questo case si possono verificare le ipotesi di obsolescenza funzionale incurabile e curabile.
- **Obsolescenza economica** derivante da cause esterne all'immobile relativa alla localizzazione (area industriale in decadenza irreversibile o impianti inquinanti realizzati in prossimità), o alle condizione del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione, stagnazione, ecc.).

Poiché gli edifici consimili presi in considerazioni ai fini di costi di costruzione dei singoli complessi in esame possono essere scomposti percentualmente nelle principali categorie di opere cosa normalmente riscontrabile presso le



pubblicazioni specializzate quale "Prezzi e tipologie edilizie" edito dalla DEI - Tipografia del Genio Civile, il sottoscritto ritiene di procedere per individuare il coefficiente di obsolescenza da applicare come segue:

- Si fa riferimento all'incidenza percentuale delle varie categorie di opere che partecipano alla formazione del costo di costruzione;
- Per ogni singola categoria di opere si esamina e si quantifica percentualmente la necessità di intervento per riportarla allo stato di nuovo;
- Si sommano le percentuali risultanti e se tale somma non supera il 100% questa costituisce coefficiente di obsolescenza.

E' evidente che tale percentuale va eventualmente addizionata di un coefficiente che tenga conto dell'obsolescenza funzionale (ovviamente se curabile) e dell'obsolescenza economica (se presente).

Bibliografia:

- "Manuale operativo delle stime immobiliari" a cura dell' Agenzia del Territorio, edito da Franco Angeli ed. 2011, pag. 196 e ss.;
- Marco Simonotti: "Metodo di stima immobiliare - applicazione degli standard internazionali, trattato teorico pratico", p. 306 e ss.

COMPLESSO INDUSTRIALE.

Nel caso in esame, mancando i presupposti dei comparabili e non essendo ipotizzabile ricorrere al "Metodo Finanziario" per assenza in zona di immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito e quindi in assenza di prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi, l'unico metodo di valutazione assumibile è il

METODO DEI COSTI

con i seguenti

LIMITI ED ASSUNZIONI

1. La pubblicazione edita dalla DEI - Tipografia del Genio Civile relativa ai "Prezzi ed alle tipologie edilizie" a cura del Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, anno 2014 (ultimo disponibile), riporta a consuntivo per un capannone con copertura doppia pendenza della superficie di 1.688 mq., completo di uffici e servizi di stabilimento, un costo dell'opera pari a:

- a. **euro 359,00/mq.** con altezza di mt. 4.00.
- b. **euro 382,00/mq.** con altezza di mt. 6.50.



Per quanto attiene al corpo uffici si è ritenuto prudentiale applicare il costo di costruzione di un edificio di civile abitazione di tipo economico pari ad euro 792/mq.

TERRENI EDIFICABILI.

Per quanto riguarda i terreni edificabili si sono:

- assunte le informazioni di mercato,
- verificati valori ai fini IMU del Comune di Spilimbergo;
- considerato un prudentiale abbattimento vista la situazione di mercato, la vendita mediante procedura concorsuale,

si è ritenuto cautelativo, a parere del sottoscritto, stimare il più probabile valore di liquidazione o vendita forzata a base d'asta.

EDIFICI RESIDENZIALI.

Per quanto riguarda l'edificio residenziale ubicato in Comune di Lignano si è adottato il metodo del confronto di mercato:

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. Nel caso specifico si sono analizzate tutte le offerte di vendita di unità residenziali comparabili (dimensioni, caratteristiche etc.) poste in prossimità dell'immobile in esame. Se ne sono rilevate n. 23.

Il prezzo medio richiesto per mq. è risultato pari ad € 2.279,18

Si è considerato un margine di trattativa pari al 20% e si è ulteriormente ridotto il valore medio risultante del 25% per pervenire ad un valore di realizzo

Ne è derivato un valore finale arrotondato pari ad arrotondati € 1.400,00 al mq..

Ciò premesso, si ritiene, stante la situazione aziendale e di mercato, adottare, per pervenire ai valori del bene, le seguenti ipotesi:

IPOTESI "A"

Ipotesi di azienda funzionante in presenza, pertanto, di continuità produttiva dello stesso tipo e negli stessi locali e quindi con gli stessi valori antecedenti l'attuale situazione di crisi aziendale. Ciò comporta l'individuazione dei valori massimi, a giudizio del sottoscritto, ritraibili dal mercato per il complesso dei beni in esame. Infatti, in tale ipotesi sono valorizzati al massimo sia i beni



immobili che quelli mobili (impianti asserviti), essendo possibile il recupero di componenti specifiche (attrezzature, impianti specifici e generali legati all'attività esercitata) non altrimenti recuperabili (lotto 1).

Per quanto attiene i lotti 1, 2 e 3 si considera l'ipotesi nella quale i tempi di vendita dei beni in esame sono stimati nell'ordine dei 48-60 mesi.

IPOTESI "B"

Ipotesi di cessazione dell'attività, anche parziale, con alienazione, anche frazionata, del bene in esame sul mercato. In tal caso l'abbattimento dei valori, in funzione della commerciabilità dei beni, si può quantificare dell'ordine dal 30% al 50% per quanto riguarda le edificazioni e dell'ordine del 20% per quanto attiene il terreno di sedime e pertinenza (Lotto 1).

Per quanto riguarda i Lotti 2 E 3, l'abbattimento dei valori, in funzione della commerciabilità dei beni, si può quantificare dell'ordine del **20%** per quanto riguarda i fabbricati ed i terreni a destinazione agricola e dell'ordine del **30%** per quanto attiene il terreno edificabile (con tempi di vendita relativamente brevi, ovvero, stimati in 12-18 mesi).

SITUAZIONE ATTUALE DEL MERCATO IMMOBILIARE (sinossi)

Si ritiene opportuno evidenziare, per quanto sommariamente, la situazione attuale del mercato immobiliare di immobili a destinazione terziaria (industriale/artigianale/commerciale) ubicati in provincia di Pordenone e nelle province limitrofe (Treviso, Venezia, Udine, ...).

Ci troviamo di fronte ad una elevata offerta (numerosi complessi a destinazione industriale/artigianale di varie dimensioni usati e per la massima parte oggetto di procedure) a fronte di una domanda estremamente ridotta e che ancor oggi non accenna a riprendere vigore.

Tale situazione è dovuta oltre agli effetti della recessione economica al fatto che la disponibilità di complessi terziari, a parere del sottoscritto, è superiore non solo all'attuale domanda, ma all'effettivo fabbisogno.

Infatti, a causa della riduzione continua dei posti di lavoro e della delocalizzazione da parte di un sempre maggiore numero di imprese, la necessità di spazi produttivi tende a diminuire.

Questo ha portato ad una riduzione dei prezzi che nell'ultimo QUINQUENNIO ha raggiunto persino il 50% ed oltre, come evidenziato anche negli organi di informazione e come risulta ancor più evidente dall'alienazione dei beni simili provenienti da procedure concorsuali.



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Rapporto di stima Fallimentare - n. 54/2018 Pag. 9

LOTTO 001



LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati presso la sede della società in Zona Industriale Cosa 33097 Spilimbergo (PN) nello stabilimento di seguito evidenziato.



Ortofoto: Zona Industriale sul Cosa – Spilimbergo.



Ortofoto: individuazione del capannone in proprietà.





Ortofoto: individuazione del capannone con uffici in proprietà.

DATI IDENTIFICATIVI DEGLI INTESTATARI

Ditta Intestata (dati anagrafici)	C.F. / P.IVA	Tipologia di diritto
"COMINOTTO LEGNAMI di Cominotto Ferruccio & C. s.a.s."		Piena Proprietà 1/1

DATI CENSUARI

CATASTO TERRENI (N.C.T.) – C.C. di SPILIMBERGO

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Superficie (mq.)	RD€	RA€
27	231	E.U.	680	/	/
27	549	E.U.	7.688	/	/
27	592	E.U.	26	/	/
27	487	E.U.	112	/	/
27	229	E.U.	6.650	/	/
27	161	SEM. 4	3.890	32,14	21,09
27	125	PRATO 3	2.080	9,13	4,83
27	135	PRATO 3	6.320	27,74	14,69
27	548	PRATO 3	6.744	29,61	15,67
27	565	PRATO 3	4.246	18,64	9,87
TOTALE			38.436		



Ing. Carlo SegaAlbo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone**Rapporto di stima Fallimentare - n. 54/2018** Pag. 12CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di SPILIMBERGO

Fg.	Mapp.	Sub	Cat.	Vani	Cons.	Sup. Cat.	RC€	Indirizzo	Piano
27	231		D/7				1.536,00	Zona Industriale sul Cosa n. 4	T
27	549		D/1				4.112,00	Via Cavallereggi di Saluzzo n. 1	T-1
27	592		C/2		12	16	17,97	Zona Industriale sul Cosa n. 4	T
27	487		A/10			99	1.533,88	Zona Industriale sul Cosa SNC	T
27	229	5	d/1				8.707,46	Zona Industriale sul Cosa SNC	T

COERENZE

NORD:	Strada Comunale Tauriano Spilimbergo; mappali: 127-579-121123-398
EST:	mappali: 225-243-323-233-398-488137
SUD:	mappali: 225-243-323-233-398-488137
OVEST:	Strada Comunale Tauriano Spilimbergo; mappali:127-579-121-123-134

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza alla società

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/01/2011 Repertorio n.: 70486 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede: SPILIMBERGO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 209.1/2011)
- COSTITUZIONE del 22/04/2008 protocollo n. PN0095556 in atti dal 22/04/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 771.1/2008)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/10/1981 protocollo n. 118471 in atti dal 19/06/2002 Registrazione: Sede: DICHIARAZ. MORTE PRESUNTA (n. 1869.1/2002)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/06/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/06/2005 Repertorio n.: 57077 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede: SPILIMBERGO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6660.1/2005)



- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1991 Voltura in atti dal 08/06/1994 Repertorio n.: 119922 Rogante: MARZONA CESARE Sede: SPILIMBERGO Registrazione: UR Sede: MANIAGO n: 36 del 13/01/1992 (n. 1108.3/1992)

ZONA

<input type="checkbox"/>	Centro Storico	<input type="checkbox"/>	Centrale
<input type="checkbox"/>	Semicentrale	<input type="checkbox"/>	Semiperiferica
<input checked="" type="checkbox"/>	Periferica	<input type="checkbox"/>	Isolata

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona periferica del Comune di Spilimbergo (Zona Industriale sul Cosa) caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione artigianale ed industriale, prevalentemente di dimensioni medio-grandi.

