

**TRIBUNALE DI PORDENONE**  
**Sezione Liquidazioni Giudiziali**

Liquidazione Giudiziale: **GIFLOS DI STOCCA SILVANO & C. S.A.S.**  
n° 21 anno: 2023  
Giudice Delegato: **Dott.ssa Roberta Bolzoni**  
Curatore: **Dott. Fernando Padelletti**

**VALUTAZIONE DI BENI MOBILI**

**E**

**DELL'AVVIAMENTO**

RELATIVI ALLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA'  
**GIFLOS DI STOCCA SILVANO & C. S.A.S.**  
con sede in Via Mazzini n. 1 33170 Pordenone  
C.F. e P.I. 01461290932

**VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILI**

DEL SOCIO ACCOMANDATARIO STOCCA SILVANO

**Giudice Delegato:** dott.ssa Roberta Bolzoni

**Curatore:** dott. Fernando Padelletti

**Consulente tecnico:** Ing. Carlo Sega

**Ubicazione dei beni:** PORDENONE E ZOPPOLA)

**Tipologia:** arredi, personal computer e periferiche, attrezzature, scaffalature da magazzino, ecc. ; n. 2 terreni a destinazione mista agricola/residenziale.

Pordenone, 29/11/2023

**CONSULENZA TECNICO ESTIMATIVA**

● **INCARICO**

In data 26.09.2023, 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 – ha ricevuto, da parte dott. Fernando Padelletti in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, l'incarico di:

- ***redigere valutazione dei beni mobili aziendali in capo alla procedura fallimentare appartenenti alle seguenti categorie:***

<b>Cat.</b>	<b>Descrizione</b>
AT	Attrezzatura
AR	Mobili e arredamento
EL	Macchine elettroniche e misuratori di cassa

- ***redigere valutazione dell'avviamento relativamente agli esercizi in cui operava la Società in epigrafe nella seguente ipotesi:***

***Ipotesi di azienda funzionante in presenza, pertanto, di continuità produttiva dello stesso tipo e negli stessi locali e quindi con gli stessi valori antecedenti l'attuale situazione di crisi aziendale***

- ***redigere valutazione dei beni immobili in capo al Socio Accomandatario Stocca Silvano, nello specifico:***  
***- comune di Valvasone Arzene, foglio 38, mappale 461***  
***- comune di Valvasone Arzene, foglio 38, mappale 124.***

A seguito di ciò, per quanto attiene al materiale oggetto di perizia, si è provveduto:

- ad effettuare un primo accesso presso i locali dove si trovano i beni in data 12.10.2023 con il fine di prendere visione della consistenza del compendio oggetto di perizia, alla presenza costante del Curatore e del Sig. STOCCA SILVANO quale legale rappresentante della società oggetto di procedura concorsuale;
- ad effettuare un secondo accesso, presso le medesime sedi, durante il quale il sottoscritto perito, in autonomia, ha redatto l'inventario dei beni mobili ivi presenti. Si è anche rilevato fotograficamente i cespiti oggetto del presente elaborato;
- nei giorni seguenti si sono analizzate le classificazioni e le tipologie di beni oggetto di perizia e si sono studiati gli opportuni abbattimenti da attribuire alla valorizzazione contabile, il tutto finalizzato alla stima delle categorie di beni di che di seguito verranno elencate.

Si ribadisce che in tutte le giornate di accesso per inventario è stato eseguito rilievo fotografico puntuale.

### ● **PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI**

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato e di vendita forzata (VF) dei beni mobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati presso le localizzazioni summenzionate alla **data del sopralluogo**

Si precisa che sono esclusi dalla presente valutazione tutti i beni non riportati negli allegati alla presente e tutti i beni per i quali non vi sia stato un diretto riscontro del sottoscritto.

I beni oggetto di noleggi non vengono riportati negli elenchi allegati alla presente poiché esclusi dalla valutazione.

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.).

La presente valutazione tiene conto anche degli aspetti ragionevolmente ipotizzabili concernenti il contesto nel quale detti beni vengono posti in vendita (per compendio o atomistica), ovvero:

- **vendita coatta** derivante da Liquidazione giudiziale - pertanto non può ricondursi ad una vendita ordinaria considerato anche il contesto in cui si svolge (situazione di fallimento della società cui *ut supra*) - **che**
- **avviene “visto e piaciuto”**, dunque senza alcuna garanzia in ordine agli eventuali vizi e difetti sia occulti che rilevabili, con onere dell'interessato all'acquisto di verificare, nei limiti concessi, lo stato dei beni, considerando,
- **ogni onere di adeguamento** alle più recenti normative in materia di sicurezza (a mero titolo esemplificativo Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 “Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro” s.m.i.) o ATEX, **a carico dell'acquirente** e tenendo presente anche che qualora
- i cespiti *de quibus* siano carenti della relativa documentazione tecnica (a mero titolo esemplificativo: manuale d'istruzione, manuale d'uso e manutenzione, schede impianti elettrici, certificato di conformità, certificati ATEX, ecc.) i costi di acquisizione dovranno essere sostenuti dalla parte aggiudicataria.

Trattandosi di vendita forzata mediante procedura competitiva ex art.216 CCII, visto anche quanto sopra riportato, si considera che ogni onere di verifica preventiva, acquisizione o integrazione di documentazione eventualmente non completa, riscontro, accertamento, siano a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Pertanto, è consigliabile secondo buon senso la preventiva presa visione dei beni prima dell'esperimento dell'asta; per converso nulla potrà essere opposto alla Procedura.

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).

