



2.3.5.2	AREA SCOPERTA PERTINENZIALE E FABBRICATI MINORI.....	17
2.3.6	SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA .....	20
2.3.7	STIMA .....	22
<b>3.</b>	<b>VALUTAZIONE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO POSTO SULLA COPERTURA DEL CAPANNONE.....</b>	<b>26</b>
<b>4.</b>	<b>VALUTAZIONE DELL'IMPIANTO DI PRODUZIONE E DEI RELATIVI SERBATOI PER LO STOCCAGGIO DEL PRODOTTO .....</b>	<b>29</b>
4.1	BREVE CENNO SULL'ATTIVITÀ SVOLTA ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO E SUI CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI DALLO SCRIVENTE .....	29
4.2	DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO E DEI SERBATOI AD ESSO ASSOCIATI ..	31
4.3	DESCRIZIONE DEI CRITERI DI STIMA ADOTTATI PER L'IMPIANTO ED IL PARCO SERBATOI.....	33
4.4	STIMA DEL VALORE DELL'IMPIANTO E DEL PARCO SERBATOI .....	35
<b>5.</b>	<b>VALUTAZIONE DEI SERBATOI PER LO STOCCAGGIO DEL PRODOTTO.....</b>	<b>37</b>
<b>6.</b>	<b>VALUTAZIONE DELL'ATTREZZATURA E DEI RICAMBI DI MAGAZZINO E LABORATORIO .....</b>	<b>40</b>
<b>7.</b>	<b>VALUTAZIONE DEGLI AUTOVEICOLI.....</b>	<b>43</b>
<b>8.</b>	<b>VALUTAZIONE DELLE ATTREZZATURE DA UFFICIO E DEGLI ARREDI.....</b>	<b>46</b>
<b>9.</b>	<b>BENI LA CUI PROPRIETÀ RISULTA RICONDUCEBILE A TERZI...48</b>	
<b>10.</b>	<b>MAGAZZINO PRODOTTI CHIMICI.....</b>	<b>49</b>
<b>11.</b>	<b>CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE SUL VALORE DEI BENI</b>	

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

IMMOBILI E MOBILI .....53

12. ELENCO ALLEGATI.....54

\*\*\* \*\*

## **1. INCARICO ED INTRODUZIONE**

Nel mese di giugno 2015 il dott. Massimo Vendramin, Curatore Fallimentare della ditta ██████████ r.l., affidava al sottoscritto ing. Marco Raciti Castelli, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A3074, con studio presso Corte 40 - Viale Montegrappa n° 2/A in Treviso, l'incarico di perito stimatore dei beni immobili e mobili di proprietà ubicati in via Torricelli n° 1, 33058 San Giorgio di Nogaro (UD).

La presente perizia di stima ha ad oggetto il compendio immobiliare comprensivo di impianto fotovoltaico sul tetto dello stabilimento, l'impianto di produzione, i serbatoi di stoccaggio del prodotto, tutti i sottoservizi, i beni mobili strumentali e le giacenze di prodotto finito e materie prime presenti in stabilimento.

\*\*\*

## **2. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

### **2.1 INTRODUZIONE**

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili per la valutazione del compendio immobiliare, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, sono state sviluppate le seguenti attività:

- visure telematiche ed accesso presso l'Agenzia del Territorio di Udine per l'acquisizione dei dati catastali e delle planimetrie relative agli immobili

**(Allegato n° 1);**

- visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Udine, per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

attualmente presenti (**Allegato n° 3**);

- acquisizione della documentazione tecnico-amministrativa comprendente pratiche edilizie istruite e permessi rilasciati (**Allegato n° 6**).

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

\*\*\*

## **2.2 CONSISTENZA DEI BENI**

Il patrimonio oggetto di stima è composto dal compendio sito in via E. Torricelli n° 1, all'interno della Zona Industriale Aussa Corno (Z.I.A.C.) del Comune di San Giorgio di Nogaro (UD), che viene così descritto (**Allegato n° 0**):

**Tipologia Edilizia:** Complesso industriale costituito da:

- opificio a destinazione magazzino – officina – deposito per lo stoccaggio del prodotto finito e delle materie prime, con annessi uffici e spazi logistici, catastalmente identificato con il Mapp. 459, Sub. 2 – lettera “A”;
- fabbricato accessorio destinato ad ospitare locali tecnici, catastalmente identificato con il Mapp. 459, Sub. 5 – lettera “E”;
- fabbricati minori – complessi prefabbricati, destinati anch'essi ad ospitare locali tecnici, cabine di connessione con le utenze e/o a delimitare aree di stoccaggio dei prodotti;
- area complessiva di stabilimento, comprendente piazzale di manovra per automezzi, zone destinate a deposito esterno di prodotto (catastalmente identificato con il Mapp. 459, Sub. 1) e terreno (Mapp. 305) per eventuale raccordo con linea ferroviaria esistente, a servizio della zona industriale stessa.

\*\*\*

## **2.3 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO**

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

### 2.3.1 DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare è individuato all'U.T.E. di Udine come segue:

Catasto fabbricati – N.C.E.U.: Comune di San Giorgio di Nogaro (UD)

Sezione A – Foglio n° 18 – Mapp. n° 459, Sub. 1: trattasi dell'area complessiva di stabilimento (di consistenza complessiva pari a 37.942 mq), comprendente piazzale di manovra per automezzi e zone destinate a deposito esterno di prodotto.

Sezione A – Foglio n° 18 – Mapp. n° 459, Sub. 2: trattasi dell'opificio a destinazione magazzino – officina – deposito per lo stoccaggio del prodotto finito e delle materie prime, con annessi uffici e spazi logistici;

Sezione A – Foglio n° 18 – Mapp. n° 459, Sub. 4: trattasi della cabina elettrica;

Sezione A – Foglio n° 18 – Mapp. n° 459, Sub. 5: trattasi dei fabbricati minori – complessi prefabbricati, destinati anch'essi ad ospitare locali tecnici;

La proprietà in esame è altresì identificata sulla mappa del catasto terreni come facente parte del più vasto fabbricato che insiste catastalmente sul seguente:

Catasto terreni – N.C.T.: Comune di San Giorgio di Nogaro (UD)

Foglio 18 – Mapp. 459 – Ente urbano – consistenza 37.942 mq

ed inoltre:

Catasto terreni – N.C.T.: Comune di San Giorgio di Nogaro (UD)

Foglio 18 – Mapp. 305 – consistenza 765 mq: trattasi del terreno per eventuale raccordo con linea ferroviaria esistente, a servizio della zona industriale.

***Intestazione catastale:*** [REDACTED] S.r.l. con sede in San Giorgio di Nogaro

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

(UD)

**Diritto:** Proprietario

**Quota:** 1/1

**Confini:** La proprietà considerata confina a nord con i Mapp. 367, 406 e 305, ad est con i Mapp. 253, 363, 254 e 366, a sud con il Mapp. 365, ad ovest con strada di lottizzazione via Torricelli, salvo altri e/o variati.

**(Allegato n° 2: copia visura per nominativo).**

\*\*\*

### **2.3.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto in proprietà all'attuale ditta con le seguenti scritture notarili:

- Atto di compravendita del notaio Riccardo Petrosso di Udine, in data 07/12/2006 n. 60066 di rep.;
- Atto di compravendita del notaio Paolo Forti di Treviso in data 23/04/2008 n. 16277 di rep.;
- Atto di compravendita del notaio Paolo Forti di Treviso in data 25/03/2010 n. 16900 di rep.;

**(Allegato n° 2: Atti notarili di provenienza).**

\*\*\*

### **2.3.3 LIMITAZIONI DELLA PROPRIETÀ**

Dalle ispezioni telematiche effettuate presso lo sportello dell'Agenzia del Territorio di Udine, ufficio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli e/o gravami interessanti l'unità immobiliare oggetto di stima

**(Allegato n° 3: Visura elenco formalità presso ufficio Pubblicità Immobiliare -**

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

Conservatoria RR.II.):

• **Nota iscrizione** – Iscrizione Contro: PRIVILEGIO SPECIALE INDUSTRIALE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO con atto del notaio Paolo Forti in data 25/03/2010 al n. 16901 di rep., trascritto in Udine in data 09/04/2010 ai nn. 9305 Reg. Gen. e 1782 Reg. Part.

Totale: € 16.110.080,00

Durata: 10 anni

Alla Sezione D viene ulteriormente precisato che *“IL PRIVILEGIO DI CUI AL D.L.C.P.S. 1 OTTOBRE 1947, N. 1075 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 16.110.080,00 SUGLI IMPIANTI, MACCHINARI ED ARREDI CHE A TITOLO PURAMENTE INDICATIVO SONO DESCRITTI NELL'ELENCO ALLEGATO AL TITOLO SOTTO LA LETTERA "D"; ELENCO CHE, DEBITAMENTE AGGIORNATO, ANDRA' PURE ALLEGATO ALL'ATTO DI RICOGNIZIONE DI DEBITO DI CUI ALLA LETTERA B DEL CAPITOLATO ALLEGATO AL FINANZIAMENTO.”*

**A Favore:** CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A.

**Contro:** [REDACTED] S.R.L.

**Diritto:** Proprietà

**Quota:** 1/1

• **Nota iscrizione** – Iscrizione Contro: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO con atto del notaio Paolo Forti in data 25/03/2010 al n. 16901 di rep., trascritto in Udine in data

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

08/04/2010 ai nn. 9089 Reg. Gen. e 1740 Reg. Part.

Totale: € 16.110.080,00

Durata: 10 anni

Immobili: N.C.T. Comune di San Giorgio di Nogaro (UD) – Foglio 18

Mapp. 44 – Terreno – consistenza 17986 mq

Mapp. 157 – Terreno – consistenza 17791 mq

Mapp. 305 – Terreno – consistenza 765 mq

Mapp. 287 – Terreno – consistenza 985 mq

Mapp. 362 – Terreno – consistenza 1180 mq

**A Favore:** CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA  
S.P.A.

**Contro:** [REDACTED] S.R.L.

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Si precisa che, sulla scorta delle indicazioni ricevute dalla curatela, **il valore finale di stima non considererà tali gravami.**

Dall'esame degli atti di compravendita, ed in particolare da quello redatto dal notaio Paolo Forti di Treviso in data 25/03/2010, al n. 16900 di rep., emergono i seguenti punti di interesse:

*«Pattuizioni specifiche*

*CONSORZIO AUSSA CORNO*

*Le parti si danno reciprocamente atto e approvano che il trasferimento sia regolato dai seguenti patti e condizioni:*

*a*

*l'area in oggetto è soggetta al vincolo della costruzione, a cura e spese della*

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

*società acquirente di uno stabilimento industriale od artigianale tecnicamente organizzato che dovrà entrare in funzione entro tre anni dalla data di stipula dei contratti di acquisto di cui in premessa;*

*b*

*qualora, scaduto tale termine, lo stabilimento già avviato a costruzione non fosse ancora funzionante, il Consorzio, valutate le circostanze del caso, potrà assegnare un congruo termine, che comunque non potrà eccedere i 5 (cinque) anni dalla data di stipula dei contratti di acquisto di cui in premessa; entro il quale dovrà essere predisposto quanto occorre per rendere funzionante lo stabilimento medesimo;*

*c*

*scaduto tale eventuale ed ultimo termine senza che lo stabilimento sia funzionante, il Consorzio si riserva il diritto, ai sensi dell'articolo 1500 del codice civile, di riscattare l'immobile venduto mediante restituzione del prezzo pattuito per la presente vendita e dei rimborsi stabiliti dall'articolo 1502 del codice civile;*