COLLEGAMENTO VIARIO

<input type="checkbox"/>	Scarso	<input checked="" type="checkbox"/>	Buono
<input type="checkbox"/>	Discreto	<input type="checkbox"/>	Ottimo

- A circa km 5 dallo svincolo per la Strada Regionale 177 "Cimpello-Sequals;
- A circa km 30 dallo svincolo per la A28 Conegliano - Portogruaro;
- A circa km 45 dallo svincolo autostradale di Portogruaro per la A4 To-Ts.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Terreni:

lotti di terreno di complessivi catastali mq. 38.436 di cui 28.281 a destinazione artigianale/industriale e 10.155 circa a destinazione agricola piano di forma irregolare, parzialmente sistemato ed attrezzato (rete di smaltimento delle acque meteoriche, piazzali asfaltati, aree di deposito materiale in ghiaia, marciapiedi in c.a., porzione di recinzione in muretto in c.a. con saette e rete metallici pali in ca e rete elettrosaldata per la parte nord del lotto; nr. 1 cancello d'accesso carraio in metallo scorrevole su guide comandato elettricamente a distanza, pesa a ponte ecc.).

Sul lato est dell'accesso non risulta recinzione con il vicino ma solo siepe di medio fusto.

Fabbricati (per una razionale descrizione dei luoghi si è fatto anche riferimento alla planimetria relativa alla distribuzione dei subalferni):



sul lotto di terreno sopradescritto trovano diversi corpi di fabbrica aventi in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:

Descrizione	Sub. Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Deposito legnami	T	7,65	1.999	1,0	1.999
Essiccatoio	T	4,00	75	1,0	75
Deposito in aderenza al capannone (m.229)	T	2,46	14	1,0	14
Uffici	T	2,20 3,35	96	1,0	96
Terrazza	T		17	0,2	3
Capannone lavorazione legname	T	9,00	1.204	1,0	1.204
Servizi igienici	T	2,70	21	1,0	21
Centrale Termica	T	2,75	22	1,0	22
Evaporatore	T	3,90	30	1,0	30
Cabina Enel	T	3,00	35	1,0	35
Capannone lavorazione legnami (+ forno interno)	T	5,40 9,00	807	1,0	807
Forno (essiccatoio) esterno	T		312	1,0	312
Tettoia 1	T	7,30 6,00	402	0,2	80
Tettoia 2	T	4,95 4,70	70	0,2	14
Tettoia deposito tavolame	T	5,00 6,50 7,50	1.031	0,2	206
Totale:			6.135		4.919

L'impianto fotovoltaico e la relativa cabina sono stati realizzati nel 2010-2011

- **Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate:** il complesso può agevolmente essere frazionato in ulteriori indipendenti. La funzionalità dell'immobile si ritiene bassa in quanto essendo l'immobile edificato per apposite esigenze produttive è pensabile, visti gli spazi e le altezze, una limitata riconversione ad altra attività diversa da quella attuale.

CONSISTENZA COMMERCIALE E CARATTERISTICHE

Area	mq.	38.436 di cui: mq. 28.281 a destinazione artigianale/industriale mq. 10.155 circa a destinazione agricola
------	-----	---



Ing. Carlo SegaAlbo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone**Rapporto di stima Fallimentare - n. 54/2018** Pag. 15

Superficie coperta (compless.)	mq.	8.707,00 ca.
Edificabilità residua	mq.	0

Superficie lorda commerciale:

Descrizione	Sub. Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Deposito legnami	T	7,65	1.999	1,0	1.999
Essiccatoio	T	4,00	75	1,0	75
Deposito in aderenza al capannone (m.229)	T	2,46	14	1,0	14
Uffici	T	2,20 3,35	96	1,0	96
Terrazza	T		17	0,2	3
Capannone lavorazione legname	T	9,00	1.204	1,0	1.204
Servizi igienici	T	2,70	21	1,0	21
Centrale Termica	T	2,75	22	1,0	22
Evaporatore	T	3,90	30	1,0	30
Cabina Enel	T	3,00	35	1,0	35
Capannone lavorazione legnami (+ forno interno)	T	5,40 9,00	807	1,0	807
Forno (essiccatoio) esterno	T		312	1,0	312
Tettoia 1	T	7,30 6,00	402	0,2	80
Tettoia 2	T	4,95 4,70	70	0,2	14
Tettoia deposito tavolame	T	5,00 6,50 7,50	1.031	0,2	206
Totali:			6.135		4.919

Caratteristiche costruttive e di finitura:**Capannone ad uso produzione:**

Fondazioni	Plinti in c.a. con su strato di fondazione in magrone; fondazioni in cemento armato
Struttura portante	pilastrini e travi in carpenteria metallica pesante, blocchi in c.a. del tipo Leca;
Tamponamenti	Pannelli verticali in c.a.v., pannelli tipo Monopanel
Copertura	A volta e a doppia falda con struttura in carpenteria metallica pesante
Manto di copertura	lastre di Eternit con guaina coibente e pannelli tipo monopanel



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Rapporto di stima Fallimentare - n. 54/2018 Pag. 16

Serramenti interni	Metallici, alluminio
Serramenti esterni (generale)	metallo e vetro
Pavimenti deposito	cemento con finitura al quarzo
Divisioni interne	muratura di laterizio intonacata, blocchi di cemento tipo LECA
Lattonomie	lamiere verniciate
Portoni	struttura metallica e tamponamenti in lamiera e tipo Monopanel; scorrevoli su guide (no automazione)
Uscite di sicurezza	in alluminio e vetro con maniglione antipánico
Eventuale presenza di materiale tossico-nocivo:	Si rileva la presenza di lastre in fibrocemento ma non è stata effettuata analisi per verificare la presenza di amianto.

Capannone deposito legname (con sovrastante impianto fotovoltaico)

Fondazioni	Plinti a bicchiere in c.a. con cordolature di collegamento su strato di fondazione in magrone; fondazioni in cemento armato
Struttura portante	pilastri e travi in c.a.v. 30x30 con travi ad Y
Tamponamenti	Non esistenti
Copertura	piana con struttura in c.a.p.
Manto di copertura	Lastre in Aluzinc
Pavimenti	ghiaio
Lattonomie	lamiere verniciata

Uffici:

Fondazioni	Platea in c.a. con su strato di fondazione in magrone; fondazioni in cemento armato
Struttura portante	Prefabbricata in legno
Tamponamenti	Pannelli verticali in legno
Copertura	A doppia falda con struttura in legno
Manto di copertura	Scandole in legno catramate
Serramenti interni	Legno e vetro
Serramenti esterni (generale)	Legno e vetro
Pavimenti	legno



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Rapporto di stima Fallimentare - n. 54/2018 Pag. 17

Pavimenti e rivestimenti servizi	Piastrelle di ceramica
Divisioni interne	legno
Lattonomie	lamiere verniciate
Portoncino	In legno

DOTAZIONE IMPIANTISTICA**Solo su produzione e uffici:**

Descrizione/tipologia impianto	Presente	Assente
Impianto elettrico	X	
Protezione scariche atmosferiche		X
Impianto di terra	X	
Cabina di trasformazione (Cabina di trasformazione MT/BT)	X	
Impianto di messa a terra (Verifica periodica scadente il 19.04.2019)	X	
Gruppo elettrogeno		X
Impianto di illuminazione interna	X	
Riscaldamento (produzione)		X
Riscaldamento (uffici) - Elettrico	X	
Condizionamento o climatizzazione (uffici) - Elettrico	X	
Impianto idrico-sanitario	X	
Impianto Aria compressa	X	
Impianto Aspirazione	X	
Illuminazione esterna	X	
Impianto antincendio	X	
Impianto antintrusione		X
Impianto fotovoltaico di circa 98,28kW composto da: - Campo fotovoltaico costituito da n.378 moduli Scheuten modello P6-66 da 260 Wp - N.2 quadri di sottocampo DC; - N.1 Inverter trifase PowerOne; - Modello PVI-Central-110.0-TL-IT - N.1 Trasformatore di potenza 130kVA a bassa frequenza con rapporto di trasformazione da 400/320V	X	



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Rapporto di stima Fallimentare - n. 54/2018 Pag. 18

Descrizione/tipologia impianto	Presente	Assente
<ul style="list-style-type: none"> - N.1 quadro AC - N.1 sistema di protezione di interfaccia - N.1 quadro generale FV <p>Collocato sopra il deposito aperto di legname con entrata in esercizio in data 30.05.2011.</p> <p>E' stata sottoscritta la convenzione n. F02132616607 con il in data 07.03.2012 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare.</p> <p>L'art. 7 della convenzione prevede l'obbligo di comunicazione tramite il portale informatico della cessione dell'impianto ovvero dell'edificio o dell'unità immobiliare su cui è installato.</p> <p>La convenzione scadrà il 29.05.2031.</p> <p>Il costo sostenuto dalla Cominotto Legnami per l'impianto di cui sopra è stato pari ad euro 290.000,00 circa + il costo dell'adeguamento della cabina elettrica pari ad euro 20.000,00.</p>		
Impianto Rilevazione fumi		X
Sistemi di estinzione (manichette, vasca accumulo, ...)		X
Estintori	X	
Impianto TVCC		X
Rete EDP	X	
Impianto telefonico	X	
Rete WIFI interna/esterna		X
Impianto citofonico	X	

CONFORMITA' IMPIANTI (Decreto ministeriale 37/2008, evoluzione della Legge 46/90)

Premesso che la realizzazione dell'immobile è antecedente 13.03.1990, in sede di richiesta del certificato di Agibilità, sono state presentate le seguenti conformità:

- Dichiarazione di conformità a regola dell'arte: **Adeguamento alla legge 46/90 e potenziamento degli impianti elettrici delle seguenti aree: Uffici; essiccatoio, laboratorio, Centrale termica, laboratorio/magazzino, pertinenze esterne, cabina MT/BT** redatto dall'impresa srl di Spilimbergo in data 10.03.2004;



- Dichiarazione di conformità a regola dell'arte: **sostituzione caldaia alimentata ad olio combustibile; impianto di tipo chiuso completo delle apparecchiature di sicurezza e di espansione** redatto dall'impresa di Roveredo in Piano in data 26.02.2016;
- Dichiarazione di conformità a regola dell'arte: **fornitura ed installazione impianto di alimentazione forno di essiccazione legno composto da: 1) caldaia ad acqua calda; 2) bruciatore di olio combustibile con relativo impianto di alimentazione comprensivo di cisterna; 3) canna fumaria inox a doppia parete; 4) impianto di distribuzione acqua calda completo** redatto dall'impresa di Roveredo in Piano in data 20/09/2004;
- Copia del certificato di collaudo impianto termico depositato presso Uff. Genio Civile in data 06.10.89, ricevuta n.3316.