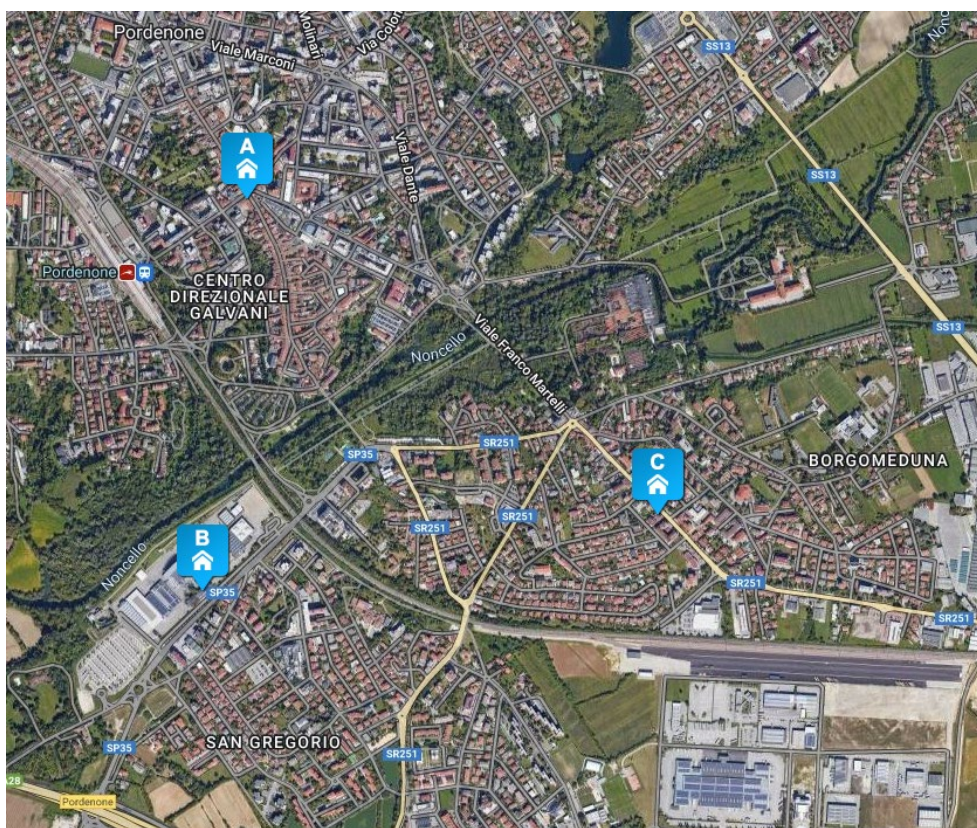
**Si ribadisce tutti gli aspetti sopra citati e che di seguito si evidenzieranno saranno tenuti in considerazione in sede di formazione dei valori attribuibili ai beni oggetto di perizia.**

### ● **STATO e DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' AZIENDALI**

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la società il **GIFLOS DI STOCCA SILVANO & C. S.A.S** risulta non essere in attività e soggetta a Liquidazione Giudiziale (GIFLOS DI STOCCA SILVANO & C. S.A.S.n° 21 anno: 2023).

### ● **LOCALIZZAZIONE DEI BENI.**

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati come di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione degli immobili – Aerofoto generale





2. foto: A – Caffè Nuovo



3. foto: B – Fiera di Pordenone



4. foto: C – Via Udine

## **IPOTESI E CRITERI ASSUNTI AI FINI DELLA VALUTAZIONE**

Si ritiene, stante la situazione aziendale e di mercato, adottare, per pervenire ai valori del bene, le seguenti ipotesi:

### **IPOTESI “A”**

Ipotesi di azienda funzionante in presenza, pertanto, di continuità produttiva dello stesso tipo e negli stessi locali e quindi con gli stessi valori antecedenti l'attuale situazione di crisi aziendale. 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, 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, con alienazione anche frazionata, dei beni in esame sul mercato. In tal caso l'abbattimento dei valori, in funzione della commerciabilità del bene.

**In tale ipotesi i valori subiscono una notevole decurtazione.**

Infatti, **in generale**, si devono anche considerare:

1. i costi di rimozione,
2. trasporto,
3. smontaggio, assemblaggio e eventuale collaudo presso altra sede (o deposito in magazzini);
4. la perdita di elementi di costo non recuperabili;
5. necessità di alienazione in tempi brevi;
6. assenza di garanzia (acquisto "visto e piaciuto");
7. costi di messa a norma;
8. il fatto che la commercializzazione di quanto economicamente recuperabile passa anche per operatori specializzati o dello stesso settore di quello della società fallita.

Pertanto, è opinione del sottoscritto che, come già precisato, i beni, considerato detto scenario, subirebbero un notevole deprezzamento e nel caso si proceda all'alienazione dei beni mobili di proprietà aziendale, i valori ritraibili da una vendita sono da considerarsi minimi e decrescenti nel tempo.

Quindi, è opinione del sottoscritto che l'unico valore da individuarsi, come già anticipato, sia il Valore di Realizzo.

Nell'ipotesi di non continuità d'uso è imprescindibile il ricorso ai riferimenti relativi alle quotazioni "su piazza" dell'usato nonché alle vendite rilevate online per beni consimili ed ai costi di acquisto ai quali si è ritenuto opportuno applicare, a parere del sottoscritto, un abbattimento prudenziale di detti valori in funzione dell'obsolescenza rilevata, stato di conservazione, marchiatura CE e rispetto normative in materia di sicurezza (analisi a vista), possibilità di riutilizzo in altri contesti ecc., tenuto anche conto della nota situazione di crisi che colpisce anche il mercato dell'usato (come già detto, spesso la vendita passa per i rivenditori specializzati).

Inoltre, verrà considerato un ulteriore e prudenziale abbattimento trattandosi di vendita coatta come meglio descritto *ut supra*.

**Il Valore di vendita forzata (o forced value) (VF)** 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; detti beni sono posti in vendita "visto e piaciuto" ovvero nello stato in cui si trovano e dove si trovano.

Si precisa infine che, pur essendo possibile una vendita per lotti tali da ricevere riscontro sul libero mercato, è opinione del sottoscritto che sia più opportuno il tentativo di vendita dell'intero compendio mobiliare.