*d*

*in caso, altresì, di inosservanza del termine di 5 (cinque) anni dalla cessione per la realizzazione dello stabilimento, il Consorzio, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di attivare la procedura di cui all'articolo 63 legge 23 dicembre 1998 n. 448 ed articolo 5 legge regionale 18 gennaio 1999 n. 3;*

*e*

*nell'ipotesi in cui, realizzato lo stabilimento, l'attività industriale od artigianale non abbia inizio o sia cessata da più di tre anni, il Consorzio si riserverà di riacquistare, unitamente alle aree, anche gli stabilimenti su di esse insistenti ed inutilizzati ai sensi e per gli effetti dell'articolo 63 legge 23 dicembre 1998 n. 448 ed articolo 5 legge regionale 18 gennaio 1999 n. 3;*

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

*f*

*la facoltà di cui ai punti d) ed e) potrà essere esercitata: per quanto riguarda le aree: corrispondendo il prezzo di acquisto attualizzato; per quanto riguarda gli stabilimenti industriali od artigianali: corrispondendo il prezzo così come determinato da un perito nominato dal Presidente del Tribunale di Udine; il prezzo di riacquisto delle aree e stabilimenti è in ogni caso ridotto del valore attualizzato dei contributi pubblici ricevuti dal cessionario per l'acquisto delle aree e la realizzazione degli stabilimenti;*

*g*

*nell'eventualità di cui al punto c), ossia in caso di esercizio del patto di riscatto, qualora sull'area in oggetto sia stata iniziata la costruzione dello stabilimento industriale, il valore delle opere eseguite sarà rimborsato al prezzo di costo, accertato con perizia tecnica eseguita da un perito nominato dalle parti di comune accordo o, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Udine, tra gli iscritti agli Albi degli Ingegneri o Architetti, a meno che il perito ritenga che si tratti di opera che, per le sue peculiari caratteristiche tecniche, non possa essere altrimenti utilizzata, per cui debba essere demolita al fine di rendere l'area idonea per altro insediamento industriale;*

*h*

*in tale ultimo caso, ritenutosi e ritenendosi (tra le parti dei contratti di acquisto di cui in premessa e tra le parti del presente contratto) concordemente che il manufatto realizzato non abbia aumentato il valore dell'area, non sarà dovuto dal Consorzio riscattante alcun rimborso delle spese sostenute per la costruzione, mentre le spese da sostenere per la demolizione, quantificate dal perito, come sopra detto nominato, saranno a carico dell'odierna parte acquirente e potranno essere*

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

*dal Consorzio trattenute da quanto da quest'ultima dovuto per l'esercizio del riscatto;*

*i*

*il riscatto, ai sensi dell'articolo 1504 del codice civile, così come il diritto di riacquisto ex lege (art. 63 L. 23 dicembre 1998 n. 448 ed articolo 5 legge regionale 18 gennaio 1999 n. 3), potranno essere legittimamente esercitati nei confronti di tutti i successivi proprietari dell'immobile in oggetto;*

*l*

*qualora, al momento dell'esercizio del riscatto da parte del Consorzio, il finanziamento che dia titolo all'ipoteca iscritta sull'immobile non sia stato ancora estinto, il Consorzio potrà assolvere all'obbligo di corrispondere le somme dovute per l'esercizio del riscatto, depositando detta somma presso l'Ente finanziatore a saldo o in conto dell'estinzione del finanziamento medesimo, deposito che la odierna parte acquirente accetta come avvenuto nelle sue proprie mani ai sensi dell'articolo 1503 del codice civile;*

*m*

*considerati la particolare destinazione d'uso dell'area oggetto della presente compravendita, gli scopi di interesse pubblico che il Consorzio persegue ed il particolare prezzo pattuito, è posto divieto alla parte acquirente di alienare l'immobile (terreno e/o con sovraeretto fabbricato), con il presente atto acquistato per un periodo di 5 (cinque) anni dalla sottoscrizione dei contratti di acquisto di cui in premessa; gli atti posti in essere in violazione della presente norma comporteranno la risoluzione retroattiva degli effetti di detti contratti ai sensi e per gli effetti degli articoli 1357 e 1360, comma primo, del codice civile;*

*n*

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

in ogni caso la parte acquirente, consapevole che gli immobili costituiscono beni a circolazione controllata, si impegna a comunicare la volontà di alienare a terzi l'immobile di cui trattasi al fine di poter ottenere dal Consorzio l'autorizzazione all'alienazione, con le necessarie prescrizioni anche in riferimento alle norme, in particolare il rispetto dei criteri di ammissibilità degli insediamenti, ovvero la possibilità di esercitare il diritto di cui al successivo punto o); gli atti di alienazione posti in essere in violazione della presente norma comporteranno la risoluzione retroattiva degli effetti del presente contratto ai sensi e per gli effetti degli articoli 1357 e 1360, comma primo, del codice civile;

*o*

la parte acquirente, tenuto conto dell'interesse pubblico perseguito dal Consorzio, riconosce a quest'ultimo il diritto di prelazione in caso di alienazione dell'area acquistata e degli immobili su di essa edificati; l'intendimento di alienare l'area ora acquistata e/o degli immobili su di essa edificati dovrà essere resa nota al Consorzio mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento; trascorso inutilmente il termine di trenta giorni dalla ricezione della comunicazione, il Consorzio si intenderà rinunciatario e l'area, unitamente ai fabbricati sovraeretti se esistenti, potrà essere liberamente alienata a terzi e previa autorizzazione di cui al precedente punto n) e nel rispetto ed in osservanza dei limiti e delle procedure imposte dal "regolamento assegnazione aree" (allegato "B" come appresso al presente atto e di esso facente parte integrante, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere); nel caso in cui il Consorzio si avvalga del diritto di prelazione in questa sede previsto, il prezzo di riacquisto verrà determinato ai sensi del precedente punto f);

*p*

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

*il Consorzio potrà tuttavia, qualora ne riconosca l'utilità o la necessità, rinunciare al diritto di prelazione concesso e concedere l'autorizzazione all'alienazione, prevedendo in tal caso che questa non possa avvenire ad un prezzo superiore a quello praticato dal Consorzio in quel momento per le aree rientranti nel Comprensorio dell'Aussa-Corno;*

*q*

*la parte acquirente si impegna, comunque, a dare tempestiva comunicazione alla parte alienante di ogni mutamento eventuale della denominazione sociale e della proprietà dell'area oggetto della compravendita o dello stabilimento già realizzato;*

*r*

*l'odierna parte acquirente si impegna e si obbliga ad inserire nei successivi atti di alienazione le pattuizioni specifiche di cui al presente articolo 2) nonché il regolamento di assegnazione di aree adottato dal Consorzio di cui al successivo articolo 3) (allegato "B" come appresso);*

*s*

*le parti pattuiscono espressamente che, tenuto conto dell'interesse pubblico perseguito dal Consorzio, gli atti posti in essere in violazione del diritto di prelazione di cui alle precedenti lettere o), p), q), r), comporteranno la risoluzione retroattiva degli effetti del presente contratto ai sensi e per gli effetti degli articoli 1357 e 1360, comma primo, del codice civile.»*

*\*\*\**

*Regolamento assegnazione aree*

*CONSORZIO AUSSA CORNO*

*La parte acquirente dichiara espressamente e altresì di ben conoscere e di approvare il "Regolamento per l'assegnazione delle aree, e degli altri immobili e*

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

*per l'insediamento di attività produttive" adottato dal Consorzio (ed in particolare gli articoli 10), 11) e 12) che si allega inoltre al presente atto sotto la lettera "B", omessane la lettura per espressa richiesta dei comparenti.*

*La parte acquirente espressamente si impegna, in caso di alienazione a qualsiasi titolo dell'area oggetto del presente atto e degli immobili su di esso eventualmente realizzati a terzi, salve le necessarie autorizzazioni ed il diritto di prelazione nonchè la facoltà di riacquisto, di renderli edotti, inserendo nei successivi atti i contenuti del regolamento di cui sopra con gli effetti di legge conseguenti.»*

**(Allegato n° 1: Atti di provenienza).**

\*\*\*

### **2.3.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il terreno sul quale sorge lo stabilimento è collocato in Comune di San Giorgio di Nogaro (UD), all'interno della Zona Industriale Aussa Corno (Z.I.A.C.). Essa occupa un'area di circa 1.000 ettari, dotata di strutture e infrastrutture quali rapido collegamento (SP 80) all'Autostrada Venezia-Trieste-Tarvisio, raccordo ferroviario alla linea Venezia-Trieste, al vicino scalo ferroviario di Cervignano del Friuli e all'Interporto Alpe Adria, ingresso fluviale al porto di Porto Nogaro, rete di fognatura ed impianto di depurazione, metanodotto, ossigenodotto ed azotodotto, anello di fibre ottiche.

L'area di stabilimento ricade in zona D1 (Aree a prevalente funzione produttiva esistenti) all'interno del Piano Regolatore Generale Comunale, Variante N. 44 adottata con D.C.C. n. 32 del 30/11/2015, regolata dall'Art. 24 e dall'Art. 24.1 delle vigenti N.T.A. **(Allegato n° 4).**

Si riportano i seguenti dati relativi all'area, desunti dalla documentazione tecnico-amministrativa resa disponibile:

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

Superficie lotto:	37.942,00 mq
Superficie coperta ammissibile:	18.971,00 mq
Superficie coperta:	3.761,25 mq
Superficie a verde di progetto:	11.547,00 mq
	(di cui 3.041,95 mq di legge)
Area stoccaggio serbatoi:	1.512,00 mq
Locale supervisione carico scarico serbatoi:	12,00 mq
Area di pertinenza dell'impianto:	812,16 mq
Torri evaporative:	170,00 mq
Spazio riservato a carri bombolai:	140,00 mq
Piazzale sosta automezzi:	1.050,00 mq
Parcheggi di pertinenza:	491,00 mq
Area vincolata a binario ferroviario:	2.532,00 mq
Aree asfaltate di manovra:	15.464,59 mq

L'organizzazione complessiva dell'area è peraltro stata pensata per un eventuale raddoppio dell'impianto produttivo e del magazzino di stoccaggio.

Lo scrivente fa presente che, in riferimento alle prescrizioni fornite dallo strumento urbanistico vigente, il fabbricato sorge in zona propria. Si rimanda ai contenuti riportati nello stesso documento ufficiale (**Allegato n° 4**), ed a tutti i riferimenti presenti nel sito web del Comune di San Giorgio di Nogaro (UD), per ogni dettaglio relativo alla destinazione urbanistica dell'area ed all'esistenza di eventuali vincoli e/o restrizioni.

\*\*\*

### **2.3.5 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Il compendio in esame è costituito da un fabbricato industriale ad uso

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

magazzino/deposito – officina, con annessa ampia zona uffici (sviluppatasi su due piani fuori terra, in parte sovradimensionata rispetto alle dimensioni complessive dello stabilimento) e spazi logistici oltre a fabbricati minori e complessi prefabbricati, destinati anch'essi ad ospitare locali tecnici, cabine di connessione con le utenze e/o a delimitare aree di stoccaggio dei prodotti.

\*\*\*

### **2.3.5.1 FABBRICATO INDUSTRIALE**

Il fabbricato industriale poggia su plinti di fondazione, è realizzato in elementi prefabbricati, travi e pilastri in cls, pannelli di tamponamento in cls alleggeriti in polistirolo, copertura a shed e lucernai. Ha dimensioni in pianta di circa 51,00 x 51,00 m, altezza massima pari a circa 11,50 m, altezza sotto trave Y pari a 10,00 m circa.

La struttura portante verticale è costituita da pilastri con maglia di circa 10,00 x 14,00/18,00 m, quella orizzontale è costituita da travi prefabbricate a L o a TR.

