

TRIBUNALE DI PORDENONE

FALLIMENTO:

SENTENZA: n. 49/2015 del 16/06/2015.

PARERE SULL'OFFERTA RICEVUTA

LOTTO n. 2 - Beni in PORDENONE, via Prasecco n. 19:

- **Piazzali e sistemazioni esterne di proprietà del Fallimento.**
- **Arredi ed attrezzature di proprietà del Fallimento.**



dott. Paolo Berti

GIUDICE DELEGATO:

dott. Pedoja Francesco

CURATORE FALLIMENTARE:

dott. Maurizio Democrito

TECNICO ESTIMATORE:

dott. Paolo Berti

Pordenone (PN), 15.11.2016.

PARERE IN ORDINE ALL'OFFERTA RICEVUTA

Nell'ambito della presente procedura fallimentare, il curatore dott. Democrito ha ricevuto un'offerta di acquisto in ordine al compendio aziendale sito in via Prasecco n. 19 di Pordenone (PN), **ad esclusione della proprietà**, così identificata:

Fabbricato ed area scoperta pertinenziale in Comune di Pordenone (PN)

- NCEU Fg. 26 part. 767, cat. D/8;
- NCT Fg. 26 part. 767, ente urb. di 8.383 mq.

E' venuta meno la possibilità di procedere con la vendita dell'intero compendio (leasing + proprietà del fallimento) per cui la vendita è frazionata e le attrezzature dovranno essere rimosse e collocate in altro sito. Allo stesso modo, i terreni venduti separatamente dal fabbricato in leasing vengono a perdere il loro valore iniziale.

Oggetto dell'offerta sono i seguenti beni:

| BENI | IDENTIFICAZIONE | PROPRIETÀ |
|---|---|--------------------------|
| Piazzali e sistemazioni esterne di proprietà della fallita | Pordenone (PN) <ul style="list-style-type: none">o NCEU, Fg. 26 part. 592 sub. 4, area urb. di 773 mq;o NCT Fg. 26 part. 592, ente urb. di 594 mq;o NCT Fg. 26 part. 411, semin. arb. di 3.480 mq. | <u>Fallimento</u> |
| Compendio mobiliare di proprietà della fallita | <ul style="list-style-type: none">o Cespiti aziendali - attrezzatura di officina, arredi e mobili da ufficio, carrello elevatore (<i>all. M.1</i>);o giacenze di magazzino (<i>all. M.2</i>). | <u>Fallimento</u> |

Si riporta di seguito l'offerta ricevuta.

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimio@dottpaoloberti.it

Egr. Sig.
Dr. MAURIZIO DEMOCRITO
Via Piave 68
33170 PORDENONE

Oggetto : Offerta di acquisto (procedura fallimento
n. 49 /2015)

La ditta _____ con sede legale in via _____
Maniago CF./I _____ nella persona del legale rappresentante
_____ e residente a _____ preso atto che
la società _____ è sottoposta a
procedura fallimentare e viene venduta con sistema competitivo alle condizioni, "di cui
visto e piaciuto," pertanto, con oneri, spese e imposte a carico dell'aggiudicatario,
propone, l'acquisto per se o per azienda con esso collegata, data l'adiacenza del sito con
proprietà riconducibili al proprio amministratore, dei beni aziendali mobili, immobili,
licenze e quant'altro delle rimanenze della predetta Società.

La ditta _____ inoltre si impegna a rendere libera la struttura
aziendale non di proprietà della fallita, dai beni, e dalla documentazione contabile
presente, impegnandosi a custodirla presso la sede adiacente della _____ tutto
il tempo richiesto per eventuali consultazioni da parte delle Autorità competenti.

La nostra offerta considerando anche le spese per lo sgombero, la custodia e
la sistemazione della documentazione è di **euro 116.000,00** (centosedici mila) + iva se
dovuta.

Valutazione dei beni :

| | |
|---|-----------------|
| arredi e macchine per ufficio, attrezzature di officina | |
| rimanenze di magazzino, ricambi, licenze e dominio Internet | euro 20.000,00 |
| terreno fg.26 part.411 mq 3.013, fg.26 part.592 mq 594 | euro 103.000,00 |
| valutazione sgombero e custodia documenti | euro - 7.000,00 |

In caso di accettazione della presente offerta, consapevole che in seguito
verrà svolta pubblica gara per l'aggiudicazione, la _____ si impegna a
versare la cauzione dovuta per partecipare all'asta, nella data fissata, ed in caso di
aggiudicazione definitiva a comprare per se, o per società ad essa collegata, e saldare il
prezzo entro il termine di 90 gg. (novanta giorni) con spese e oneri a proprio carico.

