

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

GIUDICE DELEGATO : dott.ssa Roberta BOLZONI
CURATORE FALLIMENTARE : dott. Alberto POGGIOLI
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : geom. Luigi TONEGUTTI

FALLIMENTO N. 63/2017

a carico della Società

❖

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI E MOBILI

- A) Immobile in Comune di Fiume Veneto – F.2, mapp. 719
- B) Beni aziendali costituiti da macchinari, attrezzature, giacenze di magazzino, mobili d'arredo per ufficio e autoveicoli)



All'illustrissimo

Sig. GIUDICE DELEGATO

dott.ssa Roberta BOLZONI

del Tribunale di

33170 -PORDENONE -

Fallimento n. 63/2017 del 19.10.2017

RELAZIONE PERITALE

Nella procedura Fallimentare a carico della Società:

• [REDACTED]

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 23.10.2017 dal Curatore Fallimentare, dott. Alberto POGGIOLI quale Perito Estimatore dei beni immobili e mobili appartenenti alla ditta:

[REDACTED]

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

A) Opificio industriale in Comune di Fiume Veneto, via E. da Fiume - F.2, mapp.719

B) Beni aziendali costituiti da macchinari, attrezzature giacenze di magazzino, mobili d'arredo per ufficio e autoveicoli



PREMESSE

La società [REDACTED]

[REDACTED] sottoposta a procedura fallimentare n. 63/2017 del 19.10.2017, operava nel settore della lavorazione, produzione e commercializzazione di costruzioni meccaniche in tubo, lamiera, prodotti d'arredamento, caldaie e stufe, prodotti di riscaldamento, cottura e refrigerazione, nonché di ogni altro materiale attinente.

L'attività veniva svolta presso l'immobile sito nella zona industriale "Area Nord" di Fiume Veneto in via E. Da Fiume n. 32, formato da un capannone in cui è ubicata l'area produttiva e la zona uffici su due livelli.

.....
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 recensione 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 FIUME VENETO– via E. Da Fiume n. 32



PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED] a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

- 1) Atto di **Compravendita** n. 222397 di rep. del 24.08.2004, notaio Giorgio PERTEGATO, registrato a Pordenone il 31.08.2004 al n. 6345 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 01.09.2004 ai n. 14462 R.G/9622 R.P.

Intestazione: [REDACTED]

relativamente agli immobili catastalmente identificati nel Comune di **Fiume Veneto** al **F. 2**, mapp. **515-535** della superficie catastale complessiva di ha. **1.07.26**

(vedi allegato 1 – atto notarile)

(vedi allegato 2 – nota di trascrizione)

A seguito denuncia di cambiamento n. 148965 del 25.11.2004 le particelle contraddistinte al F. 2, mapp. 515-535 venivano fuse generando la particella identificata al F.2, mapp. 719 di ha. 1.07.26.

- 2) Atto di **Trasformazione di Società** n. 55039 di rep. del 28.01.2010, notaio Gaspare GERARDI, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.02.2010 ai n. 2205 R.G/1549 R.P.

Intestazione: [REDACTED]

relativamente alla particella catastalmente identificata nel Comune di **Fiume Veneto** al **F. 2**, mapp. **719** *(vedi allegato 3 – nota di trascrizione)*

- 3) Verbale di **Assemblea Straordinaria** n. 158520 di rep. del 26.10.2016, notaio Giovanni PASCATTI, registrato a Pordenone in data 04.11.2016 al n. 11753

Intestazione: [REDACTED]

relativamente alla particella catastalmente identificata nel Comune di **Fiume Veneto** al **F. 2**, mapp. **719** *(vedi allegato 4 – verbale di assemblea)*



.....

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano iscritti presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone, nel Comune Censuario di Fiume Veneto, come segue (vedi allegato 5 – estratto di mappa)

Catasto terreni

- F. 2 mapp. 719 Ente Urbano ha 1.07.26 (vedi allegato 6 – visura catastale)

Catasto Fabbricati: (vedi allegato 7- visura catastale)

Intestazione: [REDACTED]

- F. 2 mapp. 719 Ctg. D/7 R.C. € 30.435,00 – Opificio Industriale

(vedi allegato 8 – planimetria catastale)

.....

ISPEZIONE CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PORDENONE

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

- Iscrizione **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato n. 23433 di rep. del 07.09.2004, notaio Guido BEVILACQUA, iscritta il 15.09.2004 ai n. 14882 RG/3154 RP, gravante sugli immobili contraddistinti nel Comune di Fiume Veneto al F. 2, mapp. 515-535 a favore di **MEDIOCREDITO DEL FRULI VENEZIA GIULIA –S.P.A.- con sede in Udine**
(vedi allegato 9 – visura ipotecaria)
- Iscrizione **Privilegio Speciale Industriale** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento n. 23433 di rep. del 07.09.2004, notaio Guido BEVILACQUA, iscritta il 15.09.2004 ai n. 14883 RG/3155 RP, gravante sulle attrezzature dello stabilimento (impianti e macchinari) a favore di **MEDIOCREDITO DEL FRULI VENEZIA GIULIA –S.P.A.- con sede in Udine**
(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)





- Iscrizione **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario n. 26290 di rep. del 11.10.2005, notaio Guido BEVILACQUA, iscritta il 03.11.2005 ai n. 18465 RG/4448 RP, gravante sull'immobile contraddistinto nel Comune di Fiume Veneto al F. 2, mapp. 719 a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE Soc. Coop con sede in Azzano Decimo** (vedi allegato 11 – visura ipotecaria)
- Iscrizione **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento n. 55101 di rep. del 12.02.2010, notaio Gaspare GERARDI, iscritta il 22.02.2010 ai n. 2894 RG/564 RP, gravante sull'immobile contraddistinto nel Comune di Fiume Veneto al F. 2, mapp. 719 a favore di **FINANZIARIA REGIONALE FRIULI VENEZIA GIULIA –S.P.A.- con sede in Trieste** (vedi allegato 12 – visura ipotecaria)
- Iscrizione **Decreto di Sequestro Conservativo** del Tribunale di Pordenone n. 3312 di rep. del 27.12.2010, iscritta il 18.01.2011 ai n. 788 RG/605 RP, gravante sull'immobile contraddistinto nel Comune di Fiume Veneto al F. 2, mapp. 719 a favore di
[REDACTED]
e successiva sentenza di condanna esecutiva del Tribunale di Pordenone n. 265 del 04.05.2016 annotata il 15.06.2016 ai n. 8123 RG/1191 RP (vedi allegato 13 – visura ipotecaria)
- Trascrizione **Sentenza dichiarativa di fallimento** n. 69/2017 di rep. del 19.10.2017, Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.12.2017 ai n. 16126 R.G./11095 R.P. a favore di:
[REDACTED]
(vedi allegato 14 – nota di trascrizione)

.....

PROVVEDIMENTI TECNICO-EDILIZI



Il fabbricato industriale è stato realizzato a seguito Concessione edilizia prot. 4450 del 06.06.2002 – pratica edilizia n. 02/063 (vedi allegato 15 – concessione edilizia), concessione edilizia di variante n. 02/063V del 27.10.2004 (vedi allegato 16 – concessione edilizia), denuncia di inizio attività di variante del 04.04.2005 (vedi allegato 17 – denuncia di inizio attività) i cui lavori iniziati il 03.12.2003 sono stati ultimati in data 27.04.2005 (vedi allegato 18 – dichiarazione di fine lavori) ed infine reso agibile con certificato di agibilità procedimento unico n. 1502/125/FV del 04.07.2005 (vedi allegato 19 - certificato di agibilità).

Le opere strutturali sono state collaudate dall'arch. Renato FACCA con certificato di collaudo statico depositato ai Servizi tecnici della Provincia di Pordenone in data 29.11.2004 – pratica n. 33917 (vedi allegato 20 – certificato di collaudo statico).

Presso l'ufficio tecnico di Comune di Fiume Veneto è stata reperita la “Relazione di regolare esecuzione e dichiarazione di conformità alle normative di Prevenzione incendi” sottoscritta dal Direttore Lavori. (vedi allegato 21 – dichiarazione di conformità).

.....

SITUAZIONE URBANISTICA

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fiume Veneto in data 22.12.2017 al prot. 23533/17, l'area contraddistinta al F. 2, mapp. 719 ricade in zona omogenea “D2” – produttiva di nuovo impianto entro perimetro di ambito sottoposto a Piano Attuativo denominato “Zona Industriale Area Nord”, con grado di pericolosità idraulica moderata “P1”.

(vedi allegato 22– certificato di destinazione urbanistica.)

.....

VINCOLI ARTISTICI, STORICI

L'immobile non presenta le caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico tali da comportare l'esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.Lgs 29.10.1999 n. 490, e quindi del diritto di prelazione



dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto.

.....

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile, oggetto della presente perizia, è ubicato nella zona industriale Area Nord di Fiume Veneto, posta lungo la strada statale "Pontebbana" che collega il capoluogo con la provincia di Udine.

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

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Statale n. 13 "Pontebbana" che dallo svincolo della bretella di collegamento all'autostrada "A28 – Portogruaro/Conegliano", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

.....

DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETA'

Trattasi di opificio industriale sito nella zona industriale del Comune di Fiume Veneto, via E. da Fiume n. 32 e catastalmente identificato al F. 2, mapp. 719 della superficie catastale di mq. 10.726,00.

La proprietà immobiliare, oggetto di valutazione, costruita agli inizi degli anni duemila, è costituita da un'area a morfologia pianeggiante con sovraeretto opificio industriale in cui è ubicata l'area produttiva e la zona uffici.

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

L'area esterna pavimentata con asfalto bituminoso ed in parte sistemata a verde inerbato, è delimitata da recinzione in muretto con sovrastanti ritti di ferro e rete metallica ed è adibita a deposito, parcheggio ed alla viabilità interna e spazio di manovra degli automezzi.

Da ricerche effettuate presso lo sportello dei LL.PP. del Comune di Fiume Veneto non si è reperita l'autorizzazione allo scarico in fognatura delle acque reflue.



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 con canalizzazioni correnti a soffitto e condizionamento, linea di approvvigionamento acqua potabile, impianto citofonico, telefonico e di videosorveglianza.

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, che a puro titolo esemplificativo ma non esaustivo vengono così riassunti:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di illuminazione, forza motrice e di messa a terra, rilasciata in data 20.01.2005 dalla ditta [REDACTED] (vedi allegato 23)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idro-sanitario e termico, rilasciata in data 18.04.2005 dalla ditta [REDACTED]. (vedi allegato 24)

.....

