

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

Tribunale di Pordenone

Liquidazione Giudiziale N. 09/2025

Società con sede legale in: via Isonzo civ. 1 - Pravisdomini (PN)

Giudice delegato: **Dott. Elisa Tesco**
Curatore Fallimentare: **Dott. Marco Bianchet**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

**Capannone industriale con terreno di sedime e pertinenza
fg.16 mappale 301 (in Pravisdomini)**

Esperto alla stima: **ing. Carlo Sega**
Codice fiscale: SGECRL44A22L736L

Pordenone, 31/07/2025

■ PREMESSE

In data 15/05/2025, 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. Marco Bianchet, con studio in 33170 Pordenone (PN) in qualità di Curatore della ditta citata in epigrafe - il seguente incarico (sintesi):

1. Redigere perizia di stima dei beni immobili di proprietà aziendale, come di seguito meglio precisati:

- Opificio (cat. D/1) ed impianti generali su terreno di sedime e pertinenza nel comune di Pravisdomini (PN) in Via Isonzo civ. 1.

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.

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

- ad effettuare un primo accesso presso i locali in esame in data 27.05.2025 con il fine di prendere visione della consistenza del compendio oggetto di perizia, alla presenza costante del Sig. [REDACTED] i quale legale rappresentante della società oggetto di procedura concorsuale data durante il quale il sottoscritto perito, in autonomia, ha redatto l'inventario dei beni mobili ivi presenti. Si è anche rilevato fotograficamente i beni immobili ricompresi nella presente liquidazione giudiziale;
- ad effettuare un secondo accesso, presso le medesime sedi, in data 08.07.2025 alla presenza costante del Sig. [REDACTED] e del dott. Marco Bianchet;
- in data 11.07.2025 ad effettuare accesso agli atti presso l'U.T. Comunale di Pravisdomini anche al fine di approfondire le problematiche inerenti la regolarità autorizzativa ed urbanistica degli immobili e verificare le pendenze con il Comune di Pravisdomini;
- nei giorni seguenti si è proceduto alle attività di ricerca finalizzate alla stesura dell'elaborato nonché all'analisi di mercato utile alla ricerca di comparabili a valori di mercato.

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 liquidazione o vendita forzata “VF”) dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data del **31.07.2025**.

E' doveroso precisare che trattandosi di vendita forzata mediante procedura competitiva **ex art. 216 DECRETO LEGISLATIVO 12 gennaio 2019, n. 14 “Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155”**, 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, belli, 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) nonchè 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).

La determinazione della superficie (londa) è stata eseguita con l'utilizzo di strumento informatico su planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e reperito attraverso la piattaforma digitale Sister – Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio.

Inoltre, qualora si ravvisassero difformità dimensionali dalle planimetrie (a causa di errato fattore di scala, vetustà delle stesse, difetti di rasterizzazione, ecc.) o vi sia semplicemente la necessità di procedere ad un controllo dello stato di fatto con conseguenti verifiche in loco, i rilievi vengono effettuati a campione con strumento laser Leica Disto.

Sempre per la formazione delle superfici, ove necessario, per il computo dimensionale, si fa anche riferimento alle linee guida espresse nel “Manuale Operativo delle Stime Immobiliari – Agenzia del Territorio” edito da Franco Angeli e secondo le linee guida riportate nel “Glossario delle Definizioni Tecniche in uso nel settore Economico Immobiliare” pubblicate dall'Agenzia del Territorio e da Tecnoborsa.

■ ACCERTAMENTI

Considerato anche il tempo a disposizione il sottoscritto perito, nell'ambito del mandato ricevuto, ha provveduto ad effettuare:

- i sopralluoghi di rito al fine di effettuare le rilevazioni e le verifiche atte a determinare la consistenza e lo stato dei beni oggetto di valutazione;
- acquisire la necessaria documentazione (planimetrie, estratti di mappa, visure, autorizzazioni, atti di compravendita, ecc.) presso l'azienda, enti preposti e le ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi di mercato, andamento valori immobiliari, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione peritale.
- **in merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ecc.).**

In generale, nel caso vengano eseguite verifiche relative a regolarizzazioni catastali ed urbanistiche o necessità di sanatorie dello stato di fatto, il sottoscritto perito precisa che gli eventuali costi, sanzioni, onere, spese, ecc. vengono ipotizzate in via orientativa e prudenziale ai fini della decurtazione del valore finale dei beni oggetto della presente relazione.

Infatti, in sede peritale il tecnico non può sostituirsi agli uffici deputati per legge alla determinazione degli adempimenti amministrativi, degli oneri, delle sanzioni, dei costi accessori, della documentazione da fornire, dei tempi di espletamento della pratica, delle normative a cui attenersi in vigore al momento dell'avvio di pratica e/o quant'altro, poiché essi scaturiscono da un iter amministrativo e dalle istruttorie che gli uffici competenti eseguiranno una volta preso atto dello stato di fatto e delle attività in variazione, modifica o riconferma dello stesso.

■ ESCLUSIONI

Si precisa che sono esclusi dalla presente valutazione gli eventuali cespiti immateriali (brevetti, diritti, marchi, licenze d'uso, know-how, ecc.), nonché tutti i beni non riportati 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 o in altra documentazione di pratica.

SVOLGIMENTO PERIZIA ESTIMATIVA

■ CRITERI DI VALUTAZIONE

I principali criteri di stima adottati ed universalmente riconosciuti, a cui la presente relazione si riconduce nei limiti dello scopo dell'incarico, (Basilea 3, I.V.S. - International Valuation Standard, Codice delle Valutazioni Immobiliari, PIV-OIV ecc.) sono i seguenti:

VALORE DI MERCATO

Procedimento n.1:

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.

Procedimento n.2:

METODO FINANZIARIO

Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

Procedimento n.3:

METODO DEI COSTI

Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica).

Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.).

Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

Procedimento n.4:

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 "ridestinazioni" 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 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).

COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA (ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)

L'obsolescenza è dovuta sia al:

- **Deterioramento fisico** e cioè quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi e cioè struttura, finiture, impianti, per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Tale deterioramento può essere curabile con interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria oppure incurabile quando i costi di intervento per eliminare il deterioramento sono superiori all'incremento di valore che ne consegue;
- **Obsolescenza funzionale** e cioè perdita di valore dell'immobile determinata dalla ridotta capacità di assolvere alle proprie funzione in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di carattere normativo; anche in questo caso si possono verificare le ipotesi di obsolescenza funzionale incurabile e curabile.
- **Obsolescenza economica** derivante da cause esterne all'immobile relativa alla localizzazione (area industriale in decadenza irreversibile o impianti inquinanti realizzati in prossimità), o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione, stagnazione, ecc.).

Poiché gli edifici consimili presi in considerazioni ai fini di costi di costruzione dei singoli complessi in esame possono essere scomposti percentualmente nelle principali categorie di opere cosa normalmente riscontrabile presso le pubblicazioni specializzate quale "Prezzi e tipologie edilizie" edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, il sottoscritto ritiene di procedere per individuare il coefficiente di obsolescenza da applicare come segue:

1. Si fa riferimento all'incidenza percentuale delle varie categorie di opere che partecipano alla formazione del costo di costruzione;
2. Per ogni singola categoria di opere si esamina e si quantifica percentualmente la necessità di intervento per riportarla allo stato di nuovo;
3. Si sommano le percentuali risultanti e se tale somma non supera il 100% questa costituisce coefficiente di obsolescenza.

E' evidente che tale percentuale va eventualmente addizionata di un coefficiente che tenga conto dell'obsolescenza funzionale (ovviamente se curabile) e dell'obsolescenza economica (se presente).

Bibliografia:

- "Manuale operativo delle stime immobiliari" a cura dell'Agenzia del Territorio, edito da Franco Angeli ed. 2011, pag. 196 e ss.;
- Marco Simonotti: "Metodo di stima immobiliare – applicazione degli standard internazionali, trattato teorico pratico", p. 306 e ss.