C.P.I. – CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

Stante l'attività esercita, l'immobile **è in possesso** del CPI (Certificato di Prevenzione Incendi) con obbligo di rinnovo periodico entro la data del 12.09.2019.

SCARICHI

L'azienda ha avviato la pratica per il rilascio dell'autorizzazione unica ambientale (AUA) per quanto concerne gli scarichi non in fognatura di sole acque reflue assimilate alle domestiche, di competenza comunale.

INQUINAMENTO ACUSTICO

L'azienda ha avviato la pratica per il rilascio dell'autorizzazione unica ambientale (AUA) per quanto concerne la comunicazione o nulla osta di cui all'art.8, comma 4 o comma 6, della Legge 26.10.1995, n.447 (Legge di inquinamento acustico) di competenza comunale.

EMISSIONI IN ATMOSFERA

L'azienda ha avviato la pratica per il rilascio dell'autorizzazione unica ambientale (AUA) per quanto concerne l'emissione in atmosfera per gli stabilimenti di cui all'articolo 269 del decreto legislativo 03.03.2006 n.152 di competenza regionale.



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

E' disponibile un attestato di prestazione energetica inerente al solo corpo uffici con classe **energetica C**

Si precisa che, in sede di rogito notarile, tale certificazione dovrà essere fornita in originale allegando ricevuta di deposito rilasciata all'atto dell'invio telematico (o ricevuta della r.r.r. per le certificazioni inviate in forma cartacea prima dell'introduzione dell'invio telematico) all' Ente Regionale competente.

Qualora non sia reperibile in alcun modo la certificazione in originale, dovrà essere rielaborata certificazione energetica in linea con la normativa vigente.

CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Durante il sopralluogo effettuato **si è riscontrata** la sostanziale corrispondenza con le planimetrie catastali.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il complesso industriale risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1969	Permesso di costruire n.13/69, prat. nr. 85/71 del 14.02.1969 (costruzione capannone uso segheria)
1971	Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n.85/71, prat. nr. 85/71 del 26.03.1971 (Ampliamento capannone industriale)
1972	Autorizzazione di agibilità prat. 85/71 del 20.07.1972 (costruzione e successivo ampliamento capannone)
1977	Licenza per esecuzione lavori edili del 27.05.1977 (ampliamento capannoni esistenti) 165/77, pratica 165/77
1979	Licenza Edilizia per l'esecuzione di opere edili prat. N. 165/77 del del 23.02.1979 (Costruzione capannone industriale)
1979	Concessione di variante per l'esecuzione di opere edili prat. N. 165/77 del del 23.02.1979 (Chiusura perimetrale capannone industriale)
1980	Autorizzazione di abitabilità prat. N. 165/77 del 03.09.1980 (Costruzione ed ampliamento di capannone industriale)
1980	Certificato di collaudo dell' Ing. Alessandro Tedeschi del 09.08.1980
1991	Concessione edilizia n.185/1991, di data 12.12.1991, pratica n. 91C185 (Nuova costruzione) 8costruzione tettoia, cabina Enel e installazione silos)



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Rapporto di stima Fallimentare - n. 54/2018 Pag. 21

1991	Concessione edilizia n.182/1991, del 23.10.1991, pratica n. 182/91 (opere di ristrutturazione e modifica di esistenti azienda industriale per la lavorazione del legname)
1991	Variante alla Concessione edilizia n.185/1991
1996	Autorizzazione di Agibilità di data 11 marzo 1996 (Cabina Enel e installazione di Silos)
1992	Concessione per l'esecuzione di opere edili prat. N. 185/91 var del 12.06.1992 (Costruzione cabina elettrica- opere di variante)
1992	Concessione edilizia n.107/1992, di data 08/10/1992, prat. n. 92C107 (nuova costruzione sull'area cui foglio 27 M.N. 229B)
1992	Collaudo statico di data 10.08.1992 a firma dell'Arch. Giorgio Caregnato, depositato al n.11757 il 12.08.1992 presso Direzione Provinciale Servizi Tecnici.
1992	Collaudo statico di data 20.10.1992 a firma dell'Arch. Giorgio Caregnato, depositato al n.11668 il 30.10.1992 presso Direzione Provinciale Servizi Tecnici.
1993	Collaudo statico di data 31.04.1993 a firma dell'Arch. Giorgio Caregnato, depositato al n.13195 il 02.04.1993 presso Direzione Provinciale Servizi Tecnici.
1995	Concessione edilizia n.145/95 del 20.12.1995
1996	Autorizzazione di Agibilità del 11.03.1996 (capannone uso deposito legname e porzione contigua)
1998	Concessione edilizia n.32/98
1998	Variante alla Concessione edilizia n.32/98
1998	Autorizzazione Edilizia n.20/98 del 07.04.1998, prot. 002137, pratica n. 98A020M (Realizzazione di un servizio igienico interno al capannone)
1999	DIA di data 04.02.1999 Variante in Corso d'opera all'Autorizzazione Edilizia n.20/98 del 07.04.1998 (Realizzazione di un servizio igienico interno al capannone)
1999	Concessione edilizia n. 32/98 prat. N. 98C032V1 del 22.06.1999 (Costruzione tettoie modifiche esecutivi)
1999	Dichiarazione di conformità dell'impianto FM ed illuminazione del nuovo magazzino Impresa del 26.06.1999
1999	Collaudo statico del 05.11.1999 dell'arch. Giorgio Caregnato



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Rapporto di stima Fallimentare - n. 54/2018 Pag. 22

2001	Autorizzazione di agibilità di data 08 maggio 2001 (tettoia sul mappale 229 del foglio 27)
2003	Concessione edilizia n.26/2003 del 29.04.2003 (Nuova costruzione)
2003	Provvedimento conclusivo del procedimento unico prot. 11477 del 07.05.2003 (Costruzione tettoia da adibire a deposito legnami)
2003	Dichiarazione di conformità impianto elettrico ditta Di C. snc del 12 .09.2003
2003	Dichiarazione di conformità impianto antincendio ditta del 11.09.2003
2003	Autorizzazione di agibilità del 07.10.2003, prot. 23056 (costruzione di una tettoia ad uso deposito legnami sul mappale 549 del foglio 27)
2004	DIA di data 22.01.2004 per realizzazione di un vano ad uso centrale termica ed installazione di un essiccatoio nonché posa in opera di una cisterna per il combustibile
2004	Dichiarazione di conformità impianto elettrico (Adeguamento alla legge 46/90 e potenziamento degli impianti elettrici delle seguenti aree: Uffici (A); essiccatoio (C,H,21); Laboratorio (C,D,E); Centrale termica (F); Laboratorio/Magazzino (L,M); Pertinenze esterne (illuminazione esterna, cancello, impianto di terra, pulsanti di emergenza); cabina MTMT (N).) ditta Di C. snc del 10.03.2004
2004	Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, n. 24/2004, di data 13/04/2004, pratica n. 2004c011 2004c011 (costruzione centrale termica)
2004	Denuncia di inizio lavori di data 14.04.2004
2004	Concessione edilizia n. 89/2004 del 22.10.2004 (Ampliamento fabbricato ad uso uffici)
2006	Autorizzazione di Agibilità del 04.01.2006, prot. 31123 (ampliamento uffici su mappale 487 del foglio 27)
2010	Impianto fotovoltaico eseguita in edilizia libera
2016	Dichiarazione di conformità relativa a Sostituzione caldaia alimentata ad olio combustibile; impianto di tipo chiuso completo delle apparecchiature di sicurezza e di espansione di cadel Daniele legale rappresentante della del 22.02.2016



DESTINAZIONE URBANISTICA (in base alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale – P.R.G.)



Estratto PRG ON-LINE comune di Spilimbergo.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Spilimbergo (PN), disponibile on-line, ricomprende i lotti in esame:

- mappali 548, 549, 565, 487, 231, 229, 592, 125 (porzione), 161 (porzione), 135 (porzione) per totali mq. ---- circa **Zona D3 - zone produttive di interesse comprensoriale o comunale ed insediamenti produttivi sparsi;**
- mappali 125 (porzione), 161 (porzione), 135 (porzione) per totali mq. - --- circa in **Zona E/B - zone degli ambiti di interesse agricolo/residenziale;**

A maggior supporto si riportano le norme di attuazione (NTA, reperite mediante il portale web del comune) in estratto:

Art.24 Zona D3 - zone produttive di interesse comprensoriale o comunale ed insediamenti produttivi sparsi

1. La zona D3 comprende le aree interessate da insediamenti per attività produttive esistenti alla data di adozione della



variante n.19 al PRGC e localizzati sul territorio in aree industriali urbanizzate o in modo sparso.

2. Nella zona D3 il PRGC si attua con procedura diretta, attraverso il rilascio di singole concessioni edilizie nel rispetto degli indici e dei parametri indicati successivamente per ciascuna delle categorie individuate dal PRGC.

3. Nella zona D3, oltre alle destinazioni d'uso relative alle **attività industriali ed artigianali** con relativi uffici, sale espositive, depositi e magazzini, sono consentite le attività **direzionali**, le attività di **trasporto di persone e di merci**, le attività di **deposito, stoccaggio e commercio all'ingrosso**. Sono, altresì, consentite le attività di **commercializzazione di prodotti aziendali**, e di prodotti affini o connessi.

4. Gli interventi consentiti riguardano la realizzazione di nuovi insediamenti, la ristrutturazione e l'ampliamento, ove possibile, degli edifici esistenti nei limiti parametrici indicati dal presente articolo ed in quanto compatibili con il contesto insediativo ed ambientale nel quale sono ubicati.

5. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare generalmente nelle zone D3 sono i seguenti:

DS - distanza dalle strade	ml 20,00 dalla SS 464
	MI 20,00 dalle strade provinciali
	MI 7,50 dalle altre strade
DC - distanza dai confini	ml 6,00
	(e comunque non inferiore all'altezza degli edifici frontistanti il confine)
H - altezza massima degli edifici	L'altezza massima indicata per ciascuna sottozona
	si intende riferita ai nuovi edifici e sarà derogabile per esigenze connesse agli impianti dei cicli produttivi, o per i volumi tecnici, o per opportunità di allineamento con le coperture esistenti

6. Nelle sottoelencate sottozone si applicheranno inoltre i seguenti indici e parametri:

- **D3/a - aree industriali del Cosa**



Q - rapp. max di copertura fondiario 50%

H - altezza massima degli edifici ml 12,00

Nell'edificazione di nuovi edifici e nell'ampliamento di quelli esistenti, oltre alle distanze di rispetto dalle sponde del Torrente Cosa come definite al successivo art.40, dovrà essere osservata una distanza di 10,00 ml anche dal piede esterno dell'argine del canale consortile "Cellina-Meduna".