Il solaio intermedio della zona uffici è realizzato con tegoli TT. La copertura è realizzata con tegoli prefabbricati ad Y e manto di copertura ondulato in fibrocemento. L'annessa tettoia ha dimensioni 51,00 x 9,20 m circa, per un totale di 469,20 mq, altezza 10,00 m circa. La superficie complessiva coperta è di 3.100 mq circa.

La porzione sud-ovest del capannone, per una superficie in pianta di circa 51,00 x 9,60 m, è destinata ad uffici (con finiture di notevole pregio e climatizzati tramite terminali split a parete da tre impianti di climatizzazione estiva/invernale posti esternamente al fabbricato, in corrispondenza del lato sud-ovest) e si sviluppa su due piani fuori terra, così distribuiti:

- piano terra: uffici, reception, archivio, sala copie, servizi, laboratorio,

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

spogliatoi, h = 3,2 m circa;

- piano primo: uffici, disimpegno, ripostigli, servizi, h = 3,2 m circa,

per una superficie complessiva (relativa ad entrambi i piani) lorda pari a circa 1.070 mq.

Riassumendo, il compendio si può così schematizzare:

- Superficie lorda zona uffici:	<b>circa 1.070 mq</b>
- Superficie lorda magazzino:	<b>circa 2.100 mq</b>
- Superficie lorda tettoia:	<b>circa 470 mq</b>

\*\*\*

### **2.3.5.2 AREA SCOPERTA PERTINENZIALE E FABBRICATI MINORI**

Oltre al sopra descritto fabbricato principale, sul lotto in esame è ubicato un fabbricato accessorio destinato ad ospitare locali tecnici ed ulteriori fabbricati minori – complessi prefabbricati, destinati anch’essi ad ospitare locali tecnici, cabine di connessione con le utenze e/o a delimitare aree di stoccaggio dei prodotti. In particolare:

- il corpo di fabbrica contenente i locali tecnici (catastalmente identificato con il Mapp. 459, Sub. 5 – lettera “E”) con dimensioni planimetriche pari a 17,00 x 36,00 mt circa, altezza 6,50 mt circa, risulta realizzato con elementi portanti verticali in C.A.P. prefabbricati su fondazioni eseguite con plinti su pali in cls, tamponamenti laterali in cls liscio e travi in copertura sempre in C.A.P. Di complessivi 612,00 mq circa, è catastalmente suddiviso nei locali: sala controllo, ripostiglio, locale tecnico, spogliatoio e servizi, cabina elettrica, centrale frigorifera, centrale di produzione aria compressa, centrale termica di impianto di produzione; il livello complessivo delle finiture è

#### **ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

generalmente buono;

- il grande piazzale di manovra per automezzi è dotato di 3 accessi carrai ubicati sul fronte prospiciente via Torricelli, un'area di sosta automezzi protetta da recinzione ma non delimitata da accesso carraio, 2 pese di tipo stradale per automezzi, area complessiva di stabilimento, comprendente 2 piccoli locali prefabbricati in lamiera a protezione di sistemi a servizio dell'impianto di produzione (per le cui descrizione e valorizzazione si rimanda al successivo capitolo 4), vasca di contenimento (avente superficie pari a circa 1.620 mq e costituita da una vasca di sicurezza in calcestruzzo, impermeabilizzata, con muro di recinzione alto circa 1,5 m, atta a contenere eventuali fuoriuscite di liquido) dei serbatoi di stoccaggio (per le cui descrizione e valorizzazione si rimanda al successivo capitolo 4) delle materie prime e del prodotto finito, vasca antincendio interrata, vasche di raccolta delle acque provenienti dal piazzale stesso nonché dall'impianto di produzione, zone destinate a deposito esterno di prodotto (catastalmente identificato con il Mapp. 459, Sub. 1), anche all'interno di apposite pareti di protezione in cemento armato, 2 cabine per l'allacciamento alle utenze di energia elettrica e gas, 1 piccola cabina in muratura per lo stoccaggio delle bombole di gas, oltre a terreno (Mapp. 305) per eventuale raccordo con linea ferroviaria esistente, a servizio della zona industriale stessa. L'area è protetta da recinzione lungo tutto il fronte ovest che affaccia sulla strada di lottizzazione E. Torricelli con zoccolo in cls e pannelli modulari metallici zincati, così come sui fronti nord ed est con paletti e rete a maglia metallica. Dall'esame della documentazione tecnico amministrativa inerente il complesso industriale in oggetto, depositata presso l'ufficio tecnico del

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

comune di S. Giorgio di Nogaro (UD) e della cartografia urbanistica  
vigente, il lotto in esame, di consistenza complessiva pari a 37.942 mq,  
presenta un residuo edificatorio pari a 15.210 mq;

- il terreno destinato a possibile raccordo ferroviario con linea già esistente, a servizio della zona industriale, è costituito da un corridoio identificato catastalmente al Mapp. 305, di superficie pari a 765 mq.

Riassumendo, il compendio si può così schematizzare (dati desunti dal Permesso di  
Costruire n° PC2012/3 del 04/07/2012):

- Superficie coperta lorda fabbricati locali tecnici:	<b>612 mq</b>
- Superficie del lotto con residuo edificatorio:	<b>30.420 mq</b>
- Superficie del lotto priva di residuo edificatorio:	<b>3.761 mq</b>
- Superficie del lotto destinato a raccordo ferroviario:	<b>765 mq</b>

Si precisa che, per quanto concerne i valori di superficie sopra riportati, indicati nella documentazione tecnico-amministrativa, sono state riscontrate alcune deviazioni e/o discrepanze. Non si è ritenuto necessario, tuttavia, sostenere il costo di una misurazione di dettaglio, osservando come tali variazioni possano essere considerate in parte fisiologiche, ma soprattutto praticamente ininfluenti al fine di determinare il valore complessivo del compendio.

Si segnala in ogni caso la opportunità/necessità di far verificare la conformità delle strutture e degli impianti, apparati ed accessori soggetti a collaudi e/o verifiche di conformità e/o verifiche periodiche in ottemperanza alla Legislazione vigente e/o ad eventuali Direttive di prodotto (es. Direttiva Macchine, ecc.), ovvero attinenti alle competenze e verifiche di esercizio (es. SPISAL / INAIL / USL / VVF / ecc.), in quanto la documentazione di corretta installazione e/o collaudo e/o uso e/o manutenzione e/o rispondenza alle normative potrebbe non risultare completa e/o

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

adeguata. Si precisa che detta conformità non è stata oggetto di verifica specifica, in quanto esulante dall'incarico assegnato, e, pertanto, non può essere determinata/certificata nella presente sede.

Si ribadisce ad ogni modo che la valutazione del bene è stata unicamente condotta sulla base dell'ispezione visiva, non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali in grado di attestare la piena funzionalità di strutture, impianti ed apparati né di verifiche sulla sicurezza (non oggetto del presente incarico) che pertanto devono essere condotte, secondo norma, dal futuro utilizzatore. Ne deriva che l'eventuale acquisizione del bene, come avviene normalmente in sede d'Asta Giudiziaria, non potrà che seguire i dettami del "visto e piaciuto", non essendo appunto possibile stabilire garanzie sullo stato di funzionamento e sicurezza.

\*\*\*

### **2.3.6 SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA**

Dal certificato di commerciabilità rilasciato dal Comune di San Giorgio di Nogaro (UD) con Prot. n. 03108/3419 del 16/03/2015, risulta quanto segue:

"Per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati al fg. 18 Sez. A mappale n. 459 sito in Comune di San Giorgio di Nogaro, Via Torricelli sono stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi:

- in data 26/09/2007 è stata rilasciata la concessione edilizia n° C2007/36 prot. com. n. 15011 a favore della ditta [REDACTED] S.p.A. (proprietaria dell'immobile) e [REDACTED] S.r.l. (locataria), per i lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso magazzino - deposito con annessi uffici e spazi logistici a servizio del fabbricato industriale per la produzione di glicerina vegetale, di futura realizzazione", volturato a nome [REDACTED]

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

S.p.A. di Santandrà di Povegliano (TV) giusta voltura prot. com. n. 5939 del 04.05.2011, variato con DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. D2010/71 prot. n. 12971 del 08/11/2010 a nome di [REDACTED] S.p.A. inerente alla variante alla C.E. C2007/36 del 26/09/2007 per modifiche planimetriche distributive di lieve entità al fabbricato uso magazzino deposito di glicerina vegetale e uffici e servizi e RICHIESTA DI AGIBILITÀ assunta al prot. com. n. 8792 del 22/07/2011 ed attestata trascorsi 60 gg da tale data ai sensi dell'art. 86 del L.R. 52/91;

- in data 25/06/2009 è stato rilasciato permesso di costruire n. PC2009/20 prot. com 7865 del 25/06/2009 a favore della ditta [REDACTED] S.p.A. (proprietaria dell'immobile) e [REDACTED] S.r.l. (locataria), per i lavori di costruzione di un impianto di distillazione e purificazione della glicerina con annessi locali tecnici e spazi logistici, volturato a nome [REDACTED] S.p.A. di Santandrà di Povegliano (TV) giusta voltura prot. com. n. 5940 del 04/05/2011, variato con permesso di costruire n. PC 2011/21 prot. n. 14302 del 16/11/2011 rilasciato a favore di [REDACTED] S.p.A. inerente la variante N.1 al PC 2009/20 del 25/06/2009 consistente in modifiche volumetriche e prospettive inerenti la nuova costruzione stabilimento industriale impianto di distillazione e purificazione della glicerina con annessi locali tecnici e spazi logistici e richiesta di agibilità assunta a prot. com. al n. 1040 in data 24/01/2012 ed attestata trascorsi 60 gg da tale data, ossia dal 24/03/2012;

- Permesso di costruire n. PC2012/3 prot. com. 7772 del 14/06/2012 rilasciato a favore di [REDACTED] S.p.A., inerente i lavori di ampliamento impianto di produzione nello stabilimento di San Giorgio di Nogaro (UD), richiesta di

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

agibilità assunta a prot. com. con n. 2176 in data 14/02/2013 ed attestata trascorsi 60 gg da tale data, ossia dal 15/04/2013;

- Comunicazione attività edilizia libera prot. com. 12459 del 19/10/2011 per installazione impianto fotovoltaico su copertura fabbricato industriale;
- per l'immobile sopradescritto NON sono in corso provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art.41 della Legge 28/02/1985, n.47 e ss. mm. ii.
- lo stato di fatto risulta conforme agli atti abilitativi urbanistici. La situazione catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione per una parete divisoria realizzata all'interno del ripostiglio al piano primo.
- il fabbricato esistente risulta correttamente identificato catastalmente e provvisto di regolari autorizzazioni con particolare riferimento ai termini di legge 47/85.

\*\*\*

### 2.3.7 STIMA

#### *Criterio di stima*

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione; in particolare, nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, l'eventuale possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni, così come evidenziati dal loro stato attuale.

La valutazione è stata basata sulla consistenza della c.d. "superficie commerciale" (determinazione delle superfici lorde, al lordo delle murature di contorno, con coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche e/o dotazioni e/o finiture e/o necessità delle varie porzioni immobiliari).

#### **ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

È stata quindi effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe a quello da peritare, ed al loro relativo storico prezzo di vendita, esaminando pure i dati a disposizione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (**Allegato n° 7**).

A fronte dei valori di riferimento sopra indicati in condizioni di ordinarietà, sono stati poi considerati opportuni coefficienti, riduttivi, atti a considerare l'effettivo stato dei beni oggetto della presente stima, in particolar modo relativamente alla loro anzianità, tipologia e tecnologia costruttiva, grado di conservazione e finitura, plausibile grado di congruenza alle vigenti normative tecniche e di Legge, dotazione e conformità impiantistica, elevazione dei piani fuori terra, ecc.