Nel caso in esame, viste le dimensioni e la tipologia di fabbricato, si ritiene più opportuno adottare il:

METODO DEI COSTI

con i seguenti

LIMITI ED ASSUNZIONI

1. La pubblicazione edita dalla DEI - Tipografia del Genio Civile relativa ai "Prezzi ed alle tipologie edilizie" a cura del Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, anno 2024, riporta a consuntivo per un capannone della superficie di mq. 4.981, completo di uffici e servizi di stabilimento, un costo di costruzioni base dell'opera pari a:
 - a. **euro 424,00/mq.** con altezza di mt. 4,00,
 - b. **euro 441,00/mq.** con altezza di mt. 6,5,

Tali costi vanno incrementati dei seguenti oneri aggiuntivi (espressi in % da applicare al costo base):

Oneri di concessione	0,020
Spese tecniche	0,080
Oneri di urbanizzazione e allacciamento	0,010
Spese generali	0,030
Costi di commercializzazione	0,005
Oneri finanziari	0,050
Imprevisti	0,050

Ne risulta i seguenti costi complessivi di costruzione:

Capannone con altezza H=4,00mt	Rif. Scheda D.E.I.		E6
	€	424,00	Euro
Costo di costruzione base			
Oneri di concessione		0,020	€ 8,48
Spese tecniche		0,080	€ 33,92
Oneri di urbanizzazione e allacciamento		0,010	€ 4,24
Spese generali		0,030	€ 12,72
Costi di commercializzazione		0,005	€ 2,12
Oneri finanziari		0,050	€ 21,20
Imprevisti		0,050	€ 21,20
Costo di costruzione TOTALE:	€	527,88	

Capannone con altezza H=6,50mt	Rif. Scheda D.E.I.		E6
	€	441,00	Euro
Costo di costruzione base			
Oneri di concessione		0,020	€ 8,48
Spese tecniche		0,080	€ 33,92
Oneri di urbanizzazione e allacciamento		0,010	€ 4,24
Spese generali		0,030	€ 12,72
Costi di commercializzazione		0,005	€ 2,12
Oneri finanziari		0,050	€ 21,20
Imprevisti		0,050	€ 21,20
Costo di costruzione TOTALE:	€	544,88	

Tali costi vanno addizionati del valore del terreno e delle sistemazioni esterne.

Nello stato attuale ed in presenza di manutenzione ordinaria costante, la vita utile del complesso industriale in esame si può ritenere prudenzialmente pari ad almeno 35 anni.

Ciò premesso, 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 sia i beni immobili che quelli mobili, essendo possibile il recupero di componenti specifiche (attrezzature, impianti specifici e generali legati all'attività esercitata) non altrimenti recuperabili.

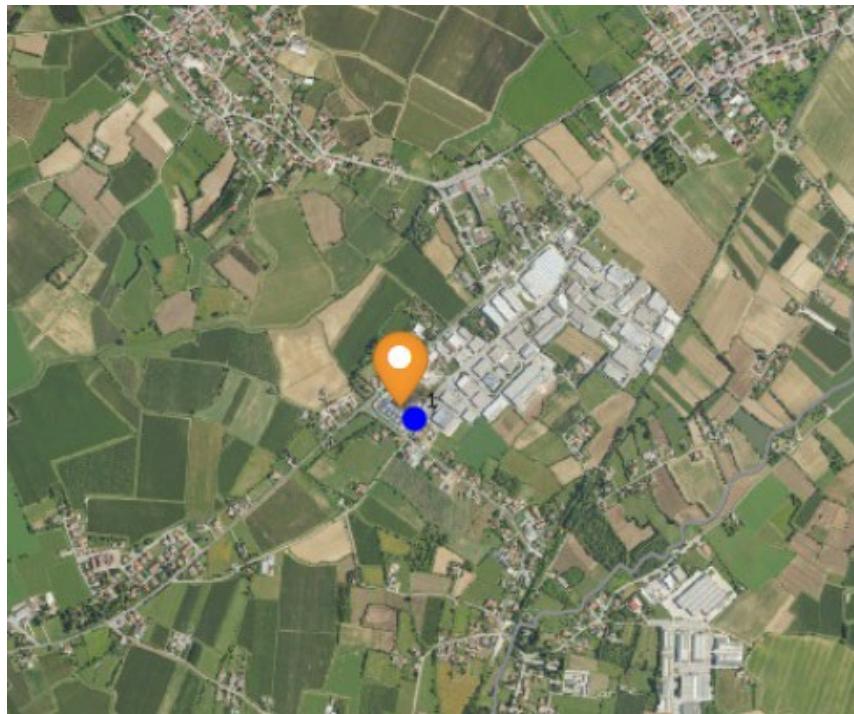
IPOTESI “B”

Ipotesi di cessazione dell'attività, anche parziale, con alienazione, anche frazionata, del bene in esame sul mercato. In tal caso l'abbattimento dei valori, in funzione della commerciabilità del bene, si può quantificare dell'ordine **del 25%**.

Questo anche nell'ipotesi di parziale riavvio produttivo.

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati presso la sede della società in Comune di Pravisdomini (PN), via Isonzo n. 1, nello stabilimento di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – Aerofoto particolare



DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Intestazione degli immobili:

Intestatario: [REDACTED]

Proprietà per 1/1

DATI CENSUARI

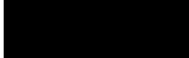
CATASTO TERRENI (N.C.T.) – C.C. di PRAVISDOMINI

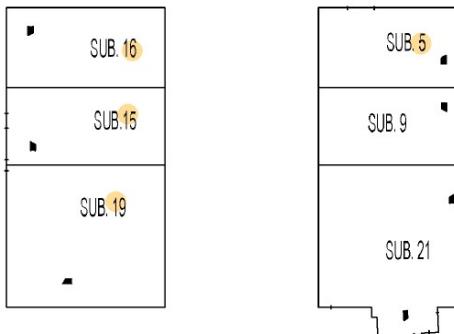
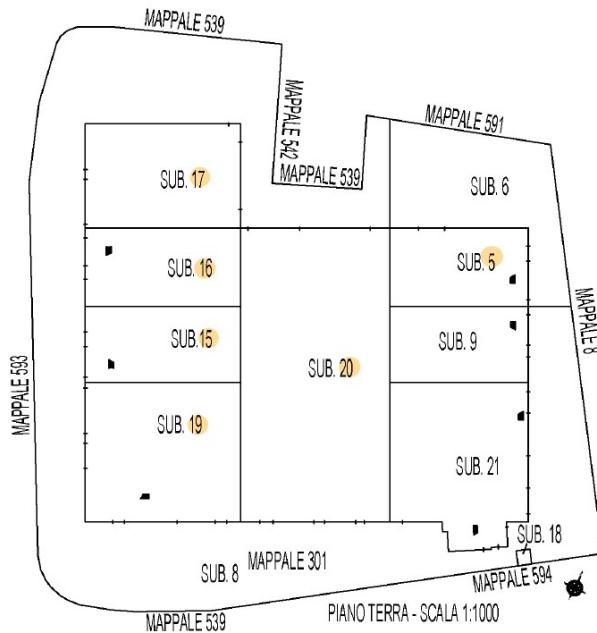
Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m ²)	Domenicale	Agrario
16	301	EU	17.540	/	/
16	577	EU	830	/	/
Totali:			18.370		

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di PRAVISDOMINI

Dati identificativi				Dati di classamento			Altre informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m ² -vani)	Superficie Catastale (m ²)	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano
16	301	5	D/1			4.508,67	Via Isonzo 1	T-1
16	301	15	D/1			3.915,00	Via Isonzo 1	T-1
16	301	16	D/1			3.885,00	Via Isonzo	T-1
16	301	17	D/1			5.370,00	Via Isonzo	T
16	301	19	d/1			6.870,00	Via Isonzo	T-1
16	301	20	D/7			13.137,00	Via Isonzo	T
16	577		C/2	77	165	143,16	Via Frattina	T

Di seguito si riporta l'elaborato planimetrico con evidenziati i sub di pertinenza della





N.B.: Sono evidenziati in giallo i subalterni in capo alla U.V. srl

Sub 8; Corte Comune ai subalterni 5,9,10,11,12,13,14,15,16,17.

Sub 18; Bene Comune ai subalterni 5,9,10,11,12,13,14,15,16,17.

COERENZE

NORD:	Mappali 539-542-519-591 e sub 6
EST:	Mappale 593
SUD:	Via Isonzo
OVEST:	sub 6-9-21, mappali 8-sub 18

■ PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

Per quanto riguarda il mappale 577: Atto del 01/08/2008 Pubblico ufficiale GERARDI GASpare Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 52311 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9529.1/2008 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 26/08/2008;

Per quanto riguarda il mappale 301: Atto del 21/12/2015 Pubblico ufficiale GERARDI GASpare Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 65081 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 171.1/2016 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 12/01/2016.

■ 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 Pravisdomini, caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione industriale e artigianale di dimensioni medio/piccole/grandi.

■ COLLEGAMENTO VIARIO

Il collegamento viario si ritiene **discreto** in quanto la localizzazione del bene oggetto di stima dista circa:

- mt. 150 dalla Strada Provinciale nr.1;
- km 1,5 dalla Strada Regionale nr.53;
- km 10 dal casello autostradale di San Stino di Livenza per l'autostrada A4-E70.

■ DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Terreni:

Terreno di complessivi catastali mq. 18.370 a destinazione produttiva, piano di forma irregolare, completamente sistemato ed attrezzato (rete di smaltimento delle acque meteoriche, piazzali asfaltati, marciapiedi in c.a. e bentonella, recinzione in muretto in c.a. con sovrastante cancellata metallica saette e rete metallici; nr. 2 cancelli d'accesso carrai in metallo scorrevole su guide comandato elettricamente a distanza, aree verdi con vegetazione di medio e basso fusto, siepi, ecc.).