Per gli insediamenti ubicati tra la via Zona Industriale del Cosa e il torrente Cosa non potranno essere consentiti ampliamenti o nuove edificazioni ad una distanza inferiore a 20,00 ml dalla proprietà demaniale o dal limite esterno dell'alveo fluviale.

7. Sono soggette ad autorizzazione edilizia le modifiche di destinazione d'uso¹[3] senza opere.

8. Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie per nuovi edifici o per l'ampliamento di quelli esistenti il progetto dovrà essere corredato da una relazione con illustrazione delle materie trattate, del ciclo produttivo, degli effetti sull'ambiente e del rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti²[4].

9. Il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia potrà essere subordinato, in rapporto ai dati forniti e nel rispetto delle leggi vigenti, alla contestuale realizzazione a carico dei nuovi cicli produttivi, di opportuni **impianti di depurazione** degli effluenti liquidi o gassosi di prima immissione nelle reti comunali di fognatura o nell'aria (legge n°319/1976 e successive modifiche) e di impianti o sistemi di insonorizzazione.

10. Nella zona D3 andranno rispettati i **limiti sonori** di cui alla classe V del DPCM n.280 del 14.11.1997³[5]. Per gli insediamenti produttivi la cui area di pertinenza confini direttamente con zone residenziali o zone per attrezzature e servizi (impianti tecnologici esclusi) andranno rispettati i limiti sonori di cui alla classe IV del DPCM n.280 del 14.11.1997. Ai fini dell'applicazione del presente comma le zone BO non saranno considerate zone residenziali.



11. Le domande di concessione edilizia per nuove edificazioni o comportanti ampliamento della superficie coperta, o modifiche alle destinazioni d'uso in atto senza ampliamento, o ristrutturazione, dovranno comprendere l'adeguamento delle superfici per parcheggi riferite all'intero immobile, secondo le quantità indicate nella tabella **Parcheggi D/H** allegata alle presenti Norme.

12. Per ciascun insediamento produttivo potrà essere prevista la realizzazione di un **alloggio per il titolare**, o il custode, per un massimo di 700 mc. Gli edifici, o le parti di edifici, destinati alla residenza dovranno osservare la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti degli edifici antistanti.

13. Per gli **edifici abitativi esistenti** alla data di adozione del presente PRGC è consentito l'ampliamento, per una sola volta, per motivi igienico-funzionali, in deroga all'indice di copertura, fino ad un massimo di 150 mc/alloggio, per adeguare la ricettività abitativa o per ricavare locali accessori ma non per realizzare ulteriori unità abitative. Tali ampliamenti dovranno osservare la distanza di 10,00 ml dalle pareti finestrate degli edifici antistanti e di 5,00 ml dai confini salvo i casi in cui si proceda alla costruzione a confine.

14. Nel rispetto dei parametri sovrariportati, è consentita la costruzione di manufatti isolati, di servizio, a confine della proprietà, purché l'altezza a confine di proprietà non sia superiore a ml 3,00 e l'altezza media non sia superiore a ml 3,50.

Art.30 Zona E/B - zone degli ambiti di interesse agricolo/residenziale

1. La zona E/B comprende le frange insediative dei centri abitati nelle quali il sistema insediativo residenziale a bassa densità è fortemente intrecciato con le attività agricole. Essa è finalizzata alla prosecuzione delle attività agricole presenti connesse al tessuto abitativo rado localizzato ai margini dei centri urbani. La zona costituisce la fascia di decelerazione e di filtro tra l'agglomerato urbano e le zone agricole produttive. Per tale motivo in tale zona sono indicate specifiche limitazioni allo sviluppo ed all'incremento di allevamenti zootecnici di tipo industriale.

2. In questa zona sono consentiti, da parte dei conduttori agricoli, tutti gli interventi e le procedure previsti nella zona E6 (2° e 4° comma del precedente articolo 29), con esclusione degli allevamenti zootecnici a carattere industriale.[1]

2bis. Fino alla approvazione di uno specifico regolamento che definisca soglie, modalità esecutive e di ripristino delle aree di intervento, nella zona E/B sono espressamente vietate le trasformazioni e sistemazioni agrarie da attuarsi attraverso asportazioni di strati ghiaiosi e l'apertura di nuove cave ancorché



effettuate in ragione del concetto di non contrastanza introdotto dall'art.9 della LR 25/92.

3. Gli indici ed i parametri da applicare nelle concessioni edilizie di cui al comma precedente sono quelli previsti per la zona E6.

4. Sono consentite opere di ristrutturazione e di conversione all'uso residenziale degli edifici esistenti alla data di adozione della variante n. 19 al PRGC, indipendentemente dai requisiti soggettivi del richiedente, nel rispetto della cubatura preesistente e documentabile secondo le modalità di cui al primo comma dell'art.74[2] della LR 52/91.

5. Sono, inoltre, consentiti ampliamenti degli edifici esistenti alla data di adozione della variante n.19 al PRGC, fino ad un massimo di 150 mc per unità immobiliare[3] e per una sola volta, ai fini di adeguare la ricettività abitativa, realizzare autorimesse, o depositi. Tali ampliamenti potranno essere realizzati unicamente in continuità con l'edificio principale e presentare caratteristiche edilizie e finiture analoghe a quelle dell'edificio esistente; non potranno, inoltre, portare al superamento dei seguenti indici massimi di saturazione del lotto di pertinenza:

IF - indice di fabbricabilità fondiaria
mc/mq 1,5

Q - rapporto di copertura mq/mq
0,30

DC - distanze dai confini ml
5,00

DF - dist.tra pareti finestrate e pareti di edifici antist. ml
10,00

H - altezza ml
8,00

6. Nel rispetto degli indici di saturazione e delle distanze di cui al precedente comma, per ciascuno degli alloggi esistenti nella zona E/B é inoltre consentita, per gli alloggi che ne fossero sprovvisti, la realizzazione di edifici accessori, distaccati dall'edificio principale, in quanto funzionali al mantenimento dell'orticoltura domestica e alla manutenzione del verde, o per la realizzazione di attrezzature private per lo sport ed il tempo libero, quali campi da tennis, piscine, gazebi, barbecue ecc., con le relative strutture di servizio. Tali realizzazioni non potranno superare la dotazione complessiva di 100 mc per alloggio.

6bis. La facoltà di cui al comma 6 si intende finalizzata alla realizzazione di costruzioni accessorie principalmente per gli edifici che ne sono sprovvisti. Nel caso di lotti in cui sono già presenti edifici accessori (autorimesse, pollai, depositi, ecc.) sarà



consentita la demolizione e l'accorpamento degli stessi, al fine di razionalizzare l'organizzazione fondiaria e funzionale del lotto. In tale caso, qualora risulti già saturato, o prossimo alla saturazione il parametro di cui al comma 6, l'accorpamento potrà consentire un incremento del 10% delle superfici utili degli edifici demoliti.[4]

7. La costruzione a confine della proprietà, é consentita purché l'altezza a confine di proprietà non sia superiore a ml 3,00.

8. Per gli allevamenti zootecnici esistenti nella zona E/B, sono consentiti unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione aventi per obiettivo il miglioramento tecnologico o igienico degli stessi. Tali interventi non potranno conseguire incrementi di capienza superiori al 25% (venticinqueper cento) di quella in atto e, in ogni caso fino alla soglia definita dalla tabella di cui all'art.47 delle presenti NdiA. Non saranno, tuttavia, consentiti incrementi di capienza per gli allevamenti che superano le soglie definite nella tabella di cui all'art.47 delle presenti Norme nè per quelli che distano meno di 50 ml da edifici abitativi di altre proprietà.

9. Per gli edifici a carattere produttivo, artigianali o industriali, ricadenti in questa zona é consentita la prosecuzione delle attività produttive in corso ed il cambio di destinazione d'uso:

a - verso attività produttive che rispettino i requisiti di compatibilità di cui all'art.8 delle presenti NdiA;

b - verso attività agricole consentite in zona E/B;

c - verso la residenza.

10. Nei casi di cui all'linea a, di cui al comma precedente, non sono consentiti incrementi della volumetria né della superficie coperta, fatta eccezione per volumi tecnici o evidenti e documentate esigenze di carattere igienico sanitario. Nel caso di cui all'linea c sarà consentita la totale demolizione degli immobili e la ricostruzione di una volumetria residenziale equivalente al prodotto della superficie coperta attuale Qx3,00 ml di altezza, nel rispetto delle distanze dai confini e dalle pareti finestrate di cui alle zone B4.

11. I progetti di sistemazione agraria, nell'ambito delle modifiche colturali o infrastrutturali previste, dovranno dare atto delle metodologie adottate o programmate per ridurre i rischi ambientali e prospettare un'agricoltura ecocompatibile.

12. Gli interventi riguardanti modifiche del sistema di drenaggio ai fossati, effettuati con, o senza inserimento di tubazioni sotterranee, di cui al precedente art.29, comma 2° lettere f, g e h, dovranno comportare il rimboschimento di almeno la metà della superficie dei fossi trasformati.



13. Le eventuali recinzioni dei fondi potranno essere realizzate unicamente in legno, rete metallica con paletti in ferro o legno e attraverso la creazione di siepi e piantumazioni arboree di natura autoctona per la riqualificazione fondiaria a scopo di protezione (frangiventi vivi).

14. Negli ambiti di zona E/B ricadenti in aree esondabili sono consentiti unicamente interventi previsti dai commi 5, 6, 6bis e 7 di cui al presente articolo, oltre a quelli aventi rilevanza edilizia di cui alla LR 52/91 [5].

VINCOLI

Si rileva:

- Normali vincoli derivanti da PRG;

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

- La nota situazione del mercato immobiliare;
- Le dimensioni e la destinazione d'uso del fabbricato in esame.



VINCOLI

- Non si rileva alcun vincolo

CONVENZIONI (Urbanistiche e/o di altra natura giuridica)

- No

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

- La nota situazione del mercato immobiliare;

GRAVAMI (gravami ed oneri pendenti, obblighi, servitù, ipoteche, ecc.)