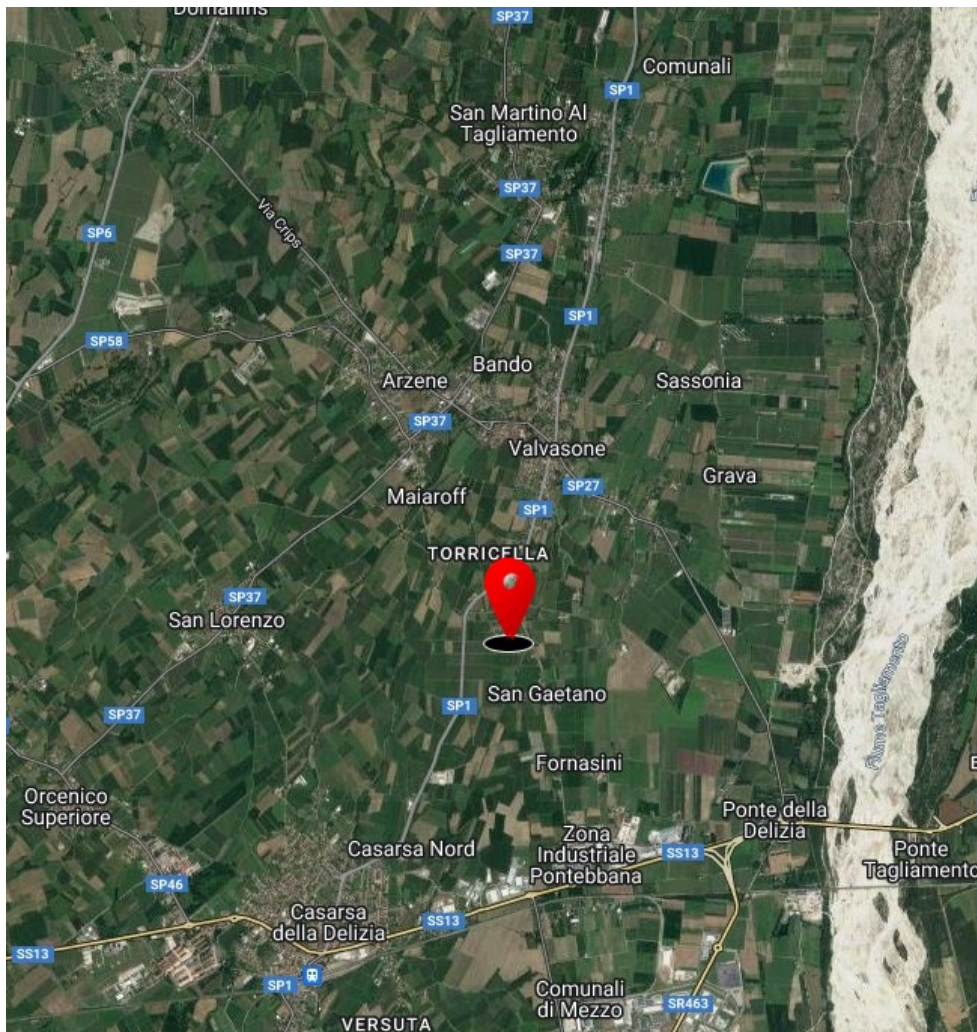


## **STATO E DESCRIZIONE DEI BENI DEL SOCIO ACCOMENDATARIO STOCCA SILVANO**

Trattasi di due lotti di terreno adiacenti ubicati in Comune di Valvasone Arzene in comunione con la signora Castellan Loredana di seguito descritti.

### **● LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI**

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati in Comune di Valvasone Arzene come di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione del terreno – Aerofoto generale





2. Ortofoto: localizzazione del terreno – Aerofoto particolare



3. Ortofoto: localizzazione del terreno – Aerofoto particolare

### ● DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Intestazione degli immobili:

Intestatario: STOCCA SILVANO

C.F.: STCSVN58M10L424T

Proprietà in regime di comunione dei beni

Intestatario: CASTELLAN LOREDANA

C.F.: CSTLDN61R54Z614A

Proprietà in regime di comunione dei beni

● **DATI CENSUARI**

CATASTO TERRENI (N.C.T.) – C.C. di VALVASONE ARZENE

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Domenicale	Agrario
38	124	SEMIN ARBOR 3	3.070	28,54	19,03
38	461	VIGNETO 2	3.020	34,31	20,28
		TOTALI	6.090		

● **COERENZE**

Mappali 124-461:

<b>NORD:</b>	strada Loc. Casamatta
<b>EST:</b>	mappale 79
<b>SUD:</b>	mappale 47
<b>OVEST:</b>	mappale 50

● **PROVENIENZA**

Estremi atto di provenienza:

1. Atto del 02/10/1989 Pubblico ufficiale JUS Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 1233 - UR Sede PORDENONE (PN) Registrazione n. 3017 registrato in data 20/10/1989 - n. 7059.1/1989 in atti dal 03/02/1994

● **ZONA**

<input type="checkbox"/>	Centro Storico	<input type="checkbox"/>	Centrale
<input type="checkbox"/>	Semicentrale	<input type="checkbox"/>	Semiperiferica
<input checked="" type="checkbox"/>	Periferica	<input type="checkbox"/>	Isolata

● **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Zona periferica del Comune di Valvasone Arzene, caratterizzata dalla presenza di radi insediamenti a destinazione civile, prevalentemente di dimensioni medio/piccole.

● **COLLEGAMENTO VIARIO**

Il collegamento viario si ritiene **discreto** in quanto il bene oggetto di stima prospetta via Casamatta.