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione può essere così descritta:

(vedi allegato 25 – documentazione fotografica interni/esterni)

A) TERRENO DI PROPRIETA'

Area a morfologia pianeggiante di forma pressochè rettangolare della superficie catastale complessiva di mq. 10.726,00, costituente l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato, recintata e dotata di accesso carraio, in parte pavimentata con asfalto bituminoso ed in parte sistemata a verde inerbato.

B) – OPIFICIO INDUSTRIALE -

Trattasi di opificio industriale composto da un unico blocco edilizio a doppia campata adibito a uffici-



laboratorio e magazzino con annessi servizi con pianta rettangolare delle dimensioni massime di mt. 96.00x55.00 (circa), della superficie coperta di mq. 5.280,00 (circa) ed altezza interna sottotrave di mt. 8.00 (circa).

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato precompresso a sostegno della copertura formata da una serie di tegoli posti in opera ad intervalli regolari con sovrastante manto in lastre grecate curve in lamiera zincata e preverniciata con interposto pannello isolante accoppiato con guaina bituminosa ardesiata.

I tamponamenti perimetrali sono realizzati in pannelli prefabbricati dello spessore di cm.20 con finitura superficiale esterna in cemento grigio liscio e vincolati alla struttura portante con idonei fissaggi.

Le superfici illuminanti "a shed", poste a livello della copertura, sono costituite da finestre con telaio in ferro e vetro retinato in parte con apertura a sporgere motorizzata.

La distribuzione interna del fabbricato può essere così suddivisa:

B.1 - Corpo uffici e servizi igienici

Su due livelli sovrastanti della superficie complessiva di mq. 520.00 (circa).

Al piano terra si individuano i locali destinati a ingresso con scala interna di collegamento al piano superiore in ferro e legno, due locali ad uso tecnico/amministrativo, sala d'attesa e ripostiglio, servizi igienici e la sala mensa con accesso dall'esterno.

Al piano primo si rilevano i locali destinati a sala prove/riunione, archivio, locali ad uso ripostiglio e servizio igienico.

La struttura portante prevalente è costituita da muratura in laterizio con interposti pilastri verticali di irrigidimento, solaio d'interpiano in latero-cemento, divisori interni parte in laterizio e parte costituiti da pareti mobili con struttura in alluminio e pannelli modulari rivestiti in melaminico, ciechi e a vetro, controsoffitto in pannelli di fibre, pavimenti in piastrelle di ceramica, pavimenti e rivestimenti bagni in piastrelle, intonaci e tinteggiature interne a civile, serramenti esterni in alluminio anodizzato con vetro



termoisolante, porta d'accesso in alluminio e vetro, impianti idro-sanitario, citofonico, di videosorveglianza ed elettrico con elementi al neon.

L'impianto di riscaldamento e condizionamento avviene attraverso ventilconvettori ad aria.

B.2 - Corpo spogliatoio e servizi

Area della superficie complessiva di mq. 220.00 (circa) nella quale sono ricavati due locali spogliatoio con annessi servizi igienici per uomini/donne con sovrastante soppalco accessibile dall'area produttiva attraverso scala in ferro.

La struttura portante prevalente è costituita da muratura in laterizio con interposti pilastri verticali di irrigidimento realizzata a ridosso della struttura prefabbricata, solaio d'interpiano in latero-cemento, pavimenti e rivestimenti in piastrelle, porte interne in legno, impianto di illuminazione con elementi al neon e impianto di riscaldamento ad aria.

B.3 - Area produttiva e magazzino

Adibito all'attività lavorativa, magazzino di materie prime e prodotto finito della superficie complessiva di mq. 4.800,00 (circa) ed avente altezza utile di mt. 8.00 (circa).

Le finiture interne prevalenti sono costituite da pavimento in conglomerato cementizio del tipo industriale trattato al quarzo, portoni coibentati su telaio metallico con apertura elettrica, serramenti esterni e uscite di sicurezza in alluminio anodizzato e vetro termoisolante.

Impianto di illuminazione con elementi al neon e impianto di riscaldamento ad aria calda con tubazioni radianti correnti a soffitto e distribuite lungo la mezzera delle due campate principali.

.....

DATI PLANIVOLUMETRICI RIEPILOGATIVI

- | | |
|--|------------------------|
| - Superficie di proprietà - F. 2, mapp. 719 | = mq. 10.726,00 |
| - Superficie coperta opificio industriale | = mq. 5.280,00 (circa) |
| - Superficie uffici amministrativi e servizi | |



- Uffici e sala mensa al piano terra	= mq.	260,00
- Sala prove/riunioni al piano primo	= mq.	260,00
- Spogliatoi e servizi al piano terra	= mq.	<u>220,00</u>
Sommano	= mq.	740,00 (circa)
- Superficie area produttiva/magazzino	= mq.	4.800,00 (circa)

LIMITI DELL'INDAGINE

In sede dei vari sopralluoghi il sottoscritto non ha provveduto a verificare la funzionalità degli impianti esistenti ed inoltre non ha indagato circa eventuali "passività ambientali" ha cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

STATO OCCUPATIVO

L'immobile risulta attualmente concesso in locazione alla società [REDACTED]

[REDACTED] a seguito:

1. "Contratto di affitto d'azienda parte mobiliare e preliminare di vendita sottoposti a condizione sospensiva" del 03.11.2017 n. 144450 di rep, notaio JUS Romano, registrato a Pordenone il 16.11.2017 al n. 15130 (*vedi allegato 26/a – atto notarile*)
 2. "Riconoscimento di avveramento di condizione" del 22.11.2017 n. 144508 di rep, notaio JUS Romano, registrato a Pordenone il 24.11.2017 al n. 15569 (*vedi allegato 26/b – atto notarile*)
- per la durata di diciotto mesi a partire dal 08.11.2017

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

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, si espongono i seguenti valori:

Valore di liquidazione o realizzo

- Area produttiva e magazzino	= mq. 4.800,00 x €/mq. 125,00	= €. 600.000,00
- Uffici amministrativi e servizi Piani terra/primo	= mq. 740,00 x €/mq. 165,00	= <u>€. 122.100,00</u>
		= €. 722.100,00
	Arrotondato a	= €. 720.000,00

B) – BENI AZIENDALI DELLA SOCIETA’

Presso l’azienda sottoposta a procedura fallimentare sita in Comune di Fiume Veneto – zona industriale Area Nord - via E. Da Fiume n. 32, si sono inventariati i seguenti beni aziendali rappresentati da



macchinari, attrezzature, giacenze di magazzino costituite da materie prime/semilavorati/prodotto finito, autoveicoli, mobili e arredi d'ufficio.

Al fine di predisporre l'inventario, il sottoscritto suddivideva l'intero opificio industriale per settori con apposizione di lettere di riferimento. *(vedi allegato 27– planimetria)*

In data 15.11.2017 alla presenza del sottoscritto, del curatore fallimentare e del cancelliere del Tribunale di Pordenone veniva redatto il verbale d'inventario. *(vedi allegato 28– verbale d'inventario)*

MACCHINARI, ATTREZZATURE E GIACENZE MAGAZZINO

(vedi allegato 29 – documentazione fotografica)

- 1) Punzonatrice marca TRUMPF, mod. TRUMATIC 500, anno di fabbricazione 1998, marchiata CE, completa di cassettiere metalliche contenenti matrici/punzoni, banco da lavoro con attrezzatura minuta, cinque cassoni metallici, carrello e tavolo;
- 2) Taglio Laser marca MAZAK, modello NT-X510, anno di fabbricazione 1997, marchiata CE, completa di cassettera metallica e compressore non funzionante;
- 3) Taglio Laser marca MAZAK, modello NT-X510, anno di fabbricazione 1999, marchiata CE, completa di armadio in ferro, banchi da lavoro di varie dimensioni e aspiratore marca CFM modello 3507;
- 4) Cesovia marca ILMA, modello ILC 5/30, anno di fabbricazione 1978, priva di marcatura CE, completa di tre ceste per raccolta sfridi di lavorazione;
- 5) Cesovia marca ILMA, modello ILC 10/30, anno di fabbricazione 1984, priva di marcatura CE,;
- 6) Punzonatrice marca TRUMPF, modello TRUMATIC 260, in disuso, completo di due tavoli in ferro;
- 7) Punzonatrice marca TRUMATIC 2000R, marcata CE, completa di quattro ceste per raccolta sfridi di lavorazione, due carrelli portautensili, tavolo in ferro, sbavatrice, sette cassettiere in ferro contenenti matrici/punzoni, affilatrice, due armadi in ferro e banco da lavoro;



- 8) Pressa Piegata marca COLGAR, priva di marcatura CE, completa di cinque carrelli porta utensili, due scaffalature in ferro porta stampi/lame;
- 9) Pressa Piegata marca COLGAR, priva di marcatura CE, completa di tavolo e carrello portaattrezzi;
- 10) Pressa Piegata marca HAMMERLE, anno di fabbricazione 1999, marcata CE, completa di tavoli in ferro, carrelli e cassettiere porta attrezzi e scala in alluminio;
- 11) Pressa Piegata marca HAMMERLE, anno di fabbricazione 1996, marcata CE, completa di cinque cassette porta attrezzi, tavolo da lavoro, carrello portaattrezzi e scala in alluminio;
- 12) Pressa Piegata marca HAMMERLE, priva di marcatura CE, completo di banco da lavoro cassettera/carrello porta attrezzi;
- 13) Pressa Piegata marca COLGAR, priva di marcatura CE, completo di tavolo e carrello in ferro;
- 14) Pressa marca GALATO modello TI 75, priva di marcatura CE, in disuso, completo di calandra;
- 15) Pressa marca GALATO modello TI 60, priva di marcatura CE, in disuso;
- 16) Pressa Piegata marca ROSS, anno di fabbricazione 1980, priva di marcatura CE, completa di due cassette;
- 17) Pressa Piegata marca TECHNOLOGY, priva di marcatura CE, completa di tre tavoli in ferro, armadio, carrello porta utensili e scaffalatura in ferro;
- 18) Seghetto, priva di marcatura CE completo di cesta per raccolta sfridi di lavorazione;
- 19) Sbattelegna marca DBM, priva di marcatura CE, completo di tre tavoli in ferro;
- 20) Trapano a colonna marca RUFFATI, priva di marcatura CE;
- 21) Trapano a colonna marca FELISATTI, priva di marcatura CE;
- 22) Trapano a colonna, priva di marcatura CE;
- 23) Filettatrice artigianale priva di marcatura CE, completa di banco da lavoro e armadio in ferro;
- 24) Puntatrice marca ABS, priva di marcatura CE, completa di due tavoli in ferro e parete attrezzata per stoccaggio dime;



