

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

GIUDICE DELEGATO : dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO  
CURATORE FALLIMENTARE : dott. Alberto POGGIOLI  
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : geom. Luigi TONEGUTTI

### **FALLIMENTO N. 100/2014**

a carico della Società



#### **PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI E MOBILI**

##### **In proprietà alla società**

- A) Immobile in Comune di Aviano – F.56,mapp.154-678-680-684-688-682
- B) Mezzo di trasporto
- C) Mobili, attrezzature e arredi d'ufficio
- D) Attrezzature, macchinari e giacenze di magazzino

All'illustrissimo

Sig. GIUDICE DELEGATO

dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

del Tribunale di

33170 –PORDENONE -

**Fallimento n. 100/2014 del 01.12.2014**

## **RELAZIONE PERITALE**

Nella procedura Fallimentare a carico della Società:

•

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 in data 30.12.2014 dal Curatore Fallimentare, dott. Alberto POGGIOLI quale Perito Estimatore dei beni immobili e mobili appartenenti alla ditta:

-

Ricevuto l'incarico il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali relativamente ai seguenti beni:

A) Immobile in Comune di Aviano – F.56,mapp.154-678-680-684-688-682

B) Mezzo di trasporto

C) Mobili, attrezzature e arredi d'ufficio

D) Attrezzature, macchinari e giacenze di magazzino

\*\*\*\*\*

### **PREMESSE**

La fallita società operava nel settore dei componenti per l'arredo in legno massiccio e impiallacciato, specializzata nella produzione di ante per cucina, componenti per mobili ed arredi in genere.

L'attività veniva svolta presso l'immobile sito nella zona industriale di Aviano in via Cimone dei Furlani n. 4, formato da un capannone principale, in cui è ubicata l'area produttiva e la zona uffici, e da un secondo capannone in cui sono installati gli impianti di verniciatura.

.....

In conformità all'incarico conferitomi ho condotto, pertanto, una serie di indagini ed analisi sui beni indicati allo scopo di determinare, a seconda del caso, il più probabile **“Valore di mercato (in continuità d'uso)”** ed il **“Valore di liquidazione (o realizzo)”**

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.

Il **“Valore di liquidazione o realizzo”** rappresenta l'ammontare lordo realizzabile dalla vendita dei beni sul libero mercato avendo a disposizione un lasso di tempo limitato per trovare un compratore.

I beni si intendono posti in vendita (in blocco o frazionati) liberi da vincoli e persone ed immediatamente disponibili per gli usi consentiti, con riguardo agli immobili, mentre “a corpo come

visto e piaciuto”, non funzionanti in assenza di adeguata documentazione tecnica, per quanto riguarda i beni mobili,

In ogni caso con assunzione di eventuali costi di frazionamento, disinstallazione e rimozione, trasporto, smaltimento e magazzinaggio, adeguamento alle normative, nonché dei rischi di commercializzazione e di ogni onere e provvigione da parte dell'acquirente.

In tale ipotesi l'abbattimento dei valori, in funzione della commerciabilità del bene, può variare da un minimo del 25% ad un massimo del 50%.

.....

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.

\*\*\*\*\*

## **DESCRIZIONE E STIMA DEI CESPITI**

\*\*\*\*\*

### **A) – IMMOBILE IN AVIANO – via Cimon dei Furlani n. 4**

## **PROVENIENZA**

Gli immobili, oggetto della presente, sono pervenuti all'attuale intestatario

a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

- 1) Atto di **Costituzione di società in accomandita semplice con conferimento di impresa familiare** n. 3077 di rep. del 28.09.1985, notaio Maria Luisa SPERANDEO, registrato a Pordenone il 30.09.1985 al n. 2264 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 25.10.1985 ai n. 9814 R.G/8041 R.P., relativamente all'immobile catastalmente identificato nel Comune di Aviano al **F. 56, mapp. 154**

*(vedi allegato 1 – nota di trascrizione)*

- 2) Atto di **Cessione di diritti reali a titolo oneroso** n. 16096 di rep. del 04.09.2003, notaio Francesco SIMONCINI, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.10.2003 ai n. 15424 R.G/10250 R.P., relativamente alle particelle catastalmente identificate nel Comune di Aviano al **F. 56, mapp. 678-680-682-684-688 della superficie catastale complessiva are 73.46**

*(vedi allegato 2 – atto notarile)*

*(vedi allegato 3 – nota di trascrizione)*

.....

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni risultano iscritti presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone, nel Comune Censuario di Aviano, come segue *(vedi allegato 4 – estratto di mappa)*

### **Catasto terreni**

- F. 56 mapp. 154      Ente Urbano di are 73.50      *(vedi allegato 5 – visura catastale)*

### **Catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*(vedi allegato 6 - visura catastale)*

*(vedi allegato 7 - elaborato planimetrico)*

- Sez. A F. 56 mapp. 154 Sub. 1 Ctg. D/7 R.C. € 12.756,49 - Opificio

*(vedi allegato 8 - planimetria catastale)*

- Sez. A F. 56 mapp. 154 Sub. 2 Ctg. D/1 R.C. € 309,87 - Cabina Enel

*(vedi allegato 9 - planimetria catastale)*

- Sez. A F. 56 mapp. 154 Sub. 4 Ctg. C/2 classe 3 mq. 240 R.C. € 619,75 - Tettoia

*(vedi allegato 10 - planimetria catastale)*

### **Catasto terreni**

Intestazione:

- F. 56 mapp. 678 Terreno della superficie di are 04.90

- F. 56 mapp. 680 Terreno della superficie di are 22.11

- F. 56 mapp. 684 Terreno della superficie di are 21.19

- F. 56 mapp. 688 Terreno della superficie di are 02.10

- F. 56 mapp. 682 Terreno della superficie di are 23.16

della superficie catastale complessiva di are 73.46

*(vedi allegato 11 - visura catastale)*

.....