Maniago 27 /Ottobre 2016



L'offerta è particolarmente speculativa in quanto le attrezzature, i ricambi e rimanenze del magazzino dovranno essere rimossi, trasportati e ricollocati n altro sito. I terreni sono stati valutati mediamente ad € 25,00/mq quale valore particolarmente speculativo, tenuto conto dell'ubicazione.

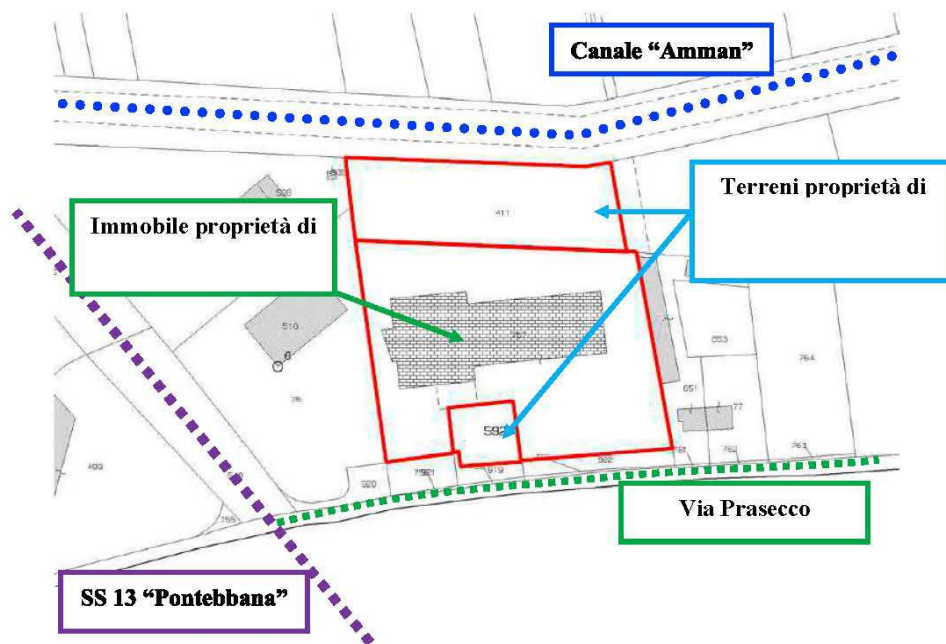
L'offerta ricevuta, pur accoglibile quale base d'asta, dovrà prevedere un tempo di pubblicità superiore all'ordinario e dovrà essere promossa una efficace campagna di informazione, al fine di ampliare il segmento di mercato dei potenziali acquirenti.

LIMITI DEL MANDATO E CARATTERISTICHE DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

| |
|---|
| 1. <u>La relazione datata 22.03.2016</u> costituisce parte integrante del presente parere. |
| 2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure concorsuali. |
| 3. La vendita avviene a corpo, con l'evidenza che una qualche differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo. |
| 4. Al notaio incaricato è demandato il controllo delle formalità pregiudizievoli nonché quello dei titoli di provenienza. |
| 5. Ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 81/2008 e s.m.i. (testo unico della sicurezza), <u>i cespiti mobiliari dovranno essere messi a norma, a totale cura e spese dell'aggiudicatario.</u> Qualora la documentazione tecnica (schemi elettrici, conformità CE, libretto di uso e manutenzione, ecc) non risultasse completa, la stessa dovrà essere integrata a totale cura e spese dell'aggiudicatario. Non rientrava nel presente incarico <u>la verifica analitica degli aspetti antinfortunistici di ogni singolo cespite.</u> Per le scaffalature, si segnala per alcune non è stato possibile reperire in loco targhette contenenti le portate degli elementi costituenti, <u>risultando a totale cura e spese dell'aggiudicatario</u> la verifica della capacità portante delle stesse, <u>prima dell'effettivo utilizzo</u>, da parte di abilitato professionista o, in alternativa, la loro rottamazione. |
| 6. La vendita è <u>forzata</u> (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto <u>senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti</u> e/o per mancanza di qualità. |
| 7. Il costo del certificato di destinazione urbanistica è a carico dell'acquirente così come gli eventuali costi di rimozione della pavimentazione esterna del mappale 411. |



vista aerea del compendio in esame



*Estratto di mappa catastale: in rosso il compendio immobiliare oggetto della presente valutazione,
Pordenone (PN) - NCT Fg. 26 partt. 767, 592 e 411.*