- 25) Mola Fissa marca ██████████, modello TO5, priva di marcatura CE, completa di banco in ferro;
- 26) Puntatrice marca PEI, priva di marcatura CE, completo di banco da lavoro e cassettera;
- 27) Puntatrice marca CIFES, anno di fabbricazione 1980, priva di marcatura CE, completa di tre banchi da lavoro;
- 28) Puntatrice CIFES, anno di fabbricazione 1980, priva di marcatura CE, completa di tre armadi in ferro e materiale vario da smaltire;
- 29) Sega circolare marca FERVI, priva di marcatura CE e puntatrice marca CIFES in disuso;
- 30) Robot saldatura marca CARL CLOS, anno di fabbricazione 1999, priva di marcatura CE, completo di due tavoli in ferro, tre carrelli porta attrezzi, scaffalatura metallica completa di materiale per saldatura, due grù a bandiera, piani di appoggio in ferro;
- 31) Tornio marca TOUR UNIVERSAL, anno di fabbricazione 1980, priva di marcatura CE, completa di tavolo e cassettera in ferro, trapano dismesso, sbavatrice e due scaffalature in ferro;
- 32) Puntatrice marca PEI, priva di marcatura CE, completo di gru a bandiera, tavolo da lavoro, scaffalatura in ferro, tre cassette, armadio, carrello porta attrezzi, scrivania con sedia girevole, computer e due etichettatrici;
- 33) Puntatrice marca PEI, priva di marcatura CE;
- 34) Puntatrice, priva di marcatura CE in disuso;
- 35) Pressa marca OMCN, priva di marcatura CE, completa di cassettera porta utensili;
- 36) Presso la sala controllo qualità si sono inventariati due piani riscontro, un banco da lavoro e un tecnigrafo;
- 37) Presso la sala adibita alla programmazione macchine si sono inventariati due computer completi di video e tastiere, tre scrivanie un tavolo e due armadi;
- 38) Saldatrice marca FRONTIUS, modello SINERGIC 3400, compreso due tavoli in ferro, banco da lavoro, cassettera e trapano a colonna in disuso;



- 39) Saldatrice marca CEBORA modello POWER TIG 1665 HF, completo di carrello porta attrezzi, saldatrice MIG 203C in disuso e taglio Plasma marca ETC;
- 40) Saldatrice FRONIUS, modello SINERGIC TPS 330, completa di carrello e cassettera porta attrezzi e due tavoli da lavoro;
- 41) Saldatrice marca FRONIUS, modello TRANSTIG 2200, completo di tavolo e cassettera porta attrezzi in ferro;
- 42) Saldatrice marca FRONIUS, modello SINERGIC 2700, completo di tavolo in ferro;
- 43) Saldatrice marca FRONIUS, modello SINERGIC TPS 330;
- 44) Saldatrice marca FRONIUS, modello SINERGIC TPS 450, completo di due ceste per raccolta sfridi di lavorazione e carrello porta attrezzi;
- 45) Carrello elevatore, marca LINDE, modello E18C-02, anno di fabbricazione 2000, marcato CE , completo di caricabatteria (da riparare);
- 46) Carrello elevatore, marca OM, modello EU 3/17,5, anno di fabbricazione 1994, privo di marcatura CE, completo di caricabatteria (da riparare);
- 47) Carrello elevatore, marca OM, modello EU 3/17,5, anno di fabbricazione 1996, marcato CE, completo di caricabatteria (da riparare);
- 48) Carrello elevatore, marca LINDE, modello E30-02, anno di fabbricazione 2000, marcato CE, completo di caricabatteria;
- 49) Carrello elevatore, marca LINDE, modello R16, anno di fabbricazione 2006, marcato CE, completo di caricabatteria;
- 50) Carrello elevatore, marca LINDE, modello E25/600 336, marcato CE , completo di caricabatteria;
- 51) Magazzino per lo stoccaggio di prodotti finiti, semilavorati e materie prime così ripartito:
 - 51/A) Scaffalatura metallica fissa contenente viteria, minuteria varia, n. 44 ceste in ferro con pezzi di ricambio per stufe e materiale di varia natura da smaltire;





- 51/B) Scaffalatura metallica semovente contenente materiale pubblicitario, n. 31 ceste in ferro con prodotti semilavorati e materiale di varia natura da smaltire;
- 51/C) Scaffalatura metallica semovente contenente cartoni con prodotti d'acquisto (vetri, motori ventilatori, schede elettroniche, materiale elettrico, ceramiche di rivestimento e materiale vario), n. 15 ceste in ferro contenenti elementi in ghisa (dissipatori, croggioli, etc), n. 25 ceste contenenti prodotto semilavorato e materiale di varia natura da smaltire;
- 51/D) Scaffalatura metallica semovente contenente scatole con vetri e motori elettrici, n. 63 ceste con prodotti semilavorati grezzi e materiale di varia natura da smaltire;
- 51/E) Scaffalatura metallica semovente contenente n.3 stufe a pallet pronta consegna, n. 66 stufe a pallet complete al 50/80%, due ceste in ferro con prodotti semilavorati e materiale di varia natura da smaltire;
- 51/F) Scaffalatura metallica semovente contenente cartoni con ceramiche per stufe, cinque ceste in ferro con prodotti semilavorati, n. 65 stufe a pallet complete al 50/80% e materiale di varia natura da smaltire;
- 51/G) Scaffalatura metallica semovente contenente scatole in cartone con ceramiche per stufe, n. 14 ceste in ferro con prodotti semilavorati per l'assemblaggio, n. 28 stufe a pallet complete al 50/80% e materiale di varia natura da smaltire;
- 51/H) Scaffalatura metallica semovente contenente cartoni con ceramiche per stufe, n. 28 ceste in ferro con prodotti semilavorati per l'assemblaggio, n. 11 stufe a pallet complete al 50/80% e materiale di varia natura da smaltire;
- 51/I) Scaffalatura metallica semovente contenente n. 8 stufe a pallet pronta consegna, n.8 casse con semilavorati in ghisa, n. 11 ceste in ferro con prodotti semilavorati per l'assemblaggio, n. 16 contenitori con materiale per assemblaggio e materiale di varia natura da smaltire;



- 51/L) Scaffalatura metallica fissa contenente stufe a pallet usate da riparare, sacchi di pellet, rulliere per il montaggio, n. 13 ceste con materiale di varia natura, transpallet da rottamare, n. 6 mobili in acciaio e materiale di varia natura da smaltire;
- 51/M) Scaffalatura metallica contenente viteria di varie misure e materiale di varia natura da smaltire;
- 51/N) N. 75 ceste in ferro contenenti prodotti semilavorati per l'assemblaggio delle stufe, scaffalatura metallica, n. 10 contenitori con prodotti semilavorati e materiale di varia natura da smaltire;
- 51/O) N. 51 stufe a pellet pronta consegna e n. 17 contenitori per prodotti semilavorati per l'assemblaggio delle stufe;
- 51/P) N. 13 contenitori contenenti semilavorati per l'assemblaggio della stufe, n. 2 contenitori con materiale da rottamare, n. 1 ceste/2 palette con materiale semilavorato per conto della ditta L.B., n. 1 cesta/1 paletta di materiale semilavorato per conto della ditta CIMA, materiale vario da smaltire;
- 51/Q) N. 50 ceste in ferro e n. 3 palette contenenti prodotti semilavorati per assemblaggio stufe;
- 51/R) N. 50 ceste in ferro contenenti prodotti semilavorati per assemblaggio stufe;
- 51/S) N.32 ceste in ferro contenenti prodotti semilavorati per assemblaggio stufe e n.35 ceste in ferro vuote;
- 51/T) N. 67 stufe a pellet pronta consegna;
- 52) Scaffalatura in ferro contenente cartoni da imballaggio, palette, cassettiere in ferro, etc;
- 53) Scaffalatura in ferro contenente materie prime di lavorazione quali lamiere in acciaio/alluminio/ferro, bilancia, prodotti semilavorati, n. 35 palette in ferro e materiale vario da smaltire;
- 54) Presso l'area soppalco si sono inventariate due scaffalature in ferro contenente materiale vario non più utilizzabile nel ciclo di lavorazione e da smaltire;



- 55) Presso l'area soppalco si è inventariata una scaffalatura in ferro contenente materiale elettrico in gran parte da smaltire;
- 56) Presso l'area soppalco si sono inventariate due scaffalature in ferro contenenti materiale vario da smaltire, undici stufe incomplete usate, aspiratore dismesso, compressore, sei stufe incomplete, dodici piani in acciaio per lavelli, due transpalet, cassettiere/tavoli/banchi da lavoro in acciaio incompleti, cinque ceste in ferro contenenti materiale da smaltire;
- 57) Presso l'ufficio posto nell'area produttiva si sono inventariati un computer con video e tastiera, stampante HP Laser Jet 1200, due stampanti GESTNER DSM415, schedario, due cassette su ruote, due armadi a pensile, postazione telefonica, tre mensole, cinque ripiani in legno facenti funzione di scrivania, computer con video e tastiera da rottamare;
- 58) Pressa per scatole di cartone;
- 59) Struttura di supporto metallica contenente stampi per piegatura e scala in alluminio;
- 60) Scaffalatura metallica contenente dime/maschere di saldatura;
- 61) Scaffalatura metallica contenente materiale di varia natura da rottamare;
- 62) Scaffalatura metallica contenente materiale semilavorato e stampi di lavorazione dismessi;
- 63) Filettrice automatica in disuso;
- 64) Puntatrice/ribattitrice/sega a disco in disuso, parete attrezzata con maschere per saldatura, tavolo da lavoro, sbavatrice, transpallet e cinque contenitori in ferro;
- 65) Calandra;
- 66) Scantonatrice;
- 67) Marchiatrice a battuta meccanica;
- 68) Cinque tavoli da lavoro, tre carrelli su ruote, cinque banchi da lavoro, due scaffalature metalliche e carrello porta contenitori di viti, reggettrici;
- 69) Sette transpallet, due gru a bandiera, apparecchiatura elettrica, rulliera, materiale da imballaggio in rotoli e materiale di varia natura in parte da smaltire;





- 70) Satinatrice/puntatrici da rottamare e scaffalatura in ferro;
- 71) Struttura metallica contenente profili in ferro di varie dimensioni, banco spazzolatrice, contenitore in ferro, due bidoni di olio esausto e materiale vario da smaltire;
- 72) Cassettiera porta attrezzi, scrivania, armadio metallico a ripiani, armadio con computer e tastiera.
- 73) Banco da lavoro con due cassetti, scaffale metallico, bilancia elettronica, carica batteria, due carrelli porta reggette e due carrelli manuali.

