

TRIBUNALE DI PORDENONE

Sezione Fallimentare

Fallimento n° 06/2015

Giudice Delegato dott. Francesco Petrucco Toffolo

Curatore dott.ssa Marzia Matiz – Pordenone

Perito estimatore arch. Daniele Passoni – Pordenone

PERIZIA DI STIMA

In data 28.01.2015 il curatore del Fallimento indicato in oggetto, dott.ssa Marzia Matiz, incaricava lo scrivente Daniele Passoni, professionista architetto registrato all'Albo provinciale di Pordenone alla sez. A n°442 con studio in Pordenone via G. Oberdan n°55, e.mail archittopassoni@gmail.com, e.mail pec danielle.passoni@archiworldpec.it iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone, all'espletamento del seguente incarico: *“descrivere e valutare i beni immobili e mobili di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] C.F./P.IVA [REDACTED] > del Socio accomandatario [REDACTED] ai fini della vendita”.*

L'espletamento delle attività di accertamento e approfondimento sono a seguito sintetizzate:

1. Acquisizione e studio della documentazione relativa al procedimento
2. primo sopralluogo in data 27.01.2015 presso il sito produttivo in Castelnuovo del Friuli (PN) via Madonna dello Zucco n°1, nonché presso l'unità abitativa

sita in Castelnovo del Friuli (PN) loc. Mostacins n°50, il vicino *fabbricato ad uso deposito*, il vicino fabbricato destinato a *casa di abitazione con vani agricoli annessi*

3. richiesta ed acquisizione documentale in data 03.02.2015 presso Agenzia delle Entrate-Agenzia del Territorio Servizi catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare
4. secondo sopralluogo in data 04.02.2015 presso il sito produttivo in Castelnovo del Friuli (PN) via Madonna dello Zucco n°1, nonché presso Amministrazione Comunale Castelnovo Del Friuli (PN) – Ufficio Tecnico
5. richiesta documentazione tecnico-amministrativa presso Amministrazione Comunale Castelnovo del Friuli (PN) in data 05.02.2015
6. terzo sopralluogo in data 11.02.2015 presso il sito produttivo in Castelnovo del Friuli (PN) via Madonna dello Zucco n°1
7. quarto sopralluogo in data 18.02.2015 presso il sito produttivo in Castelnovo del Friuli (PN) via Madonna dello Zucco n°1, nonché prima acquisizione documentale presso Amministrazione Comunale Castelnovo Del Friuli (PN) – Ufficio Tecnico
8. seconda acquisizione documentale di data 24.02.2015 presso Amministrazione Comunale Castelnovo del Friuli (PN)-Ufficio Tecnico
9. quinto sopralluogo in data 25.03.2015 presso sito produttivo in Castelnovo del Friuli (PN) via Madonna dello Zucco n°1, nonché presso Stazione dei Carabinieri di Castelnovo dl Friuli (PN)
10. sesto sopralluogo in data 09.04.2015 presso sito produttivo in Castelnovo del Friuli (PN) via Madonna dello Zucco n°1

11. acquisizione documentale in data 14.04.2015 presso ACI-Pubblico Registro Automobilistico Ufficio Provinciale di Pordenone

12. acquisizione documentale e chiarimenti beni immobili in data 15.04.2015 Agenzia delle Entrate-Pordenone Servizio Pubblicità Immobiliare, Servizi Catastali

NOTA INTRODUTTIVA

Stanti le espresse richieste avanzate dall'ill.mo Curatore in vista della liquidazione in particolare dei *beni mobili*, si è proceduto, prioritariamente, all'inventariazione degli enti così come indicati nella documentazione tecnico-amministrativa confrontata con le risultanze dei sopralluoghi effettuati e verifiche puntuali o a campione presso l'originaria sede produttiva della Società in fallimento sita in via Madonna dello zucco n°1 a Castelnovo del Friuli (PN), nonché sono stati eseguiti i necessari approfondimenti e accertamenti relativi ai beni immobili di cui a seguire.

Si rammenta che l'attività di cui trattasi ha operato nel settore metalmeccanico di produzione e commercializzazione di telai/fusti in profilato metallico quale subforniture per aziende di produzione sedie/poltroncine d'arredamento.

L'attività ha operato presso l'immobile industriale sito in via Maddonna dello Zucco n°1 a Castelnovo del Friuli sino dagli anni '70 e l'attività operativa, dalle informazioni raccolte, sarebbe stata ridimensionata nel corso del 2014 per concludersi con la sentenza di fallimento di gennaio 2015 e da quel periodo i macchinari/impianti produttivi non sono stati più utilizzati.

INVENTARIAZIONE DEI BENI

Le verifiche sopralluogo, ai fini dell'inventariazione dei beni, come sopra accennato, sono state effettuate in presenza della dott.ssa Marzia Matiz, Curatore fallimentare, e del sig. ██████████, legale rappresentante della Società in fallimento.

In tali occasioni si è proceduto alla ricognizione dei luoghi, al riconoscimento, riscontro, inventariazione e descrizione dei beni sulla base della documentazione fornitami e di quanto rinvenuto presso la PA supportandola con immagini fotografiche.

L'esito di tali operazioni è riportato a seguire.

PRECISAZIONE.

Con riferimento a gran parte di beni in carico alla Società in fallimento ed utilizzati nel processo produttivo (macchinari, impianti, attrezzature, apparecchiature, ecc.) si specifica che la procedura di inventariazione e verifica tecnica degli stessi si è svolta all'interno di un'azienda non più in attività, non in condizioni adatte alle prove di funzionalità ed agli approfondimenti relativi alle verifiche afferenti la rispondenza normativa, all'esistenza e/o rispondenza dei dispositivi di sicurezza ed in assenza di gran parte della documentazione/certificazione di supporto ecc. considerando anche che sono stati rinvenuti beni piuttosto datati, e che, nel corso del tempo, possono essere stati effettuati interventi sugli stessi modificandone le originarie caratteristiche tecnico-funzionali.

Non essendo comunque possibili le verifiche tecniche necessarie durante i presenti accertamenti ed approfondimenti si segnala alla spett.le Curatela la necessità di evidenziare tali circostanze nei bandi/avvisi di gara per le relative conseguenti incombenze e che, pertanto, i macchinari, impianti, attrezzature ed altri beni nello stato di fatto in cui si trovano possono non essere utilizzabili se non previa verifica e conseguente eventuale adeguamento alla normativa vigente.

BENI IMMOBILI

Metodo di Valutazione beni immobili

Si specifica che per la valutazione degli immobili si è adottato il criterio sintetico-comparativo individuando i valori di mercato rilevati e/o desunti dalle informative pubblicate sulle analisi di settore per tipologie affini e/o dai dati dell'Osservatorio

del Mercato Immobiliare (primo trimestre 2014 all.to 08) e relative alle quotazioni della specifica area territoriale confrontate con i dati degli operatori immobiliari tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche e estrinseche, la vetustà e lo stato manutentivo del bene quando trattasi di fabbricati, oltrechè considerando quanto afferente la procedura in corso, le relative tempistiche, e l'attuale condizione di contrazione del mercato immobiliare, con la consistente offerta, il trend del numero di compravendite/u.d.tempo, la dilatazione dei tempi del processo di definizione delle compravendite e delle effettive liquidazioni di quanto pattuito, la contrazione dei prezzi delle compravendite immobiliari, ed ogni altra circostanza concomitante. Lo sviluppo quantitativo delle superfici è stato effettuato sulla base della documentazione tecnica e dei riscontri a campione effettuati ed è da intendersi indicativa.