Fabbricati

Sul terreno sopradescritto insiste un fabbricato a destinazione industriale: avente in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:

Descrizione locali/aree	ID	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
UFFICI/SERVIZI	D1	T	2,40 2,55	650	1,0	650
UFFICI/SERVIZI	D2	1	2,70	650	1,0	650
SERVIZI OPERAI/MENSA	B1	T	2,50	60	1,0	60
SERVIZI OPERAI/MENSA	B2	1	2,70	60	1,0	60
ARCHIVIO/MENSA/SERVIZI	C1	T	2,40	64	1,0	64
ARCHIVIO/MENSA/SERVIZI	C2	1	2,70	64	1,0	64
UFFICI/SERVIZI	F1	T	2,60	52	1,0	52
UFFICI/SERVIZI	F2	1	3,10	52	1,0	52
SERVIZI	E	T	2,60	8	1,0	8
OFFICINA/CENTRALE TERMICA	A2	T	2,60	60	1,0	60
CABINA ELETTRICA	D3	T		30	1,0	30
SOPPALCO CABINA ELETTRICA	D4	1		30	1,0	30
STABILIMENTO	X1	T	6,30	3.702	1,0	3.702
STABILIMENTO	X2	T	6,30	2.933	1,0	2.933
STABILIMENTO	X3	T	6,30	658	1,0	658
DEPOSITO 1	Y1	T	2,50	30	0,3	9
DEPOSITO 2	Y2	T	4,65	89	0,5	44
TETTOIE	dal T1 al T7		2,50 3,00	114	0,1	11
Totali mq (LRD e COM):				9.302		9.135
<i>di cui coperti:</i>				8.334		

Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate: l'immobile può essere agevolmente frazionato (come catastalmente lo è) in più unità indipendenti. La funzionalità dell'immobile si ritiene media in quanto pur essendo l'immobile edificato per apposite esigenze produttive è pensabile, visti gli spazi e le altezze, un'agevole riconversione ad altra attività diversa da quella attuale.

Caratteristiche costruttive e di finitura :	
Fondazioni	Plinti a bicchiere in c.a. con cordolature di collegamento su strato di fondazione in magrone; fondazioni in cemento armato
Struttura portante	Pilastri e travi in c.a.v. 50x50 con travi ad Y.
Tamponamenti	Pannelli c.a.v. spessore cm.20 finiti con ghiaiino lavato ed interposto strato coibenete
Copertura	Piana con struttura in c.a.p.

Caratteristiche costruttive e di finitura :	
Manto di copertura	Aluzinc 6/10 con sottostante coibentazione in materassino di lana di vetro
Lucernai	Policarbonato
Scala interna	Cemento armato con rivestimento in piastrelle di ceramica
Serramenti interni (uffici)	Tamburati, alluminio
Serramenti esterni (generale)	Metallo e vetro, metallo e vetrocamera
Pavimenti	Produzione: in lisciato di cls; in c.a. al grezzo
Pavimenti uffici	Piastrelle di ceramica, sopraelevato con quadrotti
Pavimenti e rivestimenti servizi:	Piastrelle di ceramica
Divisioni interne	Muratura di laterizio intonacata, blocchi di cemento tipo LECA, pareti in cartongesso (uffici)
Controssoffitti	Quadrotti in gesso
Lattonerie	Lamiere preverniciata
Portoni	Struttura metallica e tamponamenti monopanel, scorrevoli su guide e a saracinesca
Uscite di sicurezza	In alluminio e vetro con maniglia antipanico

■ STATO MANUTENTIVO GENERALE

Nell'esame visivo l'immobile si presentava in discrete condizioni.

■ DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Descrizione/tipologia impianto
Impianto elettrico (blindosbarre/normale)
Protezione scariche atmosferiche
Impianto di terra
Cabina di trasformazione
Gruppo elettrogeno
Impianto di illuminazione
Riscaldamento (produzione)
Riscaldamento (uffici)
Condizionamento o climatizzazione (uffici)
Impianto idrico-sanitario
Impianto Aria compressa
Impianto Aspirazione
Illuminazione esterna

Descrizione/tipologia impianto
Impianto antincendio
Impianto antintrusione
Impianto fotovoltaico
Impianto Rilevazione fumi
Sistemi di estinzione
Estintori
Impianto TVCC
Rete EDP
Impianto telefonico
Impianto citofonico

CONFORMITA' IMPIANTI

In sede de richiesta del certificato di Agibilità, sono state presentate le seguenti conformità:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto "idraulico sanitario uffici" alla regola dell'arte dd. 15.01.2001 della ditta [REDACTED] di Pravisdomini;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto "impianto di illuminazione e forza motrice capannone e uffici" alla regola dell'arte dd. 15.01.2001 della ditta [REDACTED]
- Dichiarazione di conformità dell'impianto "forza motrice e illuminazione ordinaria" alla regola dell'arte dd. 23/07/2007 della ditta [REDACTED]
- Dichiarazione di conformità dell'impianto "impianto di riscaldamento con caldaie a gas metano installate all'esterno, tubazioni zincate, allacciamento gas" alla regola dell'arte dd. 12/04/2008 della ditta [REDACTED]
- Dichiarazione di conformità dell'impianto Linea riscaldamento deposito vernici alla regola dell'arte dd. 15.01.2017 della ditta [REDACTED]
- Dichiarazione di adeguatezza dell'impianto elettrico (cabina elettrica con fornitura in MT) alla regola dell'arte del 22/12/2008 della Ditta [REDACTED]
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte (Adeguamento Cabina di MT DK5600 – Giugno 2006) alla regola dell'arte del 22/12/2008 della Ditta [REDACTED]
- Rapporto di verifica/Test report della [REDACTED] (relè di protezione e riduttori di corrente omopolari conformi agli allegati PG e TAT

della Specifica ENEL Distribuzione DK600 e V giugno 2006) del 18 luglio 2008

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte (Impianti elettrici generali eseguiti nel 2010 e 2011 come da Progetto dello Studio Tecnico Associato [REDACTED] e [REDACTED] del 02 settembre 2011)) alla regola dell'arte del 02/09/2011 della Ditta [REDACTED] di [REDACTED]

C.P.I. – CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

Legato all'attività esercitata nei locali.

EMISSIONI IN ATMOSFERA

Nell'accesso atti non è stata reperita documentazione in merito, in ogni caso, il rilascio del certificato o del Provvedimento Unico è Legato all'attività esercitata nei locali.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile / unità in esame dall'interrogazione presso il portale CENED FVG non risulta in possesso di Attestato di prestazione energetica.

Si precisa che, in sede di rogito notarile, tale certificazione dovrà essere fornita in originale allegando ricevuta di deposito rilasciata all'atto del deposito dall' Ente Regionale competente.

Qualora non sia reperibile l'originale, dovrà essere rielaborata certificazione energetica in linea con la normativa vigente.

In ultimo, essendo variate le norme ed il sistema di deposito e controllo della certificazione è indispensabile che l'APE **venga richiesta almeno 45 giorni prima del rogito notarile al fine di consentire la redazione ed il calcolo del certificato**, partendo dal rilievo tecnico (obbligatorio per legge) ed reperimento dei dati ed i **documenti obbligatori, quali:**

1. **libretto di impianto** (riscaldamento/climatizzazione/acqua calda sanitaria);
2. **RCEE** – Rapporto di controllo efficienza energetica;
(documenti cui punti 1 e 2 devono essere prodotti da tecnico caldaista o manutentore specializzato. Essi possono non essere prodotti se l'impianto è assente o scollegato dalla rete di alimentazione. In tal caso è necessaria una dichiarazione del soggetto che richiede l'APE)
3. **Informativa** ai sensi del D.M. 26.06.2015 – attuazione del D.Lgs. n.192/05
– Allegato 1 punto 7.1.1.

CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Durante il sopralluogo effettuato **si è riscontrato** la sostanziale corrispondenza con le planimetrie catastali ad eccezione di alcune tettoie e pensiline per le quali non si è rinvenuta la documentazione autorizzativa.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il complesso industriale risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1999	Concessione Edilizia n. 2994 Prot. n.4687 del 29.04.1999 (costruzione di opificio con destinazione da individuare)
2000	D.I.A. n. 26 del 12.09.2000
2000	Collaudo statico dd. 12/06/2000 a firma dell'arch. Zanella Antonio depositato al nr. 25791 il 14/06/2000
2001	Permesso di agibilità parziale del 24.01.2001 prot. n. 5852 (mapp. 301 sub 5 del F. 16)
2001	D.I.A. n. 63 del 13.12.2001 registrata al prot. 8353 del 17.12.2001
2002	Concessione Edilizia di variante n. 3291 Prot. n.997/2002 del 12.09.2002
2006	D.I.A. n. 213-2 del 04.01.2006 registrata al prot. 193 del 05.01.2006 (Installazione di un deposito vernici prefabbricato non ancorato al suolo e richiesto dai Vigili del Fuoco di Pordenone in fase di rilascio del Certificato Prevenzione Incendi).
2006	D.I.A. n. 242-2 del 24.08.2006 registrata al prot. 8821 del 25.08.2006 (realizzazione di due servizi igienici con antiservizio per il personale maschile e femminile impiegato, e nell' apertura di una breccia sul muro divisorio)
2007	Concessione edilizia n. 3657, prot. 993/2007/UT del 23/03/2007 (realizzazione nuovi uffici all'interno di attività artigianale esistente)
2010	D.I.A. n. 384 del 12.03.2010 registrata al prot. 2473 del 15.03.2010 (demolizione di fabbricato rurale residenziale e parziale ristrutturazione del deposito generico)
2010	D.I.A. n. 387 prot. 3683 del 22.04.2010 registrata al prot. 23683 del 23.04.2010 (realizzazione di una struttura frangisole)
2011	D.I.A. n. 410 del 22.04.2010 registrata al prot. 1749 del 23.02.2011 (variante ai lavori di demolizione di fabbricato rurale residenziale e parziale ristrutturazione del deposito generico)

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
2020	Permesso di Costruire n. 3984 prot. n. 4235/2019/UT (Permesso di Costruire in sanatoria per "opere in difformità da c.e. n. 2994 non costituenti variazione essenziale ai sensi dell'art. 40 della L.R. 19/2009 e s.m.i.". Istanza SUAP n. 1248 (330/038PR).)

SITUAZIONE DI IRREGOLARITA' URBANISTICA

Attualmente si rilevano le seguenti difformità:

Porzione	Descrizione	Superficie mq.	Note
T1	Pensilina/Tenda	10	Non autorizzata
T2	Tettoia PT	11	Non autorizzata
T3	Tettoia PT	11,5	Non autorizzata
T4	Tettoia PT	10,5	Non autorizzata
T5	Tettoia PT	9,5	Non autorizzata
T6	Tettoia PT	5	Non autorizzata
T7	Tettoia PT	40	Non autorizzata

Inoltre, a fronte di parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione la [REDACTED] quale acquirente dall'originaria ditta lottizzante [REDACTED] (poi fallita) **si assumeva l'obbligo di realizzare alcune opere di urbanizzazione (in particolare la realizzazione di parte di pista ciclabile) e di cedere l'area interessata al Comune di Pravisdomini.** La società [REDACTED] per uno sconfinamento parziale sul terreno della Provincia, non ha più realizzato tali opere sul mappale 593 prospiciente via S. Fosca e non ha ceduto al Comune di Pravisdomini quelle già realizzate. Ne è conseguita una vertenza tra il Comune di Pravisdomini e la [REDACTED] conclusa con un ACCORDO CONCILIATIVO STRAGIUDIZIALE sottoscritto in data 24 ottobre 2022 tra la [REDACTED] ed il Comune di Pravisdomini che prevedeva quanto segue:

OMISSIONIS

TUTTO CIO' PREMESSO, RICHIAMATO E CONSIDERATO, le parti convengono quanto segue:

- 1) Quanto premesso, richiamato, ritenuto e considerato fa parte integrante del presente accordo.
- 2) Il Comune di Pravisdomini e [REDACTED] anche nell'interesse del Condominio [REDACTED] riconoscono quale elemento indicativo ed identificativo del confine fra il mappale 301 e il mappale 593 di cui al Foglio 16 del Catasto del Comune di Pravisdomini, e fra la proprietà pubblica e quella privata, la recinzione esistente a metà fra le due proprietà;
- 3) [REDACTED] anche nell'interesse del Condominio [REDACTED], si impegna a corrispondere al Comune di Pravisdomini la somma omnicomprensiva di € 20.000,00 (ventimila/00), oltre interessi legali; tale somma viene corrisposta a saldo, stralcio e tacitazione di ogni pretesa avanzata dal Comune di Pravisdomini per

le causali dedotte in mediazione; detto importo verrà corrisposto in 10 (dieci) rate annuali di € 2.000,00 (duemila/00) ciascuna, oltre gli interessi annualmente maturati come per legge, entro e non oltre il 20 gennaio di ogni anno, a mezzo bonifico bancario con accredito sul conto di tesoreria presso la Banca BCC Pordenonese e Monsile o altro mezzo che verrà di volta in volta previamente comunicato; la prima rata dovrà essere corrisposta entro e non oltre il 30 novembre 2022, 31 gennaio le successive, Coordinate del conto di tesoreria presso la Banca BCC Pordenonese Monsile

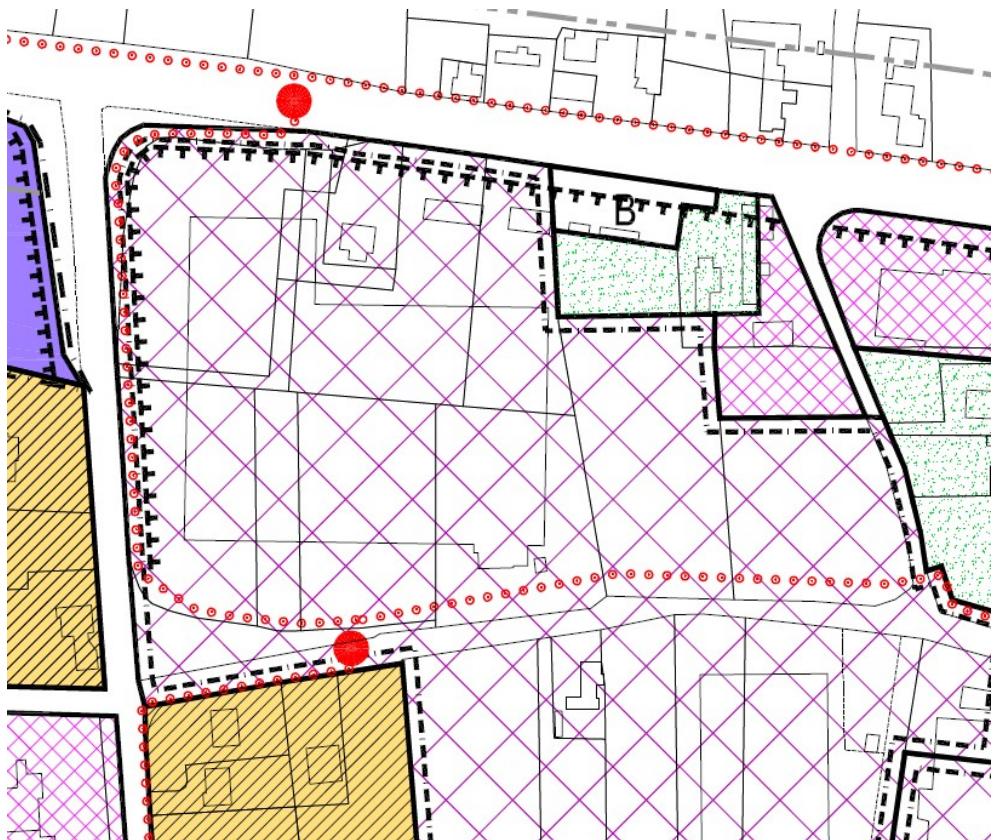
- Comune di Pravisdomini - Servizio Tesoreria
 - [REDACTED]
 - per ogni versamento dovranno essere specificati:
 - cognome e nome / denominazione e codice fiscale del soggetto tenuto al versamento;
 - causale del versamento.
- 4) [REDACTED] si impegna, anche nell'interesse del Condominio [REDACTED] altresì, a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dell'area verde pubblica prospiciente il suo ingresso lungo via Isonzo per i prossimi 10 (dieci) anni;
- 5) [REDACTED] anche nell'interesse del Condominio [REDACTED] a garanzia dei debiti e degli obblighi di cui ai precedenti punti 3) e 4), consegnerà al Comune di Pravisdomini, entro trenta giorni dalla sottoscrizione del presente accordo, idonea polizza fideiussoria a semplice richiesta, a copertura integrale dei debiti e degli obblighi, escluso ogni beneficio di preventiva escusione del debitore.
- 6) Il Comune di Pravisdomini accetta le predette somme, da corrispondersi secondo le modalità di cui al precedente punto 3), l'assunzione da parte di [REDACTED] degli obblighi di cui al precedente punto 4), a tacitazione di ogni pretesa avanzata nei confronti di [REDACTED] relazione all'incertezza del confine fra i mappali 593 e 301 di cui al Foglio 16 del Catasto del Comune di Pravisdomini e alla rivendica dei relativi diritti dominicali sulla porzione del mappale 59 del Catasto del Comune di Pravisdomini 593 che possa trovarsi al di là della predetta recinzione; salvo buon fine dell'incasso delle somme pattuite e degli obblighi assunti con il presente accordo.
- 7) Il Comune di Pravisdomini dichiara altresì che:
- la corresponsione da parte di [REDACTED] dei residui oneri di urbanizzazione primaria portati a scomputo e previsti per il comparto in questione dal PRPC del 1998 sarà da considerarsi onorata con il buon fine dell'incasso delle somme pattuite e degli obblighi assunti con il presente accordo;
 - salvo il rispetto e la sussistenza delle altre condizioni di legge previste ai fini dell'agibilità degli edifici, a fronte degli impegni assunti con il presente accordo, anche con riferimento alle modalità di corresponsione delle somme pattuite ed alle garanzie richieste, e salvo corretto adempimento degli stessi, l'interessata potrà sin da ora validamente auto-certificare l'agibilità dei propri locali.
- 8) Le parti dichiarano di rinunciare nei rispettivi confronti alle decadenze e alle prescrizioni dei diritti eventualmente maturate, fermo restando la prescrizione dell'indebito avente ad oggetto la manutenzione del verde sul fossato prospiciente via Santa Fosca e sull'aiuola antistante l'ingresso di [REDACTED] su via Isonzo per il periodo precedente il 2011. [REDACTED] rinuncia alle azioni di rivendicazione, di accertamento della proprietà e di usucapione dei terreni oggetto di mediazione.
- 9) Le parti si danno reciprocamente atto che le intese oggi raggiunte resteranno valide e vincolanti quale che possa essere l'effettivo sconfinamento sul mappale 593 del Foglio 16 Catasto del Comune di Pravisdomini di proprietà del Comune di Pravisdomini, fermo restando che il confine resterà quello individuato dalla recinzione attualmente esistente;
- 10) [REDACTED] anche nell'interesse del Condominio [REDACTED] si dichiara esecutrice unica del presente accordo nei confronti del Comune di Pravisdomini
- 11) Con l'adempimento di quanto sopra previsto le parti non avranno più null'altro a pretendere reciprocamente per qualsiasi titolo e ragione inerenti alla regolazione dei confini fra il mappale 593 e 301 di cui al Foglio 16 del Catasto del Comune di Pravisdomini e l'accertamento della proprietà pubblica sulla porzione del mappale 593 di cui al Foglio 16 del Catasto del Comune di Pravisdomini che dovesse trovarsi all'interno della recinzione privata.
- 12) Gli avv.ti [REDACTED] con la sottoscrizione del presente accordo rinunciano altresì alla solidarietà disposta dall'art. 13 della Legge Professionale.
- 13) Gli avvocati che assistono le parti attestano e certificano la conformità dell'accordo alle norme imperative e all'ordine pubblico.

