

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

GIUDICE DELEGATO : dott.ssa Roberta BOLZONI

CURATORE FALLIMENTARE : dott. Alberto POGGIOLI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : geom. Luigi TONEGUTTI

FALLIMENTO N. 12/2021

a carico della Società:

- **VIGNA VERDE – s.r.l.- con sede legale in Fiume Veneto - via Malignani n. 5 (codice fiscale: 00181060930)**

PERIZIA DI STIMA

A) OPIFICIO INDUSTRIALE IN COMUNE DI FIUME VENETO

B) BENI AZIENDALI

All'illustrissimo

Sig. GIUDICE DELEGATO

dott.ssa Roberta BOLZONI

del Tribunale di

33170 -PORDENONE -

Fallimento n. 12/2021 del 03.06.2021

RELAZIONE PERITALE

Nella procedura Fallimentare a carico della Società:

- **VIGNA VERDE –s.r.l.- con sede legale in Fiume Veneto, via Malignani n. 5 (codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese: 00181060930)**

Curatore Fallimentare : dott. Alberto POGGIOLI

Consulente tecnico d'ufficio : geom. Luigi TONEGUTTI

PERIZIA DI STIMA

del geometra TONEGUTTI Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone - via Borgo S. Antonio, n. 12 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio dal giudice Delegato, dott.ssa Roberta BOLZONI, quale perito estimatore di beni immobili e mobili appartenenti alla ditta:

VIGNA VERDE –s.r.l.- con sede legale in Fiume Veneto, via Malignani n. 5

Ricevuto l'incarico il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili e strumentali identificati come segue:

A) Opificio Industriale e pertinenze in Comune di Fiume Veneto

B) Beni strumentali all'esercizio dell'attività di lavorazione del vino

PREMESSE

La società VIGNA VERDE -s.r.l.-, sottoposta a procedura fallimentare n. 12/2021, opera nel settore dell'attività di vinificazione, lavorazione e imbottigliamento di vini spumanti, frizzanti e tranquilli per conto proprio e conto terzi; la commercializzazione per conto proprio e terzi; la commercializzazione all'ingrosso e al minuto di uve, vini sfusi, vini pregiati, prodotti enologici ausiliari in enologia reattivi chimici per analisi nonché di macchine ed attrezzature per cantine, compresi i prodotti per il confezionamento del vino.

In conformità all'incarico conferitomi ho condotto una serie di indagini ed analisi sui beni indicati allo scopo di determinare il più probabile **“Valore di mercato (in continuità d'uso)”**

Il *“Valore di mercato (in continuità d'uso)”* è attribuibile ai beni in relazione alla consistenza, caratteristiche e vita residua nel presupposto di continuazione dell'attività (uso continuato) nel contesto osservato o, per quanto al solo compendio mobiliare, che gli stessi trovino immediato impiego in un'altra compatibile.

Il valore così definito non è pertanto riferibile a quanto si potrebbe realizzare dalla vendita frazionata dei beni o della proprietà di cui gli stessi fanno parte, può invece rappresentare il più probabile valore di scambio tra una parte cedente ed una acquirente nella dichiarata intenzione di continuare ad utilizzarli nell'ambito dell'attività per cui furono acquistati o costruiti.

.....

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

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

fabbisogno.

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

E' evidente che tale difficoltà di alienazione/locazione, legata al mercato, è ancora più accentuata dalle notevoli dimensioni del bene oggetto della presente relazione.

A) PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

PROVENIENZA

Gli immobili, oggetto della presente, sono pervenuti all'attuale intestatario **VIGNA VERDE- s.r.l.- con sede in Fiume Veneto (partita IVA: 00181060930)** a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

- 1) **Atto di Compravendita** n. 23874/7066 di rep. del 18.12.1985, notaio PIROZZI Severino, registrato a Pordenone il 07.01.1986 al n. 144 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 11.01.1986 ai nn. 408 RG/325 RP, relativamente agli immobili contraddistinti al **F. 16, mapp. 42-43 della superficie catastale complessiva di are 20.00**
(vedi allegato 1 – atto notarile)
- 2) **Atto di Mutamento di denominazione o Ragione Sociale** n. 24244 di rep. del 28.01.1986, notaio PIROZZI Severino trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 27.02.1986 ai n. 2269 R.G/1824 R.P
(vedi allegato 2 – nota di trascrizione)
- 3) **Atto di Trasformazione di Società** n. 66266 di rep. del 17.11.2005, notaio PIROZZI Severino trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.12.2005 ai n. 20517 R.G/13019 R.P