Immobili intestati alla Società [REDACTED] CF [REDACTED]

01. (all.to 09-10-11)

<i>Comune</i>	<i>Prov.</i>	<i>CF/CT</i>	<i>Fg</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Rendita (€)</i>	<i>indirizzo</i>
Castelnovo	PN	CF	15	613	1	D/1	5.019,96	loc.Madonna dello Zucco piano T
Castelnovo	PN	CF	15	613	2	D/1	167,85	loc.Madonna dello Zucco
Castelnovo	PN	CF	15	613	3			Pta A
<i>Intestazione:</i>								
<i>dati anagrafici</i>			<i>C.F.</i>			<i>diritti e oneri reali</i>		
[REDACTED]						proprietà per 1/1		
Castelnovo del Friuli (PN)								

Titolo di provenienza:

L'immobile sopra identificato risulta di proprietà per la quota di 1/1 alla Società in fallimento pervenuto in forza di atto notaio dott. Giorgio Pertegato Pordenone (PN) del 24.10.2005 repertorio n°249954 fasc.n°12673 e trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 14.11.2005 al reg.part.n°12060.1/2005-reg.gen.n°18984 *Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale* (all.to 15).

Gravami – Ipoteche:

L'immobile (Comune Castelnovo del Friuli PN NCEU F 15 Part. 613 sub 1-2-3, oltre agli ulteriori enti Comune Castelnovo del Friuli PN CT F 15 part. 606 cons. 5 are 30 centiare, CT F 15 part. 610 cons. 2 are 80 centiare, CT F 15 part. 734 cons. 6 are) risulta gravato da *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di Tubifaber spa (CF 04246810263 via Barberia n°35 Treviso) come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* n°12935 registro part. n°2008 del 26.11.2014, capitale € 18.877,67 (all.to 16)

Descrizione del bene immobile.

Trattasi di fabbricato industriale (sub 1) costituito da corpo principale originario a pianta rettangolare risalente alla seconda metà degli anni '70 cui è seguita nel tempo l'edificazione in aderenza di ulteriori corpi analoghi comunicanti (lato Ovest e Nord), oltre alla cabina elettrica separata (immagini fotografiche All.to 03).

Il corpo principale originario, a pianta rettangolare, è costituito da un unico ampio locale produttivo elevato ad un piano fuori terra (h netta intradosso travatura di copertura 574cm) con inseriti, nella parte Est, locali di servizio (ufficio, spogliatoio,

servizio igienico, deposito) disposti su due piani fuori terra, collegati da scala interna, il secondo accessibile anche dall'esterno tramite scala e relativo ballatoio; altezza interna, rispettivamente, pari a 274 e 272cm. La struttura portante verticale è a telaio in c.a. con mensola per carro ponte (Tris portata 2,5t, h intradosso 496), tamponamenti verticali costituiti da fascia inferiore e superiore in elementi di laterocemento armati con interposti elementi serramento vetrato a lastra singola inserita nella struttura muraria, struttura della copertura a due falde in travi prefabbricate in c.a. con soprastanti tegoli protetti da lastre in fibrocemento e fascia translucida in lastre di vetroresina, lattonerie di gronde e pluviali in lamiera zincata; apertura verso l'esterno costituita da portone metallico scorrevole con inserito passaggio pedonale protetto da porta ad una anta lato Sud, e serramenti in profilato di lega di alluminio con vetratura singola per i locali di servizio privi di elementi oscuranti esterni. Il locale produttivo risulta finito con pavimentazione in battuto di cemento e superfici degli elementi verticali grezze; i locali servizio risultano pavimentati con piastrelle, pareti divisorie e soffitti intonacati e tinteggiati; risulta servito da impianto elettrico, idrico sanitario e sprovvisto di impianto di riscaldamento/raffrescamento.

Ulteriore corpo di fabbricato, edificato negli anni '80, in aderenza e comunicante al lato Ovest del corpo originario, costituito da un unico ampio locale produttivo a pianta rettangolare elevato ad un piano fuori terra (h netta intradosso travatura di copertura 573cm) con inserito, nell'angolo Nord-Ovest, locale separato ospitante un unico macchinario produttivo e soprastante soppalco accessibile tramite scala oltre al corpo minore adiacente lato Nord elevato ad un piano fuori terra (h interna 268cm) adibito a spogliatoio, saletta ristoro e servizi igienici .

La struttura portante verticale è a telaio con pilastri e travi reticolari in acciaio, tamponamenti verticali costituiti da fascia inferiore in cls e fascia superiore in elementi di vetro retinato monolastra in parte apribile, capriate reticolari metalliche, manto di copertura a due falde, lattonomie di gronde e pluviali in lamiera zincata; apertura verso l'esterno costituita da 2 portoni metallici scorrevoli (lati Sud e Ovest) con inserito passaggio pedonale protetto da porta ad una anta lato Sud, e serramenti in profilato di lega di alluminio con vetratura singola per i locali di servizio (lato Nord). Il locale produttivo risulta finito con pavimentazione in battuto di cemento e superfici degli elementi verticali grezze, servito da impianto elettrico e attrezzato con unica caldaia riscaldamento Thermomec e bruciatore alimentato a gasolio Coaer Anima ad espulsione diretta aria calda; i locali servizio, con copertura piana, risultano pavimentati con piastrelle, pareti divisorie e soffitti intonacati e tinteggiati, serviti da impianto idrico sanitario, da tre radiatori individuali indipendenti Robur Supercromo 3000 alimentati a GPL; da apparecchio per la produzione di acqua calda sanitaria Boschetti tipo BGM/50 alimentato a GPL con serbatoio di accumulo.

L'ulteriore corpo di fabbricato, frutto di ampliamento realizzato agli inizi degli anni '90, in aderenza e comunicante al lato Nord del corpo originario e lato Est del primo corpo aggiunto, è costituito da un unico ampio locale produttivo a pianta rettangolare elevato ad un piano fuori terra (h netta intradosso travatura di copertura 576cm) con, sporgente in parte del lato minore Est, piccolo corpo costituito da un unico locale separato e comunicante con il precedente e con l'esterno, adibito a

magazzino e ulteriore piccolo corpo in aderenza al lato Nord destinato a locale compressori.

La struttura portante verticale è a telaio con pilastri e travi reticolari in acciaio, tamponamenti verticali costituiti da fascia inferiore in cls e fascia superiore in elementi di vetro retinato monolastra in parte apribile, capriate reticolari metalliche con manto di copertura a doppia falda con due fasce traslucide in elementi VTR, lattonerie di gronde e pluviali in lamiera zincata; apertura verso l'esterno costituita da 2 portoni metallici scorrevoli (lato Nord e Est) con inserito passaggio pedonale protetto da porta apribile verso l'esterno ad una anta, e serramenti in profilato di lega di alluminio con vetratura singola per il locali magazzino. Il locale produttivo risulta finito con pavimentazione in battuto di cemento e superfici degli elementi verticali grezze; il locale magazzino, con copertura piana, pavimentato con piastrelle, murature di pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; risulta servito da impianto elettrico e attrezzato con unica caldaia per la produzione diretta di aria calda Thermomec e bruciatore alimentazione a gasolio FBR GXTech; il locale magazzino e sala compressori è servito dal solo impianto elettrico.