Nel caso in oggetto,

- esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive;
- considerato l'anno di costruzione e le condizioni di conservazione;
- tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle eventuali servitù e/o dei vincoli urbanistici (se presenti), della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità del fabbricato e delle sue finiture, del contesto urbano e della qualità degli impianti eventualmente installati;
- considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale;
- considerata l'eventuale capacità edificatoria residua (se applicabile);
- considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche e della certificazione energetica, così come illustrato nella presente perizia;

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

- considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto;
  - considerate le eventuali anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i rilievi tecnici;
  - assunte tutte le necessarie e disponibili informazioni del caso;
  - tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare, che, nell'ultimo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati presumibilmente nel prossimo futuro a perdurare (stante l'instaurazione della nota crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere),
- si determinano le seguenti stime.

\*\*\*

**Stima del Normale Valore Venale di Mercato**

Per quanto concerne la determinazione delle superfici utili ai fini della stima del compendio immobiliare, si riportano i seguenti valori, già indicati nei precedenti capitoli, comprensivi delle rispettive valorizzazioni derivanti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per immobili e terreni (**Allegato n° 7**), unitamente a considerazioni dello scrivente derivanti dalla particolare condizione dei beni oggetto di stima:

- Superficie lorda zona uffici: **1.070 mq x 500,00 €/mq**
- Superficie lorda magazzino: **2.100 mq x 180,00 €/mq**
- Superficie lorda tettoia: **470 mq x 100,00 €/mq**
- Superficie coperta lorda fabbricato locali tecnici: **612 mq x 250,00 €/mq**
- Superficie del lotto con residuo edificatorio: **30.420 mq x 35,00 €/mq**

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

- Superficie del lotto priva di residuo edificatorio: **3.761 mq x 4,00 €/mq**

- Superficie del lotto destinato a raccordo ferroviario: **765 mq x 6,00 €/mq (\*)**

(\*) valore incrementato rispetto ad una semplice quotazione come terreno incolto, in considerazione della valenza strategica del tratto di potenziale raccordo ferroviario.

**per un valore complessivo pari a 2.197.334,00 €**

\*\*\*

### **Indicazione del Valore di Vendita Forzata**

La particolare situazione del mercato immobiliare che, negli ultimi anni, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati presumibilmente a perdurare nel prossimo futuro (stante l'instaurazione della nota crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere), nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria, impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

Una nota Circolare del Tribunale di Verona segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15-20%. Le Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi del 10/06/2013 indicano un abbattimento compreso fra il 15% ed il 30%. Ad ogni modo, sulla base di tutto quanto sopra illustrato, lo scrivente ritiene di poter proporre il seguente valore da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivate dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 15%:

- valore ridotto (arrotondato) **€ 1.870.000,00**

Detto valore risulta già al netto degli eventuali oneri di adeguamento/regolarizzazione esposti in perizia, che pertanto rimangono a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

### **3. VALUTAZIONE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO POSTO SULLA COPERTURA DEL CAPANNONE**

Sulla copertura del capannone risulta installato un impianto fotovoltaico da 199,68 kWp (non funzionalmente necessario all'operatività dell'impianto di produzione).

La proprietà dell'impianto risulta di ██████████ S.p.A. ed esso era stato concesso in locazione finanziaria alla ditta fallita (si vedano l'**Allegato n° 8.CONTRATTO**, l'**Allegato n° 19**, riportante copia della Convenzione GSE per lo scambio sul posto Nr. SSP00285578 e l'**Allegato n° 20**, riportante copia dell'atto notarile di pegno su crediti comprensivo di convenzione contributo GSE). Nel corso del 2015, la Procedura è subentrata nel contratto (con la conseguenza che eventuali canoni non corrisposti durante il periodo del concordato e quelli post fallimento, fino alla vendita del complesso, verranno pagati in prededuzione al netto degli introiti nel frattempo maturati a mezzo dell'incentivo erogato dal GSE).

Dall'analisi dei tabulati presenti nel sito del GSE risulta che l'impianto ha generato un incentivo (al netto della ritenuta d'acconto del 4% ed al lordo degli oneri di gestione, comunque stimabili in 100,00 – 200,00 €/anno) pari a 55.583,94 € nel corso del 2012 e pari a 53.217,42 € nel corso del 2013.

Anche se più recentemente la produzione è risultata penalizzata da una presenza discontinua del personale all'interno del sito produttivo (durante i diversi sopralluoghi per l'inventariazione dei beni, l'impianto è risultato a volte fermo, plausibilmente a causa di banali spegnimenti dovuti, ad esempio, ad eventi atmosferici, ed è stato manualmente riattivato), sulla base dei dati sopra esposti, è plausibile ipotizzare per il futuro (ovvero in una situazione ottimale di impianto continuativamente presidiato) una producibilità annua tale da generare un incentivo pari a circa 53.000,00 €, che potrebbero ridursi a circa 50.000,00 € negli anni a

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

venire, a causa del decadimento delle prestazioni dei moduli con il passare del tempo.

Ipotizzando un costo annuo pari a 1.000,00 € per la manutenzione dell'impianto, oltre ad un costo annuo pari a 1.500,00 € per l'assicurazione dello stesso (all risk), è ragionevole ipotizzare un ricavo variabile da 50.000,00 € a 47.500,00 € per gli anni a venire, fino al 2031 (ciò naturalmente a patto di soddisfare tempestivamente tutte le richieste provenienti dal GSE, dettate dall'evoluzione normativa, che potrebbero verificarsi nel tempo).

In considerazione del fatto che una percentuale pari a circa il 40/50% del costo dell'impianto risulta già pagata, considerato inoltre il valore residuo dell'impianto stesso ed i flussi futuri che è plausibile ipotizzare sulla base dei trend di produzione degli anni passati, si ritiene che il mantenimento dell'impianto sulla copertura dell'immobile e della relativa convenzione con il GSE possano plausibilmente determinare un plusvalore, in fase di realizzo, superiore rispetto ai rimanenti oneri di locazione finanziaria e gestione dell'impianto stesso, anche in prospettiva di pagamento integrale dei canoni di locazione (stimabili in circa 60.000,00 € annui, comprensivi di interessi) fino alla scadenza del 2021. Infatti, ipotizzando una vendita all'asta alla fine del 2016 ed ipotizzando altresì un tasso di attualizzazione pari all'1,83%, risulta un onere complessivo attualizzato di locazione finanziaria (da gennaio 2017 a novembre 2021) pari a circa 330.000,00 € (**Allegato n° 8.ONERI**).

A fronte di tale onere, ipotizzando prudenzialmente un ricavo annuo pari a 47.500,00 €, risulta un potenziale ricavo complessivo attualizzato (da gennaio 2017 a novembre 2031) pari a circa 650.000,00 € (**Allegato n° 8.RICAVI**).

Si segnala in ogni caso la opportunità/necessità di far verificare la conformità degli apparati, macchinari, attrezzature ed accessori soggetti a collaudi e/o verifiche di

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

conformità e/o verifiche periodiche in ottemperanza alla Legislazione vigente e/o ad eventuali Direttive di prodotto (es. Direttiva Macchine, ecc.), ovvero attinenti alle competenze e verifiche di esercizio (es. SPISAL / INAIL / USL / VVF / ecc.), in quanto la documentazione di corretta installazione e/o collaudo e/o uso e/o manutenzione e/o rispondenza alle normative potrebbe non risultare completa e/o adeguata. Si precisa che detta conformità non è stata oggetto di verifica specifica, in quanto esulante dall'incarico assegnato, e, pertanto, non può essere determinata/certificata nella presente sede.

Si ribadisce ad ogni modo che la valutazione del bene è stata unicamente condotta sulla base dell'ispezione visiva, non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali in grado di attestarne la piena funzionalità (ancorché lo scrivente abbia avuto modo di accertare l'apparente regolare funzionamento dell'impianto), né di verifiche sulla sicurezza (non oggetto del presente incarico) che pertanto devono essere condotte, secondo norma, dal futuro utilizzatore. Ne deriva che l'eventuale acquisizione del bene, come avviene normalmente in sede d'Asta Giudiziaria, non potrà che seguire i dettami del "visto e piaciuto", non essendo appunto possibile stabilire garanzie sullo stato di funzionamento e sicurezza.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, in considerazione del fatto che l'impianto potrà comunque continuare a generare corrente elettrica anche successivamente alla scadenza dell'incentivo (seppur in condizioni di efficienza via via ridotta, stante il trascorrere del tempo), dalla considerazione di potenziali ulteriori oneri derivanti dalla necessità di adeguamento tecnico-normativo (attualmente di difficile previsione, stante il lungo lasso di tempo di potenziale operatività dell'impianto) e dell'aleatorietà comunque insita nel processo di attualizzazione su un lasso di tempo particolarmente lungo, oltre che della modalità di conferimento attraverso procedura

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

competitiva giudiziaria (che potrebbe plausibilmente portare al subentro nel contratto di leasing da parte del futuro eventuale acquirente, previo consenso della società di leasing stessa), **a parere dello scrivente, in caso di subentro da parte del nuovo acquirente nel contratto di leasing, risulta congruo stimare un plusvalore al netto dell'IVA pari a circa 200.000,00 €**, dato dalla possibilità di beneficiare degli incentivi erogati dal GSE (fino al 2031) e, comunque, della successiva generazione di energia elettrica.

\*\*\*

#### **4. VALUTAZIONE DELL'IMPIANTO DI PRODUZIONE E DEI RELATIVI SERBATOI PER LO STOCCAGGIO DEL PRODOTTO**

##### **4.1 BREVE CENNO SULL'ATTIVITÀ SVOLTA ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO E SUI CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI DALLO SCRIVENTE**

Preliminarmente alla descrizione ed alla valorizzazione dell'impianto e degli annessi serbatoi adibiti allo stoccaggio del prodotto, lo scrivente ritiene utile procedere ad un breve riassunto dell'attività svolta in stabilimento, al fine di fornire al lettore una chiara visione dell'effettiva potenzialità del sito industriale in esame. L'attività aziendale risultava infatti orientata alla produzione di:

- glicerina raffinata per uso tecnico e farmaceutico (c.d. "grado pharma"), tramite un processo di distillazione della glicerina grezza, per una capacità produttiva stimata in circa 30.000 ton/anno. Come sottoprodotto di tale lavorazione si otteneva peraltro (nella misura di circa 1/10 della produzione principale) glicerina di grado inferiore (c.d. "2° grado" o per biogas), caratterizzata anch'essa da un proprio mercato, seppur di minor entità;

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

- glicole monopropilenico (MPG), tramite un processo di disidratazione ed idrogenazione della glicerina, per una capacità produttiva stimata in circa 10.000 ton/anno.

Dalle informazioni assunte dallo scrivente, anche attraverso diversi colloqui con personale ex dipendente dello stabilimento, risulta tuttavia che la produzione non sia mai realmente andata a regime, principalmente a causa di una serie di difficoltà tecniche concernenti l'avviamento dell'impianto, che non sarebbe pertanto riuscito a garantire il grado di purezza necessario al prodotto e/o comunque la capacità produttiva originariamente prevista. A questo proposito, dalla disamina degli elaborati tecnico-progettuali rinvenuti in stabilimento, si osserva come nel tempo siano state apportate diverse modifiche impiantistiche finalizzate alla risoluzione dei problemi sopra descritti, tuttavia, sempre secondo le informazioni assunte dai colloqui con personale ex dipendente dello stabilimento, senza che ciò portasse ad un effettivo miglioramento della produzione.