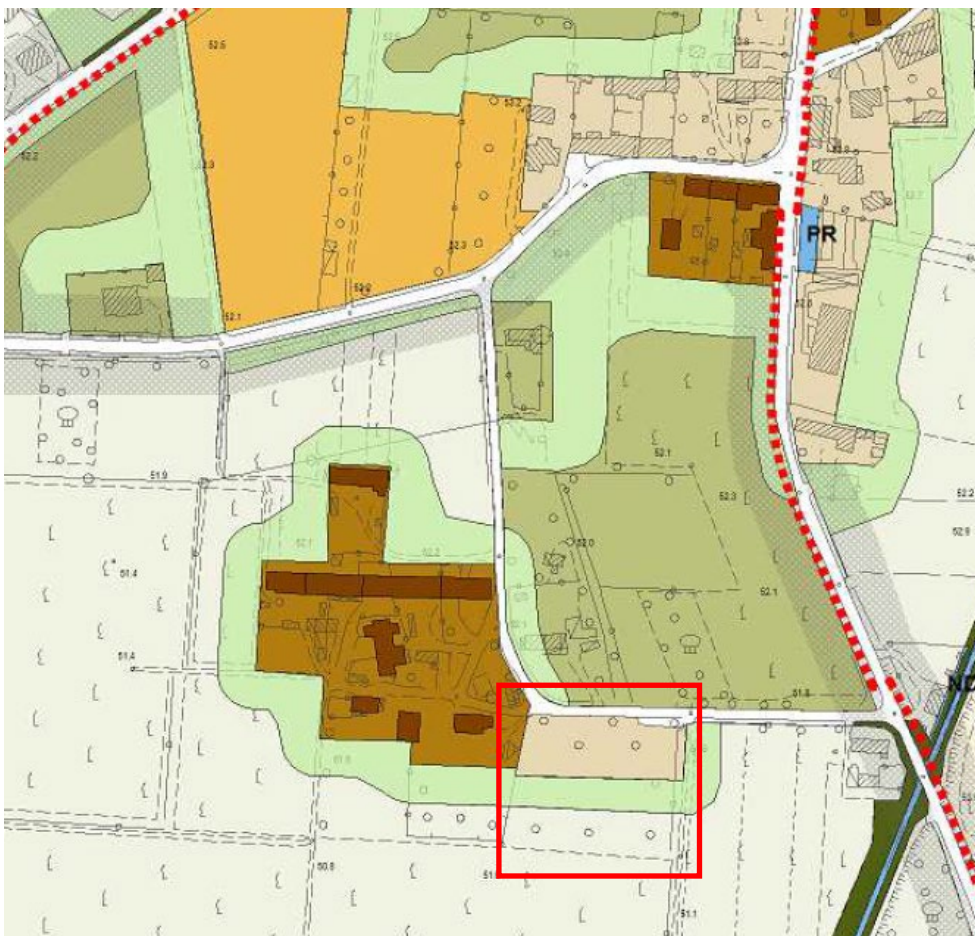
● **DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI**

**Terreni:**

Terreno di complessivi catastali mq. 6090 di cui circa mq. 2.700 a destinazione residenziale e circa mq. 3.390 a destinazione agricola, piano di forma regolare, parzialmente urbanizzato.






● **DESTINAZIONE URBANISTICA** (in base alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale – P.R.G.)

L'estratto di seguito riportato, estrapolato dal portale del comune ove insiste l'immobile o dalla piattaforma regionale (a cui alcuni comuni si riferiscono) ha funzione informativa ai fini estimativi. L'ufficialità del PRG vigente si ha solo con la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica.





## SISTEMA DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI

	Città Storica - - Zto A1-A2
	Città Storica - Zone di completamento prevalentemente residenziali a carattere di impianto storico - Zto A3
	Città consolidata - Zone di completamento prevalentemente residenziali - Zto B
	Città di espansione - zone di espansione e/o trasformazione prevalentemente residenziali - Zto C
	Sistema dei servizi

S1 Attrezzature per la viabilità e i trasporti  
P Parcheggi di relazione  
Pcp Area attrezzata per camper

S2 Attrezzature per il culto, la vita associata e la cultura  
CH Edifici per il culto e per attività parrocchiali  
M Uffici amministrativi comunali, uffici postali, difesa civile, vigili urbani, pubblica sicurezza, protezione civile, biblioteca....  
CS Strutture per associazioni e per la cultura

S3 Attrezzature per l'istruzione








S4 Attrezzature per l'assistenza e la sanità

S5 Attrezzature per il verde pubblico attrezzato, di arredo, di connettivo, elementare, di quartiere

S6 Attrezzature per lo sport e lo spettacolo

ST Aree per servizi tecnologici

## SISTEMA AMBIENTALE ED AGRICOLO

	Ambito di interesse agricolo paesaggistico - Zto E4
	Ambito di interesse agricolo paesaggistico - Aree di Miglioramento Ecologico - Zto E4 (Eme)
	Ambito di preminente interesse agricolo - Zto E5
	Ambito di interesse agricolo - Zto E6
	Aree di interesse ambientale - Zto IA
	Verde Privato - Zto Vp
	Verde pubblico di interesse collettivo

Estratto PRG ON-LINE con legenda.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Valvasone Arzene (PN), disponibile on-line, ricomprende i lotti in esame in:

**Porzione dei mappali 124 e 461 di mq. 2600 circa:**

- **Zona B: zone di completamento prevalentemente residenziali**

**Porzione dei mappali 124 e 461 di mq. 3490 circa:**

- **Zona E4: di miglioramento ecologico;**
- **Zone E6: ambito interesse agricolo**

A maggior supporto si riportano le norme di attuazione (NTA, reperite mediante il portale web del comune) in estratto:



**ART. 3.2.3 - ZONA B**

AREE DI COMPLETAMENTO DEI CENTRI URBANI PRINCIPALI PARZIALMENTE EDIFICATE E GIA' URBANIZZATE

Le zone B comprendono :

- le aree dei centri urbani di Arzene e S. Lorenzo limitrofe alle zone B0.
- le aree di più recente formazione dei centri di Arzene e S.Lorenzo, limitrofe all'area centrale, e le aree dei nuclei immediatamente esterni al centro

Sono aree quasi completamente edificate e caratterizzate dalla presenza di opere di urbanizzazione primaria. Gli edifici sono destinati prevalentemente a residenza, con la presenza di piccole attività artigianali e commerciali e attività di servizio dell'agricoltura.