Poiché non sono stati rispettati dalla [REDACTED] termini di pagamento previsti in tale accordo (risultano infatti pagate solo 2 rate sulle 4 dovute alla data odierna) la validità di tale accordo è decaduta.

In ogni caso a parere del sottoscritto la realizzazione delle opere previste e non realizzate e la successiva cessione dell'area interessata al comune di Pravisdomini va a sanare la questione.

Il costo di tali opere, oltre alla regolarizzazione delle tettoie che non risultassero autorizzate si può quantificare in circa € 50.000,00 ricomprese dal sottoscritto nella valutazione del complesso industriale.

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



Zona omogenea D2

Estratto PRG ON-LINE comune di Pravisdomini

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Pravisdomini, ricomprende gli appezzamenti di terreno identificati coi mapp. 301 e 577 del F. 16 nelle seguenti zone urbanistiche:

F. 16 mapp. 301: zona omogenea “D2 con perimetro di P.R.P.C. o lottizzazione approvata” su cui vigono le norme del P.R.P.C. di iniziativa comunale denominato “Zona omogenea D2”, approvato con delibera di C.C. n. 13 del 07.04.1998, come modificato:

- dalla “Variante n. 23 al P.R.G.C.”, approvata con delibera di C.C. n. 46 del 16.12.2009

- dal “Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa pubblica Zona Omogenea D2 – Riadozione e Variante n. 1”, approvato con delibera di Giunta Comunale in seduta pubblica n. 16 del 16.04.2014, ai sensi del quale assume la destinazione di “zona da destinare ai lotti artigianali/industriali ed alle infrastrutture di supporto”, porzione compatti C1 - C2, ed è interessato dall’obbligo di “filare alberato su via Isonzo”. Detto mappale è interessato, lungo la SR_PN 01 “della Val d’Arzino” e la SR_PN 11 “di Santa Fosca”, dal “divieto di apertura nuovi accessi”.

F. 16 mapp. 577: zona omogenea “D2 con perimetro di P.R.P.C. o lottizzazione approvata” su cui vigono le norme del P.R.P.C. di iniziativa comunale denominato “Zona omogenea D2”, approvato con delibera di C.C. n. 13 del 07.04.1998, come modificato:

- dalla “Variante n. 23 al P.R.G.C.”, approvata con delibera di C.C. n. 46 del 16.12.2009

- dal “Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa pubblica Zona Omogenea D2 – Riadozione e Variante n. 1”, approvato con delibera di Giunta Comunale in seduta pubblica n. 16 del 16.04.2014, ai sensi del quale assume la destinazione di “zona da destinare ai lotti artigianali/industriali ed alle infrastrutture di supporto”, porzione compatti C1 - C2.

Detto mappale è interessato, lungo la SR_PN 01 “della Val d’Arzino” dal “divieto di apertura nuovi accessi”.

Ai sensi dello Studio Geologico Tecnico del territorio comunale, gli appezzamenti di terreno di cui sopra ricadono in zona omogenea “Z 4-5”.

Art. 21 - Zone per la viabilità e la ferrovia

Sono zone destinate alla viabilità meccanica e pedonale e riguardano:

1) zone per la viabilità, destinate alla conservazione, ampliamento e nuova realizzazione delle reti viarie per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare e per il parcheggio.

Il piano indica o l'intera zona nella quale sarà ricavato il tracciato viario comprensivo della zona di sosta, parcheggio, arredo verde o soltanto la sede viaria; nel primo caso spetta al progetto esecutivo d'intervento specificare le destinazioni.

Il piano distingue la seguente suddivisione :

- viabilità primaria di interesse regionale; la distanza da osservare nell'edificazione, misurata dal ciglio stradale, è di mt.40,00;

- viabilità secondaria di interesse regionale; la distanza da osservare nell'edificazione, misurata dal ciglio stradale, è di mt.30,00;

- viabilità comunale e di collegamento; la distanza da osservare nell'edificazione, misurata dal ciglio stradale, è di mt.20,00

- viabilità interna e di quartiere; riguarda la viabilità interna ai centri abitati ; delle recenti espansioni e delle nuove previsioni . Le direttive da rispettare per le distanze sono stabilite per zona ed in attuazione degli interventi edilizi ammessi; il P.R.G.C. distingue la viabilità pubblica dalla viabilità privata a servizio dei lotti residenziali, per quest'ultima è fatto obbligo, ai proprietari, di eseguire le opere di manutenzione e le migliorie che risultino necessarie per mantenere la consistenza e l'uso;

- viabilità pedonale e ciclabile; riguarda i tracciati indicati negli elaborati di P.R.G.C., riservati alla realizzazione delle connessioni pedonali e ciclabili.

I percorsi insistono su spazi pubblici o aree assoggettate a P.R.P.C., nel caso insistano su aree private, il sedime mantiene i valori di edificabilità ammessi dal P.R.G.C. per la zona interessata dal percorso, da utilizzare nelle aree adiacenti.

Le dimensioni delle sezioni non potranno essere inferiori a mt.1,50 nel caso di percorsi pedonali e mt.2,50 nel caso di percorso ciclabile a doppio transito.

Le previsioni progettuali potranno essere comprese nei contenuti di un PpT (piano per il traffico) che potrà introdurre gli eventuali correttivi e ampliamenti e saranno attuate tramite : il piano locale della viabilità e del trasporto ciclabile ai sensi della L.R. n.14 del 21 04 1993, progetti esecutivi di intervento.

Per le distanze minime da osservare per l'edificazione, a partire dal ciglio stradale ed in corrispondenza degli incroci ed al di fuori dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G.C., valgono in ogni caso le norme di cui al D.M. 1 aprile 1968 e del Piano Regionale della Viabilità approvato con D.P.G.R. n. 0167/Pres. del 06.04.1989.

Nelle zone agricole e per quanto riguarda la viabilità secondaria, non possono essere autorizzati nuovi accessi viari ad una distanza inferiore, da quelli esistenti, di ml. 300.

Nelle aree interessate dalle fasce di rispetto stradale e lungo la viabilità primaria, secondaria e comunale possono essere autorizzati impianti per la distribuzione di carburanti.

Per gli edifici e le unità immobiliari esistenti, situati nella fascia di rispetto della viabilità, sono altresì ammessi gli interventi di cui all'art. 35 comma 3 della Legge Regionale 11 novembre 2009, n. 19 e successive modifiche e integrazioni.

Lungo la strada provinciale della Val D'Arzino è fatto divieto di concedere, per qualsiasi motivo, l'autorizzazione all'apertura di nuovi accessi da fondi privati; in occasione di qualsiasi intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica da effettuarsi sui fondi confinanti con la strada è prescritta la chiusura degli accessi privati esistenti anche se precedentemente autorizzati e/o convenzionati qualora sussistano viabilità, accessi e collegamenti alternativi.