Si riporta elenco sintetico delle formalità. Per le specifiche note si rimanda agli allegati alla sezione IPOTECARIA:

Cominotto Società – Stabilimento in Spilimbergo

- 4 ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/1997 - Registro Particolare 2379 Registro Generale 15602
Pubblico ufficiale MARZONA CESARE Repertorio 155581 del 19/12/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SPILIMBERGO (PN)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Iscrizione n. 182 del 29/01/1998
- 7 ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2008 - Registro Particolare 954 Registro Generale 5363
Pubblico ufficiale GANDOLFI ANNALISA Repertorio 65002/16149 del 26/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SPILIMBERGO (PN)
Nota disponibile in formato elettronico
- 9 ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2011 - Registro Particolare 828 Registro Generale 4816
Pubblico ufficiale GANDOLFI ANNALISA Repertorio 71093/20243 del 24/03/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SPILIMBERGO (PN)
Nota disponibile in formato elettronico
- 11 TRASCRIZIONE CONTRO del 04/02/2019 - Registro Particolare 1197 Registro Generale 1654
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 54 del 13/12/2018
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in SPILIMBERGO (PN)
Nota disponibile in formato elettronico



Cominotto Ferruccio – Persona fisica – immobili in Spilimbergo.

- 1 TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/1979 - Registro Particolare 3865 Registro Generale 4450
ATTO TRA VIVI - PATTI
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 78 del 22/01/1990 (CANCELLAZIONE)
- 2 TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/10/1979 - Registro Particolare 7099 Registro Generale 8347
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
- 3 TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/05/1981 - Registro Particolare 4600 Registro Generale 5413
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
- 4 TRASCRIZIONE CONTRO del 14/11/1986 - Registro Particolare 8303 Registro Generale 10684
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
- 5 TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/06/1988 - Registro Particolare 4973 Registro Generale 6520
Pubblico ufficiale MARZONA CESARE Repertorio 97647 del 17/05/1988
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in PINZANO AL TAGLIAMENTO (PN), SPILIMBERGO (PN)
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1 - Trascrizione n. 5338 del 25/05/2010
2 - Trascrizione n. 5338 del 25/05/2010
- 6 ANNOTAZIONE CONTRO del 22/01/1990 - Registro Particolare 77 Registro Generale 879
Pubblico ufficiale MARZONA CESARE Repertorio 106118 del 07/09/1989
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 340 del 1979
- 7 ANNOTAZIONE CONTRO del 22/01/1990 - Registro Particolare 79 Registro Generale 881
Pubblico ufficiale MARZONA CESARE Repertorio 106118 del 07/09/1989
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE DI PRIVILEGIO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 53 del 1979
- 8 TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/1995 - Registro Particolare 10640 Registro Generale 14233
Pubblico ufficiale DOTT. ANNALISA GANDOLFI Repertorio 2866 del 20/11/1995
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SPILIMBERGO (PN)
Nota disponibile in formato immagine
- 9 TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/04/2002 - Registro Particolare 4103 Registro Generale 5647
Pubblico ufficiale GANDOLFI ANNALISA Repertorio 32849 del 28/03/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SPILIMBERGO (PN)
Nota disponibile in formato elettronico
- 10 TRASCRIZIONE CONTRO del 09/01/2009 - Registro Particolare 130 Registro Generale 196



Ing. Carlo SegaAlbo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone**Rapporto di stima Fallimentare - n. 54/2018** Pag. 46

- Pubblico ufficiale GANDOLFI ANNALISA Repertorio 66458/17141 del 18/12/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SPILIMBERGO (PN)
Nota disponibile in formato elettronico
- 11 Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/05/2010 - Registro Particolare 5338
Registro Generale 8059
Pubblico ufficiale MARZONA CESARE Repertorio 97647/42293 del 17/05/1988
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in PINZANO AL TAGLIAMENTO (PN), SPILIMBERGO (PN)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4973 del 1988
- 12 TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/05/2016 - Registro Particolare
4457 Registro Generale 6420
Pubblico ufficiale MAISTRELLO ANDREA Repertorio 4671/3561 del 09/05/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SPILIMBERGO (PN)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 13 TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2017 - Registro Particolare 10475 Registro
Generale 15335
Pubblico ufficiale MAISTRELLO ANDREA Repertorio 6845/5207 del 10/11/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SPILIMBERGO (PN)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 14 ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2018 - Registro Particolare 1651 Registro
Generale 10770
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1909/2018 del 09/07/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in PINZANO AL TAGLIAMENTO (PN), SPILIMBERGO (PN)
Nota disponibile in formato elettronico
- 15 TRASCRIZIONE CONTRO del 04/02/2019 - Registro Particolare 1197 Registro
Generale 1654
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 54 del 13/12/2018
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in PINZANO AL TAGLIAMENTO (PN), SPILIMBERGO (PN)
Nota disponibile in formato elettronico



VALUTAZIONE

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, di seguito si riporta tabella con calcolo dei valori attribuiti ai beni oggetto di stima:

LOTTO 001

- **C**omplesso a destinazione industriale (cat. C/2) ed impianti generali su terreno di sedime e pertinenza nel comune di Spilimbergo – Zona Industriale Cosa (Fg. 27 mappale 549-592-231-487-229-565-125-135-548-161);

OBSOLESCENZA

Di seguito vengono riportate le tabelle sintetiche di calcolo dell'obsolescenza assegnata:

Determinazione del coefficiente di obsolescenza		
Capannone ed accessori		
Deterioramento fisico (k)		
Categoria	(%)	Necessità di intervento (%)
Scavi e rinterrì	5,46	0,00
Fondazioni	4,85	0,00
Pavimento	9,36	2,81
Fognature	6,40	0,00
Struttura	31,02	6,20
Pannelli (tamponamenti)	9,32	1,86
Copertura	19,66	5,90
Serramenti	2,99	0,60
Impianto elettrico uffici e c.t.	0,14	0,00
Impianto di riscaldamento capannone	7,33	7,33
Impianto idro-termo-sanitario uffici e c.t.	0,76	0,00
Impianto elettrico capannone	2,71	0,00
Totale %:	100,00	24,70
Obsolescenza funzionale (Of)		
Descrizione	(%)	
Dimensioni, altezze, distribuzione degli spazi		15,00
Obsolescenza economica (Oe)		
Descrizione	(%)	
Situazione di mercato		30,00
Totale coefficiente di obsolescenza (k+Of+Oe) (arr.to)		
70,00		



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Rapporto di stima Fallimentare - n. 54/2018 Pag. 48

VALUTAZIONE

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, di seguito si riporta tabella con calcolo dei valori attribuiti ai beni oggetto di stima:

Scheda Terreni

Comune di: Spilimbergo - Z.I. Cosa

Descrizione	Consistenza (mq)	Euro/mq.	VM
Terreni e sistemazioni esterne (vedasi apposito capitolo in perizia)	28.281,00	€ 15,00	€ 424.215,00
Terreni in zona E B - Agricola	10.155,00	€ 4,00	€ 40.620,00
Totali:			€ 464.835,00 a

Coefficiente di abbattimento per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF)	0,65	VL: VF:	€ 302.142,75 b
---	------	------------	-----------------------

Scheda Fabbricati

Sub.= subalterno catastale; h=altezza piano; Mq. LRD=metri quadri lordi; cr=coefficiente di raccordo da superficie lorda a commerciale; Mq. COM=metri quadri commerciali; OBSL.=obsolescenza Fisica (K) Funzionale (Of) Economica (Oe).

Descrizione	Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	Costo di Costr. (€/mq)	Coef. OBSL. (K+Of+Oe)	€/mq	VM
Deposito legnami	T		7,65	1.999	1,0	1.999	€ 382,00	0,70	€ 114,60	€ 229.132,39
Essiccatatoio	T		4,00	75	1,0	75	€ 359,00	0,70	€ 107,70	€ 8.124,89
Deposito in aderenza al capannone (m.229)	T		2,46	14	1,0	14	€ 359,00	0,70	€ 107,70	€ 1.517,49
Uffici	T		2,20 3,35	96	1,0	96	€ 792,00	0,70	€ 237,60	€ 22.880,88
Terrazza	T			17	0,2	3	€ 359,00	0,70	€ 107,70	€ 363,16
Capannone lavorazione legname	T		9,00	1.204	1,0	1.204	€ 382,00	0,70	€ 114,60	€ 137.978,40
Servizi igienici	T		2,70	21	1,0	21	€ 359,00	0,70	€ 107,70	€ 2.215,39
Centrale Termica	T		2,75	22	1,0	22	a corpo	0,70	€	€ 5.000,00
Evaporatore	T		3,90	30	1,0	30	€ 359,00	0,70	€ 107,70	€ 3.206,23
Cabina Enel	T		3,00	35	1,0	35	a corpo	0,70	€	€ 5.000,00
Capannone lavorazione legnami (+ forno interno)	T		5,40 9,00	807	1,0	807	€ 382,00	0,70	€ 114,60	€ 92.431,78
Forno (essiccatatoio) esterno	T			312	1,0	312	€ 359,00	0,70	€ 107,70	€ 33.563,63
Tettoia 1	T		7,30 6,00	402	0,2	80	€ 382,00	0,70	€ 114,60	€ 9.216,13
Tettoia 2	T		4,95 4,70	70	0,2	14	€ 359,00	0,70	€ 107,70	€ 1.514,05
Tettoia deposito tavolame	T		5,00 6,50 7,50	1.031	0,2	206	€ 359,00	0,70	€ 107,70	€ 22.209,03
Totali:				6.135		4.919			Totale: €	574.353,44 c

Coefficiente di abbattimento per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF)	0,60	VL: VF:	€ 344.612,07 d
---	------	------------	-----------------------

Valore di MERCATO	€	1.039.188,44	ARR.TO	€ 1.039.000,00 a+c
Valore di LIQUIDAZIONE O VENDITA FORZATA	€	646.754,82	ARR.TO	€ 647.000,00 b+d



LOTTO 002

Terreni in parte edificabili ed in parte agricoli (FG.14 M.LI 340-581-583, Fg. 6 mapp. 224) in Comune di Spilimbergo e terreni agricoli in Comune di Pinzano (Fg. 15 mapp. 173).