L'area esterna di pertinenza che circonda il complesso industriale risulta in parte asfaltata. Sulla stessa insiste corpo di fabbricato cabina elettrica realizzata negli anni '80 (sub 2) di proprietà collocata in prossimità dell'angolo Sud-Est e serbatoio lato Nord.

In generale non risulta la presenza di elementi e/o specifiche stratigrafie di materiale termoisolante e fonoassorbente sia negli elementi verticali che orizzontali.

Il grado di finitura risulta piuttosto essenziale ed è stato possibile riscontrare una generalizzata carenza di interventi manutentivi ordinari e straordinari.

L'impiantistica a servizio dell'immobile necessita di interventi manutentivi e/o adeguamenti/rifacimenti e/o integrazioni/aggiornamenti.

Impianto antintrusione: non esistente.

Impianto rilevazione fumi/calore: non esistente.

Il bene immobile è collocato in prossimità della direttrice stradale di collegamento Lestans (PN)-Pinzano al Tagliamento (PN), al limite territoriale Sud-Est del comune di Castelnovo del Friuli in loc. Madonna dello Zucco, in prossimità dell'originaria linea ferroviaria Sacile (PN)-Gemona (UD), nella zona pedemontana a Nord di Spilimbergo (PN), area a bassa densità abitativa e industriale-artigianale. Nelle vicinanze vi è il centro abitato di Lestans (PN), piccolo centro servito dagli Uffici dell'Amministrazione comunale, Agenzia bancaria, altre attività commerciali al minuto e parcheggi pubblici.

L'immobile dispone di area circostante (a forma pressochè trapezoidale, con lato posto Sud-Est sulla *Strada coconsorziale del Zucco*, base minore Sud limite territoriale comunale, altro lato Est confinante con F15 part.685-734, base maggiore Nord con F15 part. 601-602-603) e l'originaria attività ha utilizzato attigue (a Sud) aree scoperte (altre particelle intestate alla Società in fallimento riportate a seguire) quali spazi a parcheggio veicoli (documentazione grafica catastale all.ti 12-13-14).

L'immobile risulta integralmente occupato dall'originaria attività della Società in fallimento.

Per quanto attiene gli approfondimenti tecnico-autorizzativi (all.ti 18 usque 25) effettuati presso la locale PA (Comune di Castelnovo del Friuli PN) emerge che il corpo principale originario è stato edificato in forza di *Concessione di eseguire attività edilizia (Variante licenza edilizia n°2673 del 29.12.1975)* risalente al 04.03.1978 prot. n°3832/77 cui è seguito *Permesso di Agibilità* in data 07.03.1978. La realizzazione dell'opera non coincide con l'originario titolo abilitativo in alcune posizioni e dimensionamento dei fori porta/finestra poi modificati nei successivi atti e nell'altezza interna.

La seguente *Concessione edilizia* prot. N°3299 del 10.08.1981 Comune di Castelnovo del Friuli (PN) ha interessato la *costruzione di una centralina ENEL*.

L'attività edificatoria è proseguita con ulteriore *Concessione edilizia n°22* prot. 1461 del 03.09.1984 (e successiva *Autorizzazione di variante per opere in corso* prot. N°962 del 19.02.1985) – Comune di Castelnovo del Friuli (PN) per *ampliamento di capannone*, cui è seguita *Autorizzazione di abitabilità* – Comune di Castelnovo del F. (PN) prot. N°3459 del 27.07.1985 afferente il primo ampliamento con edificazione dell'ala Ovest e corpo servizi.

La *Concessione edilizia n°29* prot. n°3067 del 15.06.1988 (e successiva *Autorizzazione di variante per opere in corso* di data 20.06.1990 prot.n°3020) ha interessato la *costruzione in ampliamento di capannone ad uso artigianale con modifiche interne* afferente l'ulteriore ampliamento con edificazione dell'ala Nord, centrale compressori e locale magazzino, limitate modifiche del corpo originario, cui non risulta essere seguita autorizzazione agibilità o similare.

La *Concessione trasformazione urbanistica ed edilizia* n°13 prot. 3773 del 11.09.1996 riguarda opere esterne ed ulteriore ampliamento del complesso edificato lato Ovest (tettoia e locale deposito) che risulta non essere stato realizzato.

Lo strumento urbanistico locale (P.R.G.C. approvato con D.P.G.R. n°0380/Pres. Del 30.10.2008 e successive varianti), come riportato nell'allegata certificazione (all.to 17), inserisce l'area e l'edificio nella zona omogenea D3 *"Zona con insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti"* (*"...attuazione diretta, è possibile ampliare o ristrutturare i fabbricati esistenti20% della superficie coperta esistente per attività "sedie metalliche" località Madonna del Zucco rispetto all'attuale superficie fondiaria di pertinenza dell'attività. Con l'acquisizione di altre aree vale il rapporto di superficie coperta di zona 50%"*).

Con riferimento alla documentazione tecnico – catastale depositata presso la PA (planimetria catastale – all.to 14), le verifiche sopralluogo hanno evidenziato limitate difformità riguardanti in particolare i fori porta/finestra della facciata Sud del corpo originario e l'altezza interna *"area lavoro"*.

Dalla documentazione ad oggi disponibile non risultano Attestazioni e/o Certificazioni energetiche afferenti il bene immobile.

01 voce	sup. arr.ta mq	sup. comm.arr.ta mq	€/mq medie	€ totali arr.ti
Complesso Fabbricati	1.320,00	1.316,00	130,00	170.000,00
Area di pertinenza, a corpo				10.000,00
Sommano				€ 180.000,00
Detrazione con arrotondamento procedura fallimentare - 20%				- 36.000,00
Residuano, arr.ti				€ 144.000,00

(Euro centoquarantaquattromila/00) oltre ad eventuale I.V.A. di legge

02. (all.to 03 - Immagini fotografiche)

Comune	Prov.	CF/CT	Fg	Part. Q	C	sup.	Reddito (€)		
							dom.	agrario	
Castelnovo	PN	CT	15	734	bosco	1	0600	0,62	0,09
					ceduo				
<i>Intestazione:</i>									
dati anagrafici			C.F.				diritti e oneri reali		
							proprietà per 1/1		

Titolo di provenienza:

L'immobile sopra identificato risulta di proprietà per la quota di 1/1 alla Società in fallimento pervenuto in forza di atto notaio dott. Giorgio Pertegato Pordenone (PN) del 24.10.2005 repertorio n°249954 fasc.n°12673 e trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 14.11.2005 al reg.part.n°12060.1/2005-reg.gen.n°18984 *Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale* (all.to 15).

Gravami – Ipoteche:

L'immobile (Comune Castelnovo del Friuli PN CT F 15 part. 734 cons. 6 are, oltre agli ulteriori enti Comune Castelnovo del F. PN NCEU F 15 Part. 613 sub 1-2-3, CT F 15 part. 606 cons. 5 are

30 centiare, CT F 15 part. 610 cons. 2 are 80 centiare,) risulta gravato da *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di Tubifaber spa (CF 04246810263 via Barberia n°35 Treviso) come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* n°12935 registro part. n°2008 del 26.11.2014, capitale € 18.877,67 (all.to 16)

Descrizione del bene immobile.