(vedi allegato 3 – nota di trascrizione)

4) Atto di Compravendita n. 33014/6882 di rep. del 30.11.2005, notaio SIONI Luca, registrato a Pordenone il 05.12.2005 al n. 10081 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 06.12.2005 ai nn. 20697 RG/13148 RP, relativamente agli immobili **contraddistinti al F. 16, mapp. 448-153-176-450 della superficie catastale complessiva di are 16.01** *(vedi allegato 4 – atto notarile)*

5) Atto di Compravendita n. 69269/25950 di rep. del 24.04.2008, notaio PIROZZI Severino, registrato a Pordenone il 06.05.2008 al n. 5267 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 06.05.2008 ai nn. 7458 RG/5086 RP, relativamente all'immobile contraddistinto al **F. 16, mapp. 453 della superficie catastale di are 08.24**

(vedi allegato 5 – atto notarile)

Si precisa che a seguito denuncia di variazione catastale le particelle contraddistinte al F. 16, mapp. 42-43-448-153-176-450 sono state fuse generando l'odierna particella F.16, mapp. 42 di are 36.01.

.....

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano iscritti presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone, nel Comune Censuario di Fiume Veneto, come segue

(vedi allegato 6 – estratto di mappa)

(vedi allegato 7 - visura catastale)

Catasto Fabbricati: *(vedi allegato 8 – elaborato planimetrico)*

Intestazione: **VIGNA VERDE -s.r.l.- con sede in Fiume Veneto – proprietà per l'intero**

- F. 16 mapp. 42 Sub. 1 Ctg. C/2 Classe 1 mq. 730 R.C. €. 640,93

(vedi allegato 9- planimetria catastale)

- F. 16 mapp. 42 Sub. 2 Ctg. D/1 R.C. €. 3.468,00

(vedi allegato 10- planimetria catastale)

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni con la qualità "Ente Urbano" della superficie catastale di are 36.01 *(vedi allegato 11- visura catastale)*

Catasto Terreni:

Intestazione: **VIGNA VERDE -s.r.l.- con sede in Fiume Veneto – proprietà per l'intero**

- F. 16 mapp. 453 Terreno della superficie di are 08.24

CONFORMITA' CATASTALE

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale identificata al Sub. 2 non risulta graficamente rappresentato il locale uso ufficio posto al di sopra del vano laboratorio, inoltre relativamente alla planimetria catastale identificante il Sub. 1, si rilevano variazioni prospettiche nell'area produttiva.

Dovrà essere presentata nuova denuncia di variazione catastale.

.....

ISPEZIONE CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PORDENONE

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

- 1) Trascrizione Atto di permuta per costituzione servitù attiva/passiva consistente nel "dovere di sopportare, in ottemperanza agli strumenti urbanistici del Comune di Fiume Veneto, la costruzione di un ampliamento del capannone esistente" n. 30577/21239 di rep. del 08.05.2007, notaio BEVILACQUA Guido, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 07.06.2007 ai nn. 10750-10751-10752 RG/6288-6289-6290 RP**

(vedi allegato 12- nota di trascrizione ipotecaria n. 10750 RG/6288 RP)

(vedi allegato 13- nota di trascrizione ipotecaria n. 10751 RG/6289 RP)

(vedi allegato 14- nota di trascrizione ipotecaria n. 10752 RG/6290 RP)

2) Iscrizione ipoteca volontaria derivante da **Concessione a garanzia di mutuo fondiario** n. 68730/25526 di rep. del 04.09.2007, notaio PIROZZI Severino iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.09.2007 ai nn. 16815 RG/4210 RP a favore di **VENETO BANCA - Società Cooperativa per Azioni - con sede in Montebelluna**

Importo capitale €. 550.000,00

Importo totale €. 990.000,00

e gravante sugli immobili contraddistinti al F. 16, mapp. 153-176-448-450

(vedi allegato 15– nota di iscrizione)

3) Iscrizione ipoteca volontaria derivante da **Concessione a garanzia di mutuo fondiario** n. 69270/25951 di rep. del 24.04.2008, notaio PIROZZI Severino iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 06.05.2008 ai nn. 7459 RG/1420 RP a favore di **VENETO BANCA – s.p.a. - con sede in Montebelluna**

Importo capitale €. 50.000,00

Importo totale €. 90.000,00

e gravante sull'immobile contraddistinto al F. 16, mapp. 453

(vedi allegato 16– nota di iscrizione)

4) Trascrizione **Sentenza dichiarativa di Fallimento** n. 12/2021 di rep. del 03.06.2021, Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 06.07.2021 ai nn. 10997 RG/ 8066 RP a favore di:

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO VIGNA VERDE -SRL-

e gravante sugli immobili contraddistinti al F.16, mapp. 42-453

(vedi allegato 17– nota di trascrizione)

.....