Nel caso di trasformazione urbanistica dettata da una diversa funzione urbana assegnata alle aree lungo la viabilità, la conferma degli accessi esistenti è ammessa solo se sia dimostrato un uguale o minore carico di traffico indotto.

Art. 25 – Prescrizioni di carattere geologico ed idraulico.

Il presente articolo fa riferimento allo Studio Geologico Tecnico del territorio comunale e in particolare alla Tav. 6 dell'allegato 1; per l'intervento valgono le seguenti norme:

- In ambito Z 3-4 l'utilizzo dei terreni è legato ad una verifica geognostica-geotecnica puntuale che accerti le caratteristiche del substrato, in relazione ai carichi indotti dalle strutture. (D.M. 11-3-88)
- In ambito Z 4-5 l'utilizzo dei terreni è legato al riconoscimento geognostico delle condizioni stratigrafiche ed idrologiche locali e alla valutazione geotecnica del terreno che può risultare scadente o pessimo. Va verificata la qualità e la consistenza dei materiali compressibili, la portanza e l'entità dei sedimenti in riferimento ai carichi indotti, per una corretta scelta delle relative soluzioni progettuali. (D.M. 11-3-88)
- Le aree esondabili cartografate in colore rosa sono da considerarsi non edificabili.
- Nelle aree esondabili cartografate in colore violetto, corrispondenti a superfici con lame d'acqua ridotta, ammettono l'edificabilità, purché il piano di calpestio delle nuove costruzioni dovrà essere posto al di sopra della quota idrometrica più prossima all'intervento edilizio.
In dette aree non è ammessa la realizzazione di scantinati.
- Sul resto del territorio, data la relativa prossimità del primo livello di falda alla superficie topografica, dovrà essere posta la massima attenzione e cura nella realizzazione di scantinati che dovranno essere completamente impermeabilizzati e dotati di accorgimenti tecnici atti ad escludere fenomeni di ristagno e infiltrazione e a garantire sicurezza a livello della soglia d'accesso.
- In tutte le zone del territorio comunale classificate e perimetrerate tra le aree a pericolosità idraulica dal PAI - Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - del fiume Lemene valgono le Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. stesso, in rapporto alla classe di appartenenza (P1,P2,P3).
- Per gli interventi negli ambiti oggetto dei punti di modifica di cui alla variante n. 21 al PRGC e al relativo Studio geologico-tecnico, valgono le disposizioni che seguono:
 - nelle aree in cui la falda idrica si colloca a profondità compresa tra 0 e 2 metri dal piano campagna è esclusa la realizzazione di scantinati e/o seminterrati, ancorché non abitabili (punti di modifica nn. 1-17 e nn. 19-22);
 - nelle aree in cui la falda idrica si colloca a profondità compresa tra due e cinque metri dal piano di campagna, l'eventuale costruzione di scantinati e/o seminterrati dovrà prevedere la realizzazione di accorgimenti, quali drenaggi ed impermeabilizzazioni, volti a garantire la sicurezza e l'integrità di tali strutture (punto di modifica n. 18).
- per i nuovi interventi, data la prevalenza di sedimenti con caratteristiche geognostiche scadenti, sono necessarie indagini geologiche puntuali con prove geognostiche adeguate alle dimensioni degli edifici di progetto in riferimento al D.M. 11.03.1988 e D.M. 14.01.2008 (Nuove norme tecniche per le costruzioni) e successive modifiche e integrazioni.
- gli interventi ammessi dalla variante n. 25 al PRGC sono soggetti alle prescrizioni integrali del presente articolo (compresi i contenuti generali del comma 8); in particolare, qualora la costruzione di vani interrati ricada nella fascia di profondità delle terreni interessata dalla falda, deve essere contestualmente garantita la sicurezza ed integrità idraulica degli stessi mediante un'adeguata impermeabilizzazione e collaudo della stessa. La progettazione di eventuali impianti di fognatura e/o scarico di acque deve tenere in debita considerazione la possibilità che si verifichino fenomeni di rigurgito al fine di garantire il regolare deflusso delle acque anche in condizioni idrauliche critiche.

VINCOLI (Prelazioni, vincoli storici, ecc.)

Derivante dalla vertenza in essere con il comune relativa alle opere di urbanizzazione sopra richiamata.

ANNOTAZIONI PER BENI CONDOMINIALI

Parte dell'area libera da edifici è condominiale con sub. 9 e sub.21. (area sub.8)

CONVENZIONI URBANISTICHE

Si rilevano convenzioni urbanistiche (relativa alla vertenza in essere con il comune per le opere di urbanizzazione sopra richiamata)

GRAVAMI (gravami ed oneri pendenti, obblighi, servitù, ipoteche, ecc.)

Si riporta elenco sintetico delle formalità. Per le specifiche note si rimanda agli allegati alla sezione IPOTECARIA:

conto	favore	data	tipo	RG	RP	importo	foglio	mapp	sub
		19/06/2007	ipoteca volontaria	11533	2941	300.000,00	16	301	5, 6
		03/04/2008	ipoteca volontaria	5573	1007	1.800.000,00	16	301	15,16,17,19
		26/08/2010	ipoteca volontaria	13209	2631	1.000.000,00	16	301	5, 6, 20
		30/05/2024	ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo	7734	1182	22.000,00	16	301	5, 15, 16, 17, 19, 20
							16	577	-
		02/08/2024	ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo	11567	1801	50.000,00	16	301	5, 15, 16, 17, 19, 20
							16	577	-
		18/12/2024	ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo	18202	2894	35.000,00	16	577	(terreno ex 547 ora soppresso)

Si precisa che i gravami comprendono anche quella della Società

fusa con la società

OBSCOLESCENZA

Di seguito vengono riportate le tabelle sintetiche di calcolo dell'obsolescenza assegnata:

Determinazione del coefficiente di obsolescenza		
Immobile		
Deterioramento fisico (k)	12,59	
Categoria	(%)	Necessità di intervento (%)
Scavi e rinterri	5,46	0,00
Fondazioni	4,85	0,00
Pavimento	9,36	1,87
Fognature	6,40	0,00
Struttura	31,02	6,20
Pannelli (tamponamenti)	9,32	1,86
Copertura	19,66	0,00
Serramenti	2,99	0,60
Impianto elettrico uffici e c.t.	0,14	0,04
Impianto di riscaldamento capannone	7,33	1,47
Impianto idro-termo-sanitario uffici e c.t.	0,76	0,00
Impianto elettrico capannone	2,71	0,54
	100,00	
Obsolescenza funzionale (Of)		
Descrizione	(%)	Rilevato
Spese per adeguamenti funzionali		3,00
Limitazioni per altezza		0,00
Distribuzione e/o conformazione degli spazi		0,00
Limitazioni per strutture di supporto all'immobile		0,00
Necessità di adeguamenti di energetici		15,00
Obsolescenza economica (Oe)		
Descrizione		Rilevato
Situazione attuale di mercato		20,00
Perdita di reddito		0,00
Altri fattori		0,00
Total coefficiente di obsolescenza (k+Of+Oe) (arr.to)		
		51,00

VALUTAZIONE

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

Descrizione e valutazione dei TERRENI e delle SISTEMAZIONI ESTERNE	Consistenza (mq)	Euro/mq.	VM
Terreni e sistemazioni esterne f.16 m.301 (vedasi apposito capitolo in perizia)	17.540,00	€ 20,00	€ 350.800,00
Terreni e sistemazioni esterne f.16 m.577 (vedasi apposito capitolo in perizia)	830,00	€ 20,00	€ 16.600,00
Altri mappali	0,00	€ -	€ -
Totali:	18.370,00	SubTotale (A):	€ 367.400,00

