
TRIBUNALE DI TREVISO

Liquidazione Giudiziale

"NARDINI S.r.L."

n° 26/2026

PERIZIA DI STIMA

Elaborati e documentazione progettuale/costruttiva relativa ad
impianti per l'industria della lavorazione del bitume ed impianti
collaterali

G.D.: dott.ssa Clarice Di Tullio

Curatore: dott. Pierantonio Biasotto

Treviso, 04 giugno 2026



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA.....	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI.....	4
2.1	DESCRIZIONE ATTIVITA' AZIENDALE	4
2.2	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
2.2.1	ELENCAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	4
2.2.2	DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DEI BENI.....	5
2.3	STIMA DEI BENI	6
2.3.1	METODOLOGIE DI VALUTAZIONE	6
2.3.2	VALUTAZIONE DEI BENI	7
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO".....	9
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	9
	ALLEGATO 1 - DETTAGLIO DOCUMENTAZIONE OGGETTO DI STIMA – ELENCO	
	STORICO FORNITURE	11

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal curatore, dott. Pierantonio Biasotto, della stima dei beni di seguito indicati:

- Elaborati e documentazione progettuale/costruttiva relativa ad impianti per l'industria della lavorazione del bitume ed impianti collaterali.

In generale si precisa che, considerata l'elevata mole di documentazione presente, nonché la struttura di archiviazione e la complessità delle tematiche specifiche, l'elencazione di seguito riportata è da considerarsi puramente rappresentativa ed esemplificativa ma non esaustiva, in quanto certamente potrebbe presentare alcune lacune e/o indicazioni non precise.

Sarà quindi necessario procedere con un sopralluogo di dettaglio da parte dei potenziali acquirenti al fine di prendere atto di quanto realmente presente.

2 LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 DESCRIZIONE ATTIVITA' AZIENDALE

La Società NARDINI S.p.A. è stata fondata nel 1952 e si è specializzata principalmente nella realizzazione chiavi in mano di impianti per la produzione di membrane impermeabilizzanti a base di bitume ossidato e/o distillato, modificato con polipropilene Atattico-APP, Isotattico-IPP o Stirene-Butadiene-Stirene SBS principalmente per applicazioni in ambito edile.

In particolare l'azienda si è occupata di progettazione e produzione di:

- Impianti per la produzione di emulsioni anioniche e cationiche,
- Impianti per produrre bitume ossidato,
- Impianti per la preparazione di mescole bituminose,
- Linee di accoppiamento membrana bituminosa con listelli di polistirolo, polistirene, poliuretano e lana di roccia, per ottenere pannelli termoisolanti,
- Linee per la produzione di rotoli di membrana bituminosa,
- Impianti per produrre tegole bituminose con relativo imballaggio automatico,
- Attrezzature: stoccaggi Bitume, miscelatori per bitume APP, IPP, e SBS, miscelatori per produrre cut-bach e primers.

2.2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.2.1 ELENCAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Come indicato in premessa i beni oggetto della presente stima sono costituiti da elaborati e documentazione progettuale/costruttiva relativa ad impianti per l'industria della lavorazione del bitume ed impianti collaterali che ripercorrono la storia della produzione aziendale dagli inizi ad oggi.

Si precisa quindi che il dettaglio e la completezza della documentazione tecnico-progettuale varia molto in funzione del passare degli anni: dalla documentazione più datata, che risulta cartacea e certamente molto sintetica e generale, fino alla documentazione per le commesse più recenti che genericamente al solo titolo esemplificativo e non esaustivo è generalmente composta da:

- Documentazione cartacea o PDF del Progetto/commessa,
- Disegni di assieme generali (2D Autocad Mechanical o 3D Inventor o cartacei),
- Disegni di assieme/montaggio dei vari gruppi che compongono i macchinari (2DAutocad Mechanical o 3D Inventor o cartacei),
- Disegni dei particolari per la realizzazione esecutiva (2D Autocad Mechanical o cartacei),
- Manuali Uso e Manutenzione (Cartacei o PDF),
- Documentazione fotografica del progetto/commessa (JPEG),
- Documentazione elettrica del progetto (Cartacea o PDF),
- Schemi elettrici (Cartacei o PDF),
- Software PLC (SIEMENS).

In generale si precisa che, considerata l'elevata mole di documentazione presente, nonché la struttura di archiviazione e la complessità delle tematiche specifiche, tale elencazione si considera puramente rappresentativa ed esemplificativa ma non esaustiva, in quanto certamente potrebbe presentare alcune lacune e/o indicazioni non precise.

Sarà quindi necessario procedere con un sopralluogo di dettaglio da parte dei potenziali acquirenti al fine di prendere atto di quanto realmente presente, della completezza e qualità della documentazione.