STATO OCCUPATIVO

A seguito contratto di affitto d'azienda rep. 3641/2916 del 23.03.2021, notaio JUS Cristiano, registrato a Pordenone il 12.04.2021 al n. 5848 gli immobili catastalmente identificati nel Comune di

Fiume Veneto al F. 16, mapp. 42-453 sono stati concessi in locazione alla società CANTINA VIGNA VERDE -s.r.l.- con sede in Fiume Veneto (codice fiscale: 01854030937).

La locazione avrà la durata di sei anni con effetto dal giorno 23.03.2021 per un corrispettivo canone annuo di affitto d'azienda di €. 48.000,00.

(vedi allegato 18– contratto di affitto d'azienda)

.....

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica – Codice Identificativo n. 41115/2019 - con validità fino al 23.03.2029 classifica l'unità immobiliare catastalmente identificata al F.16, mapp. 42, Sub. 1 in Classe Energetica "F" con indice di Prestazione Energetica di 239,65 KWh/mq.anno.

(vedi allegato 19– attestato prestazione energetica mapp. 42, Sub. 1)

L'Attestato di Prestazione Energetica – Codice Identificativo n. 36876/2019 - con validità fino al 06.02.2029 classifica l'unità immobiliare catastalmente identificata al F.16, mapp. 42, Sub. 2 in Classe Energetica "F" con indice di Prestazione Energetica di 239,65 KWh/mq.anno.

(vedi allegato 20– attestato prestazione energetica mapp. 42, Sub. 2)

.....

LIMITI DELL'INDAGINE

In sede dei vari sopralluoghi il sottoscritto non ha provveduto a verificare la funzionalità degli impianti esistenti ed inoltre non ho indagato circa eventuali "passività ambientali" ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale ad esclusione della presenza di pannelli in cemento-amianto a copertura dell'originario corpo di fabbrica per una superficie complessiva di mq. 755,00. (circa).

.....

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico in vigore – Variante n. 61 - identifica l'area in oggetto ricadente in zona industriale omogenea "D2" (ambiti produttivi soggetti a Piano Attuativo vigente).

(vedi allegato 21– estratto di PRG)

.....

PROVVEDIMENTI TECNICO-EDILIZI

Il complesso industriale, realizzato a partire dalla seconda metà degli anni ottanta del secolo scorso e successivamente ampliato, è costituito da più porzioni differenti, che con il tempo si sono fuse e integrate tra loro.

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiume Veneto si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

COSTRUZIONE CORPO ORIGINARIO

- Concessione edilizia n. 123/87 del 21.09.1987 (costruzione di opificio industriale) - *(allegato 22)*
- Autorizzazione n. 123 del 25.05.1988 (opere di variante) - *(allegato 23)*
- Autorizzazione n. 383/A del 28.11.1988 (apertura accesso carraio e recinzione) – *(allegato 24)*
- Autorizzazione n. 3213 del 09.04.1990 (modifica fori capannone) - *(allegato 25)*
- Permesso di Agibilità n. 3394/89 del 08.05.1990 - *(allegato 26)*

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. Alberto CARONCINI con certificato di collaudo statico depositato presso la Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici di Pordenone in data 25.10.1988 al n. 4363. *(vedi allegato 27 – certificato di collaudo)*

AMPLIAMENTO OPIFICIO INDUSTRIALE

Concessione edilizia n. 06/202 del 16.11.2006 *(vedi allegato 28 – concessione edilizia)* e successiva Denuncia Inizio Attività per opere di variante del 13.03.2008 *(vedi allegato 29 – D.I.A.)*

In data 13.03.2008 al prot. 4722 è stata presentata richiesta di agibilità finale, rimasta inevasa senza comunicazioni di integrazione. *(vedi allegato 30 – istanza di permesso agibilità)*

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. BUSETTO Michele con certificato di collaudo depositato in data 07.02.2008 al n. 748/07. *(vedi allegato 31 – certificato di collaudo)*

In data 05.02.2019 il Comune di Fiume Veneto ha rilasciato “Parere di Conformità Urbanistico-Edilizio” dell'immobile. *(vedi allegato 32 – parere di conformità urbanistico)*

In data 19.03.2019 il Comune di Fiume Veneto rilasciava Autorizzazione Unica Ambientale per l'esercizio dell'attività artigianale di imbottigliamento e spumantizzazione di vini presso l'azienda sita in Fiume Veneto, via Malignani n. 5. *(vedi allegato 33 – Autorizzazione Unica Ambientale)*

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali non risulta autorizzato il locale uso ufficio posto al di sopra del vano laboratorio.