Descrizione sintetica e valutazione del costruito - IMMOBILI (vedasi apposito capitolo in perizia)										
Descrizione locali/aree	ID	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	Costo di Costr. (€/mq)	Coef. OBSL. (K+Of+Oe)	€/mq	VM
UFFICI/SERVIZI	D1	T	2,40 2,55	650	1,0	650	€ 544,88	0,51	€ 266,99	€ 173.544,28
UFFICI/SERVIZI	D2	1	2,70	650	1,0	650	€ 544,88	0,51	€ 266,99	€ 173.544,28
SERVIZI OPERAI/MENSA	B1	T	2,50	60	1,0	60	€ 527,88	0,51	€ 258,66	€ 15.519,67
SERVIZI OPERAI/MENSA	B2	1	2,70	60	1,0	60	€ 527,88	0,51	€ 258,66	€ 15.519,67
ARCHIVIO/MENSA/SERVIZI	C1	T	2,40	64	1,0	64	€ 527,88	0,51	€ 258,66	€ 16.424,99
ARCHIVIO/MENSA/SERVIZI	C2	1	2,70	64	1,0	64	€ 527,88	0,51	€ 258,66	€ 16.424,99
UFFICI/SERVIZI	F1	T	2,60	52	1,0	52	€ 527,88	0,51	€ 258,66	€ 13.321,05
UFFICI/SERVIZI	F2	1	3,10	52	1,0	52	€ 527,88	0,51	€ 258,66	€ 13.321,05
SERVIZI	E	T	2,60	8	1,0	8	€ 527,88	0,51	€ 258,66	€ 2.069,29
OFFICINA/CENTRALE TERMICA	A2	T	2,60	60	1,0	60	€ 527,88	0,51	€ 258,66	€ 15.519,67
CABINA ELETTRICA	D3	T	30	1,0	30 a corpo		€ -	€ -	€ 5.000,00	
SOPPALCO CABINA ELETTRICA	D4	1	30	1,0	30 a corpo		€ -	€ -	€ 1.000,00	
STABILIMENTO	X1	T	6,30	3.702	1,0	3.702	€ 544,88	0,51	€ 266,99	€ 988.401,42
STABILIMENTO	X2	T	6,30	2.933	1,0	2.933	€ 544,88	0,51	€ 266,99	€ 782.951,69
STABILIMENTO	X3	T	6,30	658	1,0	658	€ 544,88	0,51	€ 266,99	€ 175.546,71
DEPOSITO 1	Y1	T	2,50	30	0,3	9	€ 527,88	0,51	€ 258,66	€ 2.327,95
DEPOSITO 2	Y2	T	4,65	89	0,5	44	€ 527,88	0,51	€ 258,66	€ 11.445,76
TETTOIE	dal T1		2,50	114	0,1	11	€ 30,00	0,00	€ 30,00	€ 340,50
	al T7		3,00							
Totali mq (LRD e COM):	9.302			9.135					SubTotale (B):	€ 2.422.222,98
di cui coperti:	8.334									

Valore di MERCATO - TOTALE (A)+(B)	€ 2.789.622,98	ARR.TO	€ 2.790.000,00
------------------------------------	----------------	--------	-----------------------

Applicazione coefficiente di abbattimento % discrezionale per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF):			
Determinazione basate su elementi di mercato o particolari indicazioni per vendite da Procedura.	Terreni e sistemazioni	€ 367.400,00	0,90
	Fabbricati e accessori (costruito)	€ 2.422.222,98	0,75
Valore di liquidazione o vendita forzata:			Totale: € 2.148.000,00

CDU E INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Stante le finalità della presente relazione, ed avendo validità di un anno, non sono stati richiesti richiesti i certificati CDU e IPS. Qualora vi sia necessità da parte della committenza dovranno essere richiesti almeno 45 giorni prima della stipula dell'eventuale atto traslativo.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica consiste in un documento rilasciato dalla pubblica amministrazione che contiene le indicazioni urbanistiche che riguardano gli immobili, più precisamente il fabbricato o il terreno interessato dal certificato.

Qualunque atto notarile avente a oggetto trasferimento di terreno, chiede obbligatoriamente (pena nullità dell'atto stesso) l'allegazione del CDU contenente le prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Se il trasferimento immobiliare riguarda un terreno di pertinenza inferiore a 5.000 metri quadrati, non è obbligatoria l'allegazione all'atto notarile.

Certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori viene richiesto per la stipula di atti aventi per oggetto diritti reali relativi ad immobili la cui costruzione sia stata iniziata successivamente al 1° settembre 1967° ve debba essere esibita idonea certificazione attestante l'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni di eventuali provvedimenti sanzionatori adottati.

CONCLUSIONI

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.	Visura catastale
2.	Estratto di mappa
3.	Planimetrie catastali
4.	Elaborati planimetrici con distribuzione unità
5.	Autorizzazioni / Agibilità /Conformità impianti
6.	Rilievo fotografico

Tribunale di Pordenone

Liquidazione Giudiziale N. 09/2025

Società con sede legale in: via Isonzo civ. 1 – Pravisdomini (PN)

Giudice delegato: **Dott. Elisa Tesco**
Curatore Fallimentare: **Dott. Marco Bianchet**

VALUTAZIONE DI BENI MOBILI

e delle

RIMANENZE DI MAGAZZINO

Consulente tecnico: Ing. Carlo Sega

Ubicazione dei beni: sede di Pravisdomini

Tipologia: impianti specifici e macchinari, arredi, personal computer e periferiche, autoveicolo, mezzi di movimentazione interna, attrezzature, scaffalature da magazzino, impianto fotovoltaico.

P.IVA: [REDACTED]

Pordenone, 31/07/2025

CONSULENZA TECNICO ESTIMATIVA

● **INCARICO**

In data 15/05/2025, 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. Marco Bianchet, con studio in 33170 Pordenone (PN) in qualità di Curatore della ditta citata in epigrafe - il seguente incarico (sintesi):

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

IM	Impianti specifici, macchinari
AU	Autoveicoli
MI	Mezzi di movimentazione interna
AT	Attrezzature
SC	Scaffalature
AV	Attrezzatura varia e minuta
PC	Macchine d'ufficio
AR	Arredi
IF	Impianto fotovoltaico

- ***redigere valutazione delle rimanenze di magazzino.***

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 27.05.2025 con il fine di prendere visione della consistenza del compendio oggetto di perizia, alla presenza costante del Sig. [REDACTED] quale legale rappresentante della società oggetto di procedura concorsuale data 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;
- In tale data è stato effettuato anche un controllo a campione delle rimanenze di magazzino con l'ausilio (per l'individuazione dei beni campionati) del sig. [REDACTED]
- ad effettuare un secondo accesso, presso le medesime sedi, in data 10.06.2025 alla presenza costante del Sig. [REDACTED] e del dott. Marco Bianchet durante il quale è stato completato e sottoscritto l'inventario dei beni mobili e del magazzino ivi presenti;
- 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 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 27.05.2025**

Si precisa che sono esclusi dalla presente valutazione gli eventuali cespiti immateriali o beni intangibili (software, know-how, brevetti, diritti, marchi, licenze d'uso, ...) nonché 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, anche se indicati negli elenchi forniti dall'azienda e/o altra documentazione correlata.

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 Procedura Concorsuale - 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 codice della crisi di impresa nonché l'art. 2919 del C.c., 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.

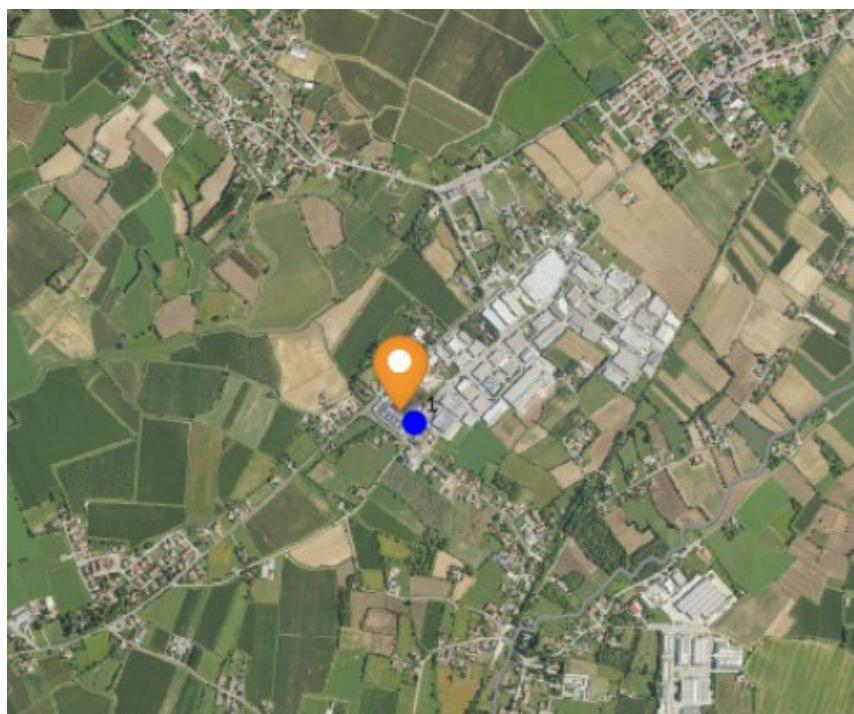
● **STATO e DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' AZIENDALI**

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la società [REDACTED] risulta **non essere in attività** e soggetta a Liquidazione Giudiziale

La citata società, nata nel 2004 da precedenti esperienze imprenditoriali trentennali nel settore del mobile, era specializzata nella **verniciatura industriale** di **pannelli** conto terzi su legno e derivati.

● **LOCALIZZAZIONE DEI BENI.**

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati presso la sede della società in Comune di Pravisdomini (PN), via Isonzo n. 1, nello stabilimento di seguito evidenziato:



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



2. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – Aerofoto particolare





● **CRITERI ASSUNTI AI FINI DELLA VALUTAZIONE**

Al fine di pervenire al più probabile valore di realizzo dei beni oggetto di relazione (sia beni mobili che magazzino) è opportuno rappresentare le seguenti osservazioni.

