

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 24/2018

Udienza di verifica crediti: 14/09/2018

Giudice delegato: **Dott. Lucia Dall'Armellina**
Curatore Fallimentare: **Dott. Alessandro Pratesi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE MOBILIARE

RELATIVA AI BENI MOBILI RINVENUTI NEGLI IMMOBILI IN PRATA DI PORDENONE

Lotto 001

**Negoziò, Magazzino e locale di deposito
fg.11 mappale 199 sub 5-6 (in Prata, località Puia)**

Lotto 002

**Abitazione unifamiliare con terreno di sedie e pertinenza
Fg. 22 mappale 481 sub 4-7 (in Prata, località Ghirano, Via Saccon n.6)**

Esperto alla stima: **ing. Carlo Sega**
Codice fiscale: SGECL44A22L736L

Pordenone, 13.11.2019

PREMESSE

In data 08.05.2019, lo scrivente professionista ing. Carlo Sega, con studio in Pordenone Piazzetta Ottoboni nr. 9, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al nr. 177, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone al nr.332/95, ha ricevuto - da parte del **dottor Alessandro Pratesi**, con studio in 33080 Prata di Pordenone (PN) via Cesare Battisti n.30, in qualità di Curatore Fallimentare della ditta citata in epigrafe - il seguente incarico (sintesi):

Redigere perizia di stima dei beni mobili in capo al fallimento attualmente esistenti negli immobili come di seguito meglio precisati:

- **Lotto 001: Negozio, Magazzino e locale di deposito
fg.11 mappale 199 sub 5-6 (in Prata, località Puia)**
- **Lotto 002: Abitazione unifamiliare con terreno di sedie e pertinenza
Fg. 22 mappale 481 sub 4-7 (in Prata, località Ghirano, Via Saccon
n.6)**

ACCERTAMENTI

A seguito di ciò, si è proceduto ad acquisire la necessaria documentazione (a mero titolo esemplificativo, tavole tecniche, dichiarazioni di conformità, planimetrie, estratti di mappa, visure catastali, documentazione tecnica di vario genere, ecc.) presso gli intestatari, enti preposti e/o fascicoli di procedura. Inoltre si sono acquisite ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi del mercato, annunci di vendita, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione.

Il sottoscritto ha provveduto:

- in data martedì 11.09.2019 ad un primo sopralluogo presso l'immobile di Prata di Pordenone loc. Puja e Ghirano al fine di effettuare:
 - rilievo visivo, metrico e fotografico dell'immobile e verifica della conformità rispetto le planimetrie catastali;
 - prendere visione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dei beni oggetto di valutazione;
- in data mercoledì 13.09.2019 ad effettuare un secondo sopralluogo presso le unità in Prata di Pordenone loc. Puja e Ghirano al fine di effettuare:
 - verifica rispondenza documentazione tecnica;
 - accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Prata al fine di reperire ulteriore documentazione autorizzativa e tecnica.

PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di liquidazione o vendita forzata ("VL" o "VF") dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data del **30.09.2019**.

E' doveroso precisare che trattasi di vendita forzata mediante procedura competitiva ex art.107 Legge Fallimentare, con l'esclusione della garanzia dei vizi (occulti e non) e si considera che ogni onere di verifica preventiva, acquisizione o integrazione di documentazione eventualmente non completa, riscontro, accertamento e adeguamento normativo anche edilizio ed urbanistico siano a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Pertanto, è fatto obbligo la preventiva presa visione dei cespiti prima dell'esperimento dell'asta; per converso nulla potrà essere opposto alla Procedura.

Tutti gli elementi sopra esposti e ciò che verrà espresso nella presente relazione concorreranno alla formazione del valore finale stimato.

La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.).

Le evidenze documentali raccolte, le attività svolte (effettuate compatibilmente ai tempi della procedura vista la sovente celerità richiesta al perito nelle procedure concorsuali) nonché gli allegati al presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al preminente fine valutativo sulla base della loro concorrenza alla formazione del valore finale (o nel prezzo a base d'asta).