Presso l'area produttiva è stato inoltre inventariata una quantità di prodotto semilavorato utilizzato durante il ciclo di lavorazione, poi interrotto, prodotto finito quale lamiera in ferro/alluminio/acciaio di vari dimensioni e tipologie, attrezzatura minuta, scarti di lavorazione, materiale vario da smaltire, etc.

AREA ESTERNA DI PERTINENZA

Presso l'area esterna di pertinenza si sono inventariati i seguenti beni:

- N. 38 ceste in ferro;
- N. 140 contenitori in ferro;
- N. 70 contenitori a rastrelliera;
- N. 50 palette in ferro;
- N. 4 contenitori in ferro con materiale da smaltire;
- Cisterna di olio esausto;
- Contenitore con computer/video/stampanti da rottamare;
- Paletta con caldaia e climatizzatore da rottamare;
- Rulliera da rottamare;
- Struttura in ferro;
- Palette con pannelli in monopanel da rottamare.

AUTOVETTURE E AUTOVEICOLI (vedi allegato 30– documentazione fotografica)



74) Autovettura per trasporto di persone VOLKSWAGEN GOLF TDI 1900, anno di immatricolazione 1999, [REDACTED] km. 375.174, alimentazione a gasolio;
(vedi allegato 31 – libretto di circolazione)

75) Autocarro per trasporto di cose VOLKSWAGEN CADDY, anno di immatricolazione 2000, [REDACTED] km. 219.643, alimentazione a gasolio
(vedi allegato 32 – libretto di circolazione)

76) Autocarro per trasporto con cassone, centina e telone di cose MERCEDES 410D, anno di immatricolazione 1998, [REDACTED], Km. 308.511, alimentazione a gasolio
(vedi allegato 33 – libretto di circolazione)

MOBILI, ATTREZZATURE E ARREDI D'UFFICIO

(vedi allegato 34 – documentazione fotografica)

LOCALE UFFICIO AL PIANO TERRA - contraddistinto con la lettera "A"

- scrivania ad angolo sviluppo totale mt. 7.50 (circa);
- due tavoli scrivania con cassetiera;
- due armadi metallici a doppia anta scorrevole;
- base armadio a sei ante, dimensioni 240x40x70;
- tavolo porta fotocopiatore;
- tavolo in acciaio inox;
- due schedari a quattro scomparti;
- due vetrinette, dimensione 120x45x95;
- armadietto dimensioni 120x45x70;
- cinque sedie;
- scrivania dattilo, dimensioni 100x45x70;



- tre calcolatrici elettriche;
- macchina da scrivere elettrica;
- due postazioni telefoniche;
- stampante Laser Jet (non funzionante);
- postazione di videosorveglianza completa di monitor;
- armadio a sei ante dimensioni 240x40x140;
- appendiabiti;
- articoli vari di cancelleria.

LOCALE UFFICIO AL PIANO TERRA - contraddistinto con la lettera "B"

- scrivania;
- sette sedie.

LOCALE RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA - contraddistinto con la lettera "C"

- postazione telefonica;
- due scrivanie;
- quattro sedie;
- ventilatore;
- materiale vario da smaltire.

LOCALE TECNICO AL PIANO TERRA - contraddistinto con la lettera "D"

- quattro scrivanie dimensioni 200x120;
- cinque armadi metallici ad anta scorrevole;
- cinque sedie;
- sgabello;
- appendiabiti;
- armadietto ad anta scorrevole;
- cinque cassettiere a quattro cassetti su ruote;



- quattro computer completi di video e tastiera;
- tre postazioni telefoniche;
- calcolatrice elettrica;
- scaffale su ruote in ferro e vetro;
- articoli vari di cancelleria.

LOCALE RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA - contraddistinto con la lettera "E"

- quattro scaffalature metalliche a ripiani contenenti materiale cartaceo;
- aspirapolvere.

LOCALE INGRESSO AL PIANO TERRA - contraddistinto con la lettera "F"

- espositore in ferro di colore rosso.

LOCALE BAGNO AL PIANO TERRA - contraddistinto con la lettera "G"

- asciugamani elettrico;
- due porta carta igienica.

LOCALE SALA MOSTRA AL PIANO PRIMO - contraddistinto con la lettera "H"

- tre scrivanie;
- diciotto sedie;
- due scaffalature in legno;
- cinque tavolini in ferro e vetro;
- espositore in ferro;
- cassettiere con cinque cassetti;
- frigo bar;
- due appendiabiti;
- tredici stufe da esposizione;
- schermo proiettore.

LOCALE UFFICIO AL PIANO PRIMO – contraddistinto con la lettera "I"



- quattro armadi metallici con ante scorrevoli;
- tre schedari metallici a tre cassetti;
- postazione telefonica;
- scrivania con cassetiera.

LOCALE RIPOSTIGLIO AL PIANO PRIMO – contraddistinto con la lettera “L”

- cinque scaffali metallici a ripiani;
- carrello e sedia
- computer, accessori e materiale vario da smaltire.

LOCALE SERVER AL PIANO PRIMO – contraddistinto con la lettera “M”

- server per gestione informatica, gruppo di continuità e attrezzatura per videosorveglianza
- scala in alluminio.

LOCALE SALA PROVE AL PIANO PRIMO – contraddistinto con la lettera “N”

- computer portatile;
- computer con tastiera privo di video;
- armadio ad ante scorrevoli;
- due scrivanie;
- carrello con attrezzatura minuta;
- quattro scaffalature in ferro;
- banco da lavoro con morsa;
- aspiracenere;
- tre sedie;
- tre banchi da lavoro in ferro;
- stufa a pallets da visionare;
- sei stufe incomplete;
- dissipatore di calore;



- due cassettiere in materiale plastica;
- armadio ad ante scorrevoli contenente apparecchiature per il collaudo delle stufe, motoriduttori, cavi elettrici e materiale vario.

LOCALE BAGNO AL PIANO PRIMO - contraddistinto con la lettera "O"

- asciugamani elettrico;
- due porta carta igienica.

LOCALE SERVIZI IGIENICI DONNE AL PIANO TERRA - contraddistinto con la lettera "P"

- asciugamani elettrico;
- due porta carta igienica;
- aspirapolvere;
- due mobili pensili.

LOCALE SPOGLIATOIO DONNE AL PIANO TERRA - contraddistinto con la lettera "Q"

- tavolo;
- cinque sedie;
- due stipetti a tre ante;
- sette stipetti a due ante;
- rasaerba da rottamare.

LOCALE SERVIZI IGIENICI UOMINI AL PIANO TERRA - contraddistinto con la lettera "R"

- due asciugamani elettrici;
- due porta carta igienica;
- lavapavimenti da rottamare.
- un mobile pensile;

LOCALE SPOGLIATOIO UOMINI AL PIANO TERRA - contraddistinto con la lettera "S"

- quattro scrivanie;
- cinque sedie;



- frigo non funzionante;
- undici stipetti a tre ante;
- due stipetti a due ante.

LOCALE MENSA AL PIANO TERRA - contraddistinto con la lettera "T"

- tavolo con sette sedie;
- lavello in acciaio;
- forno a gas non funzionante;
- frigo/plotter/scaldavivande/cucina mobile non funzionanti;
- forno a microonde.

.....

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.

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 alcuni cespiti sono privi del marchio CE e se ne prevede la rottamazione a totale cura e spese dell'acquirente;
- che alcuni cespiti risultano completamente in disuso e non rientrano più nel ciclo produttivo e, pertanto, se ne prevede la totale rottamazione a carico 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 il ripristino delle strutture fisse/impiantistiche eventuale danneggiate;
- che la vendita in blocco delle giacenza di magazzino impone di per sé uno sconto in quanto comporta un importante onere finanziario a fronte della tendenza attuale di detenere un magazzino più snello e funzionale alle commesse

In ipotesi di continuità produttiva, considerando che la stessa è sempre parziale in quanto una parte dei prodotti finiti a catalogo verranno sostituiti ed il portafoglio clienti non è mai pienamente recuperabile, il valore complessivo dei beni aziendali appartenenti alla fallita ditta è così stimabile

- Valore a corpo (in ipotesi di continuità d'uso) = €. 265.000,00

RIEPILOGO

- Opificio industriale in Fiume Veneto = €. 720.000,00

- Beni aziendali della società = €. 265.000,00

Tanto il sottoscritto espone ad espletamento dell'incarico ricevuto.



Pordenone, li

TONEGUTTI geom. Luigi



DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE

Art. 9 della legge n. 46 del 5 marzo 1990

Il sottoscritto [redacted]
titolare o legale rappresentante dell'impresa [redacted] operante nel settore
impianti elettrici con sede in via E da Fiume N°10 FIUME VENETO PORDENONE tel. 0434-957564
partita iva 01259580932 iscritta nel registro delle ditte
(R.D. 20.9.1934 , N.2011) della camera C.I.A.A. di Pordenone n°53171
iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge 8.8.1985 n°443) di Pordenone n°24676
esecutrice dell'impianto **Impianto elettrico di illuminazione, forza motrice, impianti di messa a
terra.**
inteso come , NUOVO IMPIANTO
commissionato da [redacted]

Installato nei locali siti nel comune di Fiume Veneto Via E da Fiume UMI N°10
di proprietà di [redacted]
in edificio adibito ad uso **OPIFICIO PER LA PRODUZIONE DI PARTICOLARI METALLICI ED
ANNESI UFFICI**

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità , che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla
regola d'arte , secondo quanto previsto dall'art.7 della legge 46/1990 , tenuto conto delle condizioni di
esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio , avendo in particolare :

- (X) rispettato il progetto (per impianti con obbligo di progetto)
- (X) seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego CEI 64-8 , 64-50 , 20-40
- (X) installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione
- (X) controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo , avendo
eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge .
- (X) che la costruzione è compatibile con gli impianti preesistenti
(solo per adeguamenti , trasformazioni , ampliamenti o manutenzione straordinaria)

Allegati obbligatori :

- (X) progetto (solo per impianti con obbligo di progetto)
- (X) relazione con tipologia dei materiali utilizzati
- (X) schema di impianto realizzato (come da schemi allegati)
- () riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali , già esistenti
- (X) copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali .

Allegati facoltativi :

Declina

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di
terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

data
20-01-2005

il dichiarante

[redacted signature]

Avvertenze per il committente :

il committente o il proprietario è tenuto ad affidare i lavori di installazione , di trasformazione , di
ampliamento , di manutenzione degli impianti , ad imprese abilitate ai sensi dell'art.2 (legge 46/90)

Allegato n°1 (alla dichiarazione di conformità)

SCHEMA DI IMPIANTO REALIZZATO

Solo per la parte denominata magazzino piccolo illuminazione quadro elettrico collegamento ventilconvettori e ricollegamento blindosbarra, centrale termica, ed uffici accessori
I materiali di installazione sono stati forniti dal committente.