Dovrà essere presentata istanza di sanatoria per la regolarizzazione dell'opera.

.....

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il complesso edilizio, oggetto della presente perizia, è ubicato nella zona industriale di Fiume Veneto, facilmente raggiungibile sia dalla strada statale che dallo svincolo della brentella di collegamento all'Autostrada “A28 – Portogruaro/Conegliano” oltre che da una rete di strade secondarie locali.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione artigianale e industriale di dimensioni medio/grandi.

(vedi allegato 34 – ortofoto)

.....

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di opificio industriale sito in Comune di Fiume Veneto – località Cimpello, via Malignani n. 5, catastalmente identificato al F. 16, mapp. 42-453, della superficie catastale complessiva di mq. 4.425,00.

La proprietà immobiliare, oggetto di valutazione, costruita nella seconda metà degli anni ottanta del secolo scorso, e successivamente ampliata è costituita da un'area a morfologia pianeggiante con sovraeretto opificio industriale in cui è ubicata l'area produttiva, magazzino e la zona uffici.

L'area è direttamente collegata alla Viabilità Pubblica attraverso quattro accessi carrai dotati di cancello in ferro scorrevole con apertura elettrica.

L'area scoperta, in parte pavimentata con asfalto bituminoso e in parte sistemata a verde piantumato, è delimitata da recinzione costituita da muretto in calcestruzzo armato con sovrastante grigliato in ferro/rete metallica ed è adibita a parcheggio, deposito, alla viabilità interna e spazio di manovra degli automezzi.

Ai fini antincendio in data 27.11.2017 – Rif. Pratica V.V.F. 23655 è stata rilasciata “Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio” con validità fino al 21.11.2022

(vedi allegato 35 – attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio)

Con decreto n. 1154/AMB del 01.03.2019 veniva concesso il rinnovo della concessione di derivazione di acqua pubblica ad uso potabile finalizzata all'alimentazione dei punti di erogazione all'interno di una cantina per i lavori di imbottigliamento di vini per un prelievo massimo di mc. 2.100 fino a tutto il 30.11.2048

(vedi allegato 36 – rinnovo concessione derivazione acqua pubblica ad uso potabile)

IMPIANTI GENERICI FISSI

L'opificio industriale è fornito di impianto di consegna e distribuzione energia elettrica illuminazione interna ed esterna, impianto di riscaldamento con corpi radianti e caldaia alimentata con bombolone a GPL, linea di approvvigionamento acqua potabile, impianto citofonico e telefonico.

Gli impianti sono integrati con l'immobile, la loro eventuale rimozione andrebbe a comprometterne il valore e si ritiene che non sarebbe possibile un re-impiego degli stessi in altra sede senza compromettere gran parte delle canalizzazioni e dei materiali.

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si elencano le seguenti dichiarazioni di conformità reperite presso l'ufficio tecnico comunale e l'azienda:

- Dichiarazione di conformità impianto idrico datata 04.03.2008 a firma della ditta
(vedi allegato 37)
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico datata 28.02.2008 a firma della ditta
(vedi allegato 38)
- Verbale di verifica degli impianti di messa a terra datato 26.06.2018 da parte della ditta
(vedi allegato 39)

.....

Il compendio immobiliare è costituito da più porzioni differenti che con il tempo si sono integrate sulle pre-esistenze ed è composto da un corpo principale, nel quale viene sviluppata l'attività produttiva di imbottigliamento, da un corpo uffici e da un'area ad uso magazzino/deposito.

(vedi allegato 40 – documentazione fotografica esterni)

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 1.680,00 (circa) e può essere così descritta: *(vedi allegato 41 – planimetria stato dei luoghi)*

TERRENO DI PROPRIETA' – F. 16, mapp. 42-453

Area a morfologia pianeggiante adibita a parcheggio, alla viabilità interna e spazio di manovra degli automezzi, costituente l'area di sedime e di pertinenza del complesso edilizio, di forma irregolare della superficie catastale di mq. 4.425,00 completamente sistemata ed attrezzata con piazzale in asfalto bituminoso, modesta area a verde con vegetazione di basso/medio fusto, rete di smaltimento delle acque reflue/meteoriche, recinzione in muretto con sovrastante grigliato in ferro/rete metallica, impianto di illuminazione esterno e quattro accessi carrai dotati di cancello scorrevole in ferro con

apertura elettrica.