Trattasi di fondo in pendenza esistente in località Madonna dello Zucco, a forma di quadrilatero irregolare, con lato minore confinante a Ovest con la precedente part. (F15 part. 613 ove è edificato il fabbricato industriale, ponendosi a Nord-Est dello stesso, vedasi mappa all.to12), a Nord con F15 part. 604, a Est con F15 part. 605, a Sud con F15 part. 685-614-671.

Sul bene insiste vegetazione arborea e spontanea, non risultano corpi di fabbricato e/o altri manufatti edilizi.

Lo strumento urbanistico locale (P.R.G.C. approvato con D.P.G.R. n°0380/Pres. Del 30.10.2008 e successive varianti), come riportato nell'allegata certificazione (all.to 17), inserisce l'area nella zona omogenea D3 "*Zona con insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti*" ("*...attuazione diretta, è possibile ampliare o ristrutturare i fabbricati esistenti20% della superficie coperta esistente per attività "sedie metalliche" località Madonna del Zucco rispetto all'attuale superficie fondiaria di pertinenza dell'attività. Con l'acquisizione di altre aree vale il rapporto di superficie coperta di zona 50%*").

02

voce		€	totali arr.ti
F15 part. 734 a corpo		€	1.000,00
Detrazione con arrotondamento procedura fallimentare	- 20%	-	200,00
Residuano, arr.ti		€	800,00

(Euro ottocento/00) oltre ad eventuale I.V.A. di legge.

03.

Comune	Prov.	CF/CT	Fg	Part.	Q	C	sup.	Reddito (€)		
								dom.	agrario	
Castelnovo	PN	CT	15	606	bosco	1	0530	0,55	0,08	
					ceduo					
<i>Intestazione:</i>										
dati anagrafici			C.F.				diritti e oneri reali			
Meccaniche Castelnovo sas			00116410937				proprietà per 1/1			
Castelnovo del Friuli (PN)										

Titolo di provenienza:

L'immobile sopra identificato risulta di proprietà per la quota di 1/1 alla Società in fallimento pervenuto in forza di atto notaio dott. Giorgio Pertegato Pordenone (PN) del 24.10.2005 repertorio n°249954 fasc.n°12673 e trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 14.11.2005 al reg.part.n°12060.1/2005-reg.gen.n°18984 *Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale* (all.to 15).

Gravami – Ipoteche:

L'immobile (Comune Castelnovo del Friuli PN CT F 15 part. 606 cons. 5 are 30 centiare, unitamente agli ulteriori enti CT F 15 part. 734 cons. 6 are, oltre agli ulteriori enti Comune di Castelnovo del F. PN NCEU F 15 Part. 613 sub 1-2-3 , CT F 15 part. 610 cons. 2 are 80 centiare),

risulta gravato da *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di Tubifaber spa (CF 04246810263 via Barberia n°35 Treviso) come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* n°12935 registro part. n°2008 del 26.11.2014, capitale € 18.877,67 (all.to 16)

Descrizione del bene immobile.

Trattasi di fondo esistente in località Madonna dello Zucco, a forma di quadrilatero irregolare, posto a Sud della via Madonna del Zucco (a Nord della stessa vi è altra proprietà della Società in Fallimento F15 part. 613, vedasi all.to 12), con lato minore confinante Nord-Ovest confinante con F15 part. 600, lato maggiore Nord Ovest con la via Madonna dello Zucco, lato minore Sud Est con F15 part 610 (intestato anch'esso alla Società in fallimento), lato maggiore a Sud Ovest con il corso d'acqua.

Il bene è un piccolo fondo pianeggiante in parte ricoperto da vegetazione e arbusti e in parte in terra battuta utilizzato quale parcheggio e area di manovra a servizio dell'attività della Società in fallimento.

Lo strumento urbanistico locale (P.R.G.C. approvato con D.P.G.R. n°0380/Pres. Del 30.102008 e successive varianti), come riportato nell'allegata certificazione (all.to 17), inserisce l'area nella zona omogenea E4 "Zona di interesse agricolo-paesaggistico".

03

voce		€ totali arr.ti
F15 part. 606 a corpo	€	700,00
Detrazione con arrotondamento procedura fallimentare	- 20%	- 140,00
Residuano, arr.ti		€ 560,00

(Euro cinquecentosessanta/00) oltre ad eventuale I.V.A. di legge

04.

Comune	Prov.	CF/CT	Fg	Part. Q	C	sup.	Reddito (€)		
							dom.	agrario	
Castelnovo	PN	CT	15	610	prato	1	0280	1,30	1,01
<i>Intestazione:</i>									
dati anagrafici			C.F.			diritti e oneri reali			
[REDACTED]			[REDACTED]			proprietà per 1/1			
Castelnovo del Friuli (PN)									

Titolo di provenienza:

L'immobile sopra identificato risulta di proprietà per la quota di 1/1 alla Società in fallimento pervenuto in forza di atto notaio dott. Giorgio Pertegato Pordenone (PN) del 24.10.2005 repertorio n°249954 fasc.n°12673 e trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 14.11.2005 al reg.part.n°12060.1/2005-reg.gen.n°18984 *Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale* (all.to 15).

Gravami – Ipoteche:

L'immobile (Comune Castelnovo del Friuli PN CT F 15 part. 610 cons. 2 are 80 centiare, unitamente agli ulteriori enti Comune di Dastelnovo del F PN CT F 15 part. 606 cons. 5 are 30 centiare, CT F 15 part. 734 cons. 6 are, NCEU F 15 Part. 613 sub 1-2-3), risulta gravato da *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di Tubifaber spa (CF 04246810263 via Barberia n°35 Treviso) come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* n°12935 registro part. n°2008 del 26.11.2014, capitale € 18.877,67 (all.to 16)

Descrizione del bene immobile.

Trattasi di fondo esistente in località Madonna dello Zucco, a forma di quadrilatero irregolare, posto a Sud della via Madonna del Zucco (a Nord della stessa vi è altra proprietà della Società in Fallimento F15 part. 613, vedasi all.to 12), con lato maggiore Nord Ovest confinante con F15 part. 606 (intestato anch'esso alla Società in fallimento), lato minore Nord Est con la via Madonna dello Zucco, lato maggiore Sud Est con F15 part 612 , lato minore Ovest con il corso d'acqua.

Il bene è un piccolo fondo pianeggiante in terra battuta utilizzato quale parcheggio e area di manovra a servizio dell'attività della Società in fallimento.

Lo strumento urbanistico locale (P.R.G.C. approvato con D.P.G.R. n°0380/Pres. Del 30.102008 e successive varianti), come riportato nell'allegata certificazione (all.to 17), inserisce l'area nella zona omogenea E4 "Zona di interesse agricolo-paesaggistico".