1- Tipo di impianto

L'impianto è alimentato alla tensione di:

- () 230 v-50Hz monofase
(x) 230/400 V - 50Hz trifase con neutro

ed è dimensionato per una potenza impegnata massima di:
150 KW

L'impianto è stato realizzato utilizzando

- (X) tubazioni sotto traccia
(X) tubazioni a vista in materiale plastico
(X) tubazioni a vista in acciaio
(X) canali in materiale plastico
(X) canali in acciaio
(X) tubazioni o canali sottopavimento

(X) l'impianto è di tipo sfilabile

2- Misure di protezione

Protezione contro le sovracorrenti

La protezione contro le sovracorrenti delle condutture, è assicurata da interruttori automatici secondo lo schema allegato.

Protezione contro i contatti diretti

La protezione contro i contatti diretti è realizzata mediante isolamento o involucri con grado di protezione almeno IP44

Protezione contro i contatti indiretti

La protezione contro i contatti indiretti è stata realizzata per interruzione automatica dell'alimentazione mediante messa a terra delle masse e interruzione differenziale (sistema TT)

Dispersore di terra costituito da :

- () dispersore già esistente comune a tutto il complesso
() dispersore di nuova realizzazione costituito da ferri di fondazione dei plinti in calcestruzzo intercollegati con corda rame nuda da 35 mmq.
(X) dispersore di nuova realizzazione costituito da n° 14 picchetti da 1.5mt., collegati tra loro e corda rame nuda da 50 mmq.- collegati ai ferri delle fondazioni
()

Sono stati inoltre eseguiti i collegamenti equipotenziali principali.

La resistenza di terra $R_t = 3.2 \text{ Ohm}$

è pertanto soddisfatta la relazione $R_a \leq 50/I_{dn}$

3 Tipo di impianto realizzato

- Impianto illuminazione con plafoniere industriali fluorescenti da 2x58WW
- Posa canale metallico per il contenimento dei cavi
- Posa prese CEE interbloccate
- Posa quadro Arrivo , quadro Generale
- Posa impianto di terra di protezione
- Posa tubazioni in materiale plastico
- Impianto di tipo civile per gli uffici con plafoniere
- Posa blindosbarra di forza motrice e collegamento macchine
- Posa illuminazione esterna

ALLEGATO n° 2 (alla dichiarazione di conformità)

TIPOLOGIE DEI MATERIALI UTILIZZATI

DESCRIZIONE	MARCA	TIPO	MARCHIO
Tubo pvc flessibile	Tcc	pesante sez.16-20-25-32-40 - 50	a
Tubo pvc rigido	Tcc	pesante sez.16-20-25-32-40-50	a
Guaina guidacavi	Tcc	corrugato pesante sez.12-16-20-25	a
Tubo pvc rigido	Tcc	pesante sez.16-20-25-32	a
Conduttori N07VK	Samin	autoestinguente 1,5-2,5-4-6-10-16	a
Conduttori FG7	Samin	autoestinguenti 5x10	a
Conduttori FG7	Samin	autoestinguente 5x4	a
Conduttori NPI	Samin	autoestinguenti 3x2,5 3x1,5	a
Condotta a sbarre	Telemec.	Tipo blindoluca 4P 20A	a
Condotta a sbarre	Pogliano.	Tipo Blindosbarra 4P 160A della proprietà	a
Emergenza	Beghelli	parete 18W	a
Quadro generale	Merlin Gerin		a
Canale portacavi	Lucalume	in acciaio zincato h75 con coperchio	a
Interr.magnetotermici	Merlin Gerin	modulare 4p 50A 6000	a
Blocco differenziale	Merlin Gerin	modulare accessoriabile	a
Interr.differenz.	Merlin Gerin	modulare 2x25 0,03	a
Citofonia	Elvox	cornetta citofonica	b
Corpi illuminanti	Filippi	Fluorescente 1/2x58o 36W a plafone	a
Corpi illuminanti	Faeber	Kappa esterni 125 W HG	a
Corpi illuminanti	Atena	Interni 4x18W	a
Corpi illuminanti	Prisma	Bagni Drop	a
Corpi ill. emergenza	Beghelli	Fluorescente 18 W a plafone	a
Corpi ill. emergenza	Beghelli	Fluorescente 2x58 W a plafone	a
Corpi ill. emergenza	Beghelli	Fluorescente 8 W a plafone	a
Prese CEE	GEWISS	tipo interblocco con fusibili di protezione 2P-16A	a
Prese CEE	GEWISS	tipo interblocco con fusibili di protezione 3P-16A	a
Relè rivelatori	Magrini	crepuscolare con fotocellula esterna	a

RIZZETTO LUCIANO

via G.Zol n 3
33080 Fiume Veneto Pordenone
Tel. 0434-958668 Cell. 335-7034228
P.IVA 01482170931

Realizzazione e manuten

- ▶ Impianti idro-sanitari
- ▶ Impianti gas e riscaldamento
- ▶ Impianti di riscaldamento a pavimento

ALL 24

Ministero dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato
DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO A REGOLA D'ARTE
Art.9 legge n.46 del 5 marzo 1990 - D.M. 20 febbraio 1992

Il sottoscritto [redacted] in qualità di titolare dell'impresa [redacted]
operante nel settore [redacted]
[redacted] iscritta nel registro delle ditte (R.D. 20.09.1934, n.2011) della C.C.I.A.A
di Pordenone nr. 01482170931 e all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge 08.08.1985, n. 443) di
Pordenone n. 29723 esecutrice dell'impianto (descrizione schematica)

inteso come: (X) nuovo impianto () trasformazione () ampliamento () manutenzione straor-
dinaria () adeguamento () sostituzione caldaia stesso combustibile (Metano)
(per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1°,2°,3°, famiglia;

Commissionato da [redacted] installato nei locali siti in via E. da Fiume
comune di Fiume Veneto presso stabile di proprietà dello stesso.
in edificio adibito ad uso (X) industriale () civile () commercio () altri usi;

DICHIARA

sotto la propria responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte,
secondo quanto previsto dall'art. 7 della legge n. 46/1990, tenuto conto delle condizioni di esercizio
e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- (X) rispettato il progetto (per gli impianti con obbligo di progetto, ai sensi dell'art. 6 della legge 46/90)
- (X) seguito dalla normativa tecnica applicabile all'impiego UNI-CIG 71/29 e altre
- (X) installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione, art. 7
della legge n. 46/90
- (X) controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo esegui-
to le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

- (X) progetto (solo per impianto con obbligo di progetto(4)
 - (X) relazione con tipologia dei materiali utilizzati (5)
 - () schema di impianto realizzato (6) come da progetto
 - () riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali già esistenti (7)
 - (X) copia di certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.
- Allegati facoltativi (8).....

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte
di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Data 18 Aprile 2005, Fiume Veneto

il dichiarante [redacted]

Avvertenze per il committente (responsabilità del committente e del proprietario) l. 46/90 ART. 10(9)

data 18 Aprile 2005

firma [redacted]

RIZZETTO LUCIANO

via G.Zol n 3
33080 Fiume Veneto Pordenone
Tel. 0434-958668 Cell. 335-7034228
P.IVA 01482170931

Realizzazione e manutenzione di:

- ▶ Impianti idro-sanitari
- ▶ Impianti gas e riscaldamento
- ▶ Impianti di riscaldamento a pavimento

RELAZIONE CON TIPOLOGIE DEI MATERIALI UTILIZZATI

I sottoscritto [redacted] dichiara che nell'installazione dell'impianto di cui al punto "e" dell'art.1 Comma 1 Legge 46/90 commissionato da [redacted] sono stati utilizzati materiali ed apparecchiature conformi all'Art. 7 della Legge n. 46/90 e più precisamente:

MATERIALI

- Linea gas per parte interrata con tubo in PE marca IDROTERM 2000
- Parte a vista - Tubo zincato marca DALMINE nei vari diametri
- Scaldacqua a gas GPL da litri 100 marca LIKE
- Scarico fumi al tetto con tubo in acciaio inox adeguato marca POLIEDRA
- Riscaldamento zona uffici e spogliatoi con motocondensante chiller marca RHOSS compreso unita' ventilanti per zona uffici, ventilconvettori a soffitto marca RHOSS per servizi e spogliatoi
- Impianto idrico: Linea interrata con tubo in PE marca IDROTERM 2000
Per distribuzione interna: tubo multistrato e sfilabile sistema RDZ
Scarichi con tubo in PE marca REDI
Porcellane marca DOLOMITE nei vari modelli, rubinetteria marca MAMOLI
- Impianto aria compressa e collegamenti alle apparecchiature con tubo zincato marca DALMINE

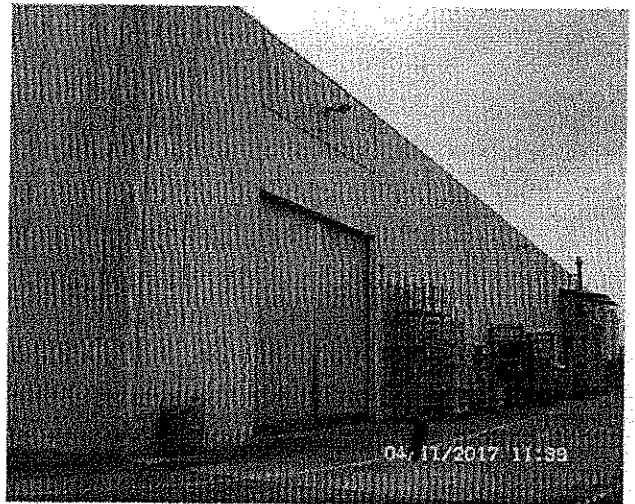
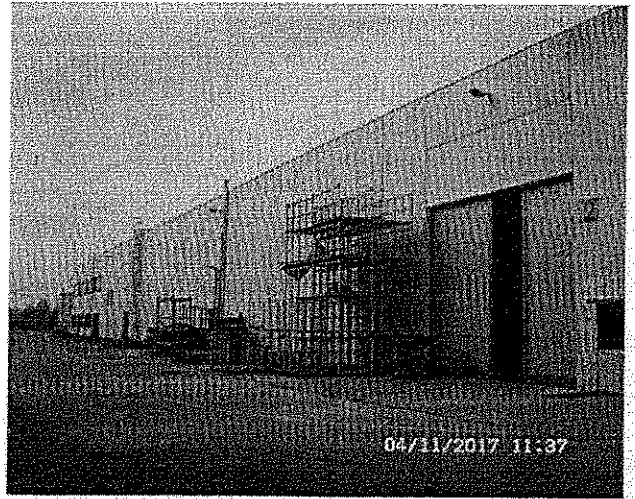
Rubinetti ed eventuali pezzi speciali sono conformi alle normative UNI CIG.