Considerando lo stato dei beni, la tipologia e qualità delle rimanenze, nonché trattandosi di liquidazione giudiziale, è opinione del sottoscritto che si possa prendere in esame una valorizzazione dei beni nel caso di:

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”

NON CONTINUITA' PRODUTTIVA con conseguente alienazione, per lotti, frazionata o dell'intero compendio sul libero mercato.

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 cessata.

Inoltre, in merito a quest' ultimo punto (8) è opinione del sottoscritto che si debba altresì tener presente che per quanto attiene alle merci a magazzino, essendo costituite in massima parte di materiali speciali da smaltire, la valutazione dovrà essere prudenzialmente decurtato dei costi di tale smaltimento.

Tali costi sono stati acquisiti dal sottoscritto e risultano ad essere dell'ordine di € 130.900,00 oltre IVA (vedi offerta della Ditta [REDACTED] allegata alla presente relazione).

Questo porta di fatto ad un costo che va ad incidere in negativo sul valore del complesso in esame (terreni, sistemazioni esterne, fabbricati, impianti generali beni mobili mobili, magazzino)

In ogni caso, a parere del sottoscritto, dette condizioni comportano che, in sede di vendita coatta da procedura concorsuale, vi possa essere una manifestazione di interesse verso questo tipo di beni mobili specialmente quando essi raggiungono valori minimi di mercato.

Detto ciò, si definisce nello specifico l'ipotesi:

- **NON CONTINUITA' PRODUTTIVA.** In questa ipotesi, i beni vengono alienati su libero mercato per intero o in lotti oppure, nel caso essi non fossero recuperabili, smaltiti.

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.

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 ivi identificato e lo stesso debba farsi per le rimanenze di magazzino.

Dunque si precisa **il metodo di valutazione**:

BENI MOBILI

Ipotesi "di continuità d'uso".

Si ribadisce che trattasi di 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 "di non continuità d'uso".

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*.

RIMANENZE DI MAGAZZINO

Precisazioni:

Le rimanenze di magazzino oggetto di valutazione sono costituite per la massima parte da svariate tipologie di articoli da smaltire attraverso ditte specializzate in quanto costituite da materiali speciali se non tossici.

**Tali costi sono stati acquisiti dal sottoscritto e risultano ad essere dell'ordine di € 130.900,00 oltre IVA (vedi offerta della Ditta [REDACTED]
allegata alla presente relazione).**

Per quanto attiene al materiale con possibilità di ricollocazione sarà valutato a valori minimi considerando anche il fatto dell'acquisto "visto e piaciuto" senza la garanzia di integrità e funzionamento dei prodotti.

Di tutto ciò si è tenuto conto in sede di formulazione dei valori finali.

● **VALUTAZIONI**

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

BENI MOBILI IN PROPRIETA'

Cat.	Descrizione	Valore € Continuità	Valore € Realizzo
IM	Impianti specifici, macchinari	289.810,00	81.000,00
AU	Autoveicoli	5.500,00	5.500,00
MI	Mezzi di movimentazione interna	20.250,00	11.500,00
AT	Attrezzature	50.060,00	19.912,00
SC	Scaffalature	2.000,00	1.000,00
AV	Attrezzatura varia e minuta	5.000,00	2.000,00
PC	Macchine d'ufficio	2.000,00	1.000,00
AR	Arredi	5.000,00	1.500,00
TOTALE		379.620,00	123.412,00
Arrotondati:		380.000,000	123.000,00

Di tali beni si allegano gli inventari con le specifiche necessarie alla loro individuazione e la loro valutazione (**allegato sub.1**).

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Nel corso del 2024 è stato realizzato sul tetto del complesso industriale di cui trattasi un impianto fotovoltaico, che pur completato in ogni sua parte, non è mai entrato in funzione.



Di questo si danno di seguito le caratteristiche tecniche:

Il generatore è composto da n° 2074 moduli del tipo Silicio monocristallino con una vita utile stimata di oltre 20 anni e degradazione della produzione dovuta ad invecchiamento del 0,8 % annuo.

CARATTERISTICHE DEL GENERATORE FOTOVOLTAICO	
Tipo di realizzazione:	Incentivo 1
Numero di moduli:	2074
Numero inverter:	8
Potenza nominale:	860,71 kW
Potenza di picco:	860,71 kWp
Performance ratio:	83,9 %

DATI COSTRUTTIVI DEI MODULI	
Costruttore:	LONGI SOLAR
Serie / Sigla:	Hi-MOS LR5-54HPH-415M
Tecnologia costruttiva:	Silicio monocristallino
Caratteristiche elettriche	
Potenza massima:	415 Wp
Rendimento:	21,3 %
Tensione nominale:	31,5 V
Tensione a vuoto:	37,5 V
Corrente nominale:	13,2 A
Corrente di corto circuito:	13,9 A
Dimensioni	
Dimensioni:	1134 mm x 1722 mm
Peso:	21,5 kg

Gruppo di conversione

Le caratteristiche principali del gruppo di conversione sono:

- Inverter a commutazione forzata con tecnica PWM (pulse-width modulation), senza clock e/o riferimenti interni di tensione o di corrente, assimilabile a "sistema non idoneo a sostenere la tensione e frequenza nel campo normale", in conformità a quanto prescritto per i sistemi di produzione dalla norma CEI 0-21 e dotato di funzione MPPT (inseguimento della massima potenza)
- Ingresso lato cc da generatore fotovoltaico gestibile con poli non connessi a terra, ovvero con sistema IT.
- Rispondenza alle norme generali su EMC e limitazione delle emissioni RF: conformità norme CEI 110-1, CEI 110-6, CEI 110-8.
- Protezioni per la sconnessione dalla rete per valori fuori soglia di tensione e frequenza della rete e per sovraccorrente di guasto in conformità alle prescrizioni delle norme CEI 0-21 ed a quelle specificate dal distributore elettrico locale. Reset automatico delle protezioni per predisposizione ad avviamento automatico.
- Conformità marchio CE.
- Grado di protezione adeguato all'ubicazione in prossimità del campo fotovoltaico (IP65).
- Dichiarazione di conformità del prodotto alle normative tecniche applicabili, rilasciato dal costruttore, con riferimento a prove di tipo effettuate sul componente presso un organismo di certificazione abilitato e riconosciuto.
- Campo di tensione di ingresso adeguato alla tensione di uscita del generatore FV.
- Efficienza massima $\geq 90\%$ al 70% della potenza nominale.

Composto da 8 inverter aventi le seguenti caratteristiche:

Dati costruttivi degli inverter	
Costruttore:	SMA TECHNOLOGIE
Serie / Sigla:	Sunny Tripower CORE2 STP 110-60
Inseguitori:	12
Ingressi per inseguitore:	2
Caratteristiche elettriche	
Potenza nominale:	110 kW
Potenza massima:	110 kW
Potenza massima per inseguitore:	13,8 kW
Tensione nominale:	585 V
Tensione massima:	1100 V
Tensione minima per inseguitore:	200 V
Tensione massima per inseguitore:	800 V
Tensione nominale di uscita:	400 Vac
Corrente nominale:	264 A
Corrente massima:	312 A
Corrente massima per inseguitore:	26 A
Rendimento:	0,98

Valutazione fotovoltaico in **ipotesi di Continuità**.

Si ritiene di considerare il costo relativo all'impianto pari ad euro 565.000,00 con un abbattimento prudenziale pari al 20% in quanto l'acquisizione avviene allo stato di visto e piaciuto.

Pertanto, il valore finale nell'ipotesi di continuità è pari a:

$$\mathbf{\text{€ 565.000,00} \times 0.80 = \text{€ 452.000,00.}}$$

Valutazione fotovoltaico in **ipotesi di liquidazione giudiziale**.

In tale ipotesi si attribuisce un valore così come riscontrato sul mercato pari ad euro 400,00/kWp, il che porta ad un totale di:

$$\mathbf{kWp\ 861 \times 400,00/kWp = \text{€ 344.400,00\ arr.to\ ad\ € 344.000,00}}$$

RIMANENZE DI MAGAZZINO

Stante le considerazioni sopra riportate si ritiene di attribuire alle rimanenze di magazzino la seguente valutazione:

- **euro 5.000,00 nell'ipotesi di continuità;**
- **euro 2.000,00 nell'ipotesi di liquidazione.**

Di tali beni si allegano gli inventari con le specifiche necessarie alla loro individuazione e la loro valutazione (**allegato sub.2**).

● 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)

● ALLEGATI

1.	INVENTARIO ATOMISTICO BENI MOBILI
2.	INVENTARIO ATOMISTICO RIMANENZE DI MAGAZZINO
3.	RILIEVO FOTOGRAFICO [REDACTED]
4.	PREVENTIVO COSTI DI SMALTIMENTO [REDACTED]