## **ISPEZIONE CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PORDENONE**

Effettuate le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si è riscontrata la seguente trascrizione pregiudizievole:

- Trascrizione **Sentenza dichiarativa di fallimento** n. 100/2014 di rep. del 01.12.2014, Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 15.01.2015 ai n. 414 R.G./322 R.P. a favore della:

- MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

*(vedi allegato 12 -- nota di trascrizione)*

.....

## **PROVVEDIMENTI TECNICO-EDILIZI**

Il fabbricato industriale e relative pertinenze è stato realizzato a seguito dei seguenti interventi autorizzativi:

- 1) Nulla-Osta edilizio per **“Costruzione di capannone industriale per la lavorazione del legno”** rilasciato in data 13.10.1975 al prot. n. 8728 – pratica edilizia n. 73 *(vedi allegato 13 - nulla-osta edilizio)*, reso abitabile con autorizzazione n. 9977 del 30.09.1977 *(vedi allegato 14- autorizzazione di abitabilità)*.

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. Angelo PUJA'TTI con certificato di collaudo statico depositato al Genio Civile in data 14.09.1976 – pratica n. 5843.

*(vedi allegato 15- certificato di collaudo)*

- 2) Concessione edilizia per **“Costruzione di tettoia uso ricovero automezzi”** rilasciata in data 20.12.1977 al n. 192 – pratica edilizia n. 278 *(vedi allegato 16 - nulla-osta edilizio)*, resa agibile con licenza di agibilità n. 8120 del 16.09.1980 *(vedi allegato 17- autorizzazione di agibilità)*.

- 3) Autorizzazione in sanatoria prot. n. 12716/85 del 07.10.1987 per **“Ampliamento di capannone industriale”** *(vedi allegato 18- autorizzazione di sanatoria)*.

- 4) Concessione edilizia per **“Costruzione di cabina elettrica”** rilasciata in data 28.11.1994 al n. 176 – pratica edilizia n. 184 *(vedi allegato 19- concessione edilizia)*, e resa agibile con certificato di agibilità n. 6392 del 23.12.1997 *(vedi allegato 20 - certificato di agibilità)*

Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. Sergio SAVIO con certificato di collaudo statico depositato ai Servizi Tecnici di Pordenone in data 18.09.1995 -- pratica n. 17169

*(vedi allegato 21- certificato di collaudo)*

- 5) Concessione edilizia per **"Costruzione di deposito vernici e pensilina"** rilasciata in data 30.12.1994 al n. 190/94 – pratica edilizia n. 128/92 *(vedi allegato 22- concessione edilizia)*
- 6) Concessione edilizia per **"Costruzione di locali per deposito vernici e legname"** rilasciata in data 16.11.1998 al n. 138/98 – pratica edilizia n. 205/98 *(vedi allegato 23- concessione edilizia)*, e Denuncia di Inizio Attività per opere di variante depositata in data 04.02.2002 *(vedi allegato 24- Denuncia Inizio Attività)*.
- Le opere strutturali sono state collaudate dall'ing. Giancarlo BASTIANELLO con certificato di collaudo statico depositato ai Servizi Tecnici di Pordenone in data 10.04.2002 – pratica n. 26085 *(vedi allegato 25 - certificato di collaudo)*
- 7) Denuncia Inizio Attività in Sanatoria per **"Posa di silos prefabbricato per lo stoccaggio dei residui della lavorazione del legno"** depositata in data 07.11.2003 *(vedi allegato 26 - Denuncia Inizio Attività)*
- 8) Denuncia Inizio Attività per **"Realizzazione di recinzione perimetrale e apertura di accesso carraio"** depositata in data 27.12.2004 *(vedi allegato 27- Denuncia Inizio Attività)* e Autorizzazione rilasciata dalla Polizia Municipale n. 01/2005 del 18.01.2005 *(vedi allegato 28 – autorizzazione)*
- 9) Autorizzazione per **"Installazione di insegna"** n. 144 del 05.01.06 rilasciata dalla Polizia Municipale *(vedi allegato 29 - autorizzazione)*

.....

## **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

Da un'attenta analisi tra i progetti autorizzati e lo stato dei luoghi si è rilevato che il compendio immobiliare è costituito da più porzioni differenti che con il tempo si sono integrate sulle pre-esistenze. Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aviano non si è reperito il titolo abilitativo alla realizzazione dei seguenti volumi tecnici *(evidenziati in colore giallo nella planimetria allegata)*;



- cabina elettrica (ora dismessa);
- tettoia esterna destinata a sala compressori;
- modesto locale ad uso deposito;

Trattandosi di costruzioni realizzate in assenza dei prescritti titoli abilitativi e considerando che trattasi di opere di modesta entità, in parte non più utilizzabili, se ne prevede la totale rimozione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

In alternativa potrà essere presentata, al Comune di Aviano, istanza di sanatoria ai sensi della Legge Regionale 19/09.

Il conto economico, per la definizione della pratica, potrà essere effettuato solo successivamente al deposito degli elaborati tecnico-grafici presso l'Amministrazione Comunale.

*(vedi allegato 30 – planimetria degli interventi edilizi)*

.....

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Da un'attenta analisi tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, si è rilevata una lieve modifica delle forometrie interne ed un diverso utilizzo di alcuni vani.

Inoltre non risulta graficamente rappresentato il locale interno attualmente destinato a "mensa" realizzato con struttura metallica leggera e doppia lastra in cartongesso.

Dovrà essere presentata nuova denuncia di variazione catastale.

.....

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Aviano in data 16.01.2015 al prot. 24865, le aree oggetto della presente ricadono in zona urbanistica "D.2.1" (industriali di interesse comprensoriale e comunale e si attua con le seguenti prescrizioni e indici edilizi, che a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, vengono così riassunti:

- Rapporto di copertura massimo per superficie produttiva   = 50%
- Distanza dai confini di proprietà   = mt. 7,50
- Distanze dalla viabilità interna della zona   = mt. 10,00

*(vedi allegato 31– certificato di destinazione urbanistica.)*

.....

## **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA**

L'immobile, oggetto della presente perizia, è ubicato in Comune di Aviano in Provincia di Pordenone, non distante dall'Austria e dalla Slovenia, e situato a circa cento chilometri da Venezia.