1.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETA'

BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA FALLITA

Comune di Pordenone (PN) - Catasto fabbricati

| Fg | Part | Sub | Cat.- Cl. | Consist. | Rendita | Intestazione catastale |
|----|------|-----|-------------|----------|---------|------------------------|
| 26 | 592 | 4 | Area urbana | 773 mq | --- | - Proprietà per 1/1 |

Comune di Pordenone (PN) - Catasto terreni

| Fg | Part | Qualità | Sup. | R. dom. | R. ag. | Intestazione catastale |
|----|------|---------------|----------|---------|---------|------------------------|
| 26 | 592 | Ente urbano | 594 mq. | --- | --- | |
| 26 | 411 | Semin. arbor. | 3.480 mq | € 34,15 | € 22,47 | - Proprietà per 1/1 |

NOTE CATASTALI

Relativamente alla part. 592 fg. 26 in Pordenone (PN) di proprietà della fallita, si evidenzia **una difformità tra le consistenze catastali riportate per l'ente urbano (NCT, di 594 mq) e l'area urbana (NCEU, di 773 mq.). L'incoerenza, in base alle verifiche condotte, è da attribuirsi ad un mancato aggiornamento dell'area urbana, censita con il sub. 4 part. 592, a seguito del frazionamento avvenuto in data 29.05.2014 n. 49204.1/2014.**

Tale deduzione appare sostanzialmente confermata, altresì, dalle verifiche condotte in loco **mediante rilievo topografico dell'area recintata.**

Titoli di provenienza dei terreni di proprietà del fallimento

Porzione di piazzale antistante il fabbricato in leasing (NCT Fg. 26 part. 592 in Comune di Pordenone): è pervenuta alla **in forza all'atto di** compravendita del 26.06.2002, rep. 34051, racc. 8959 a rogito del notaio Gaspare Gerardi di Pordenone, ivi registrato in data 08.07.2002 al n. 3489 mod. IV.

L'acquisto, al corrispettivo di € 171.500,00, riguardava il terreno di 1.070 mq catastalmente censito con la part. 592 fg. 26 in Pordenone (PN), oltre al fabbricato bifamiliare di cui ai subb. 1-2-3 part. 485 (successivamente oggetto di demolizione).

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

Successivamente, l'area è stata interessata da trasformazioni catastali (da ultima la cessione a titolo gratuito di una porzione di 179 mq al Comune di Pordenone per formare l'attuale part. 919) che ne hanno ridotto la consistenza agli attuali 594 mq catastali.

Porzione di area asfaltata retrostante il fabbricato in leasing (NCT Fg. 26 part. 411 in Comune di Pordenone di catastali 3.480 mq): è pervenuta alla fallita

in forza dell'atto di compravendita del 06.07.1984, rep. 70598 a rogito del notaio Simone Gerardi di Pordenone. **Lo scrivente non dispone di copia dell'atto notarile.**

2.0 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

La porzione di terreno di proprietà del fallimento posta più a sud (NCT Fg. 26 part. 592) ha una superficie di catastali 594 mq e **presenta anch'essa una fascia di terreno destinata a verde** delimitata mediante cordonatura in cemento.

La restante porzione si caratterizza per una pavimentazione in conglomerato bituminoso per i parcheggi a servizio del fabbricato in leasing.

Non si sono riscontrate pratiche edilizie e la pavimentazione risulta in difformità edilizia.

La porzione di terreno a nord di proprietà del fallimento (NCT Fg. 26 part. 411).

L'area è prevalentemente dotata di pavimentazione in conglomerato bituminoso, costituendo il piazzale esterno su cui venivano disposti gli automezzi in vendita/manutenzione.

Un'area di circa 467 mq si colloca esternamente alla recinzione, in fregio al canale "Amman" che scorre a nord del compendio.