Si precisa che, sono esclusi dalla presente valutazione gli eventuali cespiti immateriali (brevetti, diritti, marchi, licenze d'uso, knowhow, ecc...), nonché tutti i beni non riportati nella presente relazione e negli allegati alla presente. Sono, inoltre, esclusi tutti i beni per i quali non vi sia stato un diretto riscontro del sottoscritto, anche se indicati negli elenchi forniti dall'azienda e/o enumerati in altra documentazione fornita.

SITUAZIONE ATTUALE DELL'AZIENDA e BREVI CENNI STORICI

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la società risulta non essere in attività e soggetta a procedura concorsuale (fallimento) dichiarato con sentenza n. 2422018 dd. 03/05/2018 depositata in data 07.05.2018. Prima di precipitare nello stato di insolvenza che ha determinato il fallimento ed ancor prima difficoltà economiche, la società svolgeva attività nel comparto ad accusare le prime difficoltà economiche fino ad arrivare all'attuale procedura concorsuale avanti al Tribunale di Pordenone.

CRITERI DI VALUTAZIONE

CRITERI DI VALUTAZIONE

BENI MOBILI

La classificazione dei beni di proprietà è stata fatta rilevando direttamente (e documentandolo con rilievo fotografico) i beni come sopra.

Il sottoscritto, nel formulare le ipotesi valutative nonché nella attribuzione dei valori, ha tenuto conto:

- della possibilità di riutilizzo dei beni nell'attuale situazione di mercato;
- dello stato conservativo dei beni in esame;

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, pertanto, si è:

- considerato il costo di acquisto di macchinari o attrezzature nuovi comparabili per caratteristiche intrinseche e di utilità nonché i costi di installazione, allacciamento ed adeguamento alle esigenze produttive; si è poi applicato a detto costo un coefficiente di deprezzamento legato alle condizioni di conservazione ed alla obsolescenza funzionale dei beni;
- fatto riferimento, ove possibile, alle quotazioni "su piazza" dell'usato per beni consimili, alle quali si è ritenuto opportuno applicare un abbattimento prudenziale delle quotazioni considerando:
 - obsolescenza rilevata;
 - stato di manutenzione e vita residua;
 - costi di messa a norma, tenuti in considerazione già nel valore espresso;
 - assenza di richiesta da parte del mercato;
 - specificità degli stessi.

TUTTO CIÒ PREMESSO

si ritiene di considerare le seguenti ipotesi operative:

IPOTESI "A"

Ipotesi di azienda funzionante in presenza, pertanto, di continuità produttiva, dello stesso tipo e negli stessi locali. Ciò comporta l'individuazione dei valori massimi, a giudizio del sottoscritto, ritraibili dal mercato per il complesso dei beni in esame. Infatti, in tale ipotesi sono valorizzati al massimo i beni mobili in esame, essendo possibile il recupero di componenti specifiche (attrezzature, impianti specifici e generali legati all'attività esercitata) non altrimenti recuperabili.

IPOTESI "B"

Ipotesi di cessazione dell'attività, anche parziale, con alienazione, anche frazionata, dei beni sul mercato e/o di parziale riavvio produttivo.

In tale ipotesi i valori subiscono una ulteriore notevole decurtazione.

Infatti, si devono considerare i costi di spostamento e ricollocamento presso altri locali, tempi di alienazione necessariamente brevi (siamo in presenza di beni allocati all'interno di immobili in capo a terzi) ed il fatto che la commercializzazione di quanto economicamente recuperabile passa per operatori specializzati.

Pertanto l'unico valore da individuarsi è il **Valore di Realizzo (VR)**.

Tale valore di realizzo (VR) è il più probabile e ragionevole valore ottenibile dalla vendita sul mercato dei cespiti aziendali, nell'insieme, per lotti o singolarmente, in un lasso di tempo relativamente breve ma limitato.