04

voce		€ totali arr.ti
F15 part. 610 a corpo	€	400,00
Detrazione con arrotondamento procedura fallimentare	- 20% -	80,00
Residuano, arr.ti		€ 320,00

(Euro trecentoventi/00) oltre ad eventuale I.V.A. di legge

Stanti le caratteristiche dei beni sopradescritti, la limitata appetibilità e l'effettivo utilizzo e/o possibile interesse verso gli stessi, possono ragionevolmente proporsi

in due lotti, comprendenti l'uno i beni di cui ai F15 parrr.613-734, l'altro ai beni di cui ai F15 part. 606-610, oppure in un unico lotto di vendita così riepilogato:

1-2-3-4

Comune	Prov.	CF/CT	Fg	Part.	Sub	Cat.	Rendita (€)	indirizzo	
1									
Castelnovo	PN	CF	15	613	1	D/1	5.019,96	loc.M. Zucco PT	
Castelnovo	PN	CF	15	613	2	D/1	167,85	loc.M.dello Zucco	
Castelnovo	PN	CF	15	613	3			Pta A	
Comune	Prov.	CF/CT	Fg	Part.	Q	C	sup.	Reddito (€)	
2								dom.	agrario
Castelnovo	PN	CT	15	734	bosco	1	0600	0,62	0,09
					ceduo				
3									
Castelnovo	PN	CT	15	606	bosco	1	0530	0,55	0,08
					ceduo				
4									
Castelnovo	PN	CT	15	610	prato	1	0280	1,30	1,01

Complessivi 1-2-3-4

€uro 145.680,00

(€uro centoquarantacinquemilaseicentottanta/00) oltre ad eventuale I.V.A. di legge

ULTERIORI BENI IMMOBILI.

Riguardo gli ulteriori beni immobili intestati al *Socio accomandatario* [REDACTED] [REDACTED] si specifica che a seguire vengono riportati gli approfondimenti eseguiti sino alla data del 23.03.2014 (all.ti 26 usque 53) , cui è seguita comunicazione della Curatela fallimentare di data 30.03.2015 a seguito dell'intervenuta azione promossa da Istituto bancario creditore che ha comportato la sospensione degli approfondimenti e valutazioni.

05

Comune	Prov.	CF/CT	Fg.	Part.	Sub	Cat.	cl.	Cons.	Rendita (€)	
Castelnovo	PN	NCEU	16	695	1	A/7	U	8 vani	702,38	loc. Mostacins 50 S1-T
Castelnovo	PN	NCEU	16	695	2	C/6	4	37mq	68,79	loc. Mostacins S1
Castelnovo	PN	NCEU	16	695	3					A-loc. Mostacins T

Intestazione:

dati anagrafici	C.F.	diritti e oneri reali
		proprietà per 1/6

Castelnovo del Friuli (PN)

Titolo di provenienza:

L'immobile sopra identificato risulta di proprietà per la quota di 1/6 al sig. [REDACTED] pervenuto in forza di *Atto per causa di morte-denuncia di successione* trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 12.09.2005 al reg. part.n°9909 reg. gen.n°15486 (all.ti 30-33).

Gravami – Ipoteche:

L'immobile (Comune Castelnovo del Friuli PN NCEU F 16 part. 696 sub 1-2-3, unitamente ad altri enti), risulta gravato da:

a. *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Rihinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. [REDACTED] in solido con altri Soggetti come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. N°12411 reg. part. n°1902 del 10.11.2014, capitale € 10.624,17 (all.to 34)

b. *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di Comfer spa (Pradamano UD) contro il sig. [REDACTED] come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. n°12767 reg. part. n°1976 del 20.11.2014, capitale € 10.106,52 (all.to 35)

c. *Atto esecutivo o cautelare* derivante da *Verbale pignoramento immobili* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Richinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. ██████████ con altri Soggetti come da *Nota di trascrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. n°808 reg. part. n°597 del 26.01.2015, somma € 12.554,13 *oltre interessi e spese successivi* (all.to 36)

Descrizione del bene immobile.

Trattasi casa singola di abitazione risalente ai primi anni '70 con terreno circostante edificata in loc. Mostacins di Castelnuovo del Friuli (PN) al limite Sud-Est del territorio comunale confinante con Pinzano al Tagliamento (PN) (immagini fotografiche all.to 3).

Il lotto, a forma di quadrilatero irregolare, confina a Nord la part. 694, ad Est con il confine comunale, a Sud con la part.886 a Ovest con la part. 885 e, all'angolo Sud Est con la part. 696 (tutte particelle di proprietà, per la relativa quota, del sig.

(all.to 37 mappa).

Il fabbricato che insiste sul lotto è una casa di abitazione singola, elevata ad un piano fuori terra oltre al piano seminterrato a pianta pressochè rettangolare con, al piano terra, ingresso, locali cucina, soggiorno, disimpegno, 3 camere da letto, 2 terrazze e bagno e, al piano seminterrato collegato da scala interna, Centrale termica, taverna, ripostiglio, cantina, lavanderia e garage servito da rampa di accesso (all.to 39-40-41).

Struttura di pareti e solai in laterocemento, copertura a falde con lattenerie in lamiera zincata preverniciata.

L'immobile è stato edificato in forza di *Nulla osta per esecuzione dei lavori* – Comune di Castelnovo del Friuli (PN) prat. N°9/1973 di data 07.10.1973 cui è seguita *Autorizzazione di abitabilità* Comune di Castelnovo del Friuli (PN) prat. N°9/1973 del 23.12.1975 (all.ti 42-43).

L'immobile risulta occupato ed utilizzato come abitazione dai sigg. [REDACTED] nonché dalla madre dello stesso.

06

Comune	Prov.	CF/CT	Fg	Part.	Q	C	sup.	Reddito (€)	
								dom.	agrario
Castelnovo	PN	CT	16	568	prato arbor	1	3350	17,30	7,79
Castelnovo	PN	CT	16	694	prato arbor	1	2860	14,77	6,65
Castelnovo	PN	CT	16	696	prato	1	0740	0,76	0,11

Intestazione:
 dati anagrafici C.F. [REDACTED] diritti e oneri reali
 [REDACTED] proprietà per 1/3
 Castelnovo del Friuli (PN)

Titolo di provenienza:

Gli immobili sopra identificati risultano di proprietà per la quota di 1/3 al sig. [REDACTED] [REDACTED] pervenuto in forza di *Atto per causa di morte-denuncia di successione* trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 12.09.2005 al reg. part.n°9909 reg. gen.n°15486 (all.to 30, 33).

Gravami – Ipoteche:

Gli immobili (Comune Castelnovo del Friuli PN CT F 16 part. 568-694-696), unitamente ad altri enti), risultano gravati da:

a. *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Rihinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. ██████████ in solido con altri Soggetti come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. N°12411 reg. part. n°1902 del 10.11.2014, capitale € 10.624,17 (all.to 34)

b. *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di Comfer spa (Pradamano UD) contro il sig. ██████████ come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. n°12767 reg. part. n°1976 del 20.11.2014, capitale € 10.106,52 (all.to 35)

c. *Atto esecutivo o cautelare* derivante da *Verbale pignoramento immobili* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Richinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. ██████████ con altri Soggetti come da *Nota di trascrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. n°808 reg. part. n°597 del 26.01.2015, somma € 12.554,13 *oltre interessi e spese successivi* (all.to 36)

Descrizione del bene immobile.