La porzione di terreno di proprietà posta a nord, identificata catastalmente con NCT Fg. 26 part. 411, ha una superficie di catastali 3.480 mq di cui:

- una porzione di circa 3.013 mq recintati e pavimentati in conglomerato bituminoso, aventi la funzione di piazzale scoperto per gli automezzi;
- circa 467 mq esterni alla recinzione, lasciati a verde/tratturo e posti in fregio al canale "Amman".

3.0 COMPENDIO MOBILIARE DI PROPRIETÀ

La XXXXXXXXXX svolgeva l'attività di concessionaria ed officina per veicoli aziendali (furgoni, autocarri, ecc.) presso il capannone in leasing sito in via Prasecco n. 19 in Pordenone (PN).

3.1 CESPITI AZIENDALI PRESSO L'IMMOBILE IN LEASING

In data 01.07.2015 sono state condotte dallo scrivente le operazioni di inventariazione delle attrezzature e degli arredi di proprietà della fallita presenti presso la sede operativa di via Prasecco in Pordenone (PN).

L'attività si è svolta secondo le seguenti modalità:

- **cespiti aziendali presso l'officina del capannone in leasing**: rilievo fotografico, catalogazione ed etichettatura con apposizione di etichette numeriche da "1M" a "80M". L'inventariazione è stata svolta con la collaborazione fattiva del sig. XXXXXXXXXX. Il cespite "1C", un tempo dato in comodato d'uso alla vicina XXXXXXXXXX è stato restituito al fallimento;
- **beni presso gli uffici ed i locali minori**: si è provveduto ad elencare e rilevare fotograficamente tutti i beni contenuti in ogni singola stanza, opportunamente identificata da etichetta alfabetica da "A" a "Z".

Il compendio mobiliare è costituito dalle seguenti categorie, meglio specificate nell'inventario di cui [all'allegato M.1 della perizia datata 22.03.2016](#).

| |
|---|
| A. ATTREZZATURA DI OFFICINA <i>A.1) attrezzatura (eccetto cespiti n. 58M);</i> <i>A.2) attrezzatura residuale.</i> |
| B. BENI IN COMODATO D'USO a (|
| C. ARREDI E MACCHINE D'UFFICIO presso il capannone in leasing. |

I beni identificati con i nn. 38M, 67M, 80M sono stati oggetto di precedente vendita e risultano, pertanto, stralciati dall'elaborato inventariale di cui [all'allegato M.1](#), non ricadendo nella presente valutazione.

A) ATTREZZATURA DI OFFICINA

Trattasi, prevalentemente, di attrezzature specifiche per le lavorazioni di autofficina.

Sono ricompresi, a titolo esemplificativo, beni quali sollevatori per automezzi, impianto di erogazione lubrificanti, cavalletti idraulici, una stazione di ricarica per climatizzatore, vari carrelli e banchi da lavoro, ecc., **impiegati dalla fallita nell'attività di manutenzione/riparazione** degli autoveicoli.

I beni, rinvenuti presso l'officina del capannone in locazione finanziaria, sono riportati alle pagine da n. 2 a n. 31 **dell'allegato inventariale M.1.**

Si segnala che molti dei beni sono costituiti da attrezzature fisse (banco di collaudo - **cespite n. 78M**; impianto di autolavaggio - **cespite n. 79M**, ecc.) **i cui costi per un'eventuale** ricollocazione in altra sede annullerebbero, di fatto, il valore commerciale degli stessi.

I beni, pertanto, sono stati valutati in una **logica liquidatoria nell'ipotesi di mantenimento in loco** (presso il capannone di terzi). Nella valutazione si è altresì tenuto conto di tutti gli oneri di adeguamento e revisione, posti a totale cura e spese dell'**aggiudicatario**, nonché delle caratteristiche intrinseche (marca, modello, età di costruzione, marcatura o meno CE, **commerciabilità dell'usato, obsolescenza economica e/o commerciale**).

Non costituisce oggetto di vendita la macchina lava-freni di cui al cespite n. 58M.

Segue documentazione fotografica esemplificativa delle attrezzature d'officina presenti presso lo stabilimento in leasing.



Impianto di erogazione lubrificanti (n. 11M).



Ponte sollevatore (n. 14M).