Per tali zone il piano prevede:

1. Destinazione d'uso come le zone B0.
2. Strumenti attuativi:
  - a) Autorizzazioni, concessioni edilizie e denuncia di inizio attività per interventi conformi alla destinazione d'uso e alle norme del P.R.G.C.;
  - b) Autorizzazioni, concessioni edilizie e denuncia di inizio attività per interventi di risanamento e di dotazione di standard igienici e sanitari, anche con volumetria eccedente l'indice di fabbricabilità;
3. Parametri edilizi ed urbanistici:
  - per gli strumenti attuativi di cui al punto 2.a):  
**h.**- altezza max.: mI. 7,50 fatte salve le altezze preesistenti, superiori al limite

COMUNE DI ARZENE

N.T.A. – Testo aggiornato alla variante n. 12 al PRGC

indicato che, nel caso di risanamento, ristrutturazione, escluse le demolizioni e ricostruzioni, possono essere mantenute;

- ds.**- arretramento min.: mI. 5,00 o su allineamento esistente;  
**dc.**- distanza dai confini: mI. 5,00 oppure a confine se esistente una convenzione stipulata tra i confinanti e purchè siano rispettate le distanze previste tra i fabbricati;  
**Q.**- rapporto di copertura max.: mq./mq. 0,50  
**if.**- indice fondiario max.: mc./mq. 1,00

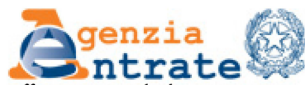
- per gli strumenti attuativi di cui al punto 2.b):

- if.** - max mc/mq esistenti ed è comunque consentita  
l'integrazione del volume di 100 mc/alloggio per necessità  
d'ordine igienico e/o funzionale.

● **GRAVAMI**

Si rileva, per i mappali 124 e 461 del fg. 38, la seguente sentenza:

- **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**



Ufficio Provinciale di PORDENONE - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione ipotecaria**

Data 29/11/2023 Ora 15:55:18

Pag. 1 - segue

---

**Ispezione telematica**

n. T1 338756 del 29/11/2023

Inizio ispezione 29/11/2023 15:54:31

Richiedente VNDDGI

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 16671

Registro particolare n. 12815

Presentazione n. 9 del 29/11/2023

---

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 19/09/2023  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE  
Sede PORDENONE (PN)

Numero di repertorio 30/2023  
Codice fiscale 800 140 80933

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO GIUDIZIARIO  
Descrizione 600 SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
Voltura catastale automatica NO

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente DOTT. FERNANDO PADELLETTI  
(CURATORE)  
Codice fiscale PDL FNN 61M08 F839 T  
Indirizzo VIA BEATO ODORICO N.21 - PORDENONE

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1                      Soggetti a favore 1                      Soggetti contro 1

---

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune M346 B - VALVASONE ARZENE (PN) VALVASONE (B)  
Catasto TERRENI  
Foglio 38 Particella 124 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 30 are 70 centiare

Immobile n. 2  
Comune M346 B - VALVASONE ARZENE (PN) VALVASONE (B)  
Catasto TERRENI  
Foglio 38 Particella 461 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 30 are 20 centiare

---

**Ispezione telematica**

n. T1 338756 del 29/11/2023  
Inizio ispezione 29/11/2023 15:54:31  
Tassa versata € 3,60

Richiedente VNDDGI

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 16671  
Registro particolare n. 12815      Presentazione n. 9      del 29/11/2023

**Sezione C - Soggetti**

*A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI  
GIFLOS DI STOCCA SILVANO & C. S.A.S. E DEL SOCIO  
ACCOMANDATARIO STOCCA SILVANO  
Sede  
Codice fiscale -  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

*Contro*

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]  
Nato il [REDACTED]  
Sesso M Codice fiscale ST [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI CHIEDE LA PRENOTAZIONE A DEBITO DELLE IMPOSTE E TASSE DELLA PRESENT E TRASCRIZIONE  
COME DISPOSTO NELL'ALLEGATA SENTENZA.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Si ritiene di adottare per la valutazione del terreno edificabile (porzione dei terreni m. 461 e m.124):**

### **METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

E' un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di intervento, di recupero, di riqualificazione, ecc., a seconda della costruzione, dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.

Il valore di trasformazione di un immobile si fonda sui seguenti requisiti teorici:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- le trasformazioni e le "ridestinzioni" sono reputate più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il valore di trasformazione trova pratica applicazione nella stima di aree edificabili (quando non si dispone dei prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute di recente), degli immobili suscettibili di recupero edilizio e urbano (immobili di cui si prevede la demolizione e la successiva costruzione di nuovi edifici). Si evidenzia che in caso di realizzazione di un'opera il processo di trasformazione è diacronico (costi e ricavi sono distribuiti nel tempo).

**Per la parte ricadente in agricolo (porzione dei terreni m. 461 e m.124), si ritiene di adottare:**

### **METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO**

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili (comparables) concluse sul libero mercato nell'arco di tempo massimo di un anno dalla data della relazione ed almeno in numero di tre, in condizioni di normale situazione di vendita.



#### **IPOTESI “VM-Valore di Mercato”**

Il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nel caso in esame - pur trattandosi di procedura concorsuale, il cui scopo è chiaramente la cessione dei beni in un lasso di tempo relativamente breve con il fine di poter soddisfare le posizioni debitorie della società fallita - si ritiene comunque utile ipotizzare una vendita a valori massimi ritraibili.

#### **IPOTESI “VL-Valore di Liquidazione”**

Il Valore di Liquidazione descrive una situazione nella quale un gruppo di asset utilizzati congiuntamente in una attività sono offerti in vendita separatamente, usualmente a seguito della cessazione di attività.

Pertanto, nell'ipotesi citata si considera la necessità di pervenire all'alienazione dei beni in esame in tempi relativamente brevi (stimati in 12-15 mesi).