Trattasi di terreni a prato situati in località Mostacins di Castelnuovo del Friuli (PN), al confine Sud Est con il territorio comunale di Pinzano al Tagliamento (PN) in prossimità dell'abitazione descritta in precedenza (mappa all.to 37)

07

Comune	Prov.	CF/CT	Fg	Part.	Sub	Cat. cl.	Consist.	Rendita (€)	Indirizzo
Castelnuovo	PN	CF	16	826		C/2 1	215mq	233,18	loc.Mostacins PT-1
<i>Intestazione:</i>									
<i>dati anagrafici</i>			<i>C.F.</i>				<i>diritti e oneri reali</i>		
██████████			██████████				proprietà per 1/3		

Titolo di provenienza:

L'immobile sopra identificato risulta di proprietà per la quota di 1/3 al sig. [REDACTED] [REDACTED] pervenuto in forza di *Atto per causa di morte-denuncia di successione* trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 12.09.2005 al reg. part.n°9909 reg. gen.n°15486 (all.to 30, 33).

Gravami – Ipoteche:

L'immobile (Comune Castelnovo del Friuli PN CT F 16 part. 826), unitamente ad altri enti, risulta gravato da:

a. *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Richinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. [REDACTED] in solido con altri Soggetti come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. N°12411 reg. part. n°1902 del 10.11.2014, capitale € 10.624,17 (all.to 34)

b. *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di Comfer spa (Pradamano UD) contro il sig. [REDACTED] come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. n°12767 reg. part. n°1976 del 20.11.2014, capitale € 10.106,52 (all.to 35)

c. *Atto esecutivo o cautelare* derivante da *Verbale pignoramento immobili* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Richinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. [REDACTED] con altri Soggetti come da *Nota di trascrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen.

n°808 reg. part. n°597 del 26.01.2015, somma € 12.554,13 *oltre interessi e spese successivi* (all.to 36).

Descrizione del bene immobile.

Trattasi di bene immobile collocato in loc. Mostacins di Castelnuovo del Friuli (PN) al confine Sud Est con il territorio comunale di Piinzano al Tagliamento (PN) nelle vicinanze dell'abitazione sopradescritta costituito da *magazzini-locali di deposito*, con fabbricato principale a pianta rettangolare elevato a due piani fuori, con strutture verticali, orizzontali e dela copertura a due falde in laterocemento, attualmente pressochè al grezzo, privo di serramenti e impiantistica, ed adibito a deposito attrezzi agricoli; separato corpo minore a pianta rettangolare elevato a due piani f.t., con strutture portanti, orizzontali in laterocemento, copertura a due falde, originariamente adibito a pollaio, attualmente al grezzo e privo di serramenti ed impiantistica ed adibito a deposito attrezzi agricoli e magazzino comprendente relativa area scoperta (immagini fotografiche all.to 3).

Per quanto attiene gli approfondimenti tecnico-autorizzativi effettuati presso la locale PA (Comune di Castelnuovo del Friuli PN) emerge che il bene è stato oggetto di Concessione Edilizia n°111 del 13.09.1982 (all.to 50) avente ad oggetto *"riparazione di un fabbricato ad uso deposito"* con rifacimento murature, solai e copertura e modifiche in alcuni paramenti.

Successivamente in data 12.06.1987 è stato oggetto di Concessione Edilizia n°41 (all.to 51) avente ad oggetto *"riparazione fabbricato ad uso deposito"* e successiva *Variante per opere in corso* di data 03.05.1989, con interventi sulle strutture

orizzontali e verticali, sulla struttura a due falde della copertura cui è seguita *Autorizzazione di Agibilità* prat. 3/1989 prot. N°1451 n°3 del 03.05.1989 (all.to 53)

08

Comune	Prov.	CF/CT	Fg	Part.	Sub	Cat.	cl.	Consist.	Rendita (€)	indirizzo
Castelnovo	PN	CF	16	695	1	A/7	U	8 vani	702,38	loc.Mostacins 50 p.S1-T
Castelnovo	PN	CF	16	695	2	C/6	4	37mq	702,38	loc.Mostacins 50 p.S1-T

Intestazione:

<i>dati anagrafici</i>	<i>C.F.</i>	<i>diritti e oneri reali</i>
		proprietà per 1/6

Titolo di provenienza:

L'immobile sopra identificato risulta di proprietà per la quota di 1/6 al sig. [REDACTED] pervenuto in forza di *Atto per causa di morte-denuncia di successione* trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 12.09.2005 al reg. part.n°9909 reg. gen.n°15486 (all.to 30, 33).

Gravami – Ipoteche:

L'immobile (Comune Castelnovo del Friuli PN CT F 16 part. 826), unitamente ad altri enti, risulta gravato da:

a. *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di *FiulOvest Banca di Credito Cooperativo* (CF 00067610931 via Rihinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. [REDACTED] in solido con altri Soggetti come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. N°12411 reg. part. n°1902 del 10.11.2014, capitale € 10.624,17 (all.to 34)

b. *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di Comfer spa (Pradamano UD) contro il sig. [REDACTED] come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. n°12767 reg. part. n°1976 del 20.11.2014, capitale € 10.106,52 (all.to 35)

c. *Atto esecutivo o cautelare* derivante da *Verbale pignoramento immobili* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Richinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. [REDACTED] con altri Soggetti come da *Nota di trascrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. n°808 reg. part. n°597 del 26.01.2015, somma € 12.554,13 *oltre interessi e spese successivi* (all.to 36)

Descrizione del bene immobile.

Trattasi di bene immobile collocato in loc. Mostacins di Castelnuovo del Friuli (PN) al confine Sud Est con il territorio comunale di Piinzano al Tagliamento (PN) nelle vicinanze dei beni sopradescritti, costituito da casa singola elevata al piano seminterrato (attualmente al grezzo ed adibito a magazzino) e piano terra (suddiviso in disimpegno, 3 camere, bagno, ripostiglio, soggiorno e cucina, oltre alla autorimessa separata), comprendente area scoperta esterna, risalente alla metà degli anni '80, con strutture portanti verticali e orizzontali in laterocemento, copertura a padiglione protetta da coppi, lattonerie in lamiera zincata, completa di serramenti e oscuri, finiture interne, predisposizioni per impianto di riscaldamento, servizio igienico, ecc. attualmente non abitata e utilizzata come deposito (immagini fotografiche all.to 3).

Per quanto attiene gli approfondimenti tecnico-autorizzativi effettuati presso la locale PA (Comune di Castelnuovo del Friuli PN) emerge che il bene è stato oggetto di Concessione Edilizia n°4 del 17.02.1983 (all.to 47) avente ad oggetto "ricostruzione di una casa di civile abitazione con annessi vani agricoli", successiva Autorizzazione di variante per opere in corso del 11.07.1984 (all.to 48), cui è seguita relativa Autorizzazione di abitabilità prat. 7 CE 4 prot. N°3875 del 31.05.1989 (all.to. 49).

09

Comune	Prov.	CF/CT	Fg.	Part. Q	C	sup.	Reddito (€)
Pinzano al T. PN	CT		11	10	1	32.50	dom. agrario
<i>Intestazione:</i>							
dati anagrafici			C.F.			diritti e oneri reali	
[REDACTED]			[REDACTED]			proprietà per 1/6	
Castelnuovo del Friuli (PN)							

Titolo di provenienza:

Gli immobili sopra identificati risultano di proprietà per la quota di 1/6 al sig.