Per i motivi sopra esposti, nella valutazione dell'impianto, lo scrivente non potrà prescindere dal fatto che un eventuale acquirente dovrà necessariamente procedere ad una profonda revisione e modifica del progetto originario, con conseguenti costi di adeguamento e miglioramento. Gli stessi componenti dell'impianto dovranno inoltre essere soggetti ad opportuna revisione, al fine di appurarne l'effettiva funzionalità (tale indicazione vale, a maggior ragione, per tutta la strumentazione di misura, la cui funzionalità e taratura dovrà necessariamente essere riverificata), con particolare attenzione a tutte quelle parti (guarnizioni in gomma, serraggio dei bulloni delle flange, ecc.) che, con il tempo, potrebbero essere soggette a cambiamento/rovina/degrado. Andrà inoltre verificata l'eventuale presenza di prodotto/catalizzatori/ecc. all'interno dei componenti stessi (attualmente impossibile

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

da stabilire con certezza, se non in alcuni casi particolari, essendo l'impianto non funzionante e la strumentazione di misura necessariamente non completamente affidabile in quanto disattivata), che con il tempo potrebbe essere soggetto a degrado e/o risultare potenzialmente nocivo per la salute degli operatori, con conseguente necessità di effettuare una bonifica. Tale genere di considerazioni vale a maggior ragione per il prodotto stoccato all'interno dei serbatoi che, essendo presente in quantità notevole, potrebbe comportare un costo di bonifica piuttosto elevato, come verrà discusso all'interno del capitolo 10.

Pertanto, anche a seguito di un'indagine di mercato e di discussioni tecniche effettuate con aziende e professionisti del settore, lo scrivente ritiene congruo procedere ad una valorizzazione che si avvicini a quella di possibile realizzo, considerando il potenziale valore residuo di ciascun macro-componente costituente l'impianto, al netto dell'eventuale plausibile costo di smontaggio/rimozione e/o bonifica. Ne risulta, di conseguenza, un valore complessivo (dell'impianto e dei serbatoi ad esso associati) prudenzialmente modesto, per di più stimato come somma dei valori dei singoli macro-componenti e, pertanto, non comprendente il potenziale maggior valore degli stessi in quanto parte costituente un sistema.

Si segnala infine che eventuali autorizzazioni (scarico acque, emissioni in atmosfera, antincendio, ecc.) sono plausibilmente da ritenere non più in essere: dovrà pertanto essere cura ed onere dell'eventuale futuro acquirente riattivare tutte quelle procedure ed ottenere/ripristinare le autorizzazioni necessarie alla corretta gestione del sito produttivo.

\*\*\*

## **4.2 DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO E DEI SERBATOI AD ESSO ASSOCIATI**

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

L'impianto in esame risulta collocato su una struttura ad impalcati realizzata in carpenteria metallica e collegata verticalmente da scale di sicurezza in ferro, per uno sviluppo lineare di circa 100 m ed uno verticale di circa 20 m. Esso è diviso in:

- impianto per la produzione di glicerina tecnica e/o "grado pharma", a partire da glicerina grezza (a sua volta sottoprodotto della lavorazione del biodiesel), tramite le fasi di i) desolventizzazione del grezzo, ii) distillazione e iii) brillantatura del prodotto distillato;
- impianto di disidratazione ed idrogenazione della glicerina, per l'ottenimento di glicole monopropilenico, tramite le fasi di i) disidratazione della glicerina, ii) idrogenazione dell'acetolo prodotto nella prima fase e iii) distillazione dell'MPG.

A servizio dell'impianto, si identificano locali tecnici e piazzali di sosta e carico dei veicoli adibiti al trasporto del prodotto (già descritti nei capitoli aventi ad oggetto la valorizzazione del complesso immobiliare), oltre ad un vasto complesso di serbatoi per lo stoccaggio del prodotto, denominato "parco serbatoi". A corollario dell'impianto produttivo sono state inoltre realizzate delle sezioni dedicate alla fornitura di "utilities", quali olio diatermico, vapore, acqua ed aria compressa.

Al fine di più efficacemente descrivere l'impianto di produzione ed i suoi principali sub-componenti, lo scrivente ha proceduto ad una schematizzazione dello stesso nei seguenti sotto-sistemi, le cui dicitura e numerazione riprendono quelle di progetto, ciascuno dettagliatamente individuato nei suoi componenti tramite gli elenchi ed i rilievi fotografici allegati al presente elaborato, e precisamente:

- Impianto Area 01 (IMP-01), **Allegato n° 9.01**;
- Impianto Area 02 (IMP-02), **Allegato n° 9.02**;
- Impianto Area 03 (IMP-03), **Allegato n° 9.03**;

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

- Impianto Area 06 (IMP-06), **Allegato n° 9.06;**
- Impianto Area 07 (IMP-07), **Allegato n° 9.07;**
- Impianto Area 08 (IMP-08), **Allegato n° 9.08;**
- Impianto Area 21 (IMP-21), **Allegato n° 9.21;**
- Impianto Area 52 (IMP-52), **Allegato n° 9.52;**
- Impianto Area 53 (IMP-53), **Allegato n° 9.53;**
- Impianto Area 54 (IMP-54), **Allegato n° 9.54;**
- Impianto Area 55 (IMP-55), **Allegato n° 9.55;**
- Impianto Area 56 (IMP-56), **Allegato n° 9.56;**
- Impianto Carpenteria in ferro (IMP-CARP), **Allegato n° 9.CARP;**
- Impianto Sala Controllo e Sala Tecnica (IMP-CONTR), **Allegato n° 9.CONTR;**
- Impianto Gruppo Elettrogeno (IMP-GEN), **Allegato n° 9.GEN;**
- Impianto Piping di collegamento serbatoi (IMP-PIP), **Allegato n° 9.PIP;**
- Impianto Reattori (IMP-REATT), **Allegato n° 9.REATT;**
- Impianto Parco Serbatoi (IMP-SERB), **Allegato n° 9.SERB;**
- Impianto Sala Server (IMP-SERV), **Allegato n° 9.SERV;**
- Impianto Antincendio (IMP-VVF), **Allegato n° 9.VVF.**

\*\*\*

#### **4.3 DESCRIZIONE DEI CRITERI DI STIMA ADOTTATI PER L'IMPIANTO ED IL PARCO SERBATOI**

In sede di stima, lo scrivente si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione di seguito elencati:

- Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra i beni considerati ed altri simili oggetto di recente compravendita. Nell'applicazione del Metodo

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

del Mercato è stato considerato il prezzo d'acquisto del bene, sia nuovo che usato, debitamente rettificato per tener conto dell'eventuale differenza in valore dovuta alla diversa condizione di utilità fra il bene stimato ed il bene disponibile sul mercato.

– Metodo del Costo, che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato. Tale valore viene diminuito per tener conto di vari fattori, fra i quali l'utilizzabilità produttiva e l'appetibilità commerciale, il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, l'eventuale necessità di adeguamento alla vigente normativa tecnico-infortunistica (per quanto visibile in immediata evidenza), l'eventuale presenza o mancanza di certificazioni e/o omologazioni di prodotto richieste (es. marcatura CE).

Lo scrivente, nello stimare il valore dei beni mobili con il Metodo del Costo, ha ritenuto opportuno considerare:

- a) il costo di ricostruzione del bene con uno nuovo di pari caratteristiche, capacità ed utilità;
- b) il costo di rimpiazzo della funzione, calcolato considerando le attuali tecnologie costruttive;
- c) il probabile anno di produzione/costruzione del bene;
- d) il grado di conservazione e deperimento fisico;
- e) il grado di obsolescenza funzionale;
- f) la probabile età e la vita residua prospettabile.

Come già accennato in precedenza, si segnala in ogni caso la opportunità/necessità di far verificare la conformità degli apparati, macchinari, attrezzature ed accessori soggetti a collaudi e/o verifiche di conformità e/o verifiche periodiche in

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

ottemperanza alla Legislazione vigente e/o ad eventuali Direttive di prodotto (es. Direttiva Macchine, ecc.), ovvero attinenti alle competenze e verifiche di esercizio (es. SPISAL / INAIL / USL / VVF / ecc.), in quanto la documentazione di corretta installazione e/o collaudo e/o uso e/o manutenzione e/o rispondenza alle normative potrebbe non risultare completa e/o adeguata. Si precisa che detta conformità non è stata oggetto di verifica specifica, in quanto esulante dall'incarico assegnato, e, pertanto, non può essere determinata/certificata nella presente sede.

Si ribadisce ad ogni modo che la valutazione dei beni, qualunque sia il metodo estimativo ed il criterio adottato, è stata unicamente condotta sulla base dell'ispezione visiva in condizioni "statiche", non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali di macchine ed impianti in grado di attestarne la piena funzionalità (ancorché lo scrivente abbia avuto modo di accertare un certo numero di macchinari in apparente regolare funzionamento), né di verifiche sulla sicurezza (non oggetto del presente incarico) che pertanto devono essere condotte, secondo norma, dal futuro utilizzatore. Ne deriva che l'eventuale acquisizione degli stessi, come avviene normalmente in sede d'Asta Giudiziaria, non potrà che seguire i dettami del "visto e piaciuto", non essendo appunto possibile stabilire garanzie sullo stato di funzionamento e sicurezza.

\*\*\*

#### **4.4 STIMA DEL VALORE DELL'IMPIANTO E DEL PARCO SERBATOI**

Lo scrivente, esaminati i beni mobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, quantomeno per quanto visivamente rilevabile prevalentemente in condizioni di "staticità", tenuto conto dell'utilizzabilità produttiva e dell'appetibilità commerciale, dello stato di conservazione e del grado di obsolescenza degli stessi,

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

considerata la funzione specifica dei beni, tenuto conto infine di ogni altro elemento che potrebbe influenzare la stima, qui compreso il rispetto o meno della vigente normativa tecnico-infortunistica (nei termini sopra illustrati) e la possibilità di dover procedere a bonifica degli stessi, **ritiene di poter stimare il più probabile Valore al netto dell'IVA dell'impianto di produzione e dell'annesso parco serbatoi**, elencati dettagliatamente negli **Allegati da n° 9.01 a 9.VVFF** come riportato qui di seguito (per maggiori dettagli vedere gli Allegati richiamati):

### **IMPIANTO E PARCO SERBATOI**

Descrizione	Valorizzazione
Impianto Area 01 (IMP-01) - <b>Allegato n° 9.01</b>	€ 29.700,00
Impianto Area 02 (IMP-02) - <b>Allegato n° 9.02</b>	€ 115.170,00
Impianto Area 03 (IMP-03) - <b>Allegato n° 9.03</b>	€ 12.600,00
Impianto Area 06 (IMP-06) - <b>Allegato n° 9.06</b>	€ 136.400,00
Impianto Area 07 (IMP-07) - <b>Allegato n° 9.07</b>	€ 131.460,00
Impianto Area 08 (IMP-08) - <b>Allegato n° 9.08</b>	€ 16.800,00
Impianto Area 21 (IMP-21) - <b>Allegato n° 9.21</b>	€ 8.925,00
Impianto Area 52 (IMP-52) - <b>Allegato n° 9.52</b>	€ 41.670,00
Impianto Area 53 (IMP-53) - <b>Allegato n° 9.53</b>	€ 45.360,00
Impianto Area 54 (IMP-54) - <b>Allegato n° 9.54</b>	€ 14.240,00
Impianto Area 55 (IMP-55) - <b>Allegato n° 9.55</b>	€ 12.750,00
Impianto Area 56 (IMP-56) - <b>Allegato n° 9.56</b>	€ 10.815,00
Impianto Carpenteria in ferro (IMP-CARP) - <b>Allegato n° 9.CARP</b>	€ 11.000,00
Impianto Sala Controllo e Sala Tecnica (IMP-CONTR) - <b>Allegato n° 9.CONTR</b>	€ 8.700,00

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

Impianto Gruppo Elettrogeno (IMP-GEN) -

**Allegato n° 9.GEN** € 9.000,00

Impianto Piping di collegamento serbatoi (IMP-PIP) -

**Allegato n° 9.PIP** € 11.000,00

Impianto Reattori (IMP-REATT) - **Allegato n° 9.REATT** € 12.000,00

Impianto Parco Serbatoi (IMP-SERB) - **Allegato n° 9.SERB** € 388.395,00

Impianto Sala Server (IMP-SERV) - **Allegato n° 9.SERV** € 3.000,00

Impianto Antincendio (IMP-VVF) - **Allegato n° 9.VVF** € 12.000,00

**TOTALE - Allegato n° 10** € **1.030.985,00**

\*\*\*

## **5. VALUTAZIONE DEI SERBATOI PER LO STOCCAGGIO DEL PRODOTTO**

In corrispondenza della porzione esterna coperta (lato est) del capannone sono posizionati N. 6 serbatoi parzialmente pieni di prodotto (che sarà descritto all'interno del capitolo 10). Dal momento che tali beni non risultano parte integrante dell'impianto e del relativo parco serbatoi, essendo agilmente rimovibili e riposizionabili, anche singolarmente, in altra sede, lo scrivente ha optato per una valutazione separata.