Terreni in parte edificabili ed in parte agricoli (FG.14 M.LI 340-581-583, Fg. 6 mapp. 224) in Comune di Spilimbergo :

Mappali 581-583:

Terreno edificabile: mq. 820 x € 15,00 = € 12.300,00

Terreno a verde privato: mq. 811 x € 4,00 = € 3.244,00

Totali € 15.544,00

Arrotondati ad € 15.500,00

Mappali 224:

Terreno agricolo : mq. 50 x € 4,00 = € 200,00

Mappale 173:

Appezamento di bosco in Comune di Pinzano:

Bosco: mq. 4.850 x € 1,00 = € 4.850,00

NB: i valori sopra ipotizzati, vista la limitata consistenza dei beni, la localizzazione e la situazione del mercato immobiliare, nonché la situazione aziendale, sono valori di di vendita forzata.

LOTTO 003

Abitazione in Lignano (UD)

Superficie commerciale (piano terra e primo al 100%, piano interrato al 50%, terrazzini al 50%,): mq. 94

Valore di mercato mq. 94 x € 1.400,00 = € 131.600,00



CONCLUSIONI

Si ribadisce che i valori attribuiti tengono conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare che sovente obbliga ad una alienazione degli elencati beni nella loro universalità in tempi brevi.

A tal proposito si precisa che, vista l'instabilità ed il continuo evolversi del mercato immobiliare, **la presente stima ha un periodo di validità di circa 12 mesi.**

E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

Il Perito Estimatore.

(Ing. Carlo Sega)



Ing. Carlo SegaAlbo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Rapporto di stima Fallimentare - n. 54/2018 Pag. 51**ALLEGATI**

1.	Visura catastale
2.	Estratto di mappa
3.	Planimetrie catastali
4.	Elaborati planimetri con distribuzione unità
5.	Titoli di provenienza
6.	Autorizzazioni / Agibilità
7.	Conformità degli impianti
8.	Rilievo fotografico



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA FALLIMENTARE N. 49/2018
“COMINOTTO LEGNAMI di Cominotto Ferruccio & C. s.a.s.”

Società con sede legale in: Zona Industriale del Cosa – Spilimbergo (PN)

Udienza di verifica crediti: 26.03.2019

Giudice delegato: **Dott. Roberta Bolzoni**
Curatore Fallimentare: **Dott. Norberto Paronuzzi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
MOBILIARE

BENI MOBILI IN COMUNE DI SPILIMBERGO (PN)

Esperto alla stima: **ing. Carlo Sega**
Codice fiscale: SGECL44A22L736L

Pordenone, 22.01.2019

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 - 33170 Pordenone
fax: 0434.520.812 cell. +39 338.90.33.468
e-mail: sega.carlo@gmail.com Pec: carlo.sega@ingpec.eu



PREMESSE

In data 24.12.2018, lo scrivente professionista ing. Carlo Sega, con studio in Pordenone Piazzetta Ottoboni nr. 9, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al nr. 177, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone al nr.332/95, ha ricevuto - da parte del **dottor Norberto Del Paronuzzi**, con studio in Pordenone e San Vito al Tagliamento (PN) , in qualità di Curatore Fallimentare della ditta citata in epigrafe - il seguente incarico (sintesi):

redigere perizia di stima dei beni mobili in capo al fallimento appartenenti alle categorie di seguito specificate:

Macchinari ed impianti specifici

Essicatoi

Caldaie per essicatoi

Mezzi di trasporto interno

Attrezzatura varia e minuta

Arredi e macchine d'ufficio (a forfait)

Materiale vario e di risulta, ferroso, ecc.

PRECISAZIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato (continuità produttiva) o di vendita forzata (non continuità produttiva) dei beni mobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati presso le localizzazioni di seguito menzionate alla data del **30.09.2018**.

Si precisa che sono esclusi dalla presente valutazione gli eventuali cespiti immateriali o beni intangibili (software, know-how, brevetti, diritti, marchi, licenze d'uso, ...) nonché tutti i beni non riportati negli allegati alla presente e tutti i beni per i quali non vi sia stato un diretto riscontro del sottoscritto, anche se indicati negli elenchi forniti dall'azienda e/o altra documentazione correlata.

La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.).

La presente valutazione tiene conto anche degli aspetti ragionevolmente ipotizzabili concernenti il contesto nel quale detti beni vengono posti in vendita (per compendio o atomistica), ovvero:

- **vendita coatta** derivante da Procedura Concorsuale - pertanto non può ricondursi ad una vendita ordinaria considerato anche il contesto in cui si svolge (situazione di fallimento della società cui ut supra) - che
- avviene "**visto e piaciuto**", dunque senza alcuna garanzia in ordine agli eventuali vizi e difetti sia occulti che rilevabili, con onere dell'interessato all'acquisto di verificare, nei limiti concessi, lo stato dei beni, considerando,



- **ogni onere di adeguamento alle più recenti normative** in materia di sicurezza (a mero titolo esemplificativo Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" s.m.i.) o ATEX, **a carico dell'acquirente** e tenendo presente anche che qualora

- i cespiti de quibus siano carenti della relativa documentazione tecnica (a mero titolo esemplificativo: manuale d'istruzione, manuale d'uso e manutenzione, schede impianti elettrici, certificato di conformità, certificati ATEX, ecc.) i costi di acquisizione dovranno essere sostenuti dalla parte aggiudicataria.

Trattandosi di vendita forzata mediante procedura competitiva ex art.107 Legge Fallimentare, visto anche quanto sopra riportato, si considera che ogni onere di verifica preventiva, acquisizione o integrazione di documentazione eventualmente non completa, riscontro, accertamento, siano a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Pertanto, è consigliabile secondo buon senso la preventiva presa visione dei beni prima dell'esperimento dell'asta; per converso nulla potrà essere opposto alla Procedura.

Le evidenze documentali raccolte, le attività svolte (effettuate compatibilmente ai tempi della procedura vista la sovente celerità richiesta al perito nelle procedure concorsuali) nonché gli allegati al presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al preminente fine valutativo sulla base della loro concorrenza alla formazione del valore finale (o nel prezzo a base d'asta).

Si ribadisce tutti gli aspetti sopra citati e che di seguito si evidenzieranno saranno tenuti in considerazione in sede di formazione dei valori attribuibili ai beni oggetto di perizia.

■ ACCERTAMENTI

Il sottoscritto perito, a seguito dell'incarico ricevuto, ha provveduto:

- ad effettuare un primo accesso presso i locali dove si trovano i beni con il fine di prendere visione della consistenza del compendio oggetto di perizia, alla presenza costante del Curatore e del legale rappresentante della società oggetto di procedura concorsuale;
- nei giorni seguenti si sono analizzate le classificazioni e le tipologie di beni oggetto di perizia e si sono studiati gli opportuni abbattimenti da attribuire alla valorizzazione contabile, il tutto finalizzato alla stima delle categorie di beni di che di seguito verranno elencate.

■ STATO e DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' AZIENDALI

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la società **Cominotto Legnami di Cominotto Ferruccio & C. s.a.s** risulta **non essere in attività**



Ing. Carlo SegaAlbo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

e soggetta a Procedura Concorsuale (fallimento dichiarato il 13.12.2018, n. 49/2018, sentenza n. 54/2018 depositata in Cancelleria il giorno 19.12.2018).

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati presso la sede della società in Zona Industriale Cosa 33097 Spilimbergo (PN) nello stabilimento di seguito evidenziato.



Ortofoto: Zona Industriale sul Cosa – Spilimbergo.



Ortofoto: individuazione del capannone ove si trovano i beni mobili oggetto di perizia.

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 - 33170 Pordenone
fax: 0434.520.812 cell. +39 338.90.33.468
e-mail: sega.carlo@gmail.com Pec: carlo.sega@ingpec.eu



IPOTESI OPERATIVE AI FINI DELLA VALUTAZIONE

IPOTESI "A"

Ipotesi di azienda funzionante in presenza, pertanto, di continuità produttiva dello stesso tipo e negli stessi locali. Ciò comporta l'individuazione dei valori massimi, a giudizio del sottoscritto, ritraibili dal mercato per il complesso dei beni in esame. Infatti, in tale ipotesi sono valorizzati al massimo i beni mobili in esame, essendo possibile il recupero di componenti specifiche (attrezzature, impianti specifici e generali legati all'attività esercitata) non altrimenti recuperabili.

IPOTESI "B"

Ipotesi di cessazione dell'attività, anche parziale, con alienazione, anche frazionata, dei beni in esame sul mercato e/o di parziale riavvio produttivo.

In questa ipotesi, i beni vengono alienati su libero mercato per intero o in lotti oppure, nel caso essi non fossero recuperabili, smaltiti.

Considerando detto scenario, i beni mobili subirebbero un notevole deprezzamento e con valori ritraibili da considerarsi minimi e decrescenti nel tempo.

Quindi, è opinione del sottoscritto che l'unico valore da individuarsi, come già anticipato, sia il Valore di Realizzo.

Il Valore di vendita forzata (o forced value) (VF) è il più probabile e ragionevole valore ottenibile dalla vendita sul mercato dei cespiti aziendali, nell'insieme, per lotti o singolarmente, in un lasso di tempo relativamente breve ma limitato; detti beni sono posti in vendita "visto e piaciuto" ovvero nello stato in cui si trovano e dove si trovano.

CRITERI DI VALUTAZIONE

BENI MOBILI

La classificazione dei beni di proprietà è stata fatta rilevando direttamente (e documentandolo con rilievo fotografico) i beni in loco.

Il sottoscritto, nel formulare le ipotesi valutative nonché nella attribuzione dei valori, ha tenuto conto:

- della possibilità di riutilizzo dei beni nell'attuale situazione di mercato;
- dello stato conservativo dei beni in esame;

Per la determinazione del più probabile valore di vendita, pertanto, si è:

- considerato il costo di acquisto di macchinari o attrezzature nuovi comparabili per caratteristiche intrinseche e di utilità nonché i costi di installazione, allacciamento ed adeguamento alle esigenze produttive; si è poi applicato a detto costo un coefficiente di deprezzamento legato alle condizioni di conservazione ed alla obsolescenza funzionale dei beni;



Ing. Carlo Sega

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

- fatto riferimento, ove possibile, alle quotazioni "su piazza" dell'usato per beni consimili, alle quali si è ritenuto opportuno applicare un abbattimento prudenziale delle quotazioni considerando:
 - obsolescenza rilevata;
 - stato di manutenzione e vita residua;
 - costi di messa a norma, tenuti in considerazione già nel valore espresso;
 - scarsa richiesta da parte del mercato;
 - specificità degli stessi.

Gli autoveicoli vengono valutati al valore di mercato.