[REDACTED] pervenuto in forza di *Atto per causa di morte-denuncia di successione* trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 12.09.2005 al reg. part.n°9909 reg. gen.n°15436 (all.to 30, 33).

Si specifica che la *Nota di Trascrizione* (all.to 33) sopra citata riporta identificativi del bene *Immobile 9 Comune C217-Castelnuovo del Friuli (PN) cat. Terreni F 11 part. 10*, mentre l'originaria *Denuncia di Successione* (all.to 30) depositata presso Ufficio del Registro del Comune di Maniago (PN) n°18 vol.475 del 02.08.2005 , e

la *Ricevuta di Registrazione di domanda di volture* n°000036110/2005 prot. PN00995992 del 04.08.2005 riportano la corretta identificazione del bene Immobile *progr. 11 Comune di Pinzano al T. PN F11 part. 10.*

Gravami – Ipotèche:

L'immobile (Comune Pinzano al T. PN F11 part. 10), unitamente ad altri enti, risulta gravato da:

a. *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Richinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. ██████████ in solido con altri Soggetti come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. N°12411 reg. part. n°1902 del 10.11.2014, capitale € 10.624,17 (all.to 34)

b. *Ipoteca Giudiziale* derivante da *Decreto Ingiuntivo* in favore di Comfer spa (Pradamano UD) contro il ██████████ come da *Nota di Iscrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. n°12767 reg. part. n°1976 del 20.11.2014, capitale € 10.106,52 (all.to 35)

c. *Atto esecutivo o cautelare* derivante da *Verbale pignoramento immobili* in favore di FiulOvest Banca di Credito Cooperativo (CF 00067610931 via Richinvelda n°4 33095 S.GIORGIO DELLA RICHINVELDA) contro il sig. ██████████ con altri Soggetti come da *Nota di trascrizione Agenzia delle Entrate-Uff.Prov.le Pordenone* reg.gen. n°808 reg. part. n°597 del 26.01.2015, somma € 12.554,13 *oltre interessi e spese successivi* (all.to 36)

Descrizione del bene immobile.

Trattasi di terreno situato al confine Ovest del Comune di Pinzano al Tagliamento (PN) e confinante, lato Ovest, con ulteriori beni descritti in precedenza e posti in località Mostacins di Catelnovo del Friuli prov. PN (in particolare con i F16 part. 695) (all.to 38, Mappa)

BENI MOBILIAccertamenti, verifiche e Metodo di Valutazione beni mobili

Si richiama quanto riportato alle pagine 3-4 della presente specificando che per quanto attiene stampi, telai ed altri beni/accessori affini in consistente numero ad uso lavorazioni (prevalentemente costituiti da elementi metallici sagomati e saldati), come anche le rimanenze di magazzino (materie prime, semilavorati, merci, prevalentemente costituiti da elementi metallici quali barre, piattine, tondini, ferramenta, ecc. in parte successivamente tagliati, sagomati, saldati per la formazione dei telai di sedie e poltroncine) gli stessi sono riportati in quantità/pesi/descrizioni verificati a campione e/o determinati attraverso stima sintetica e pertanto tali quantificazioni sono da ritenersi indicative.

Ai fini della valutazione dei beni si è proceduto coerentemente alle indicazioni dell'*International Valuations Standards* tenendo in considerazione, in particolare, le caratteristiche tipologico/funzionali/ prestazionali dei beni stessi, lo stato d'uso e vetustà, il mercato di riferimento e relative dinamiche, il particolare contesto della situazione micro e macro economica, le strutture/organizzazioni/ procedure di vendita (procedura fallimentare), le necessità e costi di smontaggio, movimentazione

eventuale reinstallazione, i servizi assistenza tecnico-commerciale, la comparazione, ove possibile, con transazioni di beni analoghi e/o affini, le necessità e costi di verifica funzionalità e rispondenza/adeguamento normativi, la possibilità di riuso di parti degli stessi beni quali ricambistica e/o componentistica o, per gran parte degli enti, quale rottame ferroso e non, ed ogni altra circostanza utile ai fini della negoziabilità al lordo di eventuali gravami qualora esistenti.

Nell'esame delle possibilità di cessione degli stessi, come espressamente richiesto dalla Curatela, si è proceduto alla valorizzazione sintetica precisando che l'eventuale aggregazione in lotti dei beni, a seguito singolarmente elencati (All.to 01 completo di layout planimetrico, all.ti 4-5-6-7 Immagini Fotografiche disaggregate per ubicazione nei diversi locali), può risultare possibile per quanto attiene quei macchinari, apparecchiature, attrezzature riutilizzabili quale materia prima "ferrosa" nonché per la relativa giacenza di magazzino (all.to 02 completo di layout planimetrico, All.to7mag – immagini fotografiche) consistente anch'essa da materiale ferroso utilizzabile quale materia prima da aziende specializzate nel recupero dei metalli o, per quanto riguarda il magazzino materia prima ("*materia prima ferrosa*" rif. All.to 02) costituito da tubi a varia sezione, spessori, quale materia prima nel ciclo produttivo di aziende del settore metalmeccanico.

Per utilità della Curatela si è proceduto anche al raggruppamento con relativi subtotali degli enti a magazzino ai fini di un'eventuale ulteriore disaggregazione dei lotti.

MACCHINARI, ATTREZZATURE, ARREDAMENTO

(all.to 04-5-6-7- Immagini Fotografiche)

La Società in fallimento dispone di macchinari, impianti, attrezzature, apparecchiature, arredo industriale destinato all'attività metalmeccanica di produzione di fusti/telai metallici per sedie/poltroncine.

Gran parte di questi risultano vestusti, privi della necessaria documentazione, certificazione, identificazione tecnica e/o dei requisiti rispondenti alla normativa in vigore, abbisognanti di interventi manutentivi e/o di aggiornamento tecnico-sicurezza che ne rendono economicamente non conveniente il riutilizzo e/o comunque di scarso interesse se non quale materiale ferroso riutilizzabile nei processi di recupero dei metalli e/o di parziale recupero quali parti di ricambio. Esistono anche parti ricambio, lubrificanti, ed altro materiale ad uso degli stessi macchinari.

L'arredo e attrezzature industriali risultano costituite prevalentemente da beni in materiale metallico quali scaffalature, ceste, cassoni, tavoli, carrelli, e similari gran parte collocati all'interno del capannone industriale ed anche nell'area esterna. Gli stessi, qualora non riutilizzabili, possono essere recuperabili quale materia prima ferrosa nei processi di recupero dei metalli.

L'arredo ufficio e locali accessori è costituito da beni quali mobilia in truciolare di legno impiallacciato, sedie/poltroncine oltre ad apparecchiature elettroniche vetuste e di alcun interesse economico.

Non risultano intestati alla Società in fallimento ed alla persona fisica veicoli registrati presso il Pubblico Registro Automobilistico. (all.ti 54-55)

Macchine, attrezzature, apparecchiature, arredamento Euro **18.784,00**

(Euro diciottomilasettecentottantaquattro/00.-) oltre ad I.V.A. di legge

BENI MOBILI

MAGAZZINO MERCI-MATERIALE FERROSO

(all.to 07mag- Immagini Fotografiche)

Il magazzino della Società, verificato sulla base della documentazione fornita, dei riscontri a campione effettuati sopralluogo, delle stime effettuate, risulta costituito, prevalentemente, da materiale ferroso per la produzione di fusti metallici di sedie/poltroncine.