Anche nel presente caso, lo scrivente si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione di seguito elencati:

- Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra i beni considerati ed altri simili oggetto di recente compravendita. Nell'applicazione del Metodo del Mercato è stato considerato il prezzo d'acquisto del bene, sia nuovo che usato, debitamente rettificato per tener conto dell'eventuale differenza in valore

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

dovuta alla diversa condizione di utilità fra il bene stimato ed il bene disponibile sul mercato.

- Metodo del Costo, che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato. Tale valore viene diminuito per tener conto di vari fattori, fra i quali l'utilizzabilità produttiva e l'appetibilità commerciale, il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, l'eventuale necessità di adeguamento alla vigente normativa tecnico-infortunistica (per quanto visibile in immediata evidenza), l'eventuale presenza o mancanza di certificazioni e/o omologazioni di prodotto richieste (es. marcatura CE).

Lo scrivente, nello stimare il valore dei beni mobili con il Metodo del Costo, ha ritenuto opportuno considerare:

- a) il costo di ricostruzione del bene con uno nuovo di pari caratteristiche, capacità ed utilità;
- b) il costo di rimpiazzo della funzione, calcolato considerando le attuali tecnologie costruttive;
- c) il probabile anno di produzione/costruzione del bene;
- d) il grado di conservazione e deperimento fisico;
- e) il grado di obsolescenza funzionale;
- f) la probabile età e la vita residua prospettabile.

Come già accennato in precedenza, si segnala in ogni caso la opportunità/necessità di far verificare la conformità degli apparati, macchinari, attrezzature ed accessori soggetti a collaudi e/o verifiche di conformità e/o verifiche periodiche in ottemperanza alla Legislazione vigente e/o ad eventuali Direttive di prodotto (es. Direttiva Macchine, ecc.), ovvero attinenti alle competenze e verifiche di esercizio

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

(es. SPISAL / INAIL / USL / VVF / ecc.), in quanto la documentazione di corretta installazione e/o collaudo e/o uso e/o manutenzione e/o rispondenza alle normative potrebbe non risultare completa e/o adeguata. Si precisa che detta conformità non è stata oggetto di verifica specifica, in quanto esulante dall'incarico assegnato, e, pertanto, non può essere determinata/certificata nella presente sede.

Si ribadisce ad ogni modo che la valutazione dei beni, qualunque sia il metodo estimativo ed il criterio adottato, è stata unicamente condotta sulla base dell'ispezione visiva in condizioni "statiche", non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali di macchine e impianti in grado di attestarne la piena funzionalità (ancorché lo scrivente abbia avuto modo di accertare un certo numero di macchinari in apparente regolare funzionamento), né di verifiche sulla sicurezza (non oggetto del presente incarico) che pertanto devono essere condotte, secondo norma, dal futuro utilizzatore. Ne deriva che l'eventuale acquisizione degli stessi, come avviene normalmente in sede d'Asta Giudiziaria, non potrà che seguire i dettami del "visto e piaciuto", non essendo appunto possibile stabilire garanzie sullo stato di funzionamento e sicurezza.

Pertanto, esaminati i beni mobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, quantomeno per quanto visivamente rilevabile prevalentemente in condizioni di "staticità", tenuto conto dell'utilizzabilità produttiva e dell'appetibilità commerciale, dello stato di conservazione e del grado di obsolescenza degli stessi, considerata la funzione specifica dei beni, tenuto conto infine di ogni altro elemento che potrebbe influenzare la stima, qui compreso il rispetto o meno della vigente normativa tecnico-infortunistica (nei termini sopra illustrati) e la possibilità di dover proceder a lavaggio e/o bonifica degli stessi, lo scrivente **ritiene di poter stimare il più probabile Valore di Realizzo al netto dell'IVA dei serbatoi posizionati in**

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

**corrispondenza della porzione esterna coperta (lato est) del capannone**, elencati dettagliatamente nell'**Allegato n° 11.SERB** come riportato qui di seguito (per maggiori dettagli vedere l'Allegato richiamato):

### **SERBATOI**

<b>Descrizione</b>	<b>Valorizzazione</b>
Serbatoi - <b>Allegato n° 11.SERB</b>	€ 36.000,00

\*\*\*

### **6. VALUTAZIONE DELL'ATTREZZATURA E DEI RICAMBI DI MAGAZZINO E LABORATORIO**

Il presente capitolo è incentrato sull'attrezzatura di stabilimento, suddivisa per comodità nelle seguenti tipologie funzionali:

- Attrezzatura e ricambi generici (AT), **Allegato n° 12;**
- Attrezzatura di laboratorio (LAB), **Allegato n° 12.LAB;**
- Attrezzatura e ricambi LUWA (AT-LUWA), **Allegato n° 12.LUWA;**
- Attrezzatura e ricambi di motori e pompe (MACCH), **Allegato n° 12.MACCH.**

Anche nel presente caso, lo scrivente si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione di seguito elencati:

- Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra i beni considerati ed altri simili oggetto di recente compravendita. Nell'applicazione del Metodo del Mercato è stato considerato il prezzo d'acquisto del bene, sia nuovo che usato, debitamente rettificato per tener conto dell'eventuale differenza in valore dovuta alla diversa condizione di utilità fra il bene stimato ed il bene disponibile sul mercato.

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

– Metodo del Costo, che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato. Tale valore viene diminuito per tener conto di vari fattori, fra i quali l'utilizzabilità produttiva e l'appetibilità commerciale, il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, l'eventuale necessità di adeguamento alla vigente normativa tecnico-infortunistica (per quanto visibile in immediata evidenza), l'eventuale presenza o mancanza di certificazioni e/o omologazioni di prodotto richieste (es. marcatura CE).

Lo scrivente, nello stimare il valore dei beni mobili con il Metodo del Costo, ha ritenuto opportuno considerare:

- a) il costo di ricostruzione del bene con uno nuovo di pari caratteristiche, capacità ed utilità;
- b) il costo di rimpiazzo della funzione, calcolato considerando le attuali tecnologie costruttive;
- c) il probabile anno di produzione/costruzione del bene;
- d) il grado di conservazione e deperimento fisico;
- e) il grado di obsolescenza funzionale;
- f) la probabile età e la vita residua prospettabile.

Come già accennato in precedenza, si segnala in ogni caso la opportunità/necessità di far verificare la conformità degli apparati, macchinari, attrezzature ed accessori soggetti a collaudi e/o verifiche di conformità e/o verifiche periodiche in ottemperanza alla Legislazione vigente e/o ad eventuali Direttive di prodotto (es. Direttiva Macchine, ecc.), ovvero attinenti alle competenze e verifiche di esercizio (es. SPISAL / INAIL / USL / VVF / ecc.), in quanto la documentazione di corretta installazione e/o collaudo e/o uso e/o manutenzione e/o rispondenza alle normative

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

potrebbe non risultare completa e/o adeguata. Si precisa che detta conformità non è stata oggetto di verifica specifica, in quanto esulante dall'incarico assegnato, e, pertanto, non può essere determinata/certificata nella presente sede.

Si ribadisce ad ogni modo che la valutazione dei beni, qualunque sia il metodo estimativo ed il criterio adottato, è stata unicamente condotta sulla base dell'ispezione visiva in condizioni "statiche", non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali di macchine ed impianti in grado di attestarne la piena funzionalità (ancorché lo scrivente abbia avuto modo di accertare un certo numero di macchinari in apparente regolare funzionamento), né di verifiche sulla sicurezza (non oggetto del presente incarico) che pertanto devono essere condotte, secondo norma, dal futuro utilizzatore. Ne deriva che l'eventuale acquisizione degli stessi, come avviene normalmente in sede d'Asta Giudiziaria, non potrà che seguire i dettami del "visto e piaciuto", non essendo appunto possibile stabilire garanzie sullo stato di funzionamento e sicurezza.

Pertanto, esaminati i beni mobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, quantomeno per quanto visivamente rilevabile prevalentemente in condizioni di "staticità", tenuto conto dell'utilizzabilità produttiva e dell'appetibilità commerciale, dello stato di conservazione e del grado di obsolescenza degli stessi, considerata la funzione specifica dei beni, tenuto conto infine di ogni altro elemento che potrebbe influenzare la stima, qui compreso il rispetto o meno della vigente normativa tecnico-infortunistica (nei termini sopra illustrati) e la possibilità di dover procedere a bonifica degli stessi, lo scrivente **ritiene di poter stimare il più probabile Valore di Realizzo al netto dell'IVA dell'attrezzatura e dei ricambi,** elencati dettagliatamente negli **Allegati nn° 12, 12.LAB, 12.LUWA e 12.MACCH** come riportato qui di seguito (per maggiori dettagli vedere gli Allegati richiamati):

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

## ATTREZZATURA E RICAMBI

Descrizione	Valorizzazione
Attrezzatura e ricambi generici (AT) - <b>Allegato n° 12</b>	€ 79.764,40
Attrezzatura di laboratorio (LAB) - <b>Allegato n° 12.LAB</b>	€ 56.750,50
Attrezzatura e ricambi LUWA (AT-LUWA) - <b>Allegato n° 12.LUWA</b>	€ 7.140,00
Attrezzatura e ricambi di motori e pompe (MACCH) - <b>Allegato n° 12.MACCH</b>	€ 21.660,00
<b>TOTALE - Allegato n° 13</b>	<b>€ 165.314,90</b>

\*\*\*

## **7. VALUTAZIONE DEGLI AUTOVEICOLI**

Il presente capitolo è incentrato sugli autoveicoli, comprendenti un furgoncino, una motrice, un rimorchio cisterna ed un rimorchio cassonato-centinato (questi ultimi tre, inizialmente ceduti in usufrutto a terzi e successivamente venduti dalla Procedura), come dettagliatamente indicato nell'**Allegato n° 14**.

Anche nel presente caso, lo scrivente si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione di seguito elencati:

- Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra i beni considerati ed altri simili oggetto di recente compravendita. Nell'applicazione del Metodo del Mercato è stato considerato il prezzo d'acquisto del bene, sia nuovo che usato, debitamente rettificato per tener conto dell'eventuale differenza in valore dovuta alla diversa condizione di utilità fra il bene stimato ed il bene disponibile sul mercato.
- Metodo del Costo, che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato. Tale valore viene diminuito per tener conto di vari fattori, fra i quali l'utilizzabilità produttiva e l'appetibilità commerciale, il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, l'eventuale necessità di adeguamento alla vigente normativa tecnico-infortunistica (per quanto visibile in immediata evidenza), l'eventuale presenza o mancanza di certificazioni e/o omologazioni di prodotto richieste (es. marcatura CE).