Sollevatore idraulico per autoveicoli (n. 16M).



Cric a carrello lungo (n. 19M).



Rettificatrice per ganasce freni (n. 24M).



Tornio (n. 42M).



Banco di prova (n. 78M).



Sistema autolavaggio (n. 79M).

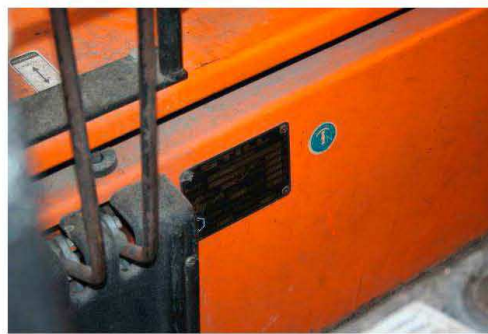
I beni identificati con i nn. 38M, 67M, 80M sono stati oggetto di precedente vendita e risultano, pertanto, stralciati dall'elaborato inventariale di cui all'allegato M.1 della perizia datata 22.03.2016, non ricadendo nella presente vendita.

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

B) BENI IN COMODATO D'USO a

La categoria risulta di fatto costituita dal solo carrello elevatore STILL di cui al cespite n. 1C.

Trattasi di un mezzo di movimentazione interna del 1990 con portata di 1.500 Kg.



Il bene è stato considerato in una logica liquidatoria, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (marca, modello, anno di realizzazione) e dello stato di conservazione così come apparso all'analisi visiva condotta.

Tutti gli oneri di adeguamento antinfortunistico sono posti a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

C) ARREDI E MACCHINE DA UFFICIO

Le attività peritali presso la sede di via Prasecco **hanno visto l'impiego di etichette alfabetiche al fine di individuare univocamente ogni singolo locale visionato e rintracciare nell'inventario** riportato in **all. M.1** della perizia datata **22.03.2016** i principali beni in esso presenti.

Si segnala che nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile visionare i locali caldaia e mensa ubicati al piano primo, né al deposito olii e al depuratore nel piano terra (così come rappresentato in sede di sopralluogo con il Cancelliere), in mancanza delle chiavi d'accesso. In tali locali non è stata, pertanto, svolta alcuna inventariazione.

I beni ricompresi nella categoria sono stati valutati a corpo in funzione del loro grado di utilizzo, tenendo presente della data approssimativa d'acquisto e del loro grado di obsolescenza tecnologica. In ipotesi liquidatoria tali beni acquistano un valore minimo.



Nella fattispecie, si segnala che nel corso del sopralluogo in loco del 01.07.2015, **sono state indicate come facenti parte dell'immobile in locazione finanziaria le pareti attrezzate poste ad articolare internamente gli uffici.**

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it



Si segnala altresì che, nel corso delle operazioni peritali, sono stati rilevati in loco n. 4 dispenser per acqua potabile di proprietà di terzi **concessi in comodato d'uso alla fallita** e, pertanto, **non oggetto della presente vendita.**



3.2 GIACENZE DI MAGAZZINO

Trattasi di pezzi di ricambio, viteria, olii e batterie comunemente impiegati nell'ambito delle lavorazioni di officina automeccanica.



In data 03 e 04.07.2015 sono stati condotti n. 2 sopralluoghi in loco per la verifica a campione delle giacenze di magazzino ancora presenti presso la sede di via Prasecco in Pordenone (PN), **partendo dall'inventario** datato 31.12.2014 e fornito dal sig. _____ legale rappresentante della fallita.

Le operazioni si sono svolte con una verifica puntuale delle più significative voci di inventario, portando ad una **copertura complessiva del del 36,44% del valore contabile inizialmente dichiarato.**

Di seguito si riassumono le evidenze del controllo condotto, così come riportate in *allegato M.2 della perizia datata 22.03.2016* alla presente relazione:

La verifica condotta sul 36,44% del magazzino dichiarato ha portato a riscontrare una **sostanziale corrispondenza** del documento datato 31.12.2014 fornito dalla fallita, con le giacenze effettivamente presenti in loco. Lo scostamento rilevato, infatti, si è dimostrato di poco superiore al 5%.

Pordenone (PN), 15.11.2016.

Il tecnico della Procedura
dott. Paolo Berti