L'area è posta nella fascia pedemontana, a ridosso delle Prealpi, a quattordici chilometri dalla stazione scistica di Piancavallo ed in prossimità di preziosi ecosistemi alpini come la Foresta del Cansiglio.

La zona è ubicata in prossimità del centro abitato di Aviano, lungo la strada Provinciale denominata Via Pordenone che collega il capoluogo con Aviano,

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione industriale prevalentemente di dimensioni medio e piccole.

*(vedi allegato 32 – documentazione fotografica)*

.....

## **DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETA'**

Trattasi di opificio industriale sito nella zona industriale del Comune di Aviano, via Cimon dei Furlani n. 4 e catastalmente identificato al F. 56, mapp. 154-678-680-682-684-688 della superficie catastale complessiva di mq. 14.696,00.

La proprietà immobiliare, oggetto di valutazione, costruita alla fine degli anni settanta del secolo scorso, è costituita da un'area a morfologia pianeggiante con sovracretto opificio industriale, formato da un capannone principale, in cui è ubicata l'area produttiva e la zona uffici, da un secondo capannone in cui sono installati gli impianti di verniciatura e da una tettoia esterna ad uso ricovero autoveicoli.

L'area è direttamente collegata alla Viabilità Pubblica attraverso accesso carraio dotato di cancello in ferro con apertura elettrica.

L'area esterna, in parte pavimentata in calcestruzzo e asfalto bituminoso ed in parte sistemata a verde inerbato, è delimitata da recinzione in muretto con sovrastanti elementi prefabbricati in calcestruzzo, lungo il fronte strada, e muretto con rete metallica, lungo i restanti lati, ed è adibita a deposito, parcheggio ed alla viabilità interna e spazio di manovra degli automezzi.

Lo smaltimento delle "acque reflue assimilate ad acque reflue domestiche" avviene direttamente nella fognatura comunale ed è stato autorizzato giusta autorizzazione n. 2925/99 del 27.11.2000

*(vedi allegato 33 – autorizzazione allo scarico)*

Lungo il perimetro esterno del fabbricato è posizionato un anello antincendio con manichette e lance.

Ai fini antincendio in data 04.07.2012 – rif. Pratica V.V.F. 94409, è stata inoltrata, presso il Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pordenone, attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio con validità quinquennale.

*(vedi allegato 34 – attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio)*

#### IMPIANTI GENERICI FISSI

L'opificio industriale è fornito di impianto di consegna e distribuzione energia elettrica e forza motrice, illuminazione interna ed esterna, impianto di riscaldamento e condizionamento, linea di approvvigionamento acqua potabile, impianto antincendio, impianto citofonico e telefonico, con canalizzazioni correnti a soffitto.

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.

Presso l'azienda si sono reperiti i certificati di conformità degli impianti alla regola d'arte, impianti di cui non è stata verificata la perfetta funzionalità in quanto l'opificio non risulta operativo, che a puro titolo esemplificativo ma non esaustivo vengono così riassunti:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico cabina di trasformazione M.T/B.T., rilasciata in data 11.03.1997 dalla ditta [REDACTED] (vedi allegato 35)
- Dichiarazione di conformità per adeguamento dell'impianto elettrico generale, rilasciata in data 31.01.1997 dalla ditta [REDACTED] (vedi allegato 36)
- Dichiarazione di conformità per l'installazione di centrale antincendio, rilasciata in data 30.07.02 dalla ditta individuale [REDACTED]. (vedi allegato 37)
- Dichiarazione di conformità per l'installazione di lampade di emergenza su uscite di sicurezza rilasciata in data 30.07.02 dalla ditta individuale [REDACTED] (vedi allegato 38)
- Verbale di verifica dell'impianto di messa a terra del 19.05.2012 rilasciato dalla ditta [REDACTED] con sede in Maniago (vedi allegato 39– verifica messa a terra)

Da ricerche effettuate non si è rilevato l'attestato di prestazione energetica.

.....

Nel suo complesso il compendio immobiliare è costituito da un capannone principale, in cui è ubicata l'area produttiva per la lavorazione del legno e la zona uffici/servizi, da un secondo capannone in cui sono installati gli impianti di verniciatura, collegati fra loro da tettuccio in ferro e lamiera a volta, da una tettoia esterna ad uso deposito legnami e vernici, da una tettoia ad uso ricovero automezzi e dalla cabina elettrica.

La struttura portante prevalente dei due capannoni è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato prefabbricato a sostegno della copertura costituita da pannelli prefabbricati coibentati con sovrastante manto in lastre ondulate in cemento-amianto (eternit) e lattoneria in lamiera preverniciata.

I tamponamenti perimetrali sono realizzati in pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato coibentati con finitura superficiale esterna a vista e vincolati alla struttura portante con idonei fissaggi.

Le superfici illuminanti, poste a livello della copertura, sono costituite da lastre ondulate in materiale plastico traslucido.

L'impianto di riscaldamento del copro uffici e dei capannoni è costituito da una caldaia a biomassa per la combustione dei residui di lavorazione, oltre ad una caldaia a gasolio.

Lungo il perimetro esterno del fabbricato si è rilevato un silos per lo stoccaggio dei residui della lavorazione del legno e la sala compressori.

*(vedi allegato 40 – documentazione fotografica esterni)*

*(vedi allegato 41 – documentazione fotografica interni)*

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione può essere così descritta:

#### **Terreno di proprietà**

Area a morfologia pianeggiante di forma pressochè rettangolare della superficie catastale complessiva di mq. 14.696,00, costituente l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato, recintata e dotata di accesso carraio, in parte pavimentata con asfalto bituminoso e calcestruzzo ed in parte sistemata a verde inerbato.

#### **Corpo uffici e servizi**

Il corpo uffici destinato ad ingresso, servizio igienico, sala riunioni e tre locali ad uso ufficio per la gestione dell'attività amministrativa si sviluppa su una superficie di mq. 125,00 (circa).