AREA PRODUTTIVA PER LA VINIFICAZIONE

Trattasi dell'originario corpo di fabbrica di forma a "L" costituente l'area produttiva per la vinificazione e deposito.

L'area complessivamente sviluppa una superficie di mq. 755,00 (circa) con altezza sotto la trave di mt. 5.20 (circa)

La struttura portante prevalente è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato precompresso, tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati tipo "sandwick", copertura con tegoli in c.a.p. posti in opera ad intervalli regolari con sovrastante pannello isolante e manto di copertura in pannelli in cemento-amianto con inserti traslucidi in lastre ondulate di policarbonato, pavimento in conglomerato cementizio trattato con resina, serramenti esterni in alluminio e vetro, portoni di accesso in ferro e monopanel con apertura elettrica e impianto di illuminazione artificiale con lampade a soffitto.

CORPO UFFICI

Corpo uffici ad uso amministrativo/direzionale con annessi servizi e spogliatoio della superficie complessiva di mq. 140.00 (circa).

La struttura portante è costituita da telai in calcestruzzo armato, solaio di copertura con lastre prefabbricate tipo "predalle", tamponamenti in laterizio, controsoffitti in lastre di gesso, contropareti e divisori interni in laterizio, intonaco e tinteggiatura interna ed esterna a civile, pavimenti e rivestimenti in piastrelle, serramenti in alluminio anodizzato e vetro antisfondamento, impianto idro-sanitario, elettrico, antintrusione, di illuminazione interna con elementi al neon posti a soffitto, impianto di climatizzazione e di riscaldamento con corpi radianti e caldaia alimentata con bombolone a GPL

AREA USO DEPOSITO

Corpo di fabbrica di forma rettangolare della superficie complessiva di mq. 785,00 (circa), principalmente destinato a deposito e magazzino.

La struttura portante prevalente è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato precompresso, tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati tipo “sandwick”, copertura con tegoli in c.a.p. posti in opera ad intervalli regolari con superficie illuminante a tetto dotata di apertura elettrica e controsoffitto in lamiera, manto di copertura in pannelli di fibro-cemento, pavimento in conglomerato cementizio trattato con resina, portoni di accesso in ferro e monopanel con apertura elettrica e impianto di illuminazione artificiale con lampade a soffitto.

Presso l’area si rileva un locale adibito a laboratorio con sovrastante ufficio accessibile attraverso scala a chiocciola.

(vedi allegato 41 – planimetria di rilievo)

(vedi allegato 42 – documentazione fotografica interni)

.....

DATI PLANIVOLUMETRICI RIEPILOGATIVI

• Superficie catastale complessiva	= mq. 4.425,00
• Superficie coperta totale	= mq. 1.680,00 così ripartita
- Area produttiva per vinificazione	= mq. 755,00 (circa)
- Area uffici/servizi	= mq. 140,00 (circa)
- Area uso deposito/magazzino	= mq. <u>785,00 (circa)</u>
Sommano	= mq. 1.680,00 (circa)

.....

STIMA DEGLI IMMOBILI

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

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni e loro ubicazione;
- stato di conservazione e manutenzione con necessità di ripristinare la pavimentazione esistente di basamento delle autoclavi;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione negativa del mercato relativo alla compravendita di capannoni ad uso artigianali-industriali della zona.
- la stima avviene in regime fallimentare “in continuità d’uso” come “visto e piaciuto” con l’assenza di garanzie per vizi e difetti sia occulti che visibili
- l’attuale momento è caratterizzato da una difficoltà strutturale di accesso al credito con la conseguenza di una grave crisi di liquidità in essere che sta influenzando significativamente le transazioni commerciali;
- della necessità di effettuare l’istanza di sanatoria e la variazione catastale.

.....

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

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato lo scrivente ritiene di adottare i dati reperiti presso il Borsino Immobiliare della Provincia di Pordenone e l’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, che vengono così riassunti:

- La media delle quotazioni del Borsino Immobiliare della Provincia di Pordenone F.I.M.A.A. anno 2018/2019 per capannoni industriali e artigianali nel Comune di Fiume Veneto indica un range da un minimo di €. 250,00/mq. ad un massimo di €. 400,00/mq.
- I dati reperiti dall’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate per il secondo semestre dell’anno 2020 nella zona periferica del Comune di Fiume Veneto con riferimento ai capannoni

industriali di stato conservativo “normale” esprimono un valore di mercato variabile da €.
250,00/mq a €. 350,00/mq.