2.2.2 DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DEI BENI

In base alle indicazioni della proprietà, tutta la documentazione è sommariamente così suddivisa ed ubicata:

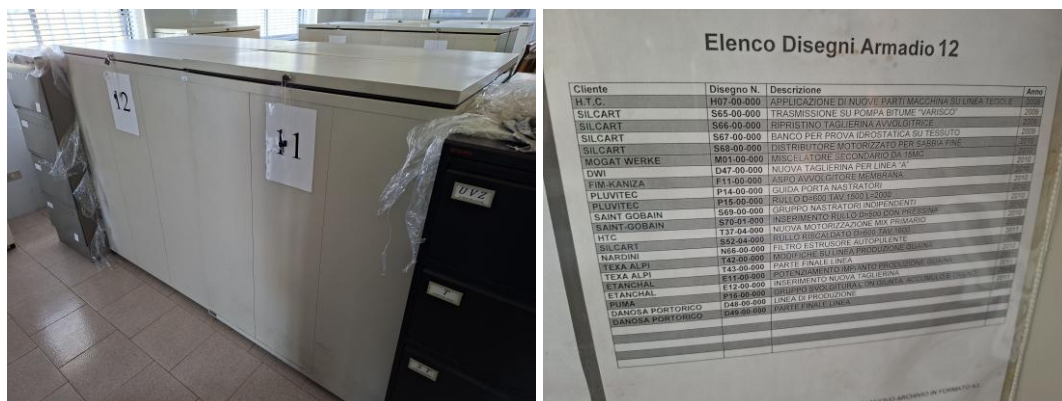
- Progetti e documentazione fino al 1985: è composta esclusivamente da materiale cartaceo, conservato c/o un locale archivio al piano primo del capannone catastalmente identificato come Fg.9 Mapp. 220 subb. 3-4. Si riportano a seguire alcune fotografie dei beni:



Fotografie documentazione cartacea ante 1985

- Progetti e documentazione dal 1985 al 2006: è composta da materiale in formato CAD e parzialmente in cartaceo, conservato nei server aziendali e c/o un locale archivio al piano primo del capannone catastalmente identificato come Fg.9 Mapp. 217 sub. 2. Si riportano a seguire alcune fotografie dei beni:





Fotografie documentazione cartacea tra il 1985 ed il 2006

- Progetti e documentazione successiva al 2006: è composta da materiale in formato CAD ed INVENTOR, conservato nei server aziendali c/o un locale archivio al piano terra del capannone catastalmente identificato come Fg.9 Mapp. 220 sub. 2.



Fotografie server con la documentazione più recente

Si precisa nuovamente che, considerata l'elevata mole di documentazione presente, nonché la struttura di archiviazione e la complessità delle tematiche specifiche, tale elencazione si considera puramente rappresentativa ed esemplificativa ma non esaustiva, in quanto certamente potrebbe presentare alcune lacune e/o indicazioni non precise.

Sarà quindi necessario procedere con un sopralluogo di dettaglio da parte dei potenziali acquirenti al fine di prendere atto di quanto realmente presente.

Pur con le limitazioni precedentemente esposte, per un maggiore dettaglio si faccia riferimento alla lista dei progetti ed alla loro descrizione riportata in ALLEGATO 1.

2.3 STIMA DEI BENI

2.3.1 METODOLOGIE DI VALUTAZIONE

La stima degli elaborati/documentazione precedentemente indicati appare una valutazione piuttosto articolata, necessitando da un lato della valutazione degli aspetti tecnico-gestionali

relativi allo sviluppo/realizzazione/redazione dei beni oggetto di stima, dall'altro richiedendo anche una valutazione di appetibilità sul mercato dei beni disponibili visto che rappresentano in qualche modo il know-how aziendale riferito all'attività svolta, ma certamente dovranno essere verificati, integrati, aggiornati ed adattati ad una potenziale nuova realtà aziendale che li volesse acquisire.

In generale l'unica metodologia di stima realmente applicabile nel caso in esame è quella basata sul costo per la realizzazione/sviluppo/raccolta delle documentazioni precedentemente descritte, che comprende ad esempio il costo di professionisti del settore di adeguata esperienza e conoscenza per lo sviluppo della documentazione e delle traduzioni, l'uso dei software di progettazione, il costo delle eventuali certificazioni, il costo di gestione delle attività precedentemente indicate ed altri costi correlati e necessari.