Le finiture interne prevalenti possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio;
- contropareti perimetrali in laterizio con interposto materiale isolante;
- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- intonaci e tinteggiature interne a civile;
- serramenti esterni in alluminio e vetro termoisolante;
- porta d'ingresso in alluminio e vetro;
- porte interne in legno;
- porta di accesso all'area produttiva del tipo tagliafuoco REI 120;
- impianto di riscaldamento con ventilconvettori ad aria;
- impianto di illuminazione con elementi al neon;

- impianti idro-sanitario, citofonico e di climatizzazione;
- pavimento e rivestimento servizio igienico in piastrelle di ceramica, dotato di tazza w.c., bidet, lavandino, riscaldato a mezzo di corpo radiante.

#### Corpo servizi e spogliatoio

Area della superficie di mq. 25.00 (circa) nella quale sono stati ricavati due spogliatoi e due locali w.c. per uomini/donne.

Le finiture interne prevalenti possono essere così riassunte:

- divisori interni in laterizio;
- pavimenti in piastrelle di gres;
- rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- porte interne in alluminio;
- illuminazione artificiale con elementi al neon.

#### Area ad uso falegnameria e deposito

Adibita all'attività lavorativa, magazzino di materie prime e prodotto finito della superficie complessiva di mq. 1.600,00 (circa) ed avente altezza utile di mt. 4.50 (circa).

Le finiture interne sono costituite da pavimento in conglomerato cementizio del tipo industriale, serramenti esterni in alluminio e vetro martellato, portoni scorrevoli con struttura in ferro e pannello coibentato, impianto di illuminazione artificiale con elementi al neon, impianto di riscaldamento a mezzo di otto areatori ad aria.

#### Area ad uso verniciatura

Area destinata a verniciatura della superficie complessiva di mq. 700,00 (circa) ed avente altezza utile di mt. 4,50 (circa).

Le finiture interne sono costituite da pavimento in conglomerato cementizio del tipo industriale, serramenti esterni in alluminio e vetro martellato, portoni scorrevoli con struttura in ferro e pannello coibentato, impianto di illuminazione artificiale con elementi al neon, impianto di riscaldamento a

mezzo di sei areatori ad aria.

#### Tettoia esterna per deposito legname e vernici

Tettoia adibita a deposito legnami con due locali ad uso deposito vernici, della superficie coperta complessiva di mq. 260.00 (circa).

La struttura portante prevalente è costituita da pilastri e travi in ferro, copertura in pannelli del tipo "monopanel" e pavimento in liscio di calcestruzzo.

I locali destinati a deposito vernici presentano tamponamenti laterali in muratura di laterizio con porta d'ingresso avente struttura in ferro e pannello coibentato.

#### Tettoia per ricovero autovetture

Trattasi di tettoia per il ricovero delle autovetture, delle dimensioni massime di mt. 37.00x5.00 e della superficie coperta di mq. 185.00 (circa) con struttura portante costituita da pilastri centrali ed elementi a sbalzo in ferro con sovrastante copertura in lastre di cemento amianto (eternit) e lattoneria in lamiera.

#### Cabina elettrica di trasformazione

Trattasi di cabina elettrica di trasformazione della superficie coperta di mq. 25.00 (circa) con struttura in elevazione e di copertura in calcestruzzo armato prefabbricato.

.....

### DATI PLANIVOLUMETRICI RIEPILOGATIVI

- Superficie di proprietà - F. 56, mapp. 154	= mq. 7.350,00
- Superficie di proprietà - F. 56, mapp.678-680-682-684-688	= mq. <u>7.346,00</u>
Totale superficie di proprietà = mq. 14.696,00	
- Superficie coperta complessiva	- mq. 2.920,00 (circa) così ripartita
- Superficie uffici amministrativi	= mq. 125.00 (circa)
- Superficie spogliatoi e servizi	= mq. 25.00 (circa)
- Superficie falegnameria e deposito	= mq. <u>1.600.00 (circa)</u>

	Sommano	≈ mq. 1.750,00 (circa)
- Superficie area verniciatura		≈ mq. 700,00 (circa)
- Superficie tettoia deposito legnami e vernici		≈ mq. 260,00 (circa)
- Superficie tettoia per autovetture		≈ mq. 185,00 (circa)
- Superficie cabina elettrica		≈ mq. 25,00 (circa)

### LIMITI DELL'INDAGINE

In sede dei vari sopralluoghi 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 (eternit) ondulati a copertura dei seguenti fabbricati:

- Fabbricato principale ad uso falegnameria	≈ mq. 1.750,00 (circa)
- Fabbricato ad uso verniciatura	≈ mq. 700,00 (circa)
- Tettoia esterna ad uso ricovero autovetture	≈ mq. 185,00 (circa)

Si precisa che le lastre in cemento-amianto (etrenit), costituenti il manto di copertura dell'opificio, sono poste al di sopra della struttura di copertura costituita da pannelli prefabbricati coibentati che impediscono la dispersione di eventuali fibre all'interno dell'area produttiva.

Lungo l'area esterna del capannone si è inoltre rilevata la presenza di materiale di vario genere da smaltire quale rifiuto speciale/rifiuto urbano e sinteticamente così descritti:

- container in ferro attualmente ad uso deposito da smaltire a rottame;
- n. 8 ceste in ferro;
- n. 7 bancali di latte pressate da smaltire;
- cassone e ceste in ferro contenenti residui di lavorazioni di verniciatura da smaltire quale rifiuto speciale;
- cassone in ferro e sacchi contenenti rifiuti urbani da smaltire;



- n. 5 bombole di ossigeno e acetilene da smaltire;
- cesta in ferro contenente reggole da smaltire;
- frigo marca NORTON da smaltire;
- n. 2 caricabatteria da smaltire;
- bancali in legno e plastica, bancale di segatura, cesta in ferro, estintore da 50 Kg su carrello, taniche vuote, etc. da smaltire.

In sede di sopralluogo si è rilevata una perdita di acqua proveniente dalla condotta di adduzione della linea dell'acquedotto ed inoltre, alcune infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura.

*(vedi allegato 42 – documentazione fotografica)*

.....