VALUTAZIONE

Di seguito si riportano le tabelle di valutazione dei beni oggetto della presente relazione suddivise per le varie localizzazioni dei beni al momento della loro inventariazione:

BENI MOBILI

Descrizione	Ip. A Valore €	Ip. B Valore
Macchinari ed impianti specifici	46.400,00	25.200,00
Essicatoi	108.000,00	64.000,00
Caldaie per essicatoi	4.000,00	2.000,00
Mezzi di trasporto interno	15.900,00	8.950,00
Attrezzatura varia e minuta	21.500,00	11.065,00
Arredi e macchine d'ufficio (a forfait)	500,00	200,00
Materiale vario e di risulta, ferroso, ecc.	200,00	100,00
Totali:	196.500,00	111.515,00
Totali arrotondati:	196.500,00	111.500,00

CONCLUSIONI

Si ribadisce che i valori attribuiti tengono conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare che sovente obbliga ad una alienazione degli elencati beni nella loro universalità in tempi brevi.

A tal proposito si precisa che, vista l'instabilità ed il continuo evolversi del mercato immobiliare, **la presente stima ha un periodo di validità di circa 12 mesi.**



Ing. Carlo SegaAlbo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.



Il Perito Estimatore.

(Ing. Carlo Sega)



INVENTARIO MACCHINARI ED ATTREZZATURE

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

cat. A: MACCHINARI ED IMPIANTI SPECIFICI

A.1) LINEA LAVORAZIONE TRONCHI (cesp. nn. 2-3-4-5-6-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21.)

Nu m.	Descrizione	Marca Modello	Matricola Anno	Marchio CE	Note	Ipotesi A	Ipotesi B	Documentazione fotografica
11	Sistema di carico tronchi	-	-	-	-	3.000,00	2.000,00	
10	Rulliera con ribaltatore	-	-	-	-	1.500,00	800,00	

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

9	Sega tronchi con carro e 14 lame di varie misure	PRIMULTI NI Mod. 160	-	-	-	15.000,00	8.000,00	
6	Sistema di rulli	-	-	-	-	800,00	400,00	
12	Nastro trasportatore-	-	-	-	-	1.500,00	800,00	

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

13	Nastro trasportatore per scarico pezzi	BFB	02.40870 Anno 2005	Si	-	1.500,00	800,00	
14	Sistema di carico/scarico delle scorze	-	-	-	-	3.000,00	2.000,00	
15	Sistema a rulliera per scarico delle scorze	-	-	-	-	1.500,00	800,00	

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

16	N. 6 rulliere folle	-	-	-	-	600,00	300,00	
18	Rulliera	-	-	-	-	400,00	200,00	
19	Nastro trasportatore	-	-	-	-	1.200,00	600,00	

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

20	Rulliera a catena	-	-	-	-	400,00	200,00	
21	Sistema di scarico a catena	-	-	-	-	800,00	400,00	
8	Pulitrice	BRISTOT	-	-	-	10.000,00	5.000,00	

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

3	Macchina rifilatrice	BRISTOT	-	-	-	1.200,00	600,00	
4	Rulliera di scarico	-	-	-	4 file di rulli.5	600,00	300,00	
5	Rulliera di scarico	-	-	-	-	400,00	200,00	

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

2	Manipolatore di scarico a ventosa	AMBROSE T GIORGIO Mod. MVM26/80	A 387.02 Anno 2002	SI		3.000,00	1.800,00	 
---	-----------------------------------	--	---------------------------	----	--	----------	----------	---

A.2) Essiccatoi

Nu m.	Descrizione	Marca Modello	Matricola Anno	Marchio CE	Note	Ipotesi A	Ipotesi B	Documentazione fotografica
A	Essiccatoio con ventilatori e sistema controllo temperatura e umidità.	TERMOLE GNO	Anno 2007		Con radiatori e ventilatori. Misure esterne h = 5.40	45.000,00	30.000,00	 

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

B	Impianto di evaporazione.	Caldaia marca IVAR. Bruciatore BALTUR	4057214	si	Alimento a GPL. Oggi adibito ad essiccatoio	10.000,00	5.000,00	 
D	Essiccatoio con ventilatori e radiatori e sistema controllo temperatura e umidità.	TERMOLE GNO	1999		Caldaia preso il locale caldaia lettera "C" del presente inventario. Dimensioni: 13,30 x 7,20. H = 4,00/ 4,84	15.000,00	8.000,00	 
K	Essiccatoio in muratura e sistema controllo temperatura e umidità.	-	-	-	Capacità circa mc 20. Dimensioni: 7,80 x 6,40 m.	8.000,00	5.000,00	 

M	INVENTARIO sistemi di riscaldamento, radiatori e ventilatori e sistema controllo temperatura e umidità.	-	-	-	Dimensioni: 10 x 10 x 4,38 m.	15.000,00	8.000,00	
---	---	---	---	---	-------------------------------	-----------	----------	---

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

N	Essiccatoio con radiatori e ventilatori e sistema controllo temperatura e umidità.				Dimensioni: 10 x 10 x 4,38 m.	15.000,00	8.000,00	
Stanza C: LOCALE CALDAIA.								
<p>Caldia marca BALTUR con bruciatore BALTUR sn 4335496, si CE ad uso degli essiccatoi di cui alle lettere A – D – B.</p> <p>Ipotesi A: euro 3.000,00 Ipotesi B: euro 1.500,00</p>								
Stanza P: CENTRALE TERMICA.								
<p>Caldia ad olio combustibile pesante, marca BALTUR, modello BAR 795, cod. 94740707, anno 2001, matricola 5002281, presenza marchio CE. Potenza termica 795 KW.</p> <p>Ipotesi A: euro 1.000,00 Ipotesi B: euro 500,00</p>								

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

cat. B: ATTREZZATURE

B.1) ATTREZZATURE GENERICHE

Num.	Descrizione	Marca Modello	Matricola Anno	Marchio CE	Note	Ipotesi A	Ipotesi B	Foto
1	Cisterna per olio combustibile	FB TANKS	-	-	Ettolitri 100.	100,00	50,00	
7	Scaffalatura leggera	-	-	-	n. 3 moduli per 15 ripiani totali con materiale vario.	50,00	30,00	

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

23	Carrello porta utensili	BETA	-	-	Con utensili vari	40,00	20,00	
----	-------------------------	------	---	---	-------------------	-------	-------	---

INVENTARIO**ALLEGATO n. 1**

24	Banco da lavoro in ferro con morsa e armadio metallico a 2 ante	-	-	-	Con materiale di consumo	-	20,00	20,00	
25	Banchetto carrellato	-	-	-	-	-	20,00	20,00	
26	Sagomatrice per metalli	FB	-	-	In disuso	-	0	0	

INVENTARIO**ALLEGATO n. 1**

27	Mola	ADAMELLO	-	-	-	20,00	20,00	
28	Trapano a colonna	QUANTOM Mod. B25F	3088253 Anno 2002	si		100,00	50,00	
29	Affila catene	-	-	-	-	100,00	50,00	

INVENTARIO**ALLEGATO n. 1**

30	Scaffalatura autoprodotta	-	-	-	6 ripiani	-	50,00	30,00	
31	Affilatrice	ALIX Mod. AF531	531/0/22/04 Anno: 2004	si			800,00	300,00	
32	Macchina bombatrice	ISELI & CO AG	-	-	Funzion alità da verifi care	-	100,00	50,00	
33	Armadio a 2 ante e scaffalatura leggera 3 moduli/13 ripiani	-	-	-	Pezzi di ricambio, materiale di consumo, ingrassatori e sollevatore idraulico.	--	20,00	10,00	

INVENTARIO**ALLEGATO n. 1**

35	N 4 scale di cui 2 metalliche e 2 in legno	-	-	-	-	20,00	10,00	
36	Scaffalatura metallica a 3 moduli	-	-	-	Ripiani 19 con materiale di consumo e pezzi di ricambio.--	30,00	10,00	
37	N. 2 banchi metallici	-	-	-	-	30,00	20,00	
38	N.4 carrelli porta reggette con reggettatrice	-	-	-	-	60,00	30,00	

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

39	Motoscopa	LENDER2000 Mod. 100BT		si	Etichetta parzialmente illeggibile	100,00	50,00	
40	Troncatrice	SUPER BROWN SPECIAL	-	-	-	50,00	30,00	
41	Compressore	Mod. DLX30				200,00	150,00	

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

42	Compressore	FINI Mod. EC.ROTAR BSC 1513 400050 EU GRI	9085884109 Anno 1999	si	Code 660PB011922 31-	1.400,00	700,00	
43	Compressore				In disuso, non funzionante.	0	0	
44	Sega a nastro	FORTI LIBERO	-	-	Con annesso banco di lavoro	700,00	350,00	
45	Nastro trasportatore	-	-	-	Per scarico prodotti di scarto	200,00	100,00	

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

46	Troncatrice	CURSAL Mod. TROA550-110- 1000 HM550-35-120 TSPR2000X100	015763 Anno 2003	si	Con tappeto di carico e scarico	1.800,00	1.000,00	
47	Sistema di movimentazione a ventosa	ISVE Mod. Movimentatore M250	98296 Anno 1999	si	-	1.200,00	600,00	
48	Nastro trasportatore	-	-	-	Per scarico materiale di scarto	300,00	200,00	
49	Troncatrice/Ottimizatrice	CURSAL Mod. TRV220 Ø500 HM500-35- 120 RALM3000X450 PSR2C 3000X200 TSEP1200X300/7E	088566 Anno 2008	si		2.000,00	1.000,00	

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

50	Scaffalatura	-	-	-	A parete e a moduli con molteplici modelli di campionatura	200,00	100,00	
52	Multilame	OGAM	-	-	-	1.000,00	500,00	
53	Stufa a legna per ambiente	F.LLI MERCHIORI	-	-	Obsoleta e in disuso	0	0	
54	Sega a nastro	AGAZZANI Mod. 1050	-	-	-	700,00	350,00	

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

55	Sega a nastro	AGAZZANI Mod. 1050		-	-	700,00	350,00	
57	Sagomatrice	MZ Mod. UNIDUE 013	296 Anno 2001	si	Con nastro di scarico	1.000,00	500,00	
58	Nastro trasportatore	SMA – FRIULMACGROUP Mod. MP5—500S	1339 Anno 2001			300,00	200,00	
59	Nastro giostra	SMA – FRIULMACGROUP Mod. MP6-3000	134 Anno 2001			400,00	200,00	

INVENTARIO**ALLEGATO n. 1**

60	N.2 nastri per scarico sulla giostra	-	-	-	-	200,00	100,00	
61	Giostra	-	-	-	Per scarico materiale	300,00	200,00	
62	Nastro trasportatore	-	-	-	Circa 1,10 x 8,00 m.	300,00	150,00	
63	N. 5 seghe a nastro	PRIMULTINI Mod. 1000	-	-	-	3.500,00	1.750,00	