Lo scrivente, nello stimare il valore dei beni mobili con il Metodo del Costo, ha ritenuto opportuno considerare:

- a) il costo di ricostruzione del bene con uno nuovo di pari caratteristiche, capacità ed utilità;
- b) il costo di rimpiazzo della funzione, calcolato considerando le attuali tecnologie costruttive;
- c) il probabile anno di produzione/costruzione del bene;
- d) il grado di conservazione e deperimento fisico;
- e) il grado di obsolescenza funzionale;
- f) la probabile età e la vita residua prospettabile.

Come già accennato in precedenza, si segnala in ogni caso la opportunità/necessità di far verificare la conformità degli apparati, macchinari, attrezzature ed accessori soggetti a collaudi e/o verifiche di conformità e/o verifiche periodiche in ottemperanza alla Legislazione vigente e/o ad eventuali Direttive di prodotto (es. Direttiva Macchine, ecc.), ovvero attinenti alle competenze e verifiche di esercizio (es. SPISAL / INAIL / USL / VVF / ecc.), in quanto la documentazione di corretta installazione e/o collaudo e/o uso e/o manutenzione e/o rispondenza alle normative potrebbe non risultare completa e/o adeguata. Si precisa che detta conformità non è

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

stata oggetto di verifica specifica, in quanto esulante dall'incarico assegnato, e, pertanto, non può essere determinata/certificata nella presente sede.

Si ribadisce ad ogni modo che la valutazione dei beni, qualunque sia il metodo estimativo ed il criterio adottato, è stata unicamente condotta sulla base dell'ispezione visiva in condizioni "statiche", non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali di macchine ed impianti in grado di attestarne la piena funzionalità (ancorché lo scrivente abbia avuto modo di accertare un certo numero di macchinari in apparente regolare funzionamento), né di verifiche sulla sicurezza (non oggetto del presente incarico) che pertanto devono essere condotte, secondo norma, dal futuro utilizzatore. Ne deriva che l'eventuale acquisizione degli stessi, come avviene normalmente in sede d'Asta Giudiziaria, non potrà che seguire i dettami del "visto e piaciuto", non essendo appunto possibile stabilire garanzie sullo stato di funzionamento e sicurezza.

Pertanto, esaminati i beni mobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, quantomeno per quanto visivamente rilevabile prevalentemente in condizioni di "staticità", tenuto conto dell'utilizzabilità produttiva e dell'appetibilità commerciale, dello stato di conservazione e del grado di obsolescenza degli stessi, considerata la funzione specifica dei beni, tenuto conto infine di ogni altro elemento che potrebbe influenzare la stima, qui compreso il rispetto o meno della vigente normativa tecnico-infortunistica (nei termini sopra illustrati) e la possibilità di dover proceder a bonifica degli stessi, lo scrivente **ritiene di poter stimare il più probabile Valore di Realizzo al netto dell'IVA degli autoveicoli**, elencati dettagliatamente nell'**Allegato n° 14** come riportato qui di seguito (per maggiori dettagli vedere l'Allegato richiamato):

## **AUTOVEICOLI**

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

**Descrizione****Valorizzazione**Autoveicoli (AU) - **Allegato n° 14**

€ 35.500,00 (\*)

(\*) si ribadisce che la motrice, il rimorchio cisterna ed il rimorchio cassonato-centinato sono già stati venduti dalla Procedura: residua quindi da alienare il solo furgone PEUGEOT, valorizzato per € 2.500,00 al netto dell'IVA.

\*\*\*

**8. VALUTAZIONE DELLE ATTREZZATURE DA UFFICIO E DEGLI ARREDI**

L'**Allegato n° 15** riporta l'elenco dettagliato delle attrezzature da ufficio (computer, telefoni, ecc.) e degli arredi interni. Anche nel presente caso, lo scrivente si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione di seguito elencati:

- Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra i beni considerati ed altri simili oggetto di recente compravendita. Nell'applicazione del Metodo del Mercato è stato considerato il prezzo d'acquisto del bene, sia nuovo che usato, debitamente rettificato per tener conto dell'eventuale differenza in valore dovuta alla diversa condizione di utilità fra il bene stimato ed il bene disponibile sul mercato.
- Metodo del Costo, che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato. Tale valore viene diminuito per tener conto di vari fattori, fra i quali l'utilizzabilità produttiva e l'appetibilità commerciale, il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, l'eventuale necessità di adeguamento alla vigente normativa tecnico-infortunistica (per quanto visibile in immediata evidenza), l'eventuale presenza o mancanza di certificazioni e/o

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

omologazioni di prodotto richieste (es. marcatura CE).

Lo scrivente, nello stimare il valore dei beni mobili con il Metodo del Costo, ha ritenuto opportuno considerare:

- a) il costo di ricostruzione del bene con uno nuovo di pari caratteristiche, capacità ed utilità;
- b) il costo di rimpiazzo della funzione, calcolato considerando le attuali tecnologie costruttive;
- c) il probabile anno di produzione/costruzione del bene;
- d) il grado di conservazione e deperimento fisico;
- e) il grado di obsolescenza funzionale;
- f) la probabile età e la vita residua prospettabile.

Come già accennato in precedenza, si segnala in ogni caso la opportunità/necessità di far verificare la conformità degli apparati, macchinari, attrezzature ed accessori soggetti a collaudi e/o verifiche di conformità e/o verifiche periodiche in ottemperanza alla Legislazione vigente e/o ad eventuali Direttive di prodotto (es. Direttiva Macchine, ecc.), ovvero attinenti alle competenze e verifiche di esercizio (es. SPISAL / INAIL / USL / VVF / ecc.), in quanto la documentazione di corretta installazione e/o collaudo e/o uso e/o manutenzione e/o rispondenza alle normative potrebbe non risultare completa e/o adeguata. Si precisa che detta conformità non è stata oggetto di verifica specifica, in quanto esulante dall'incarico assegnato, e, pertanto, non può essere determinata/certificata nella presente sede.

Si ribadisce ad ogni modo che la valutazione dei beni, qualunque sia il metodo estimativo ed il criterio adottato, è stata unicamente condotta sulla base dell'ispezione visiva in condizioni "statiche", non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali di macchine e impianti in grado di attestarne la piena

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

funzionalità (ancorché lo scrivente abbia avuto modo di accertare un certo numero di macchinari in apparente regolare funzionamento), né di verifiche sulla sicurezza (non oggetto del presente incarico) che pertanto devono essere condotte, secondo norma, dal futuro utilizzatore. Ne deriva che l'eventuale acquisizione degli stessi, come avviene normalmente in sede d'Asta Giudiziaria, non potrà che seguire i dettami del "visto e piaciuto", non essendo appunto possibile stabilire garanzie sullo stato di funzionamento e sicurezza.

Pertanto, esaminati i beni mobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, quantomeno per quanto visivamente rilevabile prevalentemente in condizioni di "staticità", tenuto conto dell'utilizzabilità produttiva e dell'appetibilità commerciale, dello stato di conservazione e del grado di obsolescenza degli stessi, considerata la funzione specifica dei beni, tenuto conto infine di ogni altro elemento che potrebbe influenzare la stima, qui compreso il rispetto o meno della vigente normativa tecnico-infortunistica (nei termini sopra illustrati) e la possibilità di dover proceder a bonifica degli stessi, lo scrivente **ritiene di poter stimare il più probabile Valore di Realizzo al netto dell'IVA delle attrezzature da ufficio e degli arredi interni**, elencati dettagliatamente nell'**Allegato n° 15** come riportato qui di seguito (per maggiori dettagli vedere l'Allegato richiamato, in cui eventuali prodotti da smaltire sono considerati in valore negativo ed in carattere grassetto rosso):

### **ATTREZZATURE DA UFFICIO ED ARREDI**

<b>Descrizione</b>	<b>Valorizzazione</b>
Ufficio ed arredi in generale (U) - <b>Allegato n° 15</b>	€ 9.085,00

\*\*\*

### **9. BENI LA CUI PROPRIETÀ RISULTA RICONDUCIBILE A**

#### **ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

## TERZI

L'**Allegato n° 16** riporta l'elenco dettagliato dei beni la cui proprietà risulta plausibilmente riconducibile a terzi. Parte di tali beni è già stata riconsegnata ai proprietari e nessuna valutazione economica è stata effettuata su di essi dallo scrivente.

\*\*\*

## **10. MAGAZZINO PRODOTTI CHIMICI**

Il magazzino dei prodotti chimici è stato per comodità suddiviso in tre parti, ovvero:

- Magazzino Prodotti Chimici in IBC (IBC), numerati dallo scrivente da 1 a 302, **Allegato n° 17.IBC**;
- Magazzino Prodotti Chimici in contenitori generici e serbatoi non fissi, compresi alcuni IBC non numerati, ubicati in prevalenza all'interno del capannone (MAG), **Allegato n° 17.MAG**;
- Magazzino Prodotti Chimici in Parco Serbatoi (SERB), **Allegato n° 17.SERB**.

Considerata la situazione in essere, lo scrivente ha formulato una stima al valore di realizzo che potrebbe derivare dall'alienazione delle giacenze al di fuori dell'organizzazione produttiva esistente, senza pertanto poter operare un completo reimpiego delle stesse. Inoltre, alla valorizzazione sopra descritta, deve essere aggiunto il costo (potenzialmente elevato) derivante dalla necessità di campionamento ed eventuale smaltimento secondo quanto previsto dalla vigente normativa di alcuni prodotti non chiaramente identificati presenti a magazzino, sia in termini di composizione che di consistenza, e per i quali si è reso necessario formulare una generica ipotesi di smaltimento secondo un principio di prudenza. Si puntualizza infatti che, durante le operazioni di inventariazione, è stato svolto un

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

precampionamento avvalendosi delle strutture del laboratorio e di personale indipendente dello stabilimento allo scopo richiamato; tale operazione, tuttavia, si è limitata al solo contenuto degli IBC numerati (**Allegato n° 17.IBC**), il cui smaltimento avverrà nelle prossime settimane a cura e spese della Procedura (appurato che non risulta interesse all'acquisto da parte di aziende del settore ed in considerazione del potenziale rischio di spandimento del contenuto in caso di rottura degli IBC stessi), e non ad altri prodotti presenti a magazzino (inventariati in **Allegato n° 17.MAG** ed in **Allegato n° 17.SERB**), per i quali non sussistevano i necessari requisiti di sicurezza per l'operatore, dal momento che non v'era piena contezza della tipologia di prodotto contenuta all'interno di alcuni recipienti chiusi e/o serbatoi. Pertanto, in assenza di una struttura aziendale operativa e funzionante, tale da supportare operazioni particolarmente complesse e/o potenzialmente rischiose, la Procedura ha ritenuto non sicuro procedere a quelle attività che richiedevano di operare in quota e/o tramite l'ausilio di respiratori automatici e/o di altri dispositivi di protezione.