## **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;
- 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 vendita avviene in regime fallimentare come "visto e piaciuto" con l'assenza di garanzie per vizi e difetti sia occulti che visibili
- dell'onere, a carico dell'acquirente, di disinstallazione, rimozione, trasporto e smaltimento del materiale di risulta/rifiuti speciali/rifiuti urbani/macchinari e delle attrezzature non più usufruibili.

Si precisa che 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.

Con riferimento a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in precedenza descritte, ai condizionamenti economici indicati, fatto riferimento ai prezzi di mercato locale, ed in comparazione a beni simili a quello in oggetto, per ubicazione e destinazione, e tenendo in considerazione quanto segue:

- la necessità di programmare nel tempo la bonifica del manto di copertura costituito da lastre di cemento amianto;
- la necessità di smaltire i rifiuti stoccati nell'area esterna del capannone.

si espongono i seguenti valori:

### **VALORE DI STIMA**

#### **OPIFICIO INDUSTRIALE – F. 56, mapp. 154**

- Uffici amministrativi e servizio	mq.	125,00 x €/mq.	180,00	= €.	22.500,00
- Area produttiva, spogliatoio e servizi	mq.	1.625,00 x €/mq.	130,00	= €.	211.250,00
- Area verniciatura	mq.	700,00 x €/mq.	130,00	= €.	91.000,00
- Tettoia ad uso deposito legnami e vernici	mq.	260,00 x €/mq.	100,00	= €.	26.000,00
- Tettoia per ricovero autovetture	mq.	185,00 x €/mq.	30,00	= €.	5.550,00
- Cabina elettrica	mq.	25,00 x €/mq.	200,00	= €.	5.000,00
					<b>= €. 361.300,00</b>

#### **AREA EDIFICABILE F. 56, mapp.678-680-682-684-688**

- Superficie catastale	mq.	7.346,00 x €/mq.	7,00	= €.	51.422,00
		Sommano		= €.	412.722,00
		<b>Arrotondato a</b>		<b>= €.</b>	<b>410.000,00</b>

Trattandosi di vendita fallimentare al valore così determinato viene applicata una riduzione in via forfetaria del 30% per la immediatezza della vendita giudiziaria.

Il valore viene pertanto così rideterminato:

- **Valore di liquidazione o realizzo** € 410.000,00 – (30% su € 410.000,00) – € 287.000,00  
**Arrotondato a** = € 285.000,00

\*\*\*\*\*

## **B) – AUTOVEICOLI E MEZZI DI TRASPORTO**

Presso la sede dell'azienda si è inventariato il seguente automezzo:

- 1) Autocarro per trasporto di cose con cassone dotato di centine e telone, marca IVECO, alimentazione a gasolio, targato [REDACTED] immatricolato il 19.05.1998 – Km. 228.892

*(vedi allegato 43 – documentazione fotografica)*

*(vedi allegato 44 – libretto di circolazione)*

.....

### **VALORE DI STIMA**

La stima viene eseguita considerando il deprezzamento dell'autoveicolo in funzione della manutenzione e stato di conservazione e dell'obsolescenza riferita al progresso tecnologico e tenendo conto che la vendita in una procedura fallimentare avviene con la formula "visto e piaciuto" in considerazione dell'assenza di garanzie per vizi e difetti sia occulti che visibili e con l'assunzione di tutti gli oneri di deposito, revisione e di manutenzione per la messa in circolazione del mezzo a totale cura e spese dell'acquirente.

- **Valore di mercato** = € 5.000,00

Trattandosi di vendita fallimentare al valore così determinato viene applicata una riduzione in via forfetaria del 40% per la immediatezza della vendita giudiziaria.

Il valore viene pertanto così rideterminato:

- Valore di liquidazione o realizzo €. 5.000,00 – (40% su €. 5.000,00) = €. 3.000,00

\*\*\*\*\*

## **C) – MOBILI, ATTREZZATURE E ARREDI D'UFFICIO**

Presso l'azienda sottoposta a procedura fallimentare sita in Comune di Aviano – via Cimon dei Furlani n. 4, si sono inventariati i seguenti mobili, arredi e attrezzature d'ufficio.

Al fine di predisporre l'inventario, il sottoscritto suddivise l'area uffici per settori con apposizione di lettere di riferimento.

*(vedi allegato 45- documentazione fotografica)*

### **INVENTARIO MOBILI ARREZZATURE E ARREDI D'UFFICIO**

#### **LOCALE INGRESSO - contraddistinto con la lettera "A"**

- n. 2 poltroncine in ferro e tessuto;
- tavolino quadrato porta riviste;
- banco scrivania reception in laminato;
- cassetiera a quattro cassetti;
- postazione dattilo;
- scaffalatura a ripiani in ferro;
- carrello scorrevole porta documenti;
- ripiano in ferro con struttura reticolare;
- sedia girevole in tessuto;
- computer HP completo di video marca ASUS e tastiera;
- calcolatrice OLIVETTI LOGOS 694 aT
- postazione telefonica (telefono PANASONIC KX-T7730)
- stampante XEROX Phaser 6180, formato A/4;
- stampa a parete;

- quadro a parete;
- portaombrelli;
- estintore a polvere da 5 Kg.
- articoli vari di cancelleria.

LOCALE SERVIZIO IGIENICO - contraddistinto con la lettera "B"

- specchiera con mensola;
- cassetta pronto soccorso;
- articoli per pulizia;

LOCALE UFFICIO - contraddistinto con la lettera "C"

- armadio in laminato a dieci + dieci ante con ripiani;
- mobiletto in ferro a ripiani;
- scrivania in laminato ad angolo;
- postazione dattilo;
- cassetiera a quattro cassetti;
- distruggidocumenti marca FELLOWES;
- stampante XEROX WORK CENTRE 3220, formato A/4;
- stampante-scanner-copiatore HP Photosmart C4180;
- computer IIP completo di video marca ASUS e tastiera;
- postazione telefonica (telefono PANASONIC KX-T7730)
- gruppo di continuità;
- calcolatrice OLIVETTI LOGOS 694 a'l
- macchina da scrivere elettrica OLIVETTI ET 2400;
- stampante XEROX WORK CENTRE PE 120i, formato A/4;
- n. 2 sedie girevoli in ferro e tessuto
- scaletta in ferro;

- appendiabiti;
- orologio a parete;
- n. 2 stampe a parete;
- macchina fotografica digitale marca KODAK, mod. Easy Share V1003;
- etichettatrice DYMO Label Point 150;
- calcolatrice OLIVETTI 192
- articoli vari di cancelleria.