In particolare trattasi di materia prima costituita da tubo tondo, quadro, rettangolare, piatto, tondino, ecc., da materiale semilavorato quale parti fusto, schienali, elementi seduta, ecc.; prodotto finito costituito da telaio in tubolare metallico, oltre a ferramenta varia, scarti lavorazioni, campionature, residui ed altro attinente il processo produttivo.

Materia prima ferrosa	4.200,00
materiale ferroso da recupero	<u>1.500,00</u>
Sommano arrotondati	Euro 5.700,00

(Euro cinquemilasettecento/00.-) oltre ad I.V.A. di legge

Seguono allegati 01 usque 56

1. Beni Mobili (*macchine, attrezzature, apparecchiature, arredamento*)
2. *Materiali magazzino*
3. Immagini fotografiche Beni Immobili
4. Immagini Fotografiche Beni Mobili Zona 2
5. Immagini Fotografiche Beni Mobili Zona 3
6. Immagini Fotografiche Beni Mobili Zona 4 ed Esterno
7. Immagini Fotografiche Beni Mobili Zona 5
- 7mag. Immagini Fotografiche Beni mobili - magazzino
8. OMI – Banca dati quotazioni immobiliari 1° quadr. 2014
9. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizi Catastali, Visura per Soggetto 03.02.2015 PN0012971
10. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizi Catastali, Visura per Soggetto 03.02.2015 PN0012970
11. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizio Pubblicità Immobiliare, Isp. PN8828/3 del 2015
12. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizi Catastali, Mappa F15 Castelnuovo del Friuli PN
13. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizi Catastali, Elaborato Planimetrico F15 part. 613 Castelnuovo del Friuli PN
14. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizi Catastali, Planimetria F15 part.613 sub1 Castelnuovo del F. PN
15. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizio Pubblicità Immobiliare, trascrizione RP 12060.1/2005 RG18984 14.11.2005 atto notaio dott. Giorgio Pertegato Pordenone (PN) del 24.10.2005 repertorio n°249954 fasc.n°12673 *Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale*
16. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizio Pubblicità Immobiliare, Iscrizione RG12935 RP 2008 26.11.2014
17. Certificato Destinazione Urbanistica Comune Castelnuovo del Friuli (PN) prot. 543 del 10.02.2015
18. Comune Castelnuovo del F., *Concessione di eseguire attività edilizia del 04.03.1978* prot. N°3832/77
19. Comune Castelnuovo del F., *Permesso di agibilità 07.03.1978*
20. Comune Castelnuovo del F., *Concessione edilizia del 10.08.1981* prot. N°3299, prat. 74
21. Comune Castelnuovo del F., *Concessione edilizia del 16.04.1984* prot. N°1461, prat. 22
22. Comune Castelnuovo del F., *Autorizzazione di abitabilità del 27.07.1985* prot. N°3459
23. Comune Castelnuovo del F., *Concessione edilizia del 01.10.1984* prot. N°3919, prat. 63
24. Comune Castelnuovo del F., *Concessione edilizia del 15.06.1988* prot. N°3067, prat. 29, *Autorizzazione di Variante per opere in corso* prot. 3020 del 20.06.1990
25. Comune Castelnuovo del F., *Concessione trasformazione urbanistica ed edilizia 11.09.1996* prot. N°3773, prat. 96/051, Conc. N°13
26. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizi Catastali, Visura per Soggetto 03.02.2015 PN0012972
27. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizi Catastali, Elenco immobili 03.02.2015 PN0012976
28. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizi Catastali, Elenco immobili 03.02.2015 PN0012975
29. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizio Pubblicità Immobiliare, Ispezione 03.02.2015 PN8836/3
30. Ufficio Registro Maniago (PN), Dichiarazione Successione, rif. 18-475 del 02.08.2005
31. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizio Pubblicità Immobiliare, Ispezione 15.04.2015 PN36944/3

- 32. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizio Pubblicità Immobiliare, Ispezione 15.04.2015 PN36956/3
- 33. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizio Pubblicità Immobiliare, Trascrizione RG15436 RP9909_2005
- 34. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizio Pubblicità Immobiliare, Iscrizione RG12411 RP1902 10.11.2014
- 35. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizio Pubblicità Immobiliare, Iscrizione RG12767 RP1976 20.11.2014
- 36. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizio Pubblicità Immobiliare, Trascrizione RG808 RP597 26.01.2015
- 37. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizi Catastali, Mappa F16 Castelnovo del Friuli PN
- 38. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizi Catastali, Mappa F11 Pinzano al T. PN
- 39. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizi Catastali, Elaborato Planimetrico F16 Mapp. 695 Castelnovo del Friuli PN
- 40. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizi Catastali, Planimetria F16 mapp.695 sub 1 Castelnovo del Friuli PN
- 41. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizi Catastali, Planimetria F16 mapp.695 sub 2 Castelnovo del Friuli PN
- 42. Comune Castelnovo del F., *Nulla osta per Esecuzione Lavori Edili* del 07.10.1973 prat. N°9/1973
- 43. Comune Castelnovo del F., *Autorizzazione all'abitabilità* del 23.12.1975 prat. 9/1973
- 44. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizi Catastali, Planimetria F16 mapp.826 03.10.1988 Castelnovo del Friuli PN
- 45. Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le Pordenone-Servizi Catastali, Elaborato planimetrico e Planimetria F16 mapp.987 sub 1-2 Castelnovo del Friuli PN
- 46. Comune Castelnovo del F., *Concessione Edilizia n°62* del 31.10.1984 prot. N°3918
- 47. Comune Castelnovo del F., *Concessione Edilizia n°4* del 17.02.1983 prot. N°677
- 48. Comune Castelnovo del F., *Autorizzazioe di variante per opere lin corso (rif. CE n°4)* del 11.07.1984 prot. N°2750
- 49. Comune Castelnovo del F., *Autorizzazione di Abitabilità* (rif. CE4) del 31.05.1989 prot. N°3875
- 50. Comune Castelnovo del F., *Concessione Edilizia n°111* del 13.09.1982 prot. N°3649
- 51. Comune Castelnovo del F., *Concessione Edilizia n°41* del 12.06.1987 prot. N°3191
- 52. Comune Castelnovo del F., *Autorizzazione di Variante per Opere in Croso (rif. CE n°41)* del 30.12.1988 prot. N°677
- 53. Comune Castelnovo del F., *Autorizzazione di Agibilità (rif. CE41)* del 03.05.1989 prot. N°1451
- 54. ACI-PRA Pordenone, *Visura Nominativa*, el.cert. 31 del 14.04.2015
- 55. ACI-PRA Pordenone, *Visura Nominativa*, el.cert. 32 del 14.04.2015
- 56. Stazione CC Castelnovo del F. (PN), *Verbaie di denuncia* del 25.03.2015 prot. PN0515_2015 VD 900020

Pordenone, 22.04.2015

arch. Daniele Passoni

Stampa ufficiale con il testo: "Pordenone, 22.04.2015".