La realizzazione dell'impianto, le apparecchiature inserite e tutti i materiali sono idonei rispetto all'ambiente di installazione nel rispetto delle normative del caso.

Data 18 Aprile 2005, Fiume Veneto

Firma [redacted]

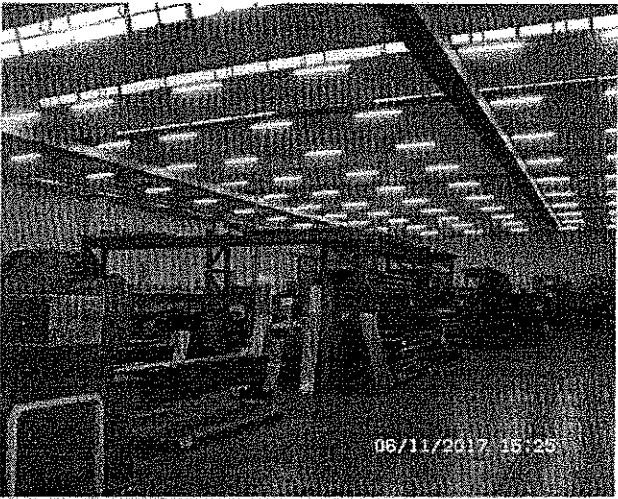
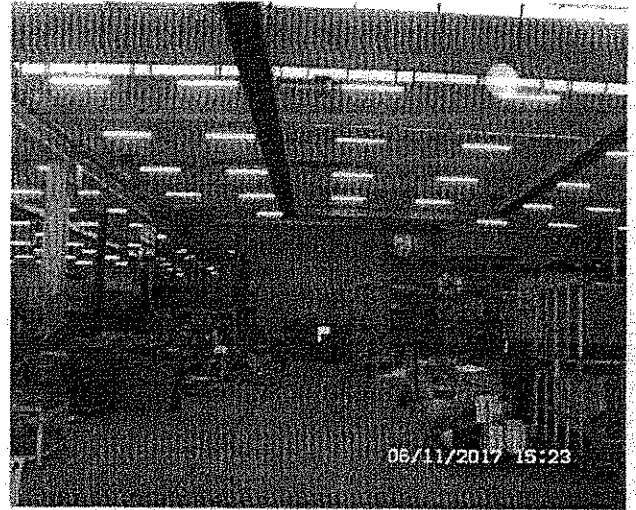
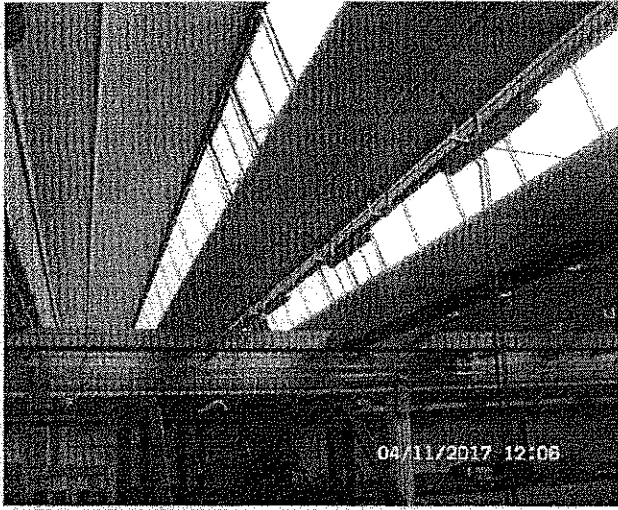
ALL 25



Firmato Da: Tonegutti Luigi Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 26b5f32ca5a5b19334072d5d361c7f1

Firmato Da: BOLZONI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76692f65a047191ea26a617737986f83





Firmato Da: Tonegutti Luigi Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 26b5f32ca5a5b19334072d5d361c711

Firmato Da: BOLZONI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76692f65a047191ea26a617737986f83



Dr. RC ALL 26/a

33170 POR
Tel. 0434

Repertorio n. 144.450
Raccolta n. 37.301

**CONTRATTO D'AFFITTO D'AZIENDA PARTE MOBILIARE E PRELIMINARE
DI VENDITA SOTTOPOSTI A CONDIZIONE SOSPENSIVA**

Tra:

[REDACTED]

REGISTRATO A PORDENONE
il 16/11/2017
n. 15130
serie 1T
Esatte € 445,00

[REDACTED] interamente sottoscritto e versato, numero
di iscrizione al Registro delle Imprese di Pordenone e [REDACTED]

[REDACTED] in persona del curatore fallimentare POGGIOLI
dott. ALBERTO, [REDACTED] domici-
liato per la carica presso il suo studio in Pordenone (PN),
Piazza XX Settembre n.1, al presente atto autorizzato in da-
ta 27 ottobre 2017 dal Giudice Delegato Monica Biasutti a se-
guito di istanza "Per l'immediato esperimento di concessione
in affitto con preliminare di vendita dell'azienda e delle
rimanenze di magazzino" e di seguito brevemente indicato an-
che come parte locatrice o concedente;

[REDACTED]
[REDACTED] interamente sottoscritto e versato, nume-
ro di iscrizione al Registro delle Imprese di Pordenone e [REDACTED]

[REDACTED] in persona dell'Amministratore Unico e legale
rappresentante [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] di seguito brevemente indicata anche come
conduttrice e/o affittuaria e promittente acquirente;

PREMESSO

A - che con sentenza n.63/2017 R.G. FALL Sent. 69/2017 del
19 ottobre 2017 depositata nella Cancelleria del Tribunale
di Pordenone il 20 ottobre 2017 è stato dichiarato il falli-
mento della società [REDACTED] e nomina-
to curatore il dott. Alberto Poggioli;

B - che a seguito di istanza del curatore fallimentare "Per
l'immediato esperimento di concessione in affitto con preli-
minare di vendita dell'azienda e delle rimanenze di magazzi-
no" prima del Programma di liquidazione - ex art. 104 ter 6°
comma l.f., al Giudice delegato dott.ssa Monica Biasutti, il
medesimo curatore è stato autorizzato in data 27 ottobre
2017 a dar corso all'urgente esperimento di concessione in
affitto con preliminare di vendita dell'azienda parte mobi-
liare di pertinenza del fallimento secondo le seguenti moda-
lità e condizioni indicate nell'istanza:

B1 - oggetto della procedura competitiva unico lotto:
[REDACTED]

Firmato Da: Tonegutti Luigi Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 26b5f32ca5a5b9334072d5d361c7f1

Firmato Da: BOLZONI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76692f65a047191ea26a617737986f83



[REDACTED] in particolare lavori di taglio laser, piegatura, saldatura e montaggio di acciai comuni e inox nonché produzione stufe marchio "Flumenfire", azienda comprensiva di macchinari, attrezzature, automezzi, mobili ed arredi di ufficio, marchi ed ogni altro cespite e/o attività mobiliare e/o immateriale, comprese le commesse, esclusi crediti/liquidità/debiti/passività di qualsiasi natura>>;
B2 - offerte irrevocabili per "acquisire l'azienda in affitto e con contestuale preliminare di vendita" da depositarsi alla Cancelleria Fallimentare del Tribunale emarginato entro le ore 11.30 del 3 novembre 2017 allegando cauzione o deposito a garanzia di Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero), a garanzia dell'impegno per l'acquisto dell'azienda, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al fallimento, importo che potrà essere utilizzato in detrazione del saldo prezzo di acquisto dell'azienda (l'offerente sopraindicato effettuerà il deposito della cauzione direttamente al Curatore prima dell'aggiudicazione);

B3 - Condizioni dell'affitto azienda:

* durata dell'affitto per massimo 18 (diciotto) mesi dal verificarsi della condizione sospensiva di seguito precisata, con facoltà dell'affittuario di acquisire l'azienda anche anticipatamente previa liberazione dei locali occupati e con preavviso di 60 giorni,

* canone mensile pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) più imposte, da pagare mensilmente, la prima rata alla firma del contratto di affitto, le successive 30 (trenta) giorni l'una dall'altra;

* inizio affitto contestualmente alla sottoscrizione del contratto da effettuare entro le ore 16.00 del 3.11.2017;

* acquisto delle Rimanenze di magazzino per il prezzo di cui all'offerta e comunque per il prezzo minimo di Euro 168.000,00 (centosessantottomila virgola zero zero) più imposte di trasferimento, acquisto contestualmente al verificarsi della condizione sospensiva di seguito precisata, con pagamento quanto all'IVA di euro 36.960,00 (trentaseimilanovecentosessanta virgola zero zero) mediante assegno circolare alla firma del contratto di affitto, quanto all'importo capitale mediante accollo del debito per TFR e Ratei ferie e Permessi maturato nei confronti dei dipendenti che l'offerente assumerà per passaggio diretto in presenza di contestuale rinuncia in via definitiva ed irrevocabile dei dipendenti medesimi a pretendere dette spettanze dalla Procedura fallimentare emarginata, l'eventuale residuo in 18 (diciotto) rate mensili di pari importo a partire dalla data di sottoscrizione dell'affitto;

* per l'occupazione dell'immobile ove è sita l'azienda l'affittuario pagherà un'indennità di mensili Euro 3.000,00 con pagamenti contestuali al pagamento dei canoni di affitto;

B4 - Condizioni del preliminare di vendita:

* acquisizione dell'azienda parte mobiliare entro il termine dell'affittanza,

* prezzo di cui all'offerta e comunque prezzo minimo di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) oltre imposte;

* pagamento dell'intero prezzo, previa deduzione dell'eventuale eccedenza del debito accollato per TFR e Ratei ferie e Permessi maturato nei confronti dei dipendenti, per la parte che residuasse dopo l'integrale pagamento delle Rimanenze di magazzino;

B5 - Altre condizioni:

* impegno all'assunzione dei n. 4 (quattro) lavoratori, previo assenso con gli stessi. Il contratto di affitto ed il preliminare di cessione saranno sospensivamente condizionati alla firma dell'accordo sindacale ed alla firma delle liberatorie individuali ex art. 411 cpc da parte di tutti i dipendenti dell'impresa fallita, unitamente alla contestuale rinuncia in via definitiva ed irrevocabile dei dipendenti medesimi a pretendere le loro spettanze per TFR e Ratei ferie e Permessi maturati dalla Procedura fallimentare emarginata;