Inoltre, detti beni sono posti in vendita "visto e piaciuto" ovvero nello stato in cui si trovano e dove si trovano.

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

LOTTO 001

Negozi, Magazzino e locale di deposito

fg.11 mappale 199 sub 5-6 (in Prata, località Puia)

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati presso la sede della società in Comune di Prata come di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – **Aerofoto generale**



2. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – Aerofoto particolare

LOTTO 002

Abitazione unifamiliare con terreno di sedie e pertinenza

**Fig. 22 mappale 481 sub 4-7 (in Prata, località Ghirano, Via
Saccon n.6)**

L'immobile è localizzato in Prata di Pordenone (PN), località Ghirano, via Saccon, come di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione generale delle aree – Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione dei terreni del lotto 2 – **Aerofoto particolare**



3. Particolare: vista fronte strada

VALUTAZIONE

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, di seguito si riporta tabella con calcolo dei valori attribuiti ai beni oggetto di stima:

Lotto 001
Negozi, Magazzino e locale di deposito
fg.11 mappale 199 sub 5-6 (in Prata, località Puia)

DESCRIZIONE	Ipot. A	Ipot. B
NEGOZIO,DEPOSITO,OFFICINA IN PUJA DI PRATA		
NEGOZIO (RIF. 1)		
ARMADIO A GIORNO A 3 MODULI		
SCRIVANIA IN LEGNO		
POLTRONA IN PELLE		
ARMADIO CON N. 2 ANTE PIENE E 2 A GIORNO		
SEDIA VIBROMASSAGGIO		
NEGOZIO (RIF. 2)		
ARMADIO IN LEGNO A 3 MODULI		
N. 3 SCRIVANIE IN LEGNO		
N. 3 POLTRONE IN METALLO RIVESTITE IN PELLE		
POLTRONA RIVESTITA IN STOFFA		
ARMADIO LIBRERIA IN LEGNO CON 4 ANTE IN VETRO		
CASSETTIERA A 3 CASSETTI		
POLTRONA RIVESTITA IN STOFFA		
TRANSPALLET MANUALE		
N. 2 SEDIE A SGABELLO		
MONITOR ASUS + TASTIERA		
CALCOLATRICE SHARP		
STEREO (BASE + 2 CASSE PANASONIC		
STAMPANTE HP COLOR LASERJET CM1312 HFP		
SCHERMO + VIDEOREGISTRATORE DI VIDEOSORVEGLIANZA		
RADIO D'EPOCA		
UNITA' SERVER NAS		
(TOTALE A FORFAIT)	€ 400,00	€ 200,00
PIANO INTERRATO NEGOZIO		
N. 13 SCAFFALATURE A 3 RIPIANI METALLICHE	€ 130,00	€ 65,00
N. 4 SCAFFALATURE A 3 RIPIANI METALLICHE PICCOLE	€ 20,00	€ 10,00
TRANSPALLET MANUALE	€ 80,00	€ 40,00
COMPRESSORE CECCATO FONOCOMPACT 270 LT	€ 500,00	€ 200,00
N. 3 FONOGRAFI A TROMBA	€ 150,00	€ 60,00
SCRIVANIA IN LEGNO	€ 10,00	€ 5,00
MOBILE A 2 ANTE IN METALLO	€ 10,00	€ 5,00
OFFICINA		
N. 2 BANCHI DA LAVORO DI CUI 1 CON MORSO+ 3 CASSETTI+PARETE ATTREZZATA	€ 100,00	€ 50,00
MOLA DA BANCO HEBES	€ 100,00	€ 50,00
ASPIRATORE ELECTROLUX	€ 100,00	€ 50,00
SCALA METALLICA	€ 10,00	€ 5,00
PORTAMINUTERIA A 7 RIPIANI	€ 20,00	€ 10,00
CARRELLO METALLICO PORTAUTENSILI A 6 CASSETTI	€ 50,00	€ 20,00
TRAPANO SERRMAC 20/22	€ 100,00	€ 50,00
TORNIO EUROLATE EU 320, anno di costruzione 2001, mod. CU320/1000	€ 600,00	€ 300,00
CARRELLO SALISCALE	€ 100,00	€ 50,00
MOBILE PER CATALOGHI	€ 40,00	€ 20,00
N. 6 SCAFFALATURE METALLICHE	€ 60,00	€ 30,00
GUN WASHER, marca GRACO	€ 150,00	€ 50,00
COMPRESSORE CECCATO	€ 100,00	€ 50,00
DISTILLATORE PER SOLVENTI IST - ITALIA SISTEMI TECNOLOGICI	€ 200,00	€ 100,00
IMPIANTO SORVEGLIANZA (FUORI USO) CON MONITOR E LETTORE DVD	€ -	€ -