● **VALUTAZIONI**

Alla luce dei criteri e delle considerazioni sopra esposti, si riporta il seguente valore attribuito alle sotto elencate categorie di beni:

**CAFFE' NUOVO -PORDENONE**

Descrizione		Costo ACQ	IP. A	IP. B
BANCO MESCITA COMPLETO		€	9.500,00	€ 1.900,00
RETRO BANCO MESCITA COMPOSTO DA:		€	2.000,00	€ 600,00
N. 4 MODULI CON STRUTTURA METALLICA COLOR ROSSO		€	-	€ -
N. 3 SPECCHI IN CRISTALLO RETRO MODULI		€	-	€ -
PAVIMENTAZIONE PIANO INTERRATO E SCALE		€	-	€ -
<b>RICOMPRESO NEL FABBRICATO</b>				
N. 34 TAVOLI METALLICI CON RIPIANO IN NOBILITATO PT		€	850,00	€ 425,00
N. 16 TAVOLI METALLICI CON RIPIANO IN NOBILITATO PSI		€	400,00	€ 200,00
14 N. 2 PIANO LAVAGGIO	2001	€ 449,32	€ 179,73	€ 35,95
20 N. 4 ARMADI SPOGLIATOIO	2005	€ 100,00	€ 40,00	€ 8,00
27 LIBRERIA	2006	€ 416,67	€ 166,67	€ 33,33
29 N. 84 SEDIE CON SCHIENALE	2009	€ 800,00	€ 320,00	€ 64,00
30N. 12 LAMPADA A SOFFITTO	2009	€ 95,00	€ 38,00	€ 7,60
34 N. 1 MOBILE MONOBLOCCO	2009	€ 582,50	€ 233,00	€ 46,60
38 4 DIVANETTI A DUE POSTI	2009	€ 800,00	€ 320,00	€ 64,00
39 N. 8 DIVANETTI A UN POSTO	2009	€ 1.600,00	€ 640,00	€ 128,00
65 2 BAGNI UOMO E DONNA - <b>RICOMPRESO NEL FABBRICATO</b>	2009	€ 10.000,00	€ -	€ -
68 4 ALTOPARLANTI	2009	€ 1.000,00	€ 400,00	€ 80,00
69 CAPPASPIRANTE	2009	€ 120,00	€ 48,00	€ 9,60
72 2 ARMADIETTI IN ACCIAIO	2009	€ 150,00	€ 60,00	€ 12,00
73 SPECCHIO	2009	€ 50,00	€ 20,00	€ 4,00
74 MOBILETTO	2009	€ 75,00	€ 30,00	€ 6,00
75 PASSAMANO IN VETRO	2009	€ 190,00	€ 76,00	€ 15,20
78 SCAFFALI DI VARIA MISURA	2009	€ 2.000,00	€ 800,00	€ 160,00
79 2 MOBILI LEGNO	2009	€ 590,00	€ 236,00	€ 47,20
80 ARREDAMENTO VARIO	2009	€ 659,43	€ 263,77	€ 52,75
<b>** Totale</b>	<b>3 Mobili e arredamento</b>	<b>€ 19.677,92</b>	<b>€ 16.621,17</b>	<b>€ 3.899,23</b>

**Ing. Carlo Sega**  
 Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177  
 Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

GRANITORE SEGAFREDO			€	190,00	€	60,00	
52 FABBRICATORE GHIACCIO	2009	€	1.000,00	€	400,00	€	120,00
54 BANCO BAR CON CELLA PSI	2009	€	15.000,00	€	7.000,00	€	2.100,00
55 ANGOLO CUCINA	2009	€	10.000,00	€	5.000,00	€	1.500,00
57 CIOCCOLATIERA LT CC1 <b>NON FUNZIONANTE</b>	2009	€	1.050,00	€	420,00	€	126,00
59 MACCHINA ORZO ESPRESSO	2009	€	500,00	€	200,00	€	60,00
62 SPREMIAGRUMI	2009	€	200,00	€	80,00	€	24,00
64 CIOCCOLATIERA	2009	€	500,00	€	200,00	€	60,00
65 TRITAGHIACCIO PRODES.	2009	€	200,00	€	80,00	€	24,00
66 LAVANDINO	2009	€	600,00	€	240,00	€	72,00
67 PIANO LAVORO ACCIAIO	2009	€	700,00	€	280,00	€	84,00
69 GRUPPI FRIGO	2009	€	2.200,00	€	880,00	€	264,00
72 ARMADIETTO	2009	€	100,00	€	40,00	€	12,00
73 PIASTRA VETROCERAMICA	2009	€	590,00	€	236,00	€	70,80
74 PRODUTTORE GHIACCIO	2009	€	2.880,00	€	1.152,00	€	345,60
75 FRULLATORE BLENDER	2009	€	150,00	€	60,00	€	18,00
76 MICROONDE 7809 700W	2010	€	45,00	€	18,00	€	5,40
77 ASPIRAPOLVERE MULTIFUNZIONE	2010	€	237,50	€	95,00	€	28,50
80 UNITA' MOTOCONDENSANTE ( IN VALUTAZIONE FRIGO )	2010	€	466,00	€	186,40	€	55,92
81 GRANITORE GBS 5LT	2011	€	480,00	€	192,00	€	57,60
82 GRANITORE <b>NON FUNZIONANTE</b>	2011	€	305,00	€	122,00	€	36,60
84 COMPRESS. FFI 10HAK	2012	€	403,10	€	161,24	€	48,37
85 DISTRIBUTORE DI BEVANDE	2013	€	390,00	€	156,00	€	46,80
89 2 TAVOLI DA LAVORO	2014	€	398,00	€	159,20	€	47,76
90 CONGELATORE VERTICALE	2014	€	146,72	€	58,69	€	17,61
91 ASPIRAACQUA 654	2015	€	65,49	€	26,20	€	7,86
92 PIANO CALDO ACCIAIO	2015	€	200,00	€	80,00	€	24,00
94 LAVASTOVIGLIE DOPP.	2018	€	2.500,00	€	1.000,00	€	300,00
TRITURATORE SANISHOW	2018	€	510,00	€	204,00	€	61,20
ALIMENTARIA FRIGO	2019	€	990,00	€	396,00	€	118,80
18 PIASTRA GRILL	1999	€	232,41	€	92,96	€	27,89
30 AFFETTATRICE A GRAVITA'	2005	€	915,00	€	366,00	€	109,80
32 PIASTRA DOPPIO VETRO	2005	€	499,00	€	199,60	€	59,88
33 LAVABICCHIERI ELETTR.	2005	€	565,00	€	226,00	€	67,80
38 AFFETTATRICE GRAVITA'	2006	€	914,00	€	365,60	€	109,68
40 SPREMIAGRUMI ELETTRICO	2006	€	330,00	€	132,00	€	39,60
41 CARRELLO SERVIZIO	2006	€	250,00	€	100,00	€	30,00
46 PROD. GHIACCIO ARIA K	2008	€	820,00	€	328,00	€	98,40
47 FRIGOVETRINA	2009	€	700,00	€	280,00	€	84,00
87 ARREDAMENTO BAR FIERA	2011	€	1.883,72	€	753,49	€	226,05
88 ARREDAMENTO	2011	€	6.767,00	€	2.706,80	€	812,04
93 N. 4 TELI PER OMBRELLONE	2018	€	3.625,00	€	1.450,00	€	435,00
6 NUOVO IMPIANTO BAR	2019	€	950,00	€	380,00	€	114,00
2 HOOVER ASP. RC81_RC25 700W	2020	€	86,06	€	34,42	€	10,33
IMPIANTO VIDEOSORVEGLIANZA				€	500,00	€	200,00
<b>TOTALI ATTREZZATURE</b>		<b>€</b>	<b>61.344,00</b>	<b>€</b>	<b>27.227,60</b>	<b>€</b>	<b>8.221,28</b>