* i beni aziendali oggetto di affitto e del preliminare di vendita sono quelli indicati negli elaborati inventariali in corso di riscontro da parte del perito stimatore del fallimento;

* i rifiuti presenti presso l'azienda formano parte della stessa e verranno smaltiti a cura e spese dell'affittuario promissario acquirente limitatamente alla parte non eccedente un onere di smaltimento di Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero);

* spese di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di messa a norma dei macchinari a carico dell'affittuario/acquirente, fatta salva la facoltà dello stesso di non mettere a norma alcuni beni e provvedere alla rottamazione, senza variazione dei canoni di affitto e/o del prezzo di cessione. Qualora all'atto dell'affitto risultino prescrizioni di messa a norma macchinari per un onere a carico dell'affittuario/acquirente superiore ad Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero), questi avrà facoltà di rinunciare all'offerta di affitto e di acquisto;

* l'immobile occupato dall'affittuario dovrà essere liberato entro 30 (trenta) giorni dall'atto di cessione dell'azienda e comunque non oltre il 31 (trentuno) maggio 2019 (duemiladiciannove);

* diritto del Curatore di procedere anche a mezzo di propri delegati ad ispezioni dell'azienda affittata;

* diritto del Curatore di accedere, anche a mezzo di propri delegati, ai dati contabili e relativi archivi anche informatici della società fallita, riservando al fallimento almeno un idoneo locale attrezzato;

* la eventuale retrocessione al fallimento del ramo aziendale non comporta la responsabilità della procedura per i debi-



ti maturati sino alla retrocessione ai sensi dell'art. 104 bis 6° comma l.f.;

* i rapporti pendenti al momento dell'eventuale retrocessione al fallimento del ramo aziendale saranno definiti secondo le disposizioni di cui alla sezione IV del Capo III del Titolo II della l.f., ai sensi dell'art. 104 bis 6° comma l.f.;

* obbligo di provvedere da parte dell'affittuario, nel corso dell'affitto, alle coperture assicurative dei beni aziendali e dell'azienda affittata con massimali almeno pari ai valori oggetto di riferimento della presente procedura di aggiudicazione e beneficiario la procedura di fallimento, con subentro nelle eventuali polizze assicurative qualora in essere;

* divieto di subaffitto o di cessione del contratto di affitto;

* risoluzione del contratto di affitto in presenza di mancato pagamento di una rata mensile del canone di affitto e dell'indennità di occupazione per oltre 30 giorni dal termine contrattuale di pagamento;

C - che la convocazione degli offerenti è stata fissata il giorno 3 (tre) novembre 2017 (duemiladiciassette) alle ore 12.30 presso lo studio del Curatore in Pordenone, Piazza XX Settembre n. 1, con facoltà per il Curatore di convocare gli offerenti direttamente presso un Notaio in Pordenone che individuerà il Curatore. Al termine della gara e comunque entro le ore 16.00 del medesimo giorno si dovrà provvedere alla formalizzazione del contratto di affitto con preliminarizzare di acquisto dell'azienda presso un Notaio in Pordenone che individuerà il Curatore;

D - che è stata data pubblicità dell'avviso della procedura competitiva sui seguenti mezzi di informazione e precisamente i quotidiani [REDACTED] "RO VENETO" E "IL GAZZETTINO" sui siti web "www.asteannunci.it" per il tramite di "EDICOM FINANCE SRL" e sul sito [REDACTED]

E - che aggiudicatario della procedura competitiva di cui sopra è risultato il signor Tajariol Ruggero per sé o per persona da nominare in base all'offerta presentata in data 19 ottobre 2017 ed integrata in data 25 ottobre 2017 delle quali si è dato atto nel programma di liquidazione e senza che siano pervenute alla procedura altre offerte come da verbale di aggiudicazione di data 3 novembre 2017 redatto dalla procedura e nel quale si è dato atto che l'aggiudicatario ha sciolto la nomina e nominato la società [REDACTED]

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.

Art.1) OGGETTO

1.1 La società [REDACTED] in fallimento come sopra rappresentata concede in affitto alla società [REDACTED] che come sopra rappresentata accetta, con ef-

fetto sospensivo fino alla realizzazione della condizione di cui all'art.4 del presente contratto, l'azienda di lavorazioni - costruzioni meccaniche e di stufe a pallets, sita in Fiume Veneto (PN), Zona Industriale Area Nord, Via Da Fiume n.32, in particolare lavori di taglio laser, piegatura, saldatura e montaggio di acciai comuni e inox nonché produzione stufe marchio "Flumenfire", azienda comprensiva di macchinari, attrezzature, automezzi, mobili ed arredi di ufficio, marchi ed ogni altro cespite e/o attività mobiliare e/o immateriale, comprese le commesse, esclusi i crediti, liquidità, debiti, passività di qualsiasi natura e di cui al punto B1 delle premesse e composto dai beni indicati nell'inventario che si allega al presente contratto sotto la lettera "A".

1.2 I beni sono affittati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, "visti e piaciuti" senza possibilità per l'affittuario di proporre al presente e nel futuro eccezioni di qualsivoglia natura. E' onere di chi assume in affitto verificare lo status dei beni stessi considerato l'esonero della procedura da ogni responsabilità per vizi e difetti.

1.3 I rifiuti presenti presso l'azienda formano parte della stessa e verranno smaltiti a cura e a spese dell'affittuaria e promissaria acquirente limitatamente alla parte non eccedente un onere di smaltimento di Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).

Art.2) DURATA

2.1 La durata dell'affitto è convenuta in 18 (diciotto) mesi a partire dal verificarsi della condizione sospensiva come indicato in premessa e di cui all'art.4 del presente contratto.

L'affittuario ha facoltà di acquisire l'azienda anche anticipatamente previa liberazione dei locali occupati e con preavviso di 60 (sessanta) giorni.

Art.3) CANONE

3.1 Il canone mensile è stabilito in Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) più IVA, da pagare mensilmente, la prima rata alla firma del presente contratto di affitto e le successive scadenti 30 (trenta) giorni l'una dall'altra, conseguentemente la prossima dovrà essere pagata il 3 dicembre 2017 dal conduttore con versamento da effettuarsi sul conto corrente della procedura.

3.2 Per l'occupazione dell'immobile di proprietà della fallita censito al catasto fabbricati del Comune di Fiume Veneto al Foglio 2 mapp.n.719 Cat. D/7 Via Enrico da Fiume P. T 1 Rendita Euro 30.435,00 e dove è sita l'azienda, l'affittuario pagherà un'indennità di occupazione di mensili Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) oltre IVA con pagamenti contestuali al pagamento dei canoni di affitto.

3.3 E' facoltà della parte concedente risolvere immediatamente e senza preavviso il contratto di affitto in presenza di mancato pagamento di una rata mensile del canone di affitto



e dell'indennità di occupazione per oltre 30 (trenta) giorni dal termine contrattuale di pagamento.

Art.4) ALTRE CONDIZIONI

4.1 L'affittuaria si impegna all'assunzione dei n. 4 (quattro) lavoratori dipendenti, previo assenso degli stessi. Il contratto di affitto ed il preliminare di cessione di cui a seguito sono sospensivamente condizionati alla firma dell'accordo sindacale ed alla firma delle liberatorie individuali ex art. 411 cpc da parte di tutti i dipendenti dell'impresa fallita, unitamente alla contestuale rinuncia in via definitiva ed irrevocabile dei dipendenti assunti a pretendere le loro spettanze per TFR e Ratei ferie e Permessi maturati dalla Procedura fallimentare emarginata.

4.2 Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di messa a norma dei macchinari sono a carico dell'affittuaria promittente acquirente, fatta salva la facoltà della stessa di non mettere a norma alcuni beni e provvedere alla rottamazione, senza variazione dei canoni di affitto e/o del prezzo di cessione, come alla condizione e nei limiti in premessa precisati.

4.3 Le parti stabiliscono sin d'ora che l'immobile occupato dall'affittuaria dovrà essere liberato entro 30 (trenta) giorni dall'atto di cessione dell'azienda e comunque non oltre il 31 (trentuno) maggio 2019 (duemiladiciannove).

4.4 L'eventuale retrocessione al fallimento del ramo aziendale non comporta la responsabilità della procedura per i debiti maturati sino alla retrocessione ai sensi dell'art. 104 bis 6° comma l.f..

4.5 I rapporti pendenti al momento dell'eventuale retrocessione al fallimento del ramo aziendale saranno definiti secondo le disposizioni di cui alla sezione IV del Capo III del Titolo II della l.f., ai sensi dell'art. 104 bis 6° comma l.f..

Si precisa che non saranno retrocessi eventuali rapporti di lavoro con dipendenti assunti ex novo dall'affittuaria.

Art.5) DIRITTI DEL CURATORE

5.1 I sottoscritti stabiliscono che il curatore ha diritto di:

- procedere anche a mezzo di propri delegati ad ispezioni dell'azienda affittata;
- accedere, anche a mezzo di propri delegati, ai dati contabili e relativi archivi anche informatici della società fallita, riservando al fallimento almeno un idoneo locale attrezzato.

Art.6) ASSICURAZIONI

6.1 E' obbligo dell'affittuario provvedere nel corso dell'affitto alle coperture assicurative dei beni aziendali e dell'azienda affittata con massimali almeno pari ai valori oggetto di riferimento della presente procedura di aggiudicazione e beneficiario la procedura di fallimento, con suben-

tro nelle eventuali polizze assicurative qualora in essere, senza obbligo di pagamento di polizze insolite che rimangono a carico della procedura.

Art.7) DIVIETO DI CESSIONE E SUBAFFITTO

7.1 E' fatto divieto di subaffittare o di cedere il presente contratto di affitto.

Art.8) ACCORDO DI VOLTURA E AUTORIZZAZIONI COMPLEMENTARI

8.1 La parte locatrice presta sin da ora il proprio consenso alla volturazione pro tempore delle autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività.

La società locatrice si impegna ed obbliga ad attivarsi ed a svolgere ogni attività necessaria, ovvero richiestale dall'affittuaria, per consentire il rilascio delle autorizzazione di quest'ultimo.

L'affittuaria si impegna espressamente ad ottenere, a propria cura e spese, tutte le autorizzazioni, le licenze, i nulla osta e i permessi complementari, necessari in forza delle vigenti norme di legge, per l'esercizio dell'attività oggetto del presente contratto.