LOCALE UFFICIO - contraddistinto con la lettera "D"

- scrivania in laminato con cassetiera a quattro cassetti;
- mobile a quattro + quattro ante in laminato e vetro con ripiani;
- cassaforte;
- postazione telefonica (telefono PANASONIC KX-T7730)
- scaffalatura in laminato a ripiani;
- sedia girevole in tessuto;
- n. 2 sedie in tessuto;
- orologio a parete;
- n. 2 stampe a parete;
- ventilatore elettrico;
- articoli vari di cancelleria.
- prototipi ante da cucina;

LOCALE UFFICIO - contraddistinto con la lettera "E"

- scrivania in laminato ad angolo;
- cassetiera a tre cassetti;
- frigo IGNIS;
- computer IIP completo di video marca ASUS e tastiera;

- postazione telefonica (telefono PANASONIC KX-T7730)
- stampante XEROX DOCU PRINT P1210, formato A/4;
- armadio in laminato a due ante;
- fornello scaldavivande;
- aspirapolvere marca SIEMENS;
- orologio a parete;
- stampa a parete;
- camici da lavoro;
- articoli vari di cancelleria.
- prototipi ante da cucina;

LOCALE - contraddistinto con la lettera "F"

- tavolo riunioni in legno;
- n. 9 sedie girevoli in tessuto;
- n. 1 sedia in tessuto;
- tavolino in ferro con ripiano in vetro;
- appendiabiti;
- armadio a tre ante;
- ripiano in ferro con struttura reticolare;
- computer HP completo di video e tastiera;
- calcolatrice SHARP EL1801E;
- frigo marca VITRIFRIGO;
- tastiera non funzionante;
- campioni di ante per cucina;
- orologio a parete;
- n. 5 stampe a parete;

- articoli vari di cancelleria.

.....

### **VALORE DI STIMA**

La stima viene eseguita applicando al valore attuale una percentuale di deprezzamento ai beni inventariati in funzione della manutenzione e stato di conservazione e, relativamente alle macchine d'ufficio, all'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 considerazione dell'assenza di garanzie per vizi e difetti sia occulti che visibili e con l'onere di liberare i locali nel più breve tempo possibile, a totale cura e spese dell'acquirente.

Tenendo conto di quanto sopra esposto e della situazione congiunturale negativa del mercato si ritiene di stimare i beni come segue:

**- VALORE DI MERCATO** = €. 2.000,00

Trattandosi di vendita fallimentare al valore così determinato viene applicata una riduzione in via forfetaria del 50% per la immediatezza della vendita giudiziaria.

Il valore viene pertanto così rideterminato:

**- Valore di liquidazione o realizzo** € 2.000,00 – (50% su € 2.000,00) = €. 1.000,00

\*\*\*\*\*

### **D)– ATTREZZATURE, MACCHINARI E GIACENZE**

Presso l'azienda sottoposta a procedura fallimentare sita in Comune di Aviano – viale Cimon dei Furlani n. 4, si sono inventariati le seguenti attrezzature, macchinari e giacenze di magazzino costituite da materie prime, elementi in legno semilavorati e prodotto finito.

### **DESCRIZIONE DELLE FASI DEL PROCESSO PRODUTTIVO**



L'attività svolta consisteva nella produzione e successiva verniciatura di ante in legno per mobili e il ciclo produttivo dell'azienda era articolato nelle fasi di seguito descritte:

1. Le materie prime, costituite da pannelli di legno, venivano prelevate dal magazzino semilavorati ed avviate al reparto macchine;
2. Nel reparto macchine venivano conferite, ai pannelli, le dimensioni finali attraverso operazioni di squadratura, scorniciatura, levigatura, incollaggio e pressatura conformemente alle necessità di assemblaggio del prodotto finito;
3. Gli elementi semilavorati venivano avviati al ciclo di verniciatura e, a seconda dell'elemento finito da realizzare, gli elementi venivano sottoposti ad una fase di tinteggiatura in apposita tinteggiatrice a giostra;
4. Ultimata l'essiccazione gli elementi venivano controllati ed imballati;
5. Gli elementi imballati venivano stoccati presso apposita area in attesa della spedizione al cliente.

Al fine di predisporre l'inventario, il sottoscritto suddivise l'unità immobiliare per settori con apposizione di numerazione di riferimento.

### **INVENTARIO ATTREZZATURE, MACCHINARI E GIACENZE DI MAGAZZINO**

**LOCALE FALGNAMEA** (vedi allegato 46– documentazione fotografica)

- 1) Macchina accoppiata formata da scorniciatrice marca WENIG in cabina di insonorizzazione e troncatrice marca FRIULMAC completa di rulliera, marchiata CE;
- 2) Troncatrice;
- 3) Tenonatrice ditta FRIULMAC mod. FN7, anno di costruzione 1995 marchiata CE;
- 4) Fresa TOUPIE marca SICAR SF100;
- 4/a) Fresa TOUPIE;
- 5) Pressa oleodinamica ditta ORMA MACCHINE completa di collarina marca OSAMA;
- 6) Pressa oleodinamica marca CASOLIN completa di collarina, obsoleta e inutilizzata;