DESCRIZIONE	Ipot. A	Ipot. B
VARIA UTENSILERIA	€ 100,00	€ 100,00
MATERIALE VARIO E DI RISULTA	€ 50,00	€ 50,00
TOTALE (INTERRATO NEGOZIO + OFFICINA)	€ 2.780,00	€ 1.370,00
TOTALE GENERALE	€ 3.180,00	€ 1.570,00
ARR.TI A	€ 3.000,00	€ 1.500,00

Lotto 002

Abitazione unifamiliare con terreno di sedie e pertinenza Fig. 22 mappale 481 sub 4-7 (in Prata, località Ghirano, Via Saccon n.6)

DESCRIZIONE	Ipot. A	Ipot. B
ABITAZIONE IN GHIRANO DI PRATA		
CUCINA (RIF. 1)		
CUCINA CON RIPIANO IN GRANITO COMPLETA DI STUFA, FORNO, FORNELLO A GAS CON 4 FUOCHI, LAVASTOVIGLIE MOBILETTO A 2 RIPIANIED 1 ANTA, MARMO E LEGNO TAVOLO IN LEGNO N. 2 SEDIE PANCA AD ANGOLO IN LEGNO OROLOGIO A PENDOLOTELEFONO A TASTIERA		
STOVIGLIE VARIE, PENTOLAME, ELEMENTI DI ARREDO PREIVI DI VALORE ECONOMICO		
INGRESSO (RIF. 2)		
MOBILETTO A 2 ANTE ED UN CASSETTO IN LEGNO ATTACCAPANNI IN LEGNO OROLOGIO A PENDOLOTELEFONO A TASTIERA COLONNA CON VASO IN LEGNO N. 1 CLIMATIZZATORE ELEMENTI DI ARREDO PREIVI DI VALORE ECONOMICO		
MAGAZZINO (RIF. 3)		
N. 2 ARMADIETTO CON 2 ANTE IN VETRO E 2 IN LEGNO MOBILE A GIORNO IN LEGNO A 4 ANTE POLTRONA SU RUOTE MOBILE IN LEGNO A 2 ANTE N. 1 SEDIA ORTOPEDICA		
BAGNO (RIF. 4)		
N. 2 ARMADIETTO PENSILE CON ANTA IN VETRO PENSILE IN ACCIAIO SPECCHIO ARMADIETTO CON ANTA IN VETRO, ANTA IN LEGNO, CASSETTO		
TAVERNA (RIF. 5)		
DIVANO IN SIMILPELLE ROSSO MOBILE IN STILE A 3 ANTE, 3 CASSETTI E 2 ANTE VETRO CRISTALLIERA IN STILE IN LEGNO POLTRONA RIVESTITA IN TESSUTO STUFA A PELLETT DIVANO IN PELLE NERA MOBILE A 2 ANTE E 2 CASSETTI MOBILE IN STILE A GIORNO POLTRONA COLOR ROSSO LAMPADA A COLONNA ATTACCAPANNI IN LEGNO N. 2 LAMPADARI VETRINA PENSILE		
CANTINA (RIF. 6)		
POLTRONA IN PELLE AFFETTATRICE		