Considerata la necessità di programmare nel medio/lungo periodo un intervento di bonifica della copertura in eternit e che l’immobile, e le attrezzature ivi presenti, risultano attualmente concesse in locazione alla ditta CANTINA VIGNA VERDE per un canone di €. 48.00,00/annui con scadenza della locazione al 23.03.2027, il sottoscritto ritiene che il valore unitario di mercato (€/mq.), si può attestare in €. 360,00/mq.

Valore DI MERCATO

- Superficie commerciale	= mq. 1.680,00 x €/mq. 360,00	= €. 604.800,00
	Arrotondato a	= €. 605.000,00

B) STIMA BENI AZIENDALI

PREMESSE

Trattasi di beni aziendali di proprietà della società VIGNA VERDE -s.r.l.- costituiti da attrezzature specifiche e macchinari, mezzi di trasporto, mobili d’arredo e attrezzature d’ufficio.

Non fa parte del presente mandato l’analisi “puntuale” della sicurezza e degli impianti specifici, macchinari ed attrezzature, ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

La stima si riferisce all’attuale stato di fatto e ogni eventuale adeguamento/revisione risulterà a completa cura e spese dell’aggiudicatario.

.....

INVENTARIO DEI BENI AZIENDALI

B/1 - MACCHINARI E ATTREZZATURE

Presso l'azienda sottoposta a procedura fallimentare sita in Comune di Fiume Veneto, via Malignani n. 5, si sono inventariate le seguenti attrezzature, macchinari e mobili d'arredo:

(vedi allegato 43 – planimetria generale)

AREA ESTERNA - *(vedi allegato 44)*

- 1) Autoclave in acciaio da 300 hl
- 2) Autoclave in ferro smaltato rivestita in cemento bianco da 100 hl (da rifare)
- 3-4-5-6-7-8) Autoclave in acciaio da 100 hl (necessitano di pulizia straordinaria delle tasche del glicole a causa del deterioramento del glicole stesso)
- 133-134) Autoclave in acciaio da 30 hl
- 135) Gruppo frigorifero marca VELO, mod. CRA0182/R407C - anno 2009
(frigorie insufficienti per garantire un buon funzionamento delle autoclavi con la pompa del glicole gravemente sottodimensionata)
- 138) N. 1132 fusti in acciaio/gomma

Presso l'area esterna si rilevano:

- Caldaia alimentata con bombolone a gas per il riscaldamento acqua dell'impianto di imbottigliamento
- Vano per compressori aria EUROCOMPRESSORI 15M a supporto dell'impianto di imbottigliamento

REPARTO IMBOTTIGLIAMENTO - *(vedi allegato 45)*

- 9-10-11-12) Autoclave in ferro smaltato rivestito in cemento bianco da 20 hl (destinate allo smaltimento)
- 13-14) Autoclave in acciaio da 20 hl
- 22-23) Autoclave in acciaio da 25 hl
- 24-25-26-27) Autoclave in acciaio da 30 hl
- 20-21) Autoclave in acciaio da 25 hl

- 15) Autoclave in acciaio da 20 hl
- 28-29) Autoclave in acciaio da 30 hl
- 131-132) Autoclave in acciaio da 50 hl
- 16-17) Autoclave in acciaio da 20 hl
- 18-19) Autoclave sovrapposte in acciaio da 25+25 hl
- 137) Infustatrice marca SIFA MASTERKEG - Anno 2006
- 42) Fasciabancai ROBOPAC - anno 2008
- 43) Scaffalatura in ferro con ripiani

Linea di imbottigliamento completa di nastri/rulliere e costituita dai seguenti macchinari per una produzione di 1.000 bottiglie/ora (circa): *(vedi allegato 46)*

- 130) Depallettizzatore ditta TMG (richiede manutenzione straordinaria con la sostituzione delle pinze aggrappa ripiani e regolazione del trasla bottiglie)
- 30) Sciacquatrice automatica bottiglie ditta OFFICINE AVE
- 31) Riempitrice automatica Isobarica Suprema ditta COBERT- anno 1986 (richiede la manutenzione straordinaria del raccordo girevole e delle valvole per evitare le perdite di pressione e di prodotto)
- 32) Tappatrice ditta CLASYS – Gemin RF-anno 1997
- 33) Orientatore tappi ditta NERI-anno 1990
- 125) Tappatrice KOMPASS – mod. STAR ON AV-anno 2007
- 34) Gabbiettatrice NORTAN, Minerva 108 – anno 1997 (richiede una manutenzione con regolazione del perno avvitatore per evitare applicazione delle gabbiette in modo storto)
- 35) Tunnel di riscaldamento e gruppo nastri COMTEC – anno 2017
- 36) Tunnel asciuga bottiglie CAMES, mod. TNN1– anno 2001