Nell'ottica però della presente stima, i costi così valutati per la realizzazione/sviluppo/raccolta di elaborati e documentazioni devono essere rivisti in considerazione anche di altri aspetti che comportano una riduzione molto significativa del valore determinato come precedentemente indicato, di seguito riportati:

- la limitata domanda sul mercato di beni come quelli oggetto della presente stima;
- la necessità, per chi acquista i beni, di procedere ad una valutazione complessiva di dettaglio circa la completezza delle documentazioni presenti, con i conseguenti inevitabili e rilevanti completamenti, aggiornamenti, modifiche, integrazioni delle documentazioni;
- la possibilità che parte dei progetti/documentazioni possa essere ormai superata, obsoleta, utilizzabile in misura parziale e non presente;
- la presenza di eventuali errori, imperfezioni, lacune, mancanze e carenze documentali;
- la necessità, per chi acquista i beni, di procedere ad una attività di industrializzazione che può rendere necessario un ulteriore rilevante aggiornamento e/o modifica dei beni oggetto di stima con i relativi costi ed oneri aggiuntivi.

Ne deriva quindi un deprezzamento considerevole e sostanziale del potenziale valore dei beni con riferimento al costo dei beni stessi precedentemente indicato.

2.3.2 VALUTAZIONE DEI BENI

In base a quanto indicato al paragrafo precedente, si è proceduto, sulla base delle informazioni assunte e disponibili, ad una valutazione dei beni secondo una stima di massima del costo di realizzazione/redazione, comprendendo progettazione, realizzazione e documentazione tecnica; tale stima è stata condotta in base alle informazioni disponibili e quindi in assenza di una visione dettagliata dei beni stessi. Anche per tale ragione si è poi proceduto con un

abbattimento dei valori precedentemente calcolati, in considerazione degli aspetti elencati alla fine del paragrafo 2.3.1, anche in considerazione delle caratteristiche intrinseche degli stessi, della loro commerciabilità, tenendo inoltre conto dell'attuale momento di mercato.

In generale, con riferimento alle modalità ed ai procedimenti di stima precedentemente indicati, si precisa quanto segue:

- nella presente valutazione, non possono essere stabilite e/o certificate eventuali garanzie di alcun tipo sullo stato di funzionamento e/o integrità e/o conformità e/o assenza di vizi e difetti dei beni mobili individuati. Le valutazioni sono state infatti condotte senza poter eseguire prove e verifiche complete e/o analisi di dettaglio di prodotti e/o componenti e/o materiali in grado di attestarne la piena funzionalità e rispondenza alle normative vigenti;
- per tutti i beni non è stato possibile visionare/valutare alcun documento e/o certificazione a corredo dei beni stessi;
- l'inventario e la presente stima NON contempla brevetti e/o modelli di utilità e/o marchi e/o domini e siti Internet e/o concessioni e/o autorizzazioni e/o altri beni immateriali. eventuale know-how ed avviamento aziendale, che pertanto (se disponibili) non sono oggetto di valutazioni nella presente sede.
- tutti i beni indicati sono stati considerati in proprietà, senza però poter effettuare alcuna verifica in merito, ma basandosi sulle informazioni fornite dalla società e trasmesse durante lo svolgimento delle attività inventariali/peritali. In tal modo, detti riferimenti non possono essere considerati come "certificazione" dell'effettivo stato di proprietà/possesso dei beni stessi.

In considerazione della tipologia di beni precedentemente descritti ed in considerazione del perimetro dell'incarico affidato allo scrivente, si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito alla completezza, presenza di eventuali errori, imperfezioni, lacune, mancanze e carenze documentali nei beni oggetto di stima.

Pertanto, lo scrivente perito non formula alcuna considerazione né alcuna conclusione al riguardo e deve intendersi liberato da qualsiasi responsabilità derivante appunto dall'eventuale futura scoperta di situazioni precedentemente descritte e/o non rilevate, con la precisazione che lo scrivente non potrà essere chiamato a rispondere di eventuali discrepanze tra i valori rilevati e quelli eventualmente ridotti, in ragione dell'incidenza delle problematiche suddette.

Sulla base di quanto precedentemente indicato, si è proceduto al calcolo del valore di massima di ogni singolo elemento di archivio con dettaglio riportato in ALLEGATO 1 e di cui nel seguito si riporta il risultato finale:

DESCRIZIONE	Più probabile Valore Totale di MERCATO	Più probabile Valore Totale di LIQUIDAZIONE
Elaborati e documentazione progettuale/costruttiva relativa ad impianti per l'industria della lavorazione del bitume ed impianti collaterali	508.800,00 €	140.500,00 €
VALORE TOTALE	508.800,00 €	140.500,00 €

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **508.800,00 €**.

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo dei beni oggetto di stima, si procede ad una riduzione del più probabile valore di mercato di ogni singolo bene in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e del loro mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.
I beni oggetto di stima presentano tratti di particolare specificità e quindi non presentano un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.
- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante ed evidente incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, portando ad un abbattimento del 70% del valore di mercato.

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **140.500,00 €**.