Art.9) PRELIMINARE DI CESSIONE D'AZIENDA

9.1 Le parti stabiliscono sin d'ora che la società affittuaria si impegna ad acquistare e la procedura si obbliga sin d'ora a vendere l'azienda parte mobiliare qui concessa in affitto escluso l'immobile entro il termine dell'affittanza.

Il prezzo di cui all'offerta e comunque il prezzo per l'acquisto è stabilito in Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) oltre imposte.

Il pagamento dell'intero prezzo, previa deduzione della cauzione di Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) e dell'eventuale eccedenza del debito accollato per TFR, per Ratei ferie e per Permessi maturato nei confronti dei dipendenti trasferiti (compresi i contributi previdenziali pagati sugli stessi), per la parte che residuasse dopo l'integrale pagamento delle Rimanenze di magazzino, di cui al punto B3 delle premesse, avverrà alla data di stipula dell'atto di vendita dell'azienda.

9.2 L'azienda ora affittata ed in futuro venduta è concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, "vista e piaciuta" senza possibilità per l'affittuario e poi per l'acquirente di proporre al presente e nel futuro eccezioni di qualsivoglia natura. E' onere di chi assume in affitto e/o acquisirà l'azienda e le rimanenze verificare lo status dei beni stessi considerato l'esonero della procedura da ogni responsabilità per vizi e difetti.

Art. 10) SPESE E CANCELLAZIONE GRAVAMI

10.1 Le spese per autorizzazioni di qualsiasi natura, spese di vendita fiscali e non, saranno a carico dell'acquirente.

Le parti dichiarano di optare per l'applicazione dell'imposta I.V.A.. L'atto sconta inoltre l'imposta di registro con l'aliquota dell'1% ex art.35, co.10 quater del DL 223/06,



convertito con modificazioni nella L.04/08/2006, n.248, da applicarsi in sede di registrazione del presente atto sul canone di affitto dell'intero periodo.

10.2 L'affittuaria promittente acquirente dovrà versare le spese e tasse di trasferimento (notarili, spese trascrizione al P.R.A., eventuali altre dovute per legge / con incarico allo Studio notarile di provvedere a tutte le formalità relative all'atto di affitto e poi di trasferimento) alla firma del presente contratto.

10.3 Successivamente alla sottoscrizione del contratto di vendita dell'azienda il Giudice Delegato provvederà ai sensi dell'art. 108 L.F. ad ordinare con Decreto la cancellazione degli eventuali gravami sui beni venduti componenti l'azienda, così che la parte acquirente potrà poi provvedervi a propria cura e spese.

Art.11) CONSEGNA ED EFFETTI

11.1 Il presente contratto si perfeziona in data odierna con la sottoscrizione di entrambe le parti.

Tutti gli effetti del presente atto decorrono dal verificarsi della condizione sospensiva più volte richiamata e di cui all'art.4.

Art.12) COMUNICAZIONI

12.1 Nei rapporti tra le parti e per ogni necessità attinenti al presente contratto, il conduttore dichiara di eleggere il proprio domicilio presso i locali facenti parte dell'azienda affittata; il concedente dichiara di eleggere il proprio domicilio c/o il suo studio in Pordenone (PN), Piazza XX Settembre n.1.

Art.13) AUTOMEZZI

13.1 Le parti si danno reciprocamente atto che fanno parte del compendio aziendale affittato gli autoveicoli di proprietà della [REDACTED] in fallimento, indicati nell'allegato "A" che vengono concessi strumentalmente al presente affitto e per tutta la durata dello stesso in usufrutto all'affittuaria sino alla scadenza del presente contratto.

Art.14) PUBBLICITA' DELL'AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA

Del verificarsi della condizione sospensiva le parti si impegnano a dare tempestiva comunicazione all'Agenzia delle entrate e al Registro delle Imprese competente.

- - - Le parti chiedono concordemente la forma della scrittura privata autenticata nelle firme. Il presente atto sarà conservato a raccolta negli atti del Notaio autenticante le sottoscrizioni, il quale provvederà alla sua registrazione, al deposito presso il Registro delle Imprese e al rilascio di copie.

F.to Alberto Poggioli

F.to Tajariol Ruggero

Repertorio numero 144.450 Raccolta numero 37.301

AUTENTICA DI FIRME

Attesto io sottoscritto dott. ROMANO JUS, notaio in Pordenone ed iscritto presso il Collegio Notarile di Pordenone che, i signori:

- POGGIOLI dott. ALBERTO, [REDACTED]
[REDACTED] domiciliato per la carica presso il suo studio in Pordenone (PN), Piazza XX Settembre n.1;

- [REDACTED]
[REDACTED]

della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce all'atto che precede a margine dei primi due fogli e dell'allegato essendo le ore quindici e cinquanta.

La superiore scrittura privata è stata letta da me notaio alle parti.

Pordenone, nel mio studio sito in Viale Trieste n. 9, li 3 (tre) novembre 2017 (duemiladiciassette).

F.to Romano Jus (L.S.)



Repertorio n. 144.508

Raccolta n. 37.347

RICONOSCIMENTO DI AVVERAMENTO DI CONDIZIONE

Tra:

[REDACTED]
[REDACTED] interamente sottoscritto e versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pordenone e [REDACTED]

REGISTRATO A PORDENONE
il 24/11/2017
n. 15569
serie 1T
Esatte € 785,00

[REDACTED] in persona del curatore fallimentare POGGIOLI dott. ALBERTO, [REDACTED] domiciliato per la carica presso il suo studio in Pordenone (PN), Piazza XX Settembre n.1, al presente atto autorizzato in data 27 ottobre 2017 dal Giudice Delegato Monica Biasutti a seguito di istanza "Per l'immediato esperimento di concessione in affitto con preliminare di vendita dell'azienda e delle rimanenze di magazzino" e di seguito brevemente indicato anche come parte locatrice o concedente;

[REDACTED] interamente sottoscritto e versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pordenone e [REDACTED]

[REDACTED] in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante [REDACTED]

[REDACTED] di seguito brevemente indicata anche come conduttrice e/o affittuaria e promittente acquirente;

PREMESSO

1 - che in data 3 novembre 2017 rep.n.144.450/37.301 con atto autentificato nelle firme dal notaio Romano Jus di Pordenone, ivi registrato il 16 novembre 2017 al n.15130 serie 1T e depositato al Registro delle Imprese di Pordenone il 10 novembre 2017 al protocollo 19686/2017 ed iscritto in data 13/11/2017, la società [REDACTED] in fallimento come sopra rappresentata ha concesso in affitto alla società [REDACTED] che come sopra rappresentata ha accettato, con effetto sospensivo fino alla realizzazione della condizione di cui all'art.4 del sopracitato contratto, l'azienda sita [REDACTED]

[REDACTED] in particolare di lavori di taglio laser, piegatura, saldatura e montaggio di acciai comuni e inox nonché di produzione stufe marchio "Flumenfire", azienda comprensiva di macchinari, attrezzature, automezzi, mobili ed arredi di ufficio, marchi ed ogni altro cespite e/o attività mobiliare e/o immateriale, comprese le commesse, esclusi i crediti, liquidità, debiti, passività di qual-

siasi natura;

2 - che all'art.4 del sopracitato contratto di affitto d'azienda è indicato <<4.1 L'affittuaria si impegna all'assunzione dei n. 4 (quattro) lavoratori dipendenti, previo assenso degli stessi. Il contratto di affitto ed il preliminare di cessione di cui a seguito sono sospensivamente condizionati alla firma dell'accordo sindacale ed alla firma delle liberatorie individuali ex art. 411 cpc da parte di tutti i dipendenti dell'impresa fallita, unitamente alla contestuale rinuncia in via definitiva ed irrevocabile dei dipendenti assunti a pretendere le loro spettanze per TFR e Ratei ferie e Permessi maturati dalla Procedura fallimentare emarginata.>>;

3 - che in data 8 novembre 2017 è stato sottoscritto l'ultimo documento relativo all'accordo sindacale ed alla firma delle liberatorie individuali ex art. 411 cpc da parte di tutti i dipendenti dell'impresa fallita, unitamente alla contestuale rinuncia in via definitiva ed irrevocabile dei dipendenti assunti a pretendere le loro spettanze per TFR e Ratei ferie e Permessi maturati dalla Procedura fallimentare emarginata;

4 - che la durata del contratto di cui al punto 1 delle premesse è stata convenuta in 18 (diciotto) mesi a partire dal verificarsi della condizione sospensiva e che il canone convenuto tra le parti è stato stabilito in Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) più IVA, da pagare mensilmente e che per l'occupazione dell'immobile di proprietà della fallita l'affittuario pagherà un'indennità di occupazione di mensili Euro 3.000,00 (tre mila virgola zero zero) oltre IVA con pagamenti contestuali al pagamento dei canoni di affitto.

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto le parti come sopra rappresentate riconoscono come verificata la condizione a cui erano sospesi gli effetti del "contratto d'affitto d'azienda parte mobiliare e preliminare di vendita sottoposti a condizione sospensiva" stipulato in data 3 novembre 2017 rep.n.144.450/37.301 con atto autentificato nelle firme dal notaio Romano Jus di Pordenone, ivi registrato il 16 novembre 2017 al n.15130 serie 1T e depositato al Registro delle Imprese di Pordenone il 10 novembre 2017 al protocollo 19686/2017 ed iscritto in data 13/11/2017 e riconoscono pienamente efficace il contratto d'affitto a far data dal giorno 8 (otto) novembre 2017 (duemiladiciassette).

Le parti chiedono pertanto che del verificarsi dei suddetti effetti venga preso atto presso il Registro delle Imprese competente.

- - - Le spese del presente atto sono a carico della società

- - - Le parti chiedono concordemente la forma della scrittura privata autenticata nelle firme. Il presente atto sarà conservato a raccolta negli atti del Notaio autenticante le

sottoscrizioni, il quale provvederà alla sua registrazione, al deposito presso il Registro delle Imprese e al rilascio di copie.

F.to Alberto Poggioli

Repertorio numero 144.508 Raccolta numero 37.347

AUTENTICA DI FIRME

Attesto io sottoscritto dott. ROMANO JUS, notaio in Pordenone ed iscritto presso il Collegio Notarile di Pordenone che, i signori:

- POGGIOLI dott. ALBERTO, [REDACTED]

[REDACTED] domiciliato per la carica presso il suo studio in Pordenone (PN), Piazza XX Settembre n.1, commercialista;

[REDACTED]

della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce all'atto che precede essendo le ore dodici e trenta.

La superiore scrittura privata è stata letta da me notaio alle parti.

Pordenone, nel mio studio sito in Viale Trieste n. 9, 22 (ventidue) novembre 2017 (duemiladiciassette).

F.to Romano Jus (L.S.)