- 7) N. 2 levigatrici accoppiate a tre nastri marca SANDINGMASTER complete di rulliera e di dieci lampade alogene su tre carrelli a ruote;
- 8) Levigatrice a mano orbitale marca MEVI;
- 9) Squadratrice con cabina di insonorizzazione completa di quadro comandi, marca CELASCHI;
- 10) Strettoio marca COMIL con pistoni ad aria completo di rulliera;
- 11) Banco strettoio orizzontale di montaggio manuale marca OMW;
- 12) Levigatrice a nastro marca VOLPATO;
- 13) Levigatrice a mano orbitale ditta F.lli TAGLIABUE, obsoleta e inutilizzata;
- 14) Squadratrice di precisione marca CELASCHI completa di quadro elettrico;
- 15) Multilame marca COSMEC completo di rulliera e cabina di insonorizzazione;
- 16) Sega a nastro ditta BONGIOVANNI;
- 17) Pialla a spessore ditta SOVRANO mod. PS410;
- 18) Pialla a filo obsoleta;
- 19) Macchina artigianale per lavorazione del legno;
- 20) Troncatrice mod. TR2-A, in disuso;
- 21) Sagomatrice traversi ante ditta MECCANICA IG matricola 010989, in disuso;
- 22) Sezionatrice-sega circolare con carro mobile marca OLYMPIA mod. SC 3000;
- 23) Pantografo con trasmissione a cinghia a comando automatica a testa orientabile marca SAOM;
- 24) Fresa TOUPIE marca SAC;
- 25) Fresa TOUPIE marca STETON T30;
- 26) Forno sottovuoto per essiccazione;
- 27) Fresa TOUPIE non funzionante;
- 28) Smerigliatrice fissa, in disuso;
- 29) Tornio per lavorazione del ferro ditta CLOVIS, in disuso;
- 30) Miscelatore elettrico;

- 31) Compressore ad aria completo di serbatoio, marca SICC;
- 32) Sega a nastro, marca VEB;
- 33) Fresa TOUPIE marca STETON T33;
- 34) Pantografo manuale marca VITAP;
- 35) Foratrice marca VITAP;
- 36) Fresa TOUPIE marca SAC TS125;
- 37) Macchina artigianale foratrice multipla per lavorazione del legno;
- 38) Trapano a colonna marca SERR MAC 15;
- 39) Affilatrice marca UT.MA mod. LC/25.S;
- 40) Muletto elettrico marca MULI, portata 12 q.li, completa di caricabatterie;
- 41) Muletto elettrico marca ROBUSTUS, portata 20 q.li, completa di caricabatteria;
- 42) Compressore ad aria obsoleto;
- 43) N. 6 banchi da lavoro in ferro e legno di varie dimensioni;
- 44) Transpallet elettrico marca CARRELLI B111, portata 15 q.li;
- 45) Pistone ad olio;
- 46) Carrello porta attrezzi;
- 47) N. 52 carrelli e ceste in ferro su ruote;
- 48) N. 5 Transpallet manuali di cui due non funzionanti;
- 49) Sega a nastro, foratrice e trapano a colonna, non funzionanti;
- 50) Nastri per levigatrici di varie dimensioni e granulometria, n. 180 fogli (circa);
- 51) Scaffalatura/pannello/armadietto a ripiani contenente frese per lavorazione legno di vari modelli e dimensioni;
- 52) Scaffalature in ferro e legno contenente campionature, morsetti, frese, sagome e attrezzatura minuta
- 53) N. 1 estintore a polvere da 50 Kg su carrello e n. 7 estintori a polvere da 9 Kg.;

- 54) Giacenze di magazzino costituite da resti di lavorazioni di varie essenze e dimensioni, fermavetri, etc. - quantità mc. 50 (circa) – materiale naturale in parte riutilizzabile/da ardere e in parte trattato con colle;
- 55) Giacenze di magazzino costituite elementi in legno trattati con colle di varie essenze e dimensioni – quantità mc. 200 (circa);
- 56) Prodotto finito costituito da ante da cucina laccate di varie dimensioni– quantità pezzi 1700 (circa);
- 57) Pannelli di panforte, pannelli in truciolare, pannelli di Medium Density Fiber, di varie dimensioni, ante in legno, materiale da imballo, cassa contenente vetri e scarti di lavorazione – quantità mc. 20 (circa)
- 58) Presso l'area destinata a mensa si sono inventariati i seguenti beni:
- N. 2 tavoli in ferro e laminato;
  - quattro sedie;
  - forno a microonde LG GRILL;
  - mobiletto in legno laminato;
  - lavello da cucina;
  - bidone e cestino porta rifiuti;
  - armadietto pronto soccorso in plastica;
  - lettino medico
- 59) Presso il modesto ufficio posto nell'area produttiva si sono inventariati i seguenti beni:
- scrivania in legno con cassettiera;
  - sedia in legno;
  - schedario in lamiera;
  - mobile in legno e vetro a ripiani.
- 60) Presso l'area spogliatoio/servizi si sono inventariati i seguenti beni:
- n. 5 sedie;

- n. 4 stipetti tripli in lamiera;
- appendiabiti;

Presso il reparto falegnameria è stato inoltre inventariata una quantità di prodotto semilavorato di varie dimensioni ed essenze (mc. 10 circa) utilizzato durante il ciclo di lavorazione, poi interrotto, bidoni per olio idraulico, sacchi di colla in polvere, attrezzatura minuta, scarti di lavorazione, materiale vario da smaltire, etc.

LOCALE VERNICIATURA (vedi allegato 47- documentazione fotografica)

- 1) Compressore ad aria marca ATLAS COPCO mod. GA37 completo di essiccatore marca POLAIR DXB045 e serbatoio ad aria;
- 2) Tinteggiatrice a spruzzo completa di rulliera e aspiratore;
- 3) Rulliera per imballaggio, lunghezza mt. 10. (circa);
- 4) Carosello di verniciatura con vasche di spruzzatura manuale completa di accessori e canalizzazioni;
- 5) Carosello di verniciatura con vasche di spruzzatura manuale completa di accessori e canalizzazioni;
- 6) N. 3 pompe spruzzatrici per fondo;
- 7) Pressa bidoni oleodinamica;
- 8) N. 4 pompe sprezzatrici per opaco (vernice + aria);
- 9) Transpallet elettrico FIAMM;
- 10) Imballatrice marca ROBOT 2001;
- 11) Reggiettatrice manuale;
- 12) Transpallet manuale;
- 13) N. 7 carrelli in ferro a ruote;
- 14) Macchina per verniciatura fondo in disuso;
- 15) Carrello trasportatore carta ad altezza variabile;
- 16) N. 3 estintore a polvere da 50 Kg su carrello e n. 3 estintori a polvere da 9 Kg.;
- 17) N. 2 pistole sprezzatrici ad aria manuali;