Infine, un principio di prudenza impone di considerare la possibilità che sia intervenuto un degrado irreversibile e/o una contaminazione con residui di produzione dei prodotti contenuti all'interno del parco serbatoi (inventariati in **Allegato n° 17.SERB**). Sempre con riferimento al parco serbatoi, si precisa inoltre che le misure dei livelli sono state fatte basandosi per quanto possibile sulla strumentazione disponibile, che potrebbe tuttavia risultare imprecisa in quanto disattivata da tempo (essa è stata temporaneamente riattivata per l'esecuzione delle misure); in altri casi, è risultato possibile basarsi su indicatori di livello di tipo idraulico (ovvero non elettronico, bensì basati su principi di idrostatica), plausibilmente ancora affidabili. Tuttavia, dovrà essere cura dell'eventuale futuro

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

acquirente eseguire misurazioni precise delle quantità presenti all'interno dei serbatoi (oltre che dell'effettiva tipologia di prodotto in essi contenuto), eventualmente predisponendo tutte le cautele necessarie all'apertura in sicurezza degli stessi (squadre attrezzate per operare in quota, munite di appositi apparati respiratori, ecc.).

Sempre con riferimento al parco serbatoi, si precisa infine che potrebbe verificarsi la necessità di procedere allo smaltimento di prodotto e/o residui di produzione che dovessero fuoriuscire dai serbatoi stessi (e venire raccolti all'interno del bacino di contenimento, le cui valvole di scarico sono state lasciate opportunamente chiuse) a causa di una tenuta imperfetta delle flange di chiusura e/o dell'inevitabile degrado delle guarnizioni in virtù del trascorrere del tempo e dell'alternarsi dei cicli stagionali di caldo-freddo. In tal caso, si dovrà altresì procedere al successivo lavaggio tramite idropulitrice del bacino di contenimento e smaltimento delle stesse acque di pulitura. Il costo per tale operazione, peraltro già effettuata una volta da parte degli Organi della Procedura, è stato stimato all'interno dell'**Allegato n° 17.SERB** (si osserva tuttavia che, pur avendo operato una valutazione prudenziale per eccesso, tale costo potrebbe in ipotesi risultare anche superiore, dipendendo ovviamente dalla quantità di prodotto eventualmente fuoriuscito).

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, si precisa che dovrà in ogni caso essere cura dell'eventuale futuro acquirente predisporre quanto prima tutte quelle operazioni di campionamento che dovessero risultare necessarie al fine di classificare (ed eventualmente smaltire secondo quanto previsto dalla vigente normativa) i prodotti a magazzino, soprattutto per quanto riguarda quanto conservato all'interno di contenitori ove non risulta chiaramente individuabile la tipologia di sostanza stoccata, anche in considerazione del fatto che quanto riportato

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

sulle targhe/etichette applicate all'esterno potrebbe non corrispondere (parzialmente o totalmente) con il contenuto effettivo. Si ribadisce a tal proposito l'opportunità di procedere al più presto con tali operazioni, effettuando inoltre tutte quelle incombenze e/o verifiche che dovessero essere necessarie in ottemperanza alla Legislazione vigente e/o ad eventuali Direttive di prodotto, ovvero attinenti alle competenze e verifiche di esercizio, in quanto la stessa documentazione di rispondenza alle normative potrebbe non risultare completa e/o adeguata. Si precisa che detta conformità non è stata oggetto di verifica specifica, in quanto esulante dall'incarico assegnato, e, pertanto, non può essere determinata/certificata nella presente sede.

Per tutti i motivi sopra riportati, lo scrivente ha operato una valutazione prudentiale delle giacenze di magazzino, arrivando a stimare un potenziale costo di smaltimento piuttosto elevato, ma giustificabile in considerazione i) del grado di incertezza che ancora permane su qualità ed anche classificazione di parte dei prodotti a magazzino e ii) della notevole quantità di prodotto presente, soprattutto all'interno del parco serbatoi.

Sulla base di tutto quanto sopra discusso, lo scrivente **ritiene di poter stimare il più probabile Valore di Realizzo e/o Smaltimento al netto dell'IVA dei prodotti a magazzino**, elencati dettagliatamente negli **Allegati n° 17.IBC, 17.MAG e 17.SERB** come riportato qui di seguito (per maggiori dettagli vedere gli Allegati richiamati, in cui eventuali prodotti da smaltire sono considerati in valore negativo ed in carattere grassetto rosso):

### **MAGAZZINO**

**Descrizione**

**Valorizzazione**

Magazzino Prodotti Chimici in IBC (IBC) -

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

**Allegato n° 17.IBC**

(smaltimento a

carico della

Procedura)

Magazzino Prodotti Chimici in contenitori generici e

serbatoi non fissi ubicati in prevalenza all'interno del

capannone (MAG) - **Allegato n° 17.MAG**

€ -3.500,00

Magazzino Prodotti Chimici in Parco Serbatoi (SERB) -

**Allegato n° 17.SERB**

€ -176.025,00

**TOTALE**

€ -179.525,00

\*\*\*

## **11. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE SUL VALORE DEI BENI**

### **IMMOBILI E MOBILI**

Sulla base di tutto quanto riportato nei precedenti capitoli, lo scrivente **ritiene di poter stimare il più probabile Valore di Realizzo e/o Smaltimento al netto dell'IVA dei beni immobili e mobili**, come riportato qui di seguito (per maggiori dettagli vedere i capitoli richiamati, oltre che l'**Allegato n° 18**):

### **RIEPILOGO BENI IMMOBILI E MOBILI**

<b>Descrizione</b>	<b>Valorizzazione</b>
Compendio immobiliare (capitolo 2.3.7)	€ 1.870.000,00
Subentro impianto fotovoltaico (capitolo 3)	€ 200.000,00
Impianto di produzione e parco serbatoi (capitolo 4.4)	€ 1.030.985,00
Serbatoi per lo stoccaggio del prodotto (capitolo 5)	€ 36.000,00
Attrezzatura e ricambi di magazzino e laboratorio (capitolo 6)	€ 165.314,90
Autoveicoli (capitolo 7)	€ 35.500,00 (*)

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

Attrezzature da ufficio ed arredi (capitolo 8)	€ 9.085,00
Magazzino prodotti chimici (capitolo 10)	€ -179.525,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.167.359,90</b>

(\*) si ribadisce che la motrice, il rimorchio cisterna ed il rimorchio cassonato-centinato sono già stati venduti dalla Procedura: residua quindi da alienare il solo furgone PEUGEOT, valorizzato per € 2.500,00 al netto dell'IVA.

\*\*\* \*\*

\*\* \*\*

**Detratto portando il valore degli automezzi già alienati dalla Procedura, il più probabile Valore di Realizzo al netto dell'IVA, comprensivo di plausibile Smaltimento, dei restanti beni immobili e mobili risulta pari a € 3.134.359,90.**

\*\* \*\*

\*\*\* \*\*

\*\*\*

## **12. ELENCO ALLEGATI**

0) Elenco immobili e terreni;

1) Copia visure, mappe e planimetrie catastali:

1A) Elaborato grafico dei Subb. Mapp. 459;

1B) Elenco dei Subb. Mapp. 459;

1C) Mappa Foglio 18 Mapp. 459;

1D) Planimetria Mapp. 459 Sub. 2;

1E) Planimetria Mapp. 459 Sub. 4;

1F) Planimetria Mapp. 459 Sub. 5;

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

1G) Visura [REDACTED] S.r.l.;

1H) Visura terreno Mapp. 459;

2) Copia atti notarili di provenienza:

2A) Copia atto di compravendita rep. n. 16277;

2B) Copia atto di compravendita rep. n. 16900;

2C) Copia atto di compravendita rep. n. 60066;

3) Copia elenco delle formalità presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare:

3A) Elenco note [REDACTED];

3B) Nota Nr. 2 elenco [REDACTED];

3C) Nota Nr. 3 elenco [REDACTED];

3D) Nota Nr. 4 elenco [REDACTED];

4) Copia estratto normativa urbanistica:

4A) Regolamento edilizio;

4B) Piano regolatore generale comunale – variante N. 44; schema delle strategie di piano e sintesi degli interventi strutturali;

4C) Piano regolatore generale comunale – variante N. 44; zonizzazione variante al PRGC N. 44 SUD;

4D) Piano regolatore generale comunale – variante N. 44; norme tecniche di attuazione;

5) Documentazione fotografica degli immobili:

5A) Esterni;

5B) Interni (capannone);

5C) Interni (uffici piano primo);

5D) Interni (ufficio piano terra);

6) Documentazione tecnico urbanistica:

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

6A) Concessione edilizia 2007-36;

6B) Concessione edilizia 2007-36 – tavole allegate;

6C) Denuncia inizio attività 2010-71;

6D) Denuncia inizio attività 2010-71 – tavole allegate;

6E) Permesso di costruire 2009-20;

6F) Permesso di costruire 2009-20 – tavole allegate;

6G) Attività edilizia libera 2011-81;

6H) Permesso di costruire 2011-21;

6I) Permesso di costruire 2011-21 – tavole allegate;

6L) Permesso di costruire 2012-3;

6M) Permesso di costruire 2012-3 – tavole allegate;

6N) Agibilità relativa a permesso di costruire 2012-3;

6O) Dettaglio raccordo ferroviario;

7) Copia estratto quotazioni GEOPOI e VAM;

8.CONTRATTO) Contratto di locazione finanziaria relativo all'impianto fotovoltaico posto sulla copertura del capannone;

8.ONERI) Determinazione dell'onere complessivo attualizzato di locazione finanziaria (da gennaio 2017 a novembre 2021);

8.RICAVI) Determinazione del potenziale ricavo complessivo attualizzato (da gennaio 2017 a novembre 2031);

9.01) Impianto Area 01 (IMP-01);

9.02) Impianto Area 02 (IMP-02);

9.03) Impianto Area 03 (IMP-03);

9.06) Impianto Area 06 (IMP-06);

9.07) Impianto Area 07 (IMP-07);

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

9.08) Impianto Area 08 (IMP-08);

9.21) Impianto Area 21 (IMP-21);

9.52) Impianto Area 52 (IMP-52);

9.53) Impianto Area 53 (IMP-53);

9.54) Impianto Area 54 (IMP-54);

9.55) Impianto Area 55 (IMP-55);

9.56) Impianto Area 56 (IMP-56);

9.CARP) Impianto Carpenteria in ferro (IMP-CARP);

9.CONTR) Impianto Sala Controllo e Sala Tecnica (IMP-CONTR);

9.GEN) Impianto Gruppo Elettrogeno (IMP-GEN);

9.PIP) Impianto Piping di collegamento serbatoi (IMP-PIP);

9.REATT) Impianto Reattori (IMP-REATT);

9.SERB) Impianto Parco Serbatoi (IMP-SERB);

9.SERV) Impianto Sala Server (IMP-SERV);

9.VVF) Impianto Antincendio (IMP-VVF);

10) Tabella riassuntiva impianto e parco serbatoi;

11.SERB) Serbatoi;

12) Attrezzatura e ricambi generici (AT);

12.LAB) Attrezzatura di laboratorio (LAB);

12.LUWA) Attrezzatura e ricambi LUWA (AT-LUWA);

12.MACCH) Attrezzatura e ricambi di motori e pompe (MACCH);

13) Tabella riepilogativa attrezzatura;

14) Autoveicoli (AU);

15) Ufficio ed arredamento in generale (U);

16) Beni probabile proprietà di terzi (T);

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

17.IBC) Magazzino prodotti chimici in IBC numerati;

17.MAG) Magazzino prodotti chimici in contenitori generici e serbatoi non fissi,  
compresi alcuni IBC non numerati;

17.SERB) Magazzino prodotti chimici in parco serbatoi;

18) Tabella riepilogativa beni immobili e mobili;

19) Convenzione GSE scambio sul posto (Nr. SSP00285578);

20) Atto notarile di pegno su crediti comprensivo di convenzione contributo GSE.

\*\* \*\*

Treviso, lì 26/10/2016

*Il Perito incaricato*

*ing. Marco Raciti Castelli*

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Cell. +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)