RADIOM. MOTOROLA V3X	2008	€	82,92		
MINIPORTATILE LENOVO	2011	€	195,84		
N. 1 PC ELIOS NEW ATO <b>CASSA</b>	2011	€	1.120,00		
N. 1 STAMPANTE TERMICA <b>CASSA</b>	2011	€	280,00		
N. 2 HANDTERMINAL	2011	€	2.384,00		
MISURATORE DI CASSA	2014	€	102,32		
NOTEBOOK ASUS	2014	€	430,00		
3 TERMINALE PALMARE <b>ROTTI</b>	2016	€	3.150,00		
STAMPANTE HP OFFICEJET	2016	€	108,00		
MODEM TIM PER NIP/UL	2017	€	240,00		
CELLULARE HUAWEI NOVA SMART	2018	€	126,47		
STAMPANTE FISCALE	2019	€	1.000,00		
TERMINALE PALMARE ORDERMAN 5	2021	€	950,00		
2 TERMINALE PALMARE ORDERMAN 5 2022		€	1.400,00		
2 SOFTWARE ARCHE' 4-TX	2011	€	1.176,00		
7 N. 1 MISURATORE FISCALE	2011	€	822,32		
2 MISURATORE FISCALE <b>FUORI USO</b>	2000	€	981,27		
3 MISURATORE FISCALE	2006	€	750,00		
4 MISURATORE FISCALE MATR. EC9	2006	€	500,00		
5 MISURATORE FISCALE MAX EC 9	2006	€	750,00		
6 MISURATORE FISCALE MAX EC 9	2006	€	750,00		
<b>A FORFAIT</b>		€	<b>13.567,87</b>	€	<b>1.500,00</b>
Stovigliame vario (bicchieri, stoviglie, tovaglie, ecc.)		€		€	<b>500,00</b>
<b>TOTALE GENERALE:</b>		€	<b>46.848,77</b>	€	<b>13.120,51</b>

**BENI IN COMODATO D'USO – CAFFE' NUOVO**

FORNO SME  
 EROGATORE BIRRA  
 N. 3 ARMADI FRIGO AL P-2  
 N. 2 FORNI ELETTRICI  
 N. 4 CONGELATORI



**BAR – PRESSO FIERA DI PORDENONE**

N	Descrizione	IpA	IpB
1	Bancone e retrobancone in acciaio INOX completo di vano lavabicchieri e produttore ghiaccio con n.3 contenitori per vuoti e battifondi caffè	€ 5.000,00	€ 1.500,00
	Piani di lavoro in acciaio INOX	€ 500,00	€ 250,00
1	Frigo a tre vani sottobanco	€ 400,00	€ 200,00
2	Vetrine da 200cm a due ripiani espositivi in INOX	€ 800,00	€ 400,00
	Parete retrobanco in abete nobilitato con ripiani	€ 1.000,00	€ 100,00
2	Pedane con rivestimento in linoleum	€ 200,00	€ 50,00
10	Sospensioni con paralume colorato porta lampade	€ 200,00	€ 50,00
16	Portalampe fluorescenti ad incasso	€ 320,00	€ 80,00
	Controsoffittatura in cartongesso <b>(RICOMPRESO NEL FABBRICATO)</b>	€ -	€ -
1	REGISTRATORE DI CASSA	€ 300,00	€ 100,00
2	Porte a soffietto in PVC	€ 100,00	€ -
1	Frigo MEC 1400 2P	€ 150,00	€ 30,00
1	Piastra doppia rigata	€ 160,00	€ 40,00
1	Carrello di servizio	€ 50,00	€ 25,00
1	Affettatrice a gravità	€ 400,00	€ 200,00
1	Banco di lavoro in acciaio	€ 150,00	€ 30,00
3	Piastre	€ 300,00	€ 100,00
8	Tavolini	€ 200,00	€ 100,00
32	Sedie	€ 160,00	€ 80,00
		<b>€ 10.390,00</b>	<b>€ 3.335,00</b>