- 18) N. 2 carrelli in ferro porta antine;
- 19) Tavolo in ferro;
- 20) Cabina telefonica;
- 21) Scaffalatura in ferro contenente coloranti, taniche di tinte residue, bidoni di vernice in parte usati;
- 22) Cartoni per imballaggi di varie dimensioni;
- 23) Scaffalatura metallica contenente campionature;
- 24) Ante in legno grezzo, essenza acero, di varie dimensioni su tre bancali – pezzi 300 (circa);
- 25) Ante in legno, essenza frassino, di varie dimensioni su due bancali – pezzi 200 (circa);
- 26) Ante con telaio in frassino e pannello in betulla laccato bianco su nove bancali – pezzi 700 (circa) complete di fermavetri;
- 27) Ante vetrina laccato bianco su otto scatole – pezzi 95 (circa), complete di fermavetri;
- 28) Ante tinta noce di varie dimensioni su un bancale;
- 29) Ante di varie dimensioni laccate bianco su 17 contenitori più elementi sfusi su un bancale;
- 30) Ante da cucina tinta noce da completare nelle lavorazioni su sette bancali più bancale di cassetti;
- 31) Cornici di completamento cucine in laccato bianco su due bancali;
- 32) Ante da cucina di varie dimensioni e colori difettose, su tre bancali;

Presso l'area verniciatura sono state inoltre inventariate confezioni di coloranti in parte usati, bancali in legno, campionature, attrezzatura minuta, bidoni rifiuti, contenitori vuoti, pannelli in truciolare, ceste e banchi in ferro, armadietti, scarti di lavorazione, materiale vario da smaltire, etc.

Lungo il perimetro esterno del fabbricato si è rilevato inoltre il sistema di abbattimento delle emissioni prodotte durante la fase di verniciatura.

TETTOIA USO DEPOSITO LEGNAMI E VERNICI (vedi allegato 48- documentazione fotografica)

- 2) Giacenze di magazzino costituite da resti di lavorazioni di varie essenze e dimensioni, stoccate su 15 bancali (circa);
- 3) Tavole di acero europeo e toulipie – quantità mc. 4 (circa);

- 4) Giacenze di magazzino costituite da prodotto semilavorato in tavole di legno di varie essenze e dimensioni nonché dei trucioli di legno – quantità mc.10 (circa) stoccati su 17 bancali;
- 5) Prodotto finito difettato costituito da ante/cassetti da cucina e scarti di lavorazione – quantità mc, 8 (circa) e un muletto non funzionante;
- 6) Presso il deposito vernici posto nella tettoia esterna si sono inventariati i seguenti beni:
  - n. 75 taniche di vernice, per un totale di 600 Kg. (circa);
  - n. 11 latte di vernice su tre scatole;
  - n. 20 taniche in plastica di acetone e diluente
- 7) Presso il deposito vernici posto su corpo esterno si sono inventariati circa 600 Kg di vernici.
- 8) N. 2 estintori a polvere da 9 Kg.;

#### AREA ESTERNA DI PERTINENZA

Presso l'area esterna di pertinenza si è inventariato un compressore ad aria marca ATLAS COPCO completo di essiccatore.

.....

#### LIMITI DEL MANDATO

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. in quanto i beni sono stati valutati a rottame.

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

.....

## **VALORE DI STIMA**

La stima viene eseguita considerando il deprezzamento dei macchinari ed attrezzature 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" senza alcuna garanzia in ordine ad eventuali vizi e difetti sia occulti che visibili,
- che ogni eventuale attività di revisione/adeguamento antinfortunistico ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. compete a totale cura dell'acquirente;
- che molti cespiti sono carenti della relativa documentazione tecnica (libretto di uso e manutenzione, dichiarazione di conformità CE, etc), la cui eventuale acquisizione è a completo carico dell'acquirente;
- che alcuni macchinari sono stati prodotti artigianalmente e risultano privi della marchiatura CE con l'eventuale obbligo di provvedere alla completa certificazione, che risulta a completo carico dell'acquirente;
- che molti cespiti sono antecedenti al settembre '96 (pertanto privi di marchio CE) e dovranno essere eventualmente adeguati ai sensi del D.Lgs. 81/2008 a totale cura e spese dell'acquirente.
- 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;
- dell'onere, a carico dell'acquirente, di disinstallazione, rimozione, trasporto e smaltimento del materiale di risulta e delle attrezzature non più usufruibili, nonché di liberare i locali nel più breve tempo possibile



Tenendo conto di quanto sopra esposto e della situazione congiunturale negativa del mercato si ritiene di stimare i beni come segue:

**VALORE A CORPO** = €. 10.000,00

Trattandosi di vendita fallimentare al valore così determinato viene applicata una riduzione in via forfetaria del 40%, per la immediatezza della vendita giudiziaria,

Il valore viene pertanto così rideterminato:

- Valore di liquidazione o realizzo €. 10.000,00 – (40% su €. 10.000,00) = €. 6.000,00

\*\*\*\*\*

### **RIEPILOGO VALORI DI STIMA**

Tipologia del bene	Valore di mercato	Valore di realizzo
A) Opificio e area di pertinenza in Aviano	€. 410.000,00	€. 285.000,00
B) Autoveicolo	€. 5.000,00	€. 3.000,00
C) Mobili attrezzature e arredi d'ufficio	€. 2.000,00	€. 1.000,00
D) Attrezzature, macchinari e giacenze	€. 10.000,00	€. 6.000,00
TOTALE VALORE STIMATO	€. 427.000,00	€. 295.000,00
<b>VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO</b>		<b>€. 295.000,00</b>

Tanto il sottoscritto espone ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Pordenone, li

TONEGUTTI geom. Luigi