DESCRIZIONE	Ipot. A	Ipot. B
CONGELATORE N. 2		
CARRELLO ARANCIONE		
CARRIOLA		
TAVOLI N. 2		
SCAFALATURE LEGGERE METALLICHE N. 2		
LOCALE CALDAIA (RIF. 7)		
SCAFFALATURA		
DISPENSA LEGNAIA (RIF. 8)		
COMPRESSORE		
N. 2 POLTRONE IN PELLE ROSSA		
N. 3 MOBILETTI IN LEGNO		
DEPOSITO (RIF. 9)		
N. 3 SCAFFALATURE METALLICHE		
DECESPUGLIATORE		
CICLETTE		
BARBECUE		
SCALE INGRESSO PT-P1		
OROLOGIO A COLONNA		
INGRESSO PIANO 1 (RIF. 10)		
SPECCHIO A PARETE		
N. 2 SEDIE IN LEGNO RIVESTITE IN STOFFA		
CASSAPANCA IN LEGNO		
CORSIA IN STOFFA		
N.5 QUADRI VARIO SOGGETTO		
SCULTURA CRISTO IN LEGNO		
VETRINETTA		
TAVOLINO IN LEGNO		
SOGGIORNO (RIF. 11)		
CRISTALLIERA A 4 ANTE SUPERIORI IN VETRO E 5 ANTE INFERIORI IN LEGNO		
TAVOLO IN LEGNO		
N. 6 POLTRONCINE IN LEGNO RIVESTITE IN STOFFA		
N. 2 DIVANI RIVESTITI IN STOFFA		
POLTRONA RIVESTITA IN STOFFA VERDE		
OROLOGIO		
GIRADISCHI		
TINELLO CUCINA PRANZO (RIF. 12)		
MOBILE A 2 ANTE A GIORNO		
MACCHINA DA CUCIRE A PEDALE D'EPOCA		
TELEVISORE A TUBO CATODICO		
MOBILE IN LEGNO ANGOLARE A 6 ANTE E 2 VETRINE		
TAVOLO IN LEGNO		
N. 5 SEDIE		
POLTRONA		
BLOCCO CUCINA CON SCOLAPIATTI E PENSILI (7 ANTE)		
FORNO A GAS A 4 FUOCHI		
CAMERETTA (RIF. 13)		
N. 2 LETTI SINGOLI IN LEGNO		
CASSETTONE A 9 CASSETTI		
ARMADIO A 4 ANTE CON SOPRALZO		
COMODINO IN LEGNO CON 3 CASSETTI		
TELEVISORE INDESIT		
SPECCHIO		
CAMERA MATRIMONIALE (RIF. 14)		
LETTO MATRIMONIALE		
ARMADIO A 4 ANTE MOBILE BASSO A 1 ANTA E A GIORNO CON SPECCHIERA)		
N. 2 COMODINI IN LEGNO		
TELEVISORE A TUBO CATODICO SINUDYNE		
OGGETTISTICA VARIA		
CASSETTONE A 4 CASSETTI		

DESCRIZIONE	Ipot. A	Ipot. B
CAMERA MATRIMONIALE (RIF. 15)		
LETTO		
COMODINO		
CASSETTONE A 4 CASSETTI		
ARMADIO A 5 ANTE GRANDI E 5 PICCOLE		
MOBILETTO A 4 CASSETTI		
BAGNO (RIF. 16)		
MOBILETTO IN RADICA		
MOBILE PENSILE DA BAGNO		
TOTALE A FORFAIT	€ 1.000,00	€ 500,00

CONCLUSIONI

Si ribadisce che i valori attribuiti tengono conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare che sovente obbliga ad una alienazione degli elencati beni nella loro universalità in tempi brevi.

A tal proposito si precisa che, vista l'instabilità ed il continuo evolversi del mercato immobiliare, **la presente stima ha un periodo di validità di circa 12 mesi.**

E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

Il Perito Estimatore.

(Ing. Carlo Sega)

ALLEGATI

1.	Rilievo fotografico
----	---------------------