INVENTARIO**ALLEGATO n. 1**

64	Nastro trasportatore	-	-	-	m. 17,00 x 1,10 circa	400,00	200,00	
65	Nastro trasportatore	-	-	-	m. 17,00 x 1,10 circa	400,00	200,00	
66	Nastro trasportatore	-	-	-	m. 8,00 x 1,00 circa	300,00	150,00	
68	Nastro trasportatore	-	-	-	-	200,00	100,00	

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

69	Sottostazione di aspirazione	MION & MOSOLE				300,00	200,00	
70	Compressore	BALMA Mod. NS29		-	Presso forno 1 e 2. Etichetta illeggibile.	100,00	50,00	
71	Pompa ad immersione	-	-	-	-	100,00	50,00	

INVENTARIO**ALLEGATO n. 1**

72	Serbatoio per gasolio	EMILIANA SERBATOI	15990 Anno 2001	si	Litri 2400. Con misuratore marca K33.	50,00	30,00	
73	Pompa elettrica	-	-	-	-	150,00	80,00	
78	Serbatoio per aria compressa	-	-	-	-	50,00	25,00	
79	N. 6 ceste con fondo apribile	-	-	-	-	180,00	90,00	

INVENTARIO**ALLEGATO n. 1**

80	Benna metallica	-	-	-	-	150,00	80,00	
81	Benna metallica					150,00	80,00	
83	Pesa	BURIMEC Mod. IMP T.40	5830-91		-	300,00	150,00	

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

Num.	Descrizione	Ipotesi A	Ipotesi B	Note
	N. 2236 Rastrelliere metalliche	300,00	150,00	
-	N.6 carrellini metallici	60,00	30,00	
	N. 5 ceste metalliche	100,00	50,00	
	N. 2 banchi carrellati	40,00	20,00	

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

-	N.6 carrellini metallici	60,00	30,00	
	Materiale di scarto di legno, ferroso e plastico sparso per le varie zone dello stabilimento.	400,00	200,00	
	n. 27 estintori Polvere -CO ₂	270,00	135,00	Distribuiti per l'azienda

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

B.2) MEZZI DI MOVIMENTAZIONE INTERNA

Num.	Descrizione	Marca Modello	Matricola Anno	CE	Note	Ipotesi A	Ipotesi B	
74	Carrello elevatore	DETAS ROBUSTUS Mod. SH30	5165 Anno 1991	si	Portata max Kg 3000	2.000,00	800,00	
75	Carrello elevatore	NUOVA DETAS Mod. D50	5023570012 Anno 1983		Portata nominale Kg 5000	4.000,00	2.500,00	
76	Carrello elevatore	NUOVA DETAS Mod. DE70	7023528009 Anno 1983	si	Portata nominale Kg 7000.	5.500,00	3.000,00	

B.2) MEZZI DI MOVIMENTAZIONE INTERNA

Num.	Descrizione	Marca Modello	Matricola Anno	CE	Note	Ipotesi A	Ipotesi B	
77	Carrello elevatore	NUOVA DETAS Mod. SE 432	46812 Anno 2001	si	Elettrico. Portata nominale Kg 3200. Batterie da sostituire.	800,00	400,00	

INVENTARIO**ALLEGATO n. 1**

56	Transpallet manuale	AXA	-	si	-	100,00	50,00	
51	Carrello elevatore	DETAS ROBUSTUS Mod. SH25	4725 Anno 1999			2.000,00	1.400,00	
34	Carrello elevatore elettrico	LIFTER Mod. LX16/16	2000HL00 0345	si		1.500,00	800,00	

cat. C: ARREDI - MACCHINE DA UFFICIO - IMPIANTI**Stanza Q: INGRESSO**

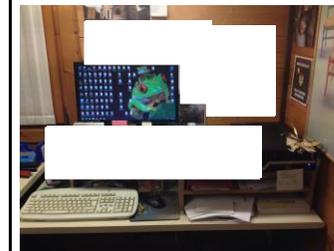
Scaffalatura leggera a 5 ripiani.
Scrivania ad L con ripiano alto (con materiale di cancelleria vario).
Mobiletto in legno, porta stampante.
Stampante marca KYOCERA, mod. TASK-alfa 180.
N. 2 sedie in legno.
Portombrelli.
Calcolatrice marca Olivetti.
Personal Computer completo di monito (marca LG), tastiera (marca LOGITECH), casse, mouse (marca TECNET).
Telefono centralino marca ELMEG.
Stampante marca EPSON modello ACULASER C2800.
Fax marca BROTHER, modello FAX2825.
Cestino gettacarte.
UPS marca APCC.
Cassettiera a 3 cassette.
Sedia girevole.
Armadio a 8 ante contenente materiale di cancelleria vario e bilancia.
N. 3 stampe a parete.
Condizionatore (split).

**Stanza R: UFFICIO**

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

Scrivania ad L con penisola e sedia girevole e sedia in legno.
Armadio metallico a 2 ante.
Attaccapanni.
Cassaforte contenente documenti soggetti a privacy.
Stampe a parete.
Materiale di cancelleria vario.
Calcolatrice da tavolo, marca OLIVETTI, mod. ECO FRIENDLY.
Macchina da scrivere elettronica marca OLIVETTI, mod. ET2450.
Macchina da scrivere marca OLIVETTI, mod. 82.
Mobile cassettiera a giorno.
Personal Computer con monitor (marca ACER), tastiera (marca LOGITECH), mouse (marca RAPPO), unità centrale (marca ACER, modello VERITON).
N. 3 stampe a parete.
Cassettiera a 3 cassetti.
Condizionatore (split).
Armadio in legno a 6 ante (contenente materiale e docs vari.).
Radiatore elettrico a parete.
Telefono.



Stanza S: DISIMPEGNO

Attaccapanni.
Stampe a parete.



Stanza T: UFFICIO

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

Scrivania con 4 sedie.
Calcolatrice marca Olivetti.
Personal Computer con monitor (marca ASUS), tastiera e mouse.
Materiale di cancelleria vario.
Mobile a giorno con cassette (4).
Cestino.
Mensole.
Stampe a parete.
Stufa elettrica.
Armadio libreria a 4 ante di cui 2 in vetro, contenente materiale di cancelleria vario.
Orologio.
Telefono.



Stanza U: SERVIZI

Tavolinetto basso.
Specchio, dispenser vari e arredi da bagno.
Attaccapanni.



Stanza V: CUCINA

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

Mobile basso a 2 ante con stoviglie varie e materiale per pulizie.
Pattumiera grande e pattumiera piccola.
Mobile pensile a 2 ante con stoviglie varie.
Mobile lavello ad una vasca e piastra cottura elettrica a 2 piastre.
Materiale vario per pulizie.
Armadio a 2 ante con stoviglie varie e generi alimentari di vario genere.
Aspirapolvere marca BOSCH, modello FLEXA-PARQUET1800, con accessori.



Stanza W: UFFICIO/ARCHIVIO

Armadio a 4 ante contenente materiale di cancelleria vario, materiale per pulizie e capi di abbigliamento.
Calcolatrice obsoleta (da smaltire)..
Stampante marca EPSON, modello FX880+, in disuso.
Telefono marca TELECOM, modello LEONARDO SMS.
Scrivanina con struttura metallica e piano in legno.
Monitor marca SAMSUNG, modello SYNCMASTER 152V.
Personal Computer, tastiera marca LOGITECH, monitor marca ASUS, mouse marca LOGITECH, casse LOGITECH.
Scanner formato A/4 marca EPSON modello PERFECTION V39.
Materiale di cancelleria vario (scrivanina e scaffalatura).
Cordless marca GIGASET, modello A58H.
N.2 sedie.
Cassettiera a 4 cassette.
Scaffalatura leggera, 3 moduli, 12 ripiani totali.
Taglierina.
Igrometro marca GANN, modello HYDROMETTE HT85.
Stampe a parete.
Attaccapanni.



Stanza X: UFFICIO.

La stanza non è stata oggetto di inventariazione in quanto concessa in affitto alla ditta FRIULADRIA, e che il suo contenuto è di proprietà della stessa FRIULADRIA ad esclusione del condizionatore a parete.

Stanza E: UFFICIO PRESSO DEPOSITO TAVOLAME.

Scrivania con sedia
Personal computer, monitor a tubo catodico, tastiera, mouse con software per il sistema di controllo degli essiccatoi.

**Stanza G: SERVIZI PRESSO DEPOSITO TAVOLAME.**

Dispenser vari.
Specchio.
Stufa elettrica ad olio.
Materiale per pulizie



INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

Stanza H: MAGAZZINO PRESSO SEGHERIA.

N. 3. motoseghe marca STILL a miscela.
N. 3 motoseghe elettriche.
Flex.
N. 2 trapani.
N.1 saldatore.
Decespugliatore BIG5.
Motosega di colore giallo priva di elementi per identificazione.
N. 2 avvitatori.
N. 1 trapano marca BOSH.
Ingrassatore.
Cassetta metallica portattrezzi.



Stanza I: MENSA/REFETTORIO.

N. 2 tavoli e n. 14 sedie.
Distributore di bevande calde e fredde (DI TERZI)
Frigorifero.
Forno a microonde.
Piastra elettrica di cottura.
Pensile scolapiatti, mobile lavello.
Scaldavivande.
Specchio.



Stanza J: SPOGLIATOIO.

N. 4 stipetti a 3 ante.
N. 1 stipetto a 2 ante
Aspirapolvere.



Stanza L: SERVIZI IGIENICI (presso segheria elementi).

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

Dispenser vari.



Stanza O: LOCALE RIPOSTIGLIO.

Scaffalatura metallica con campionatura varia.

N. 3 armadi metallici a 2 ante contenente documentazione varia.

N. 2 armadi metallici a 1 anta.

Tavolo con personal computer, tastiera, mouse, monitor e software per la gestione e il controllo degli essiccatoi.

Pompa obsoleta.

Armadio basso a 2 ante.



INVENTARIO

ALLEGATO n. 1

cat. D: BENI DI TERZI

Num.	Descrizione	Marca Modello	Modello	Matricola	Anno	Marchio CE	Note
22	Carrello Elevatore	LINDE Mod. H35/D/03		H2X351K05 150		Si	
17	Rifilatrice	ARTIGLIO Mod. RCP750		12 00	2000	Si	
67	Compressore	FIAC	-	-	-	-	

INVENTARIO

ALLEGATO n. 1