- 37) Capsulatrice NORTAN – mod. Unicap 35TS – anno 1997 (richiede la sostituzione dei cambi formato per garantire una corretta veicolazione delle bottiglie durante la fase di lavoro con distribuzione delle capsule su tutte le bottiglie)
- 38) Stringicapsule NORTAN-omega3, anno 1995 (richiede la sostituzione dei cambi formato per garantire una corretta applicazione delle capsule)
- 39) Etichettatrice a colla (non funzionante – richiede smaltimento)
- 40) Etichettatrice adesiva MASTER PE – mod. Universal – anno 2000
- 41) Scatolatrice/Confezionatrice TMG – anno 2008
- 124) Pallettizzatore OMA MILLENNIUM 3000 – anno 2005
- 101) Filtro tangenziale SIFA JUMBO2 – anno 2016 (richiede la sostituzione della membrana)
- 136) Scaffalatura metallica a ripiani completa di attrezzatura varia per linea di imbottigliamento

REPARTO VASCHE - (vedi allegato 47)

- 44-45-46-47) Vasca in cemento da 25 hl
- 48-49-50-51) Vasca in cemento da 25 hl
- 52-53-54-55) Vasca in cemento da 25 hl
- 56-57-58-59) Vasca in cemento da 25 hl
- 60-61-62-63) Vasca in cemento da 25 hl
- 64-65) Vasca in cemento da 10 hl
- 66-67-68-69) Vasca in cemento da 5 hl con rivestimento interno da rifare
- 70-71-72-73) Vasca in cemento da 5 hl con rivestimento interno da rifare
- 74-75-76-77-78) Vasca in cemento da 10 hl
- 79-80-81-82-83) Vasca in cemento da 10 hl (dismesse)

93-84-85-86-87)	Vasca in cemento da 10 hl (dismesse)
88-89-90-91-92)	Vasca in cemento da 10 hl (dismesse)
94-95-96)	Vasca in acciaio da 10 hl
126-127)	Vasca in acciaio da 5 hl
100)	Filtro tangenziale SIFA mod. DDWINE, Anno 2015
128)	Botte Sempre pieno in vetroresina da 20 hl
129)	Botte Sempre pieno in vetroresina da 30 hl

REPARTO MAGAZZINO - (vedi allegato 48)

96)	Autoclave in acciaio declassata a vasca da 100 hl
97)	Vasca in cemento da 100 hl
118-117-116)	Vasca in cemento da 200 hl (n. 2 vasche in disuso)
107-108-109-110)	Vasca in vetroresina da 250 hl
98-114-113-112)	Vasca in cemento da 100 hl (n. 2 vasche in disuso)
111)	Vasca in cemento da 80 hl
115)	Vasca in cemento da 70 hl (in disuso)
119)	Scaffalatura metallica a ripiani sviluppo totale mt. 34.00 (circa)

Risultano inoltre in proprietà della fallita ditta

- Carrello elevatore elettrico completo di caricabatteria VECAR E15
- Carrello elevatore elettrico completo di caricabatteria VECAR E22
- N. 2 transpallet manuali

In sede di sopralluogo la ditta affittuaria informa che:

- a) L'impianto di refrigerazione e pompa distribuzione glicole delle autoclavi risultano sottodimensionati e che il collegamento idraulico del circuito di raffrescamento va sostituito in quanto logoro. Attenzione: il glicole sfoga a cielo aperto.

- b) Il glicole liquido del circuito del freddo risulta fangoso e richiede svuotamento totale dell'impianto, lavaggio chimico industriale con successivo riempimento con nuovo glicole propilenico.
- c) La base di appoggio delle autoclavi poste su area esterna a tutt'oggi risulta sconnessa e richiede il rifacimento.
- d) La coibentazione delle tubazioni del glicole risulta completamente consumata dal tempo e richiede la totale sostituzione.

B/2 - MOBILI E ARREDI D'UFFICIO

Presso l'azienda sottoposta a procedura fallimentare si sono inventariati i seguenti mobili, arredi e attrezzature d'ufficio.