Beni in comodato d'uso

- 2 Congelatori
- 1 Forno SMEG
- 1 Porta brioche GELCO
- 2 Frigoriferi COCACOLA

**BAR – VIA UDINE**

N	Descrizione	IpA	IpB
1	Bancone con vetrina refrigerata in melaminico	€ 1.500,00	€ 300,00
1	Retrobanco completo di cassette, ecc.	€ 500,00	€ 100,00
1	Banco neutro in acciaio	€ 300,00	€ 100,00
1	Produttore ghiaccio aria kg 24 dep. Kg7	€ 300,00	€ 100,00
1	Poltrone Boulevard (fuori uso)	€ -	€ -
1	Frigorifero Zoppas da litri 6,50 ad una porta (fuori uso)	€ -	€ -
8	Fioriere in legno dim. 80x40cm	€ 160,00	€ 40,00
1	Tenda a braccia estensibili	€ 800,00	€ 200,00
1	Compressore FFI 10 HAK 220/50VOLT 60HZ COMPLETO DI FILTRO	€ 200,00	€ 50,00
11	Tavoli	€ 275,00	€ 130,00
36	Sedie	€ 180,00	€ 90,00
1	Frigorifero	€ 100,00	€ 50,00
3	Panche	€ 120,00	€ 60,00
	Casse audio	€ 80,00	€ 40,00
	Impianto elettrico con lampade (ricompreso nell'immobile)		
<b>TOTALI:</b>		<b>€ 4.515,00</b>	<b>€ 1.260,00</b>

## Valutazione dell'avviamento

### CRITERI DI VALUTAZIONE

La determinazione prudentiale dell'avviamento delle 3 unità, viene effettuata come segue:

- si è determinata la media ponderale dei ricavi degli ultimi 3 anni;
- si è determinato l'utile lordo (20% della media dei ricavi);
- si è determinato l'utile netto considerando il 27% relativo alle imposte su l'utile lordo.

Nel caso in esame, si ritiene di considerare prudentialmente il valore dell'avviamento pari al valore dell'utile così come sopra calcolato.

E' evidente che l'avviamento si può considerare solo nell'ipotesi A (Continuità Aziendale dello stesso tipo e negli stessi locali).

Si riporta di seguito il prospetto con i valori derivanti:

Localizzazioni BAR	RICAVI ANNO 2020	RICAVI ANNO 2021	RICAVI ANNO 2022	Totali Ricavi	Media Annu RICAVI	Utile Lordo (20%)	Imposte (27%)	Utile Netto	Avviamento
CAFFE' NUOVO	€ 313.452,00	€ 371.209,00	€ 393.374,00	€ 1.078.035,00	€ 359.345,00	€ 71.869,00	€ 19.404,63	€ 52.464,37	€ 52.464,37
BAR FIERA	€ 8.390,00	€ 16.738,00	€ 60.955,00	€ 86.083,00	€ 28.694,33	€ 5.738,87	€ 1.549,49	€ 4.189,37	€ 4.189,37
BAR VIA UDINE	€ 3.600,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00	€ 10.800,00	€ 3.600,00	€ 720,00	€ 194,40	€ 525,60	€ 525,60

## Valutazione dei beni del socio Accomandatario Stocca Silvano

### Ipotesi A

#### TERRENI EDIFICABILI

Terreno	2600
Indice cubatura (Uf - mc/mq)	1
Cubatura (mc)	2600
Rapporto di cubatura	3,1
Superficie comm.le (mq.)	839
€/mq. sup.comm.le	€ 1.200,00
Incidenza terreno	0,1

Parziale € 100.645,16

arr.to € 101.000,00

#### TERRENI AGRICOLI

Mq. 3.490 x 4,00 €/mq = € 13.960,00

**VALORE TOTALE IPOTESI A: euro 114.960,00**

### Ipotesi B

#### TERRENI EDIFICABILI

Terreno	2600
Indice cubatura (Uf - mc/mq)	1
Cubatura (mc)	2600
Rapporto di cubatura	3,1
Superficie comm.le (mq.)	839
€/mq. sup.comm.le	€ 1.200,00
Incidenza terreno	0,1

Parziale € 70.451,61

VALORE DI REALIZZO: € 70.000,00

#### TERRENI AGRICOLI

Mq. 3.490 x 4,00 x 0.7 = €/mq = € 9.772,00 arr. a € 10.000,00

**VALORE TOTALE IPOTESI B: euro 80.000,00**

● **CONSIDERAZIONI FINALI**

**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.  
(Ing. Carlo Sega)

**DI SEGUITO SI RIPORTANO GLI ARTICOLI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE RIGUARDANTI GLI IMMOBILI LOCATI E LE EVENTUALI MODIFICHE ED OPERE IVI APPORTATE:**

**LOCALI DI VIA MAZZINI N. 1 (CAFFÈ NUOVO)**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL**

**7) STATO DELL'IMMOBILE.** Il locatore consegna il negozio in oggetto in buono stato e da parte sua il conduttore dichiara sin d'ora di obbligarsi a non eseguire alcuna lavorazione che possa danneggiare o

pregiudicare l'attuale stato dello stesso. Il locatore dichiara che l'impianto elettrico è conforme alle norme di sicurezza in vigore.

Al termine della locazione il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali nelle medesime condizioni in cui sono stati ricevuti, ossia in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso, puliti, senza l'obbligo della ritinteggiatura e completamente liberi sia da tutti gli arredi, attrezzature, macchinari, merci di proprietà del conduttore, sia da persone.

Sono a carico del conduttore tutte le riparazioni di piccola ed ordinaria manutenzione ed in particolare quelle relative agli impianti di luce, gas, riscaldamento, condizionamento, acqua, rubinetteria, sanitari, serrature, chiavi, infissi interni ed esterni, pavimentazione interna, le riparazioni e/o sostituzioni dei vetri rotti o danneggiati e più in generale quelle poste a suo carico agli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile.

**9) MODIFICHE ALL'IMMOBILE LOCATO.** Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione ai locali affittati, alla loro destinazione, agli impianti esistenti ed in generale alle strutture interne od esterne dell'unità immobiliare in oggetto, senza l'autorizzazione scritta della proprietà, pena la risoluzione del contratto a richiesta di quest'ultima.

Ad espressa deroga degli art. 1592 (Miglioramenti) e 1593 (Addizioni) Codice Civile le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal conduttore restano acquisite alla proprietà senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso della stessa, salvo che quest'ultima pretenda dal conduttore – anche nel corso della locazione per quelle non autorizzate – il ripristino dei locali nello stato in cui questi li ha ricevuti.