LOCALE LABORATORIO

- Microscopio 121 Gruppo BISARO G&B;
- N.2 lavelli in acciaio e mobile di base ad ante e cassetti con rivestimento plastico svil. mt.5.00;
- Tavolo con cassettiera;
- Armadio con ante a vetri sviluppo mt. 1.40
- N. 2 armadi a due ante
- Mobile ad ante scorrevoli

LOCALE UFFICIO SU SOPPALCO

- N. 2 scrivanie
- Mobile dattilo con cassettiera a sei cassetti
- Cassettiera a tre cassetti

LOCALE SERVIZI

- N. 7 stipetti in lamiera
- N. 4 Scaffalature metalliche a ripiani

- Scaffalatura metallica sviluppo totale mt. 6.00 (circa)

LOCALE ARCHIVIO

- Gruppo Server IBM Express completo di accessori
- N. 2 armadi a due ante scorrevoli e scaffalatura metallica

LOCALI BAGNI/SPOGLIATOIO

- Stipetto in lamiera a tre ante, sviluppo mt. 1,00
- Specchiera con mobile

LOCALE DIREZIONE

- N. 2 tavoli
- N. 7 sedie
- Cassettiera
- Armadio ad ante e vetri
- Base in marmo
- Appendiabiti

LOCALE AMMINISTRAZIONE

- Mobile a tre ante, sviluppo mt. 1.40
- Mobile dossier in lamiera a tre cassetti
- Armadio a quattro ante sviluppo mt. 1.90
- Mobile a quattro ante, sviluppo mt. 1.90
- N. 3 scrivanie e postazione dattilo

LOCALE DISIMPEGNO

- Orologio marcatempo TIMP completo di casellario portascade
- Mobile in metallo a due ante scorrevoli con macchina stampa etichette DATAMAX

LOCALE ACCETTAZIONE

- Macchinario storico "pompa per travaso vino"

- N. 2 sedie

(vedi allegato 49– documentazione fotografica)

B/3 - AUTOVEICOLI E MEZZI DI TRASPORTO

La società sottoposta a procedura fallimentare risulta proprietaria del seguente autoveicolo

(vedi allegato 50– documentazione fotografica)

- Autocarro per trasporto di cose FIAT DUCATO, targato immatricolato il 30.03.2007,
ultima revisione il 24.09.2020

(vedi allegato 51– libretto di circolazione)

.....

STIMA DEI BENI

La stima viene eseguita considerando il deprezzamento dei macchinari, attrezzature e autoveicoli in funzione della manutenzione e stato di conservazione e dell'obsolescenza riferita al progresso tecnologico e tenendo conto:

- che la vendita avviene in blocco;
- che la vendita in una procedura fallimentare avviene con la formula "visto e piaciuto" in "continuità d'uso" senza alcuna garanzia in ordine ad eventuali vizi e difetti sia occulti che visibili;
- che ogni attività di revisione/adeguamento antinfortunistico ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. compete a totale cura dell'acquirente;
- che per gli eventuali cespiti in disuso privi di marchiatura CE se ne prevede la totale rottamazione;
- della specificità delle attrezzature/macchinari;
- che l'attuale momento è caratterizzato da una difficoltà strutturale di accesso al credito con la conseguenza di una grave crisi di liquidità in essere che sta influenzando significativamente le

transazioni commerciali;

In ipotesi di "continuità produttiva", considerando che l'azienda durante le fasi della procedura concorsuale continua ad operare nel settore della vinificazione, lavorazione e imbottigliamento di vini spumanti, frizzanti e tranquilli per conto proprio e conto terzi, il valore complessivo dei cespiti viene stimato come segue:

VALORE BENI AZIENDALI IN IPOTESI DI "CONTINUITA' D'USO"

- Valore beni aziendali appartenenti alla ditta VIGNA VERDE -s.r.l.- = €. 120.000,00

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

- Immobile identificato al F. 16, mapp. 42-453 = €. 605.000,00

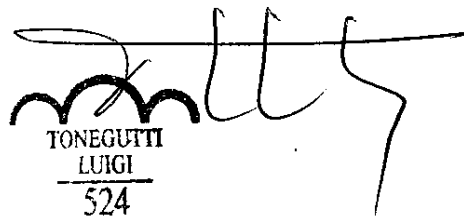
- Beni aziendali = €. 120.000,00

Sommano = €. 725.000,00

Tanto il sottoscritto espone ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Pordenone, il **31 AGO. 2021**

TONEGUTTI geom. Luigi



TONEGUTTI
LUIGI
524
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE