

**Dr Ing Andrea D'Andrea**  
Albo C.T.U. Trib. PN  
Via Cervel 140 - 33084  
Cordenons (PN)  
Tel. 0434/583001 E-mail:  
*andrea.dandrea3@tin.it*

**TRIBUNALE DI PORDENONE**  
Giudice dr. Francesco Pedoja

*CONCORDATO PREVENTIVO n.19/2014*

**via Romana, 1 – Casarsa della Delizia (PN)**

**INVENTARIO E RELAZIONE DI STIMA DEI  
BENI IMMOBILI**

Pordenone, 26.11.2014

Il Perito estimatore  
dr ing Andrea D'Andrea

---

## **INDICE**

---

- 1.PREMESSA
- 2.OPERAZIONI PERITALI
- 3.L'AZIENDA
- 4.LOCALIZZAZIONE INQUADRAMENTO E VIABILITA'
- 5.IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI
6. IMMOBILI OGGETTO DI SDEMANIALIZZAZIONE
7. COERENZE
- 8.DISPONIBILITA' IMMOBILI
9. ULTIMA PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI
10. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- 11.VINCOLI E SERVITU'
- 12.REGIME FISCALE
13. DESCRIZIONE DEI TERRENI IN ZOPPOLA
- 14.DESCRIZIONE DEI TERRENI IN CASARSA DELLA DELIZIA
- 15.STANDARD URBANISTICI E POTENZIALITA'EDIFICATORIA
- 16.DESCRIZIONE FABBRICATI
17. DESCRIZIONE IMPIANTI TECNOLOGI INTEGRATI
18. CERTIFICATI DI CONFORMITÀ IMPIANTI TECNOLOGICI
19. CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI
20. AUTORIZZAZIONE INTEGRATA AMBIENTALE A.I.A.
- 21.ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA
- 22.SONDAGGI E ISPEZIONI
- 23.CONFORMITA' CATASTALE FABBRICATI
- 24.PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI
- 25.CERTIFICATO INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI
- 26.REGOLARITA' EDILIZIA
- 27.ANDAMENTO MERCATO E COMMERCIALIZZABILITA' DEGLI IMMOBILI
- 28.CONSISTENZA DEI BENI
- 29.PROCEDIMENTO DI STIMA
- 30.VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI
- 31.FORMAZIONE DEI LOTTI

## 1.PREMESSA

Con provvedimento in data 31 Ottobre 2014, il Giudice Delegato dr Francesco Pedoja nominava lo scrivente ing. Andrea D'Andrea quale **perito estimatore per le operazioni inventariali e di valutazione delle proprietà mobiliari e immobiliari** nella procedura di concordato preventivo proposto dalla società  
*con sede in Casarsa della  
Delizia (PN) - Via Romana, 1 - P.Iva*

Assunto l'incarico, con la presente relazione, lo scrivente perito ha provveduto a valutare gli immobili con i relativi impianti fissi in proprietà alla ditta.

## 2.OPERAZIONI PERITALI

Si sono compiuti vari sopralluoghi presso la sede dell'azienda per rilevare e prendere visione del compendio immobiliare.

Eseguite, poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale.

## 3.L'AZIENDA

Il sito industriale nasce nel 1966 come \_\_\_\_\_ S.p.A. per realizzare la produzione di pastalegno nel settore cartario.

Dal 1968 al 1975 l'azienda apporta vari miglioramenti al sito produttivo sia sotto il profilo impiantistico/produttivo che ambientale.

Nel 1982 la \_\_\_\_\_ S.p.A. cambia la propria ragione sociale in  
S.r.l.

Nel 2002 la \_\_\_\_\_ S.r.l. trasforma la propria denominazione sociale in  
S.a.s di \_\_\_\_\_

Il 31 luglio 2009 la S.a.s. è messa in liquidazione e, mediante contratto di affitto d'azienda, il sito produttivo è dato in gestione dal 9 ottobre 2009 alla con sede legale in (VR).

La gestione, causa la crisi economica, chiude il 04 agosto 2010 con il conseguente fermo produttivo di circa 4 mesi.

Dal 29 dicembre 2010 il sito è preso in gestione dalla

#### **4.LOCALIZZAZIONE INQUADRAMENTO E VIABILITA'**

##### LOCALIZZAZIONE E INQUADRAMENTO

L'azienda è situata nel Comune di Casarsa della Delizia a confine con il Comune di Zoppola (frazione di Orcenico Inferiore) e la Frazione Sile.

Urbanisticamente l'area è destinata a zona omogenea D3 (Industriale) per la parte interessata dagli edifici, mentre la rimanenza è in zona Verde Privato e Agricola.

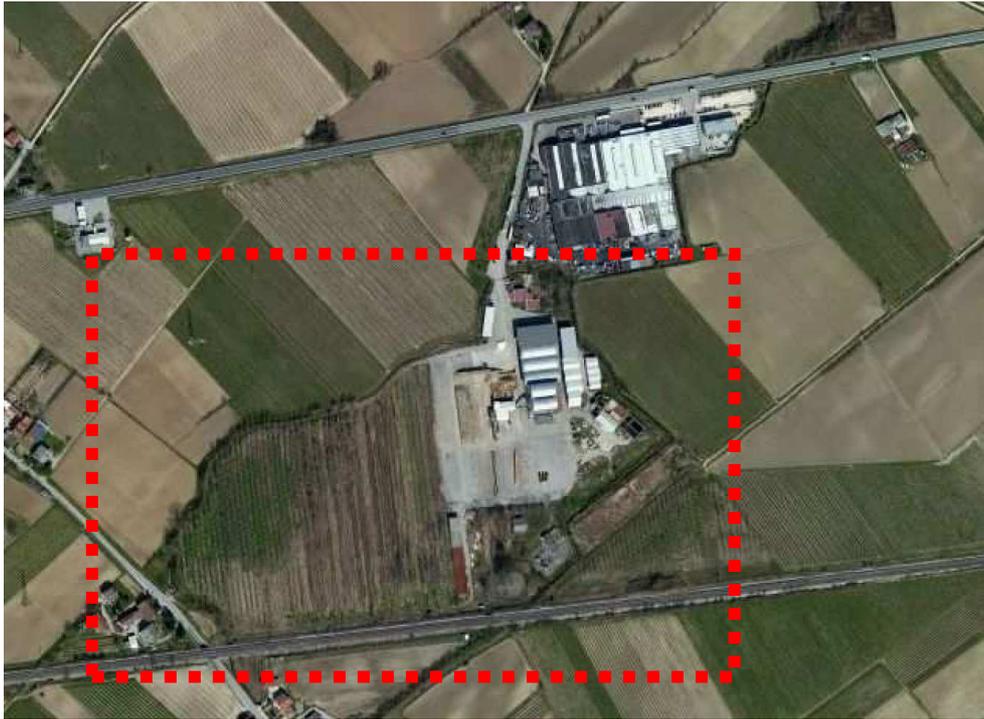
Il fronte sud di tutta la proprietà è aderente alla linea ferroviaria ma gli edifici realizzati sono al di fuori della fascia di rispetto dei 30 m.

Tutto il perimetro dell'area, escluso il fronte ferroviario, è interessato dalla fascia di rispetto del rio Gromania di proprietà del Demanio dello Stato.

Il tracciato del Rio, prima della realizzazione dell'impianto di depurazione, è stato deviato e spostato per il tratto sud-est.

La parte residua è stata recentemente frazionata (map.162,164) e sono in corso le pratiche di sdemanializzazione e acquisizione da parte della

..



## **Fotogrammetria**

### VIABILITA'

La zona è posta al di fuori del centro abitato del Comune di Casarsa della Delizia (PN) ed è caratterizzata principalmente dalla presenza da terreni a destinazione agricola e da edifici rurali.

La viabilità esistente è buona poiché l'area industriale è in prossimità della Strada Statale nr. 13 "Pontebbana" e dista circa 10 Km dallo svincolo di Cimpello per l'ingresso all'autostrada A28 "Conegliano-Portogruaro";

L'accesso all'unità immobiliare produttiva avviene a nord dalla S.S. n.13 Pontebbana attraverso via \_\_\_\_\_ nel Comune di Zoppola.

### **5.IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI**

Gli immobili stimati sono catastalmente così identificati:

#### **COMUNE DI CASARSA DELLA DELIZIA**

#### CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.)

\_\_\_\_\_ con sede in Casarsa della  
Delizia – P.Iva

Foglio	Map.	Sub.	Indirizzo	Piano	Cat	Rendita
8	165	1	Località Sile 1	S1-T-1-2-3	D/7	50.475,00

Come sopra riportato, il fabbricato insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Fg.8 Particella 165 - Ente Urbano di Ha 05.22.65.

## COMUNE DI CASARSA DELLA DELIZIA

### CATASTO TERRENI (N.C.T.)

con sede in Casarsa della

Delizia – P.Iva

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Classe	Super. Mq.	RD	RA
8	*165	Ente Urbano	--	52.265	--	--
8	202	Ente Urbano	--	360	--	--
8	203	Ente Urbano	--	700	--	--
8	204	Ente Urbano	--	335	--	--
8	210	Semin.	3	3.090	29,73	18,35
8	211	Semin.	3	50	0,45	0,30
8	206	Semin.	3	940	8,50	5,58
8	207	Semin.	3	560	5,06	3,33
8	208	Semin.	3	2420	21,87	14,37
8	209	Semin.	3	90	0,81	0,53
8	1	Prato	2	50.000	232.41	116.20
8	10	Semin.	2	1.090	12.10	7.60
8	107	Semin.	1	2.820	34.23	21.12
8	108	Semin.	1	1.810	21.97	13.55
8	109	Semin.	2	590	6.55	4.11
8	138	Semin.	3	110	0.99	0.65
8	139	Semin.	3	100	0.90	0.59
8	160	Semin.	1	14.520	176.23	108.73
8	3	Prato	2	200	0.93	0.46
8	9	Semin.	3	9.630	87.04	57.20

**Per complessivi Mq.141.680**

Le particelle 202,203,206,209,211 sono state recentemente frazionate perché identificano la parte di nuovo tracciato della roggia entro la proprietà.

Prima dello spostamento la roggia s'identificava con le particelle 164 e 162 (di catastali mq.1.140) che in questo momento sono oggetto di sdemanializzazione.

#### **COMUNE DI ZOPPOLA**

##### CATASTO TERRENI (N.C.T.)

con sede in Casarsa della

Delizia – P.Iva

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Qualità Classe</b>	<b>Classe</b>	<b>Super. Mq.</b>	<b>RD</b>	<b>RA</b>
41	53	Prato	2	830	4.50	2.57
41	54	Semin.Arbor.	2	4.240	43.80	29.56

**Per complessivi Mq.5.070**

#### **6. IMMOBILI OGGETTO DI SDEMANIALIZZAZIONE**

Oltre ai terreni sopra descritti, ricadono all'interno dell'area pertinenziale scoperta anche le particelle 162 (di mq. 70) e 164 (di mq. 1.070) riguardanti il sedime di un'ex roggia in proprietà al Demanio dello Stato.

#### **COMUNE DI CASARSA DELLA DELIZIA**

##### CATASTO TERRENI (N.C.T.)

DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO proprietà per 1000/1000

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Qualità Classe</b>	<b>Classe</b>	<b>Super. Mq.</b>	<b>RD</b>	<b>RA</b>
8	162	Rel Acq Es	--	70	--	--
8	164	Rel Acq Es	--	1070	--	--

Per questi terreni sono in corso le pratiche di sdemanializzazione per la futura acquisizione e più precisamente:

- Istanza di acquisizione del 12/12/1997.
- Parere favorevole della Regione del 17/02/1999.
- Valutazione della Dottoressa Pangia per acquisizione diretta.

Si allega copia della documentazione sopraccitata.

## **7. COERENZE**

Il compendio immobiliare catastalmente confina:

- A Nord con il Fg.41 di Zoppola
- A EST con il Fg.41 del comune di Zoppola, strada vicinale Levada
- A OVEST con il Fg.41 del comune di Zoppola
- A SUD con la Ferrovia e la strada vicinale Levada

## **8.DISPONIBILITA' IMMOBILI**

Gli immobili stimati, con relativi impianti fissi, sono in questo momento in uso alla

## **9. ULTIMA PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

**Atto del Notaio Guarino Repertorio n.93.339** e Raccolta n.14.492 Registrato a Maniago il 18.08.1998 n.829 vol.1V Trascritto a Pordenone il 28.08.1998 ai nn.10787-7773.

In Comune di Casarsa della Delizia

Fg.8 map.165,202,203,204,210,211,206,207,208,209,10,107,108,109,138139,160.

In Comune di Zoppola

Fg.41 map.53,54.

-----  
**Atto del Notaio Guarino Repertorio n.2457** e Raccolta n.1765 Registrato a Maniago il 22.10.2013 n.2652 vol.1T Trascritto a Pordenone il 23.10.2013 ai nn.14281-10175.

In Comune di Casarsa della Delizia

Fg.8 map.1

**Atto del Notaio Guarino Repertorio n.149.696** e Raccolta n.26.185 Registrato a Maniago il 27.11.2006 n.1724 vol.1T Trascritto a Pordenone il 28.11.2006 ai nn.21295-1251.

In Comune di Casarsa della Delizia

Fg.8 map.3

## **10. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

**Visura effettuata in via telematica.**

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/08/1998** - Registro Particolare 7773 Registro Generale 10787 - Pubblico ufficiale ALDO GUARINO Repertorio 93339 del 30/07/1998 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA -Immobili siti in CASARSA DELLA DELIZIA (PN), ZOPPOLA(PN) - SOGGETTO ACQUIRENTE. Nota disponibile in formato elettronico.

**ISCRIZIONE CONTRO del 25/01/1999** - Registro Particolare 141 Registro Generale 1296 - Pubblico ufficiale GUARINO ALDO Repertorio 96355 del 19/01/1999 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in CASARSA DELLA DELIZIA(PN) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 1774 del 21/10/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/01/2009.Cancellazione totale eseguita in data 24/10/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/11/2006** - Registro Particolare 12513 Registro Generale 21295 -Pubblico ufficiale GUARINO ALDO Repertorio 149696/26185 del 31/10/2006 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in CASARSA DELLA DELIZIA(PN) - SOGGETTO

ACQUIRENTE. Nota disponibile in formato elettronico.

**TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 29/12/2006** - Registro Particolare 13788 Registro Generale 23431 - Pubblico ufficiale GUARINO ALDO Repertorio 150088 del 07/12/2006 -ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Immobili siti in CASARSA DELLA DELIZIA(PN), ZOPPOLA (PN). Nota disponibile in formato elettronico.

**ISCRIZIONE CONTRO del 27/01/2009** - Registro Particolare 176 Registro Generale 1036 - Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 5092/30 del 20/01/2009 -IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 -Immobili siti in CASARSA DELLA DELIZIA(PN) - SOGGETTO DEBITORE. Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 984 del 20/05/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/10/2013** - Registro Particolare 10175 Registro Generale 14281 -Pubblico ufficiale MILAN ANNA Repertorio 2457/1765 del 27/09/2013 -ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE - Immobili siti in CASARSA DELLA DELIZIA(PN). Nota disponibile in formato elettronico.

## **11.VINCOLI E SERVITU'**

La stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, fasce di rispetto anche se non citate.

## **12.REGIME FISCALE**

La società proprietaria non è un'impresa costruttrice e gli immobili in oggetto sono per natura dei beni strumentali.

Per questo la vendita degli immobili sarà soggetta a IVA o a imposta di registro

secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

### 13. DESCRIZIONE DEI TERRENI IN ZOPPOLA

**DESTINAZIONE URBANISTICA (Variante al PRGC n.35)**



**Zoppola - Estratto del PRGC – Zona E6**

#### **Foglio 41 Particelle 53-54**

N.T.A. VARIANTE 38 – DESTINAZIONE URBANISTICA

#### **Art. 69 Zona E6 - Ambiti di interesse agricolo**

##### 69.01 Definizioni e finalità

Le zone agricole E6 sono caratterizzate, nello stato di fatto, dal configurarsi come ambiti pianeggianti, morfologicamente omogenei, destinati in larghissima prevalenza a colture

agricole, in cui sono presenti condizioni orografiche e pedologiche tali da conferire una generale suscettività allo sviluppo agricolo intensivo, accentuato nel medio e lungo periodo. Obiettivo del PRGC è quello di consentire un razionale sviluppo

produttivo da ottenersi attraverso la realizzazione di idonee infrastrutture, nonché tutte le pratiche edificatorie funzionali ad una moderna e corretta attività agricola.....*Omissis*.....

Per una più puntuale descrizione si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Zoppola allegato in appendice.

#### **Art. 79 Fasce di rispetto (map.53-54)**

##### 79.01 Limiti di rispetto stradale

I limiti di rispetto stradale e la disciplina di cui al presente comma vengono espressi sulla base della classificazione gerarchica derivante dalle Tabb. 1 e 3 della NTA del Pur e delle NTA e della Tab. 1 del Piano regionale della viabilità ex Dpgr 167/1989; il limite di rispetto stradale in prossimità degli incroci si determina in conformità del D.lgs 285/1992;

in particolare: a) gli interventi di nuova realizzazione, nelle zone omogenee di PRGC direttamente interessate dalla viabilità primaria d'interesse regionale, non debbono ingenerare nuovi accessi dalla/sulla S.S. n. 13 "Pontebbana", tranne il caso di dimostrata impossibilità di accedere alla Sf dalla viabilità gerarchicamente inferiore e purché il nuovo accesso risulti a distanza non inferiore a m 300 da altri accessi preesistenti;

b) gli interventi di nuova realizzazione debbono essere realizzati fuori dai limiti di rispetto – laddove individuati negli elaborati grafici n. 71-9; le aree comprese entro i limiti di rispetto valgono a tutti gli effetti per il computo dell'If;

c) gli interventi di nuova realizzazione ammessi nelle zone .....*omissis*.....

Per una più puntuale descrizione si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Zoppola allegato in appendice.

#### **DESCRIZIONE**

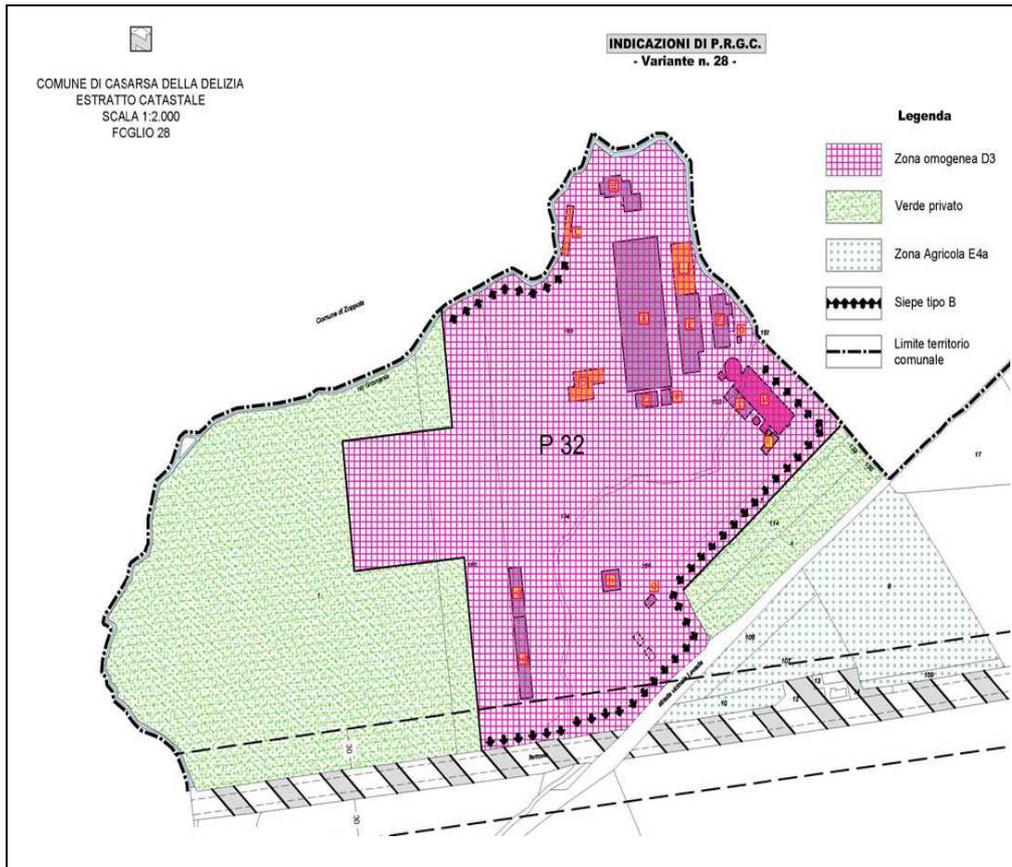
Trattasi di terreni agricoli di forma irregolare, prospicienti la SS 13 e la via

, in questo momento incolti.

Una piccola parte del mappale 54, adiacente l'ingresso allo stabilimento, è utilizzata come zona manovra dei mezzi che accedono al complesso industriale.

#### 14.DESCRIZIONE DEI TERRENI IN CASARSA DELLA DELIZIA

##### *DESTINAZIONE URBANISTICA (Variante al PRGC n.28)*



Casarsa della Delizia - Estratto del PRGC

Foglio 8 Particelle 3-203-204-209-211-206-202 165-1porz.-160 porz

##### N.T.A. VARIANTE 28 – DESTINAZIONE URBANISTICA

#### **Art. 15 Zona omogenea D**

La zona omogenea D è costituita dalle aree destinate alle attività industriali, artigianali e di commercializzazione dei prodotti delle attività artigianali, industriali. Il P.R.G.C. distingue le seguenti sottozone di zona D:.... Omissis.....

#### 2) Zona omogenea D3

In queste zone il P.R.G.C. si attua con l'intervento diretto tramite rilascio di concessione e per l'intervento si applicano i seguenti indici:

- rapporto di copertura max. riferita al singolo lotto:

0,15 mq/mq (lotto censito con codice: P33);

0,20 mq/mq (lotti censiti con codice: P28-P32);

0,40 mq/mq (lotti censiti con codice: P17- P22); [ ] (var. 14)

0,50 mq/mq (lotto censito con codice: P27); (var. 16)

esistente + 2.500 mq (lotto censito con codice P42).

L'indice è maggiorato del 10% per realizzazione di tetto sistemato a giardino per almeno l'80% della superficie coperta.....Omissis.....

Per una più puntuale descrizione si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Casarsa della Delizia allegato in appendice.

### ***DESCRIZIONE***

Trattasi di terreni formanti unico corpo entro l'area di pertinenza degli immobili industriali utilizzati a piazzali per lo scarico e carico di materiali e merci, parcheggi, viabilità interna, piantumazioni e aree verdi ect.

E' fatta eccezione per la zona D3 ricadente entro il perimetro delle particelle 1 e 160 che in questo momento sono utilizzate a destinazione agricola (pioppeto e incolto).

All'interno dell'ambito rientrano anche le particelle che identificavano un tratto della roggia prima del suo spostamento (che sono oggetto di sdemanializzazione) e quelle che identificano il nuovo sedime.

**Foglio 8 particelle 9-10-107-108-109**

*N.T.A. VARIANTE 28 – DESTINAZIONE URBANISTICA*

**Art. 16 Zona omogenea E**

La zona omogenea E riguarda la parte del territorio comunale destinato all'agricoltura ed alle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Il P.R.G.C. distingue le seguenti sottozone di zone E:

1) Zona omogenea E4 di interesse agricolo paesaggistico.

La zona E4 è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- zone E4a che riguarda le aree agricole interessate dal corso della Roggia dei Mulini, dalle sorgenti e dal corso del Sile;
- zone E4b “interne ai centri abitati” comprese tra le aree a diversa destinazione urbana.

2) Zona omogenea E6 di interesse agricolo.

Riguarda le parti del territorio comunale che per le caratteristiche orografiche e pedologiche, sono suscettibili di sviluppo produttivo agricolo.....*Omissis*.....

Zona omogenea E4a

Nelle zone omogenee E4a sono ammessi solo gli interventi di cui ai punti A e B e riguardano: edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale e le strutture produttive aziendali (stalle, magazzini ed annessi rustici). Restano salve le prescrizioni valide in tutte le zone omogenee E. (var. 6) - [ ] (var. 14)

Gli allevamenti ammessi (bovini, suini, equini e delle specie cunicole, avicole o altri) devono interessare esclusivamente i soggetti in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della L.R. 10 gennaio 1996, n. 6 e successive modifiche ed integrazioni.

Nella zona E4a il P.R.G.C. indirizza e consiglia le seguenti azioni colturali:

- sperimentazioni agrarie a favore di quelle biologiche;
- rotazioni periodiche delle azioni colturali con l'inserimento di colture miglioratrici;

- inserimento di siepi formate da specie arboree indigene disposte a filare con funzione di barriere frangivento (vedi art. 30).

Per una più puntuale descrizione si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Casarsa della Delizia allegato in appendice.

### ***DESCRIZIONE***

Trattasi di terreni agricoli formanti unico corpo di forma quasi triangolare compresi tra la strada vicinale campestre e la ferrovia.

**Foglio 8 Particelle 207-208-210-138-139-1 porzione-160 porzione**

*N.T.A. VARIANTE 28 – DESTINAZIONE URBANISTICA*

#### **Art. 14 Zone a verde privato**

Le zone perimetrate sono:

- aree a verde attrezzato a formare giardini o parchi;
- orti e aree a coltura retrostanti gli isolati dei nuclei storici;
- aree libere o edificate, comprese tra zone a diversa destinazione che per la loro posizione e la non inclusione in programmi di trasformazione edilizia/infrastrutturale, sono destinate al mantenimento dello stato di fatto ed alla valorizzazione del verde.

Per tali zone il P.R.G.C. prescrive:

- mantenimento del verde con l'ammissione delle modifiche e delle integrazioni orientate ad accentuare i valori ambientali espressi; la vegetazione arborea d'alto fusto esistente dovrà essere conservata ed è ammesso, su autorizzazione del Sindaco, l'abbattimento di quelle che: risultino gravemente deteriorate; siano motivo di pericolo; rientrino in un progetto generale di risanamento e valorizzazione esteso a tutto l'ambito individuato;

- dovranno pure essere conservate le murature di recinzione qualora esse costituiscano elemento di valore ambientale;
  - in tali zone sono consentiti interventi di ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti nonché interventi per la realizzazione in corpo aggiunto o staccato di accessori funzionali e decorativi o per il tempo libero ed il gioco; per gli interventi previsti si applicano le seguenti norme:
    - l'indice di edificabilità è di 0,03 mc/mq. Ove l'indice di fabbricabilità produca un volume inferiore sono comunque ammessi 150 m<sup>3</sup> per ogni lotto; (var. 6)
    - il rapporto di copertura è di 0,15 mq/mq. Ove il rapporto di copertura produca una superficie coperta inferiore sono comunque ammessi 75 m<sup>2</sup> per ogni lotto; (var. 14)
    - per la nuova edificazione l'altezza massima è fissata in mt. 6,50 ed ammette valori superiori in riferimento all'altezza degli edifici residenziali esistenti adiacenti e/o circostanti;
    - la nuova edificazione non dovrà pregiudicare l'integrità della vegetazione da salvaguardare;.....*Omissis*.....
- Per una più puntuale descrizione si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Casarsa della Delizia allegato in appendice.

### ***DESCRIZIONE***

I terreni identificati con le particelle 207,208,210,138,139 che formano un unico corpo rettangolare ricompreso tra la strada vicinale campestre e la roggia, sono in questo momento incolti e abbandonati.

Le porzioni dei terreni identificati con le particelle 1 e 160 ricadenti in zona Verde Privato, sono adiacenti alla zona D3 dove sorgono le strutture industriali.

Nel maggio del 2013 su gran parte dell'area sono state piantate circa 1.180 pioppelle per una spesa, compreso i costi d'impianto, di Euro 10.000 circa.

Per la parte rimanente i terreni sono in questo momento incolti.

---

**Alcuni delle particelle ricadono entro la fascia di rispetto alla Linea Ferroviaria e al Rio Gromania.**

---

N.T.A. VARIANTE 28 – DESTINAZIONE URBANISTICA

**Art. 19 Zone per la viabilità e la ferrovia**

Sono destinate alla viabilità pedonale, meccanica e riguardano:

1) Zona per la viabilità:

Riguarda le zone destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla nuova realizzazione della zona per il traffico pedonale e veicolare e per il parcheggio.

Il piano indica o l'intera zona nella quale sarà ricavato il tracciato viario comprensivo delle zone di sosta, parcheggio, arredo verde o soltanto la sede viaria.....*Omissis*.....

2) Zona per la ferrovia:

Riguarda le aree destinate alle sedi ferroviarie esistenti ed ai relativi servizi ed impianti che il presente piano conferma per l'utilizzazione secondo i programmi dell'Amministrazione delle FF.SS.

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di ml. 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia e sono ritenute valide eventuali deroghe concesse dall'Amministrazione delle FF.SS.

In data 11 novembre 2014 è stato richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Casarsa della Delizia il certificato di destinazione.

Il documento non è ancora stato rilasciato dal Comune e per questo sarà trasmesso appena ritirato.

## **DESCRIZIONE**

Alcune delle particelle elencate ricadono per parte entro la fascia di rispetto ferroviario e del Rio Gromania.

### **15.STANDARD URBANISTICI E POTENZIALITA'EDIFICATORIA**

Di seguito sono elencati gli standard e la potenzialità urbanistica prevista dal **Vigente PRGC del Comune di Casarsa della Delizia** per l'area industriale in questione.

- Superficie produttiva circa 68.841,00 mq.
- Indice di copertura 0,20 mq/mq.
- Superficie coperta max. consentita circa 13.768,20 mq.
- **Superficie esistente circa 8.163,99 mq.**
- **Capacità insediativa residua circa 5.604,21 mq.**
- H. max. 7,50 m
- Distanza dalla strada 6,00 m
- Distanza dai confini di proprietà 5,00 m

I dati urbanistici riportati sono stati rilevati dalla comparazione tra le planimetrie di Piano Regolatore e quelle catastali.

Pertanto potrebbero esserci alcune variazioni in più o in meno nelle superfici rilevate tra lo stato di fatto e quello planimetrico e conseguentemente nella capacità insediativa residua .

La prudenziale valorizzazione tiene già in conto a queste possibili differenze.

## 16.DESCRIZIONE FABBRICATI

Per l'identificazione dei fabbricati si rimanda alla planimetria allegata in appendice.

Identif.	Destinazione	Altezza	Sup.Comm.Mq.
A	Opificio Corpo Principale (p.t.)	7,00	3.086,00
A	Laboratorio, mensa .....(p.t.)	3,45	156,00
A	Opificio Corpo Principale (p.1.)	3,50	156,00
A	Opificio Corpo Principale (p.2)	7,00	835,00
B	Corpo Uffici	2,45/3,75	382,00
B	Corpo Uffici (psi)	2,00	38,00
C	Tettoia (ricovero automezzi)	2,55	295,00
D	Tettoia (scortecciatrici)	6,30	366,00
E	Deposito	5,10	760,00
F	Deposito	4,20	446,00
G	Impianto di pompaggio	--	11,55
H1	Deposito	4,20	446,00
H2	Deposito	4,85	266,20
I	Tettoia	5,10	483,00
L	Deposito (p.t.)	6,62	198,00
L	Deposito (p.1)	2,50	202,31
M	Depuratore	---	952,00
N	Deposito	4,20	163,00
O	Cabina elettrica	3,50	40,00
P	Cabina quadri elettrici	3,50	65,00
Q	Raffinatori	4,50	147,00
R	Impianto si disidratazione	---	103,00

### EDIFICIO "A" Opificio principale

#### *DESCRIZIONE*

L'edificio realizzato nel 1965 a pianta rettangolare delle dimensioni complessive di 32,90x74,95m è strutturato in due zone con altezze diverse.

La parte nord delle dimensioni in pianta di 32,90x42,20m ha un'altezza singola di circa 7,00m la rimanente parte sud è realizzata su più piani per un'altezza totale di circa 14,00m.

In adiacenza, nello stesso piano, c'è la sala sfibratori alta 7,00 m, il tutto per una superficie complessiva di poco più di 800,00 mq.

Al piano terra, sotto gli impianti di cui sopra ci sono delle vasche di stoccaggio e un'ulteriore sala sfibratori.

Nella porzione nord di 1.388,00 mq a unica altezza, si trova il reparto lavorazione e trasformazione del prodotto sfibrato.

Nell'ala sud-est, per una superficie in pianta di 152,00 mq, al piano terra sono ubicati gli spogliatoi, i servizi igienici, il laboratorio e un deposito.

Al piano primo invece gli uffici di reparto ed il magazzino elettrico.

Nel 1975 è stato predisposto, lungo il lato nord, un ampliamento ad uso magazzino accessorio per il prodotto finito.

Nel 1995 è realizzato un ampliamento con la sopraelevazione del locale raffinatori con dimensioni in pianta pari a 13,60x8,30.

Complessivamente gli immobili sono in normale stato di manutenzione tenuto conto alla loro vetustà.

### ***STRUTTURE E FINITURE***

L'opificio ha **fondazioni** in plinti in c.a. collegati da travi rovesce e fondazioni in cemento armato, **struttura e scale** in calcestruzzo armato gettato in opera, **tamponamenti** in blocchi di calcestruzzo e mattoni di laterizio intonacati nella porzione originaria, in cls faccia a vista nell'ampliamento, **copertura** a volta circolare o a botte con struttura prefabbricata in cap o con tegoli TT, **solai** in latero-cemento.

I **serramenti interni** sono in legno e alluminio, **serramenti esterni** in acciaio-vetro e alluminio-vetro, **pavimenti** nella zona produzione in cemento liscio

mentre nei servizi in piastrelle di ceramica, **partizioni interne** in muratura di laterizio intonacata e blocchi di cemento tipo LECA.

Le **lattonerie** sono in lamiera verniciata, **portoni** a saracinesca e scorrevoli su guide con struttura metallica e tamponamenti in pannelli tipo monopanel, uscite di sicurezza con porte in metallo e maniglione antipanico.

Complessivamente gli immobili sono in normale stato di manutenzione tenuto conto alla loro vetust .

## **EDIFICIO “B” Uffici**

---

### ***DESCRIZIONE***

La palazzina uffici, realizzata nell’anno 1966   stata ampliata nell’anno 1989, ha una superficie complessiva di circa 340,00 mq e si sviluppa al piano terra con i seguenti locali: ingresso, accettazione, uffici d’ordine e dirigenziali. Al piano seminterrato si trova invece la Centrale Termica.

Tutta la palazzina uffici, impianto originario ed ampliamento,   dotata di impianto elettrico per illuminazione, forza motrice e trasmissione dati, impianto di riscaldamento e climatizzazione, impianto idrico e smaltimento dei reflui; gli impianti sono stati realizzati secondo le normative vigenti al momento dell’esecuzione.

Sul fronte dall’ufficio accettazione   installata una pesa a ponte per automezzi stradali della portata max. di 60 ton.

### ***STRUTTURE E FINITURE***

Gli Uffici hanno **fondazioni** in plinti e continue in c.a., **struttura** in calcestruzzo armato gettato in opera, **tamponamenti** in mattoni di laterizio intonacati, **copertura** piana con struttura in cemento, **manto di copertura** con guaina impermeabile, **solai** in latero-cemento.

I **serramenti interni** sono in legno e alluminio, **serramenti esterni** in acciaio-  
vetro e alluminio-vetro, **pavimenti** in piastrelle di ceramica, **rivestimenti** dei  
servizi in piastrelle di ceramica, **partizioni interne** in muratura di laterizio  
intonacata e **lattonerie** in lamiera verniciata. La struttura è provvista d'impianto  
elettrico e di raccolta e smaltimento acque meteoriche.

Complessivamente gli immobili sono in normale stato di manutenzione tenuto  
conto alla loro vetustà.

### **EDIFICIO “C” Tettoia posti auto**

---

#### ***DESCRIZIONE***

La pensilina a copertura dei posti auto, è stata costruita nel 1966, ha la pianta  
rettangolare (32,20x9,20m) per una superficie di 296,24, con altezza in gronda di m  
2,50 e sul colmo di m 3,15.

Complessivamente gli immobili si presentano in un normale stato di manutenzione.

#### ***STRUTTURE E FINITURE***

La tettoia ha **fondazioni** in plinti in c.a., **struttura** in carpenteria metallica,  
**copertura** in lamiera grecata, **pavimento** in cemento, **lattonerie** in lamiera  
verniciata. La struttura è provvista di raccolta e smaltimento acque meteoriche.

Complessivamente gli immobili sono in normale stato di manutenzione tenuto  
conto alla loro vetustà.

### **EDIFICIO “D” Tettoia uso produttivo**

---

#### ***DESCRIZIONE***

La tettoia a protezione dell'impianto di scortecciatura e sezionatura dei tronchi ha  
superficie di circa 40 mq., è stata realizzata nel 1966 e poi ampliata nel 2007.

La struttura è provvista di raccolta e smaltimento acque meteoriche.

Complessivamente gli immobili si presentano in un normale stato di manutenzione.

### ***STRUTTURE E FINITURE***

La tettoia ha **fondazioni** in plinti in c.a., **struttura** in carpenteria metallica, **copertura** in lamiera grecata, **pavimento** in cemento, **lattonerie** in lamiera verniciata.

Complessivamente gli immobili sono in normale stato di manutenzione tenuto conto alla loro vetustà.

### **EDIFICIO “E” Deposito**

---

#### ***DESCRIZIONE***

L’edificio, destinato per il deposito del legname, è stato realizzato nel 1965 e poi ampliato nel 1975.

La dimensione in pianta dell’edificio è di m. 48,65x16,60 m con altezza di 5,10 m.

#### ***STRUTTURE E FINITURE***

Il deposito ha **fondazioni** in plinti in c.a., **struttura** in carpenteria metallica, **tamponamenti** in blocchi di calcestruzzo **copertura** a doppia falda con struttura metallica e manto in lamiera grecata, **pavimento** in cemento, **lattonerie** in lamiera verniciata. La struttura è provvista di impianto elettrico (illuminazione e forza motrice) e di raccolta e smaltimento acque meteoriche.

Complessivamente gli immobili sono in normale stato di manutenzione tenuto conto alla loro vetustà.

### **EDIFICIO “F” Deposito**

---

#### ***DESCRIZIONE***

Edificio costruito nel 1975 con dimensioni di 33,10x11,40 m al servizio dell’attività produttiva dove sono installate le cisterne dei già citati prodotti chimici

e un impianto tubiero, entro cunicolo interrato, che garantisce la distribuzione verso gli impianti di utilizzo.

### ***STRUTTURE E FINITURE***

Il deposito ha **fondazioni** in plinti in c.a., **struttura** in carpenteria metallica, **tamponamenti** in blocchi di calcestruzzo faccia vista, **copertura** a doppia falda con struttura metallica e manto in lamiera grecata, **pavimento** in cemento, **lattonerie** in lamiera verniciata.

Complessivamente gli immobili sono in normale stato di manutenzione tenuto conto alla loro vetustà.

### **EDIFICIO “G” Impianto di pompaggio**

---

#### ***DESCRIZIONE***

Fabbricato realizzato nel 1966 a protezione dell'impianto di pompaggio con pianta rettangolare (3,00x3,85 m)

#### ***STRUTTURE E FINITURE***

Il manufatto ha **fondazioni** in plinti in c.a., **struttura** in carpenteria metallica, **tamponamenti** in blocchi di calcestruzzo faccia vista, **copertura** a doppia falda con struttura metallica e manto in lamiera grecata, **pavimento** in cemento, **lattonerie** in lamiera verniciata.

Complessivamente gli immobili sono in normale stato di manutenzione tenuto conto alla loro vetustà.

### **EDIFICIO “H 1” Deposito-Tettoia**

---

#### ***DESCRIZIONE***

Realizzato nel 1966, ha la pianta rettangolare (51,38x8,80 m) ed è suddiviso in deposito e tettoia.

### ***STRUTTURE E FINITURE***

Il manufatto ha **fondazioni** in plinti in c.a., **struttura** in carpenteria metallica, **tamponamenti** in blocchi di calcestruzzo faccia vista, **copertura** a doppia falda con struttura metallica e manto in lamiera grecata, **pavimento** in cemento, **lattonerie** in lamiera verniciata, **portoni scorrevoli** in acciaio e lamiera grecata.

Gli impianti in dotazione sono limitati al sistema di illuminazione con plafoniere al neon e captazione e smaltimento delle acque meteoriche.

Complessivamente gli immobili sono in normale stato di manutenzione tenuto conto alla loro vetustà.

### **EDIFICIO “H 2” Deposito-Tettoia**

---

#### ***DESCRIZIONE***

Realizzato nel 1966, ha la pianta rettangolare (30,25x8,80 m) ed è suddiviso in deposito e tettoia.

#### ***STRUTTURE E FINITURE***

Il manufatto ha **fondazioni** in plinti in c.a., **struttura** in carpenteria metallica, **tamponamenti** in blocchi di calcestruzzo faccia vista, **copertura** a doppia falda con struttura metallica e manto in lamiera grecata, **pavimento** in cemento, **lattonerie** in lamiera verniciata, **portoni scorrevoli** in acciaio e lamiera grecata.

Gli impianti in dotazione sono limitati al sistema di illuminazione con plafoniere al neon.

Complessivamente gli immobili sono in normale stato di manutenzione tenuto conto alla loro vetustà.

## **EDIFICIO “I” Tettoia – stoccaggio materiali**

---

### ***DESCRIZIONE***

Realizzata nel 1988/1989 per lo stoccaggio del materiale finito, ha la pianta rettangolare (15,00x32,20 m).

### ***STRUTTURE E FINITURE***

Il manufatto ha **fondazioni** in plinti in c.a., **struttura** in carpenteria metallica, **copertura** a doppia falda con struttura metallica in capriate e manto in lamiera grecata, **pavimento** in cemento, **lattonerie** in lamiera verniciata, **portoni scorrevoli** in acciaio e lamiera grecata.

Complessivamente gli immobili sono in normale stato di manutenzione tenuto conto alla loro vetustà.

## **EDIFICIO “L” Deposito – impianti**

---

### ***DESCRIZIONE***

Realizzato nel 1975, in aderenza all’impianto di depurazione, per lo stoccaggio del materiale finito, ha la pianta rettangolare di m. 20,75x9,55.

### ***STRUTTURE E FINITURE***

Il manufatto ha **fondazioni** in plinti in c.a., **struttura** in carpenteria metallica, **scale interne** in struttura metallica, **copertura** a doppia falda con struttura metallica in capriate e manto in lamiera grecata, **tamponamenti** in blocchi di calcestruzzo faccia vista, **pavimento** in cemento, **lattonerie** in lamiera verniciata, **serramenti** in ferro e vetro.

Complessivamente gli immobili sono in normale stato di manutenzione tenuto conto alla loro vetustà.

## **EDIFICIO “M” Depuratore**

---

### ***DESCRIZIONE***

L'impianto di depurazione delle acque è stato realizzato nel 1975. Interamente costruito in calcestruzzo armato, è composto da vasche di accumulo, rimescolatori, addensatori, soffianti ecc.. L'impianto è del tipo a doppio stadio biologico, brevettato dalla Ditta ATTIHOLZ, nel tempo, è stato implementato e migliorato. Il rimescolatore circolare in calcestruzzo è stato sostituito da un impianto più performante realizzato con vasca e struttura portante in acciaio e base in cls. per la tenuta di eventuali sversamenti.

### ***STRUTTURE E FINITURE***

Il manufatto ha **fondazioni** in plinti in c.a., **struttura** in calcestruzzo armato a vista.

Complessivamente gli immobili si presentano in un normale stato di manutenzione.

## **EDIFICIO “N” Deposito**

---

### ***DESCRIZIONE***

Realizzato nel 1976 di pianta quadrata 12,80x12,80 m. è suddiviso in quattro locali comunicanti fra loro con accesso direttamente dall'esterno.

### ***STRUTTURE E FINITURE***

Il manufatto ha **fondazioni** in plinti in c.a., **struttura** in blocchi di cemento a vista, **tamponamenti** in blocchi di cemento faccia vista, **copertura** a doppia falda con struttura metallica e manto in lamiera grecata, **pavimento** in cemento, **lattonerie** in lamiera verniciata.

Complessivamente gli immobili sono in normale stato di manutenzione tenuto conto alla loro vetustà.

## **EDIFICIO “O” Cabina Elettrica**

---

### ***DESCRIZIONE***

Manufatto a pianta rettangolare 5,00x8,00 m al servizio dei due trasformatori (TRAFO) che riducono la tensione da 132 KV (elettrodotta) a 6.000V per uso produttivo.

La dotazione impiantistica è limitata all'illuminazione dei locali e del sistema di captazione e smaltimento delle acque meteoriche.

### ***STRUTTURE E FINITURE***

Il manufatto ha **fondazioni** in plinti in c.a., **struttura** in blocchi di cemento a vista, **tamponamenti** in blocchi di cemento a vista, **copertura** piana con struttura in latero-cemento e manto in guaina impermeabile, **pavimento** in cemento, **lattonerie** in lamiera verniciata.

Complessivamente gli immobili sono in normale stato di manutenzione tenuto conto alla loro vetustà.

## **EDIFICIO “P” Quadri elettrici**

---

### ***DESCRIZIONE***

Cabina di trasformazione dell'energia elettrica costruita nel 1991. Tre trasformatori trifase, aventi una potenza complessiva di 6.000 KVA, riducono la tensione primaria in arrivo dall'edificio “O” da 6.000V a 380V per poter alimentare gli impianti del ciclo produttivo.

### ***STRUTTURE E FINITURE***

Il manufatto ha **fondazioni** in plinti in c.a., **struttura** in blocchi di cemento intonacati, **tamponamenti** in blocchi di cemento a vista, **copertura** piana con struttura in latero-cemento e manto in guaina impermeabile, **pavimento** in cemento, **lattonerie** in lamiera verniciata, **serramenti** in alluminio anodizzato.

Complessivamente gli immobili sono in normale stato di manutenzione tenuto conto alla loro vetustà.

## **EDIFICIO “Q” Raffinatori**

---

### ***DESCRIZIONE***

Manufatto per l'alloggiamento dei raffinatori della pasta di legno greggia realizzato nel 2004, di forma rettangolare con dimensioni di 9,20x16,00 m.

### ***STRUTTURE E FINITURE***

Il manufatto ha **fondazioni** in plinti in c.a., **struttura** in calcestruzzo, **tamponamenti** in calcestruzzo, **copertura** piana con struttura in latero-cemento e manto in guaina impermeabile, **pavimento** in cemento, **lattonerie** in lamiera verniciata, **serramenti** in alluminio anodizzato, **portone** scorrevole metallico con tamponamento in pannelli tipo sandwic.

Sono presenti l'impianto elettrico per l'illuminazione e forza motrice e l'impianto di raccolta e smaltimento acque meteoriche.

Complessivamente gli immobili sono in normale stato di manutenzione tenuto conto alla loro vetustà.

## **EDIFICIO “R” Impianto disidratazione fango**

---

### ***DESCRIZIONE***

Si tratta di nuovi impianti tecnologici per incrementare il residuo secco dei fanghi di supero provenienti dal depuratore biologico delle acque industriali dello stabilimento.

I nuovi impianti sono costituiti da: Un estrattore centrifugo, in parallelo all'attuale addensatore statico, dell'impianto di depurazione collocato in un locale tecnico su due piani costituito da una struttura portante metallica intelaiata e un silos coperto di stabilizzazione per contenere i fanghi ispessiti.

Le dimensioni del silos sono pari a m 5,40x14,00x2,70/677, con una capacità massima pari a 150 mc.

#### ***STRUTTURE E FINITURE***

Il manufatto ha **fondazioni** in plinti in c.a., **struttura** in carpenteria metallica, **tamponamenti** in pannelli isolanti tipo sandwic, **copertura** a falda con struttura metallica e manto di copertura in lamiera, **solaio** Metallico tipo Hibond, **pavimento** in cemento, **lattonerie** in lamiera verniciata, **portone** scorrevole metallico con tamponamento in pannelli tipo sandwic, **serramenti** in alluminio.

Oltre a tutti gli impianti tecnologici dedicati, è presente l'impianto d'illuminazione elettrica.

Complessivamente gli immobili sono in normale stato di manutenzione tenuto conto alla loro vetustà.

### **17. DESCRIZIONE IMPIANTI TECNOLOGI INTEGRATI**

#### ***IMPIANTI INTEGRATI NEI FABBRICATI***

Di seguito si elencano sommariamente gli impianti integrati al fabbricato e già compresi nella valutazione dell'immobile.

#### ***IMPIANTI TECNOLOGICI***

##### Impianto antincendio costituito da:

Pos.E3 - N.1 Pompa sommersa per prelievo acqua dal pozzo;

Pos.E3 - N.1 Pompa con motore a scoppio;

Pos.E3 -N.1 Pompa con motore elettrico;

N.1 Attacco di mandata per vigili del fuoco;

N.2 Idranti;

N.6 Bocchette doppie (interna ed esterna) con manichette;

Impianto elettrico costituito da:

**Pos.L – N.1 Cabina elettrica MT**, comprensiva di: da 132.000 a 6.000 volt; sezionatori interruttori, 2 trasformatori trifase 2000 Kva strumenti di misura e quadri comando;

**Pos.L – N.1 Cabina elettrica BT**, comprensiva di da 6.000 a 380 volt sezionatori, interruttori, 3 trasformatori trifase 7500 Kva strumenti di misura e quadri comando

**Quadri elettrici stabilimento:**

Pos.B3-Quadro elettrico generale ZONE F, H;

Pos.B3-Quadro elettrico generale ZONA B5;

Pos.B3-Quadro elettrico generale ZONE U, A, B, C, D, E;

Pos.B3-Sezionatore-interruttore motori sincroni 6000 Volt;

Pos.X-Quadri comando motori zone B1, B2, B3, B4;

Pos.B3-N.3 Inverter ABB per alimentazione raffinatori m23;

Pos.B3- Quadro luci, prese, eccitazione CC, catene sfibratori;

Pos.A-Quadro elettrico comando ZONA C;

Pos.D-Quadro elettrico comando ZONA D, E, E3;

Pos.F-Quadro elettrico comando ZONA F, H;

**Linee di distribuzione con calate:**

**Impianto di illuminazione costituito da:**

-Lampade fluorescenti appese al soffitto;

-Impianto illuminazione uffici con lampade fluorescenti;

-Linee elettriche negli uffici per F.E.M., linea telefonica, linea impianto antiintrusione, linea EDP-DATI

-Illuminazione piazzale con 18 lampade al sodio

**Impianto termo-idro-sanitario costituito da:**

**ZONA UFFICI** riscaldati

Rif.U – N.1 Caldaia a GPL RADIANT RK 34 34 KW 2010 con pompe e tubi distribuzione acqua calda;

Rif.U – N.1 Centrale produzione acqua fredda MTA CG131 37 Kw 2008 con pompe e tubi distribuzione acqua fredda;

Rif.U - N.16 ventilconvettori nei vari uffici;

Rif.D - N.1-Caldaia ad aria calda BALTUR BTL 1075 Kw fuori uso, NON NORMA;

Rif.E- -Caldaia ad aria calda FIAMMA G0 a basamento, kw 30 in funzione;

**ZONE B, C, F, H prive di riscaldamento**

Rif.U.B10- Impianto idrosanitario nei bagni degli uffici e spogliatoi;

**Linee di distribuzione dell'aria compressa:**

-ZONE B,C dalla sala compressore i 23;

-ZONE F, D dal compressore i 21 mediante tubazioni idrauliche, scarichi condensa e riduttori di pressione per ciascuna stazione di utilizzo;

**Impianto antintrusione uffici comprensivo di:**

Rif.U – N.1 Centralino antifurto PROMELIT;

Rif.U – N.4 sensori;

**Carroponte raschiatore aspirante composto di:**

Rif.F– N.1 Carroponte raschiatore aspirante su vasche depurazione;

Rif.F -N.2 Rotaie da 24 ml con finecorsa magnetici;

Rif.F -N. 1 Ponte da 16,60 ml in lamiera saldata e profilati;

Rif.F -N. 2 Carrelli per la movimentazione con motoriduttore velocità 1,2 m/min;

Rif.F -N.1 Quadro comando in cassetta stagna;

Rif.F -N.2 Lame raschiatrici per raccolta superficiale fanghi leggeri;

Rif.F -N.2 Lame raschiatrici per raccolta sul fondo dei fanghi;

Rif.F -N.2 Tubazioni di aspirazione a sifone per ricircolo dei fondi INOX;

### **Ascensore per materiali e persone**

Rif.F -N.1 Ascensore per materiali e persone Kg 800 corsa totale cm 600 falcom  
FA025583, 3 fermate PT/piano intermedio/1°P;

### **Pesa a ponte per automezzi**

Rif.F -N.1 Pesa a ponte per automezzi fino a 600 q.li 1966 nel 2012 sono  
state sostituite n.4 celle di carico

---

### ***VASCHE IN CEMENTO ARMATO***

-Vascone stoccaggio legname di q.li. 2.500.

*Contenuto legname + acqua fresca*

-Vasca pasta uscita sfibratori di mc.4.

*Contenuto pastalegno*

-Vasca 3° assortitore di mc.6.

*Contenuto pastalegno*

-Vasca fianco buono 1B1-1B2 di mc.12,5.

*Vasca in disuso*

-Vasca pastalegno buona 1B1-1B2 di mc.13,5.

*Contenuto pastalegno*

-Vasca pasta addensata di mc.340.

*Contenuto pastalegno*

-Torre di sbianca di mc.50.

*Contenuto pastalegno*

-Vasca pasta imbianchita di mc.340.

*Contenuto pastalegno*

-Vasca acqua di processo di mc.160.

*Contenuto acque di processo*

-Vasca scarto assortitori di mc.25.

*Contenuto pastalegno*

-Vasca pasta raffinata di mc.25.

*Contenuto pastalegno*

-Vasca recupero impianto stagionatura di mc.32,6.

*Contenuto acque processo e pastalegno*

-Vasca pastalegno da spapolare di mc.18,6.

*Contenuto pastalegno*

-Vasca di pre-aerazione di mc.240.

*Contenuto acque di processo in esubero*

-Vasca di aerazione primaria di mc.400.

*Contenuto acque di processo in esubero + fango biologico*

-Vasca di sedimentazione primaria di mc.700.

*Contenuto acque di processo in esubero + fango biologico*

-Vasca di aerazione secondaria di mc.400;

*Contenuto acque di processo in esubero + fango biologico*

-Vasca di sedimentazione secondaria di mc.700;

*Contenuto acque di processo in esubero + fango biologico*

-Vasca fango biologico in esubero mc.240;

*Fango biologico*

-Vasca di pre-addensamento fango biologico mc.71,5;

*Fango biologico*

-Vasca di stoccaggio fango biologico addensato mc.77;

*Fango biologico*

-Vasca sedimentatore circolare mc.370;

*Acque di processo*

-Vasca dell'acqua fresca mc.8,20;

*Acqua*

-----

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale degli impianti.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

## **18. CERTIFICATI DI CONFORMITÀ IMPIANTI TECNOLOGICI**

### IMPIANTO ELETTRICO

**-Dichiarazione di conformità** dell'impianto alla regola dell'arte per la manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico su opificio destinato alla produzione di cellulosa.

Certificato in data 25.06.2014 a firma della ditta

S.R.L. con sede in Fiume Veneto.

Si allega copia del certificato

**-Dichiarazione di rispondenza** dell'impianto elettrico su opificio destinato alla produzione di cellulosa. Ai sensi del decreto 22 gennaio 2008 n.37, art.7

Certificato in data 04.02.2104 a firma del PERITO GREMESE FRANCO di San Vito al Tagliamento.

Si allega copia del certificato.

#### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

**Dichiarazione di conformità** dell'impianto alla regola dell'arte ai sensi del d.m.22.1.2008, n.37 per opere di manutenzione straordinaria su attività produttiva (uffici).

Certificato in data 28.12.2011 a firma della ditta \_\_\_\_\_ con sede in Fiume Veneto.

Si allega copia del certificato.

**Dichiarazione di conformità** dell'impianto alla regola dell'arte ai sensi del d.m.22.1.2008, n.37 per opere modifica e spostamento generatore aria esistente.

Certificato in data 16.12.2013 a firma della ditta \_\_\_\_\_ con sede in Fiume Veneto.

Si allega copia del certificato.

#### SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA'

**Segnalazione certificata** inizio attività ai fini della sicurezza antincendio presentata in data 16.07.2014 presso il Servizio di Vigilanza Commercio – Polizia Municipale di Casarsa della Delizia.

Si allega copia della segnalazione.

### **19. CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI**

Dopo la presentazione della domanda di sanatoria edilizia da parte della \_\_\_\_\_, in data 08.02.2011 con prot.1975 Pratica n.105 il Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pordenone ha comunicato l'avvio del procedimento.

La proprietà informa che recentemente è stato eseguito il sopralluogo da parte dei funzionari del Comando Provinciale Vigili del Fuoco ma che non è ancora stato rilasciato il C.P.I.

## **20. AUTORIZZAZIONE INTEGRATA AMBIENTALE A.I.A.**

Rilasciati alla Società

### **DECRETO n.756 – SINQ-PN/AIA/1-R**

D.L.gs 152/2006 n.152. Aggiornamento ai sensi dell'articolo 29 nonies, comma 1, del d.lgs. 152/2006, dell'Autorizzazione Integrata Ambientale rilasciata con il decreto n.1482 del 31 luglio 2006, voltura e rinnovata con i decreti n.2468 del 12 novembre 2009, n.657 del 31 marzo 2011 e n.1632 del 09 luglio 2012.

### **DECRETO n.1632– SINQ-PN/AIA/1-R**

D.L.gs 152/2006 n.152.Rinnovo dell'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) n.1482 del 31 luglio 2006, relativa ad un impianto di fabbricazione di pasta per carta a partire dal legno, sito in Comune di Casarsa della Delizia.

## **21. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non è stata redatta l'attestazione di prestazione energetica.

Prima della cessione degli immobili dovrà essere redatto il documento.

## **22. SONDAGGI E ISPEZIONI**

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, la consistenza, l'inquinamento, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche dei terreni dove si trova il complesso industriale e di quelli a destinazione agricola e a verde privato.

## **23. CONFORMITA' CATASTALE FABBRICATI**

L'ultimo aggiornamento presentato all'Ufficio Provinciale del Territorio riporta il

Tipo Mappale nr.59227/2014 del 26.06.2014 e Variazione Docfa prot. nr.PN0068344 del 18.07.2014.

Si dichiara la conformità catastale degli immobili.

## **24.PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI**

Per la puntuale identificazione dei fabbricati si rimanda alla planimetria allegata in appendice.

### **EDIFICIO “A” corpo principale - Opificio**

Anno di realizzazione: 1965 -1984

**Autorizzazioni, pareri collaudi:**

**Opificio originario:**

Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 2 del 13.05.1965

Parere dei VVFF n. 36/482/D del 10.02.1996

Autorizzazione per le opere in cemento armato della Prefettura di Pordenone del 25.07.1966 n. 5191002/52366/A.E.

NOP dei VVFF del 23.12.1992 n. 4462/10-5

Certificato del Sindaco di Casarsa del 19.12.1996 di conformità delle opere al progetto autorizzato con NO n. 2 del 13.05.1965

**Ampliamento autorizzato nel 1975 e realizzato nel 1984:**

Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 2 del 23.04.1975

Denuncia opere in c.a. normale al Genio Civile di Pordenone del 06.06.1984 n. 16008

Denuncia opere in c.a. precompresso al Genio Civile di Pordenone del 07.09.1984 n. 16008

**Sopraelevazione autorizzato nel e realizzato nel 1995:**

Concessione edilizia n. 126 del 18.12.1995 pratica n. 165/95

Denuncia opere strutturali presso la Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici del 10.01.1996 al n. 18881

Certificato di collaudo statico del 17.09.1996 al n. 18881

Dichiarazione del 28.10.1996 di inizio ed ultimazione lavori rispettivamente in data 15.01.1996 e in data 02.09.1996

Dichiarazione dell D.L. che i locali e le murature sono idonei ad essere agibili

Domanda di agibilità del 29.10.1996 prot. n. 13245 del 30.10.1996

Domanda di variante in corso d'opera del 15.11.1996 della C.E. n. 126 del 18.12.1995

Concessione Edilizia di variante n. 107 del 02.12.1996 pratica n. 147/96 in variante alla n. 126 del 18.12.1995

### **EDIFICIO “B” Uffici**

Anno di realizzazione: 1966-1989

#### **Corpo originario**

Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 2 del 13.05.1965.

Parere dei VVFF n. 36/482/D del 10.02.1996.

Autorizzazione per le opere in cemento armato della Prefettura di Pordenone del 25.07.1966 n. 5191002/52366/A.E.

NOP dei VVFF del 23.12.1992 n. 4462/10-5.

Certificato del Sindaco di Casarsa del 19.12.1996 di conformità delle opere al progetto autorizzato con NO n. 2 del 13.05.1965.

Certificato di collaudo del 27.02.2013 redatto dall' ing. Ernesto Raffin.

#### **Ampliamento del 1989**

Richiesta di permesso di costruire prot. n. 1946 del 01.03.1989 prat. n. 45/89

Concessione edilizia n. 30 del 10.04.1989

Denuncia opere strutturali alla Direzione Provinciale dei servizi Tecnici n. 6659 del 02.05.1989

Comunicazione inizio lavori del 03.05.1989 con allegato il progetto dell'impianto di riscaldamento e documentazione ai sensi della legge 30.04.1976 n. 373 e progetto dell'impianto elettrico ai sensi della L.R. n. 57 del 20.06.1985

Certificato di collaudo stati del 22.09.1989 n. 6659

### **EDIFICIO “C” Tettoia – uso parcheggio**

Anno di realizzazione non rinvenuto.

Realizzata inizialmente senza alcuna autorizzazione.

Collaudo statico dell’ Ing. Ernesto Raffin del 27.02.2013.

Richiesto specifico Nulla Osta Idraulico (ricadendo all’interno dei 10,00 mt. della fascia di rispetto delle acque).

Parere favorevole al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria (richiesta del 07.04.2014) del 03.06.2014 prot. n. 5632 prat. n. 14/040.

### **EDIFICIO “D” Tettoia – uso produttivo**

Anno di realizzazione 1966-2007

Realizzata contestualmente ai Fabbricati “A” e “B” è priva di autorizzazioni ritenendola parte integrante degli impianti.

Certificato di collaudo del 27.02.2013 redatto dall’ ing. Ernesto Raffin.

### **EDIFICIO “E” Deposito**

Anno di realizzazione 1965-1975 (ampliamento di mq. 300,00 lordi ca)

#### **Corpo originario**

Nulla osta per l’esecuzione di lavori edili n. 2 del 13.05.1965

Parere dei VVFF n. 36/482/D del 10.02.1996

Autorizzazione per le opere in cemento armato della Prefettura di Pordenone del 25.07.1966 n. 5191002/52366/A.E.

NOP dei VVFF del 23.12.1992 n. 4462/10-5

Certificato del Sindaco di Casarsa del 19.12.1996 di conformità delle opere al progetto autorizzato con NO n. 2 del 13.05.1965

### **Ampliamento del 1975**

Domanda per ottenere il permesso di costruire del depuratore ed ampliamento ad uso magazzino legname e derivati del 18.04.1975 prot. n. 1975

Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 2 del 23.04.1975

Certificato di collaudo del 27.02.2013 redatto dall' ing. Ernesto Raffin

### **EDIFICIO "F" Deposito**

Anno di realizzazione 1975.

Realizzata inizialmente senza alcuna autorizzazione.

Collaudo statico dell' Ing. Ernesto Raffin del 27.02.2013.

Parere favorevole al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria (richiesta del 07.04.2014) del 03.06.2014 prot. n. 5632 prat. n. 14/040.

### **EDIFICIO "G" Impianto di pompaggio**

Anno di realizzazione 1966.

Realizzato senza alcuna autorizzazione.

Collaudo statico dell' Ing. Ernesto Raffin del 27.02.2013.

Parere favorevole al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria (richiesta del 07.04.2014) del 03.06.2014 prot. n. 5632 prat. n. 14/040.

### **EDIFICIO "H1" Deposito - Tettoia**

Anno di realizzazione 1966 .

Realizzata senza alcuna autorizzazione.

Collaudo statico dell' Ing. Ernesto Raffin del 27.02.2013.

Parere favorevole al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria (richiesta del 07.04.2014) del 03.06.2014 prot. n. 5632 prat. n. 14/040.

### **EDIFICIO “H2” Deposito - Tettoia**

Anno di realizzazione 1966.

Realizzata senza alcuna autorizzazione.

Richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 12853 del 23.10.1996 prat. n. 150/96.

Verbale di Commissione edilizia del 16.12.1996.

Comunicazione prot. n. 12853 del 19.12.1996 di parere contrario.

Autorizzazione edilizia in precario n. 145 del 39.12.1996.

Collaudo statico dell' Ing. Ernesto Raffin del 27.02.2013.

Parere favorevole al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria (richiesta del 07.04.2014) del 03.06.2014 prot. n. 5632 prat. n. 14/040.

### **EDIFICIO “P” Tettoia – Stoccaggio materia finita**

Anno di realizzazione 1988-89

Realizzata senza alcuna autorizzazione

Collaudo statico dell' Ing. Ernesto Raffin del 27.02.2013

Parere favorevole al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria (richiesta del 07.04.2014) del 03.06.2014 prot. n. 5632 prat. n. 14/040

### **EDIFICIO “L” Deposito – uso impiantistico**

Anno di realizzazione 1975

Realizzata senza alcuna autorizzazione.

Collaudo statico dell' Ing. Ernesto Raffin del 27.02.2013.

Parere favorevole al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria (richiesta del 07.04.2014) del 03.06.2014 prot. n. 5632 prat. n. 14/040.

### **EDIFICIO “M” Depuratore**

Anno di realizzazione 1975

Richiesta di Permesso di costruire del 18.04.1975 prot. n. 2588.

Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 2 del 30.04.1975.

Collaudo statico dell' Ing. Ernesto Raffin del 27.02.2013.

Parere favorevole al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria (richiesta del 07.04.2014) del 03.06.2014 prot. n. 5632 prat. n. 14/040.

#### **EDIFICIO “N” Deposito – uso generico**

Anno di realizzazione 1976.

Realizzata senza alcuna autorizzazione.

Collaudo statico dell' Ing. Ernesto Raffin del 27.02.2013.

Parere favorevole al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria (richiesta del 07.04.2014) del 03.06.2014 prot. n. 5632 prat. n. 14/040.

#### **EDIFICIO “O” Cabina elettrica**

Anno di realizzazione 1991

Concessione edilizia n. 48 del 10.07.1991 prot. n. 2870 prat. n. 52/91.

#### **EDIFICIO “P” Quadri elettrici**

Anno di realizzazione 1991.

Concessione edilizia n. 48 del 10.07.1991 prot. n. 2870 prat. n. 52/91.

#### **EDIFICIO “Q” Raffinatori**

Anno di realizzazione 2004.

Parere igienico sanitario del 27.05.2004 prot. n. 29075 ASS n. 6.

Concessione edilizia n. 38/04 del 15.07.2004.

Denuncia opere strutturali presso la Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici del 28.07.2004 al n. 1186.

Comunicazione inizio lavori del 02.08.2004 con allegato il progetto dell'impianto di riscaldamento e documentazione ai sensi della legge 30.04.1976 n. 373 e progetto dell'impianto elettrico ai sensi della L.R. n. 46 del 05.03.1990.

Certificato di collaudo statico del 25.10.2005 al n. 1186.

Dichiarazione di conformità dell'impianto luce e distribuzione forza motrice del 16.01.2005.

Richiesta di agibilità del 02.03.2006 completo della documentazione prevista.

### **EDIFICIO "R" Impianto disidratazione fango**

Anno di realizzazione 2013-14.

DIA in alternativa al Permesso di Costruire del 24.05.2013

Comunicazione di Inizio Lavori del 13.08.2013.

La pratica di sanatoria edilizia inoltrata dalla proprietà e tutti gli atti edilizi sono consultabili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarsa della Delizia.
---

Si ricorda, in ogni caso, che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

### **25.CERTIFICATO INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**

In data 11 novembre 2014 è stato richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Casarsa della Delizia il certificato d'adempimento delle prescrizioni e provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 L.47/85.

Il documento non è ancora stato rilasciato dal Comune e per questo sarà trasmesso appena pronto.

## **26.REGOLARITA' EDILIZIA**

**In data 03.06.2014, con protocollo 5632/8914 Prat.14/040**, il Comune di Casarsa della Delizia ha inviato risposta alla richiesta di Permesso a costruire in sanatoria per opere realizzate in assenza e/o difformità dai titoli autorizzativi.

Nella lettera si comunica che per la sanatoria in data 07.05.2014 è pervenuto al prot.7183 il parere favorevole dell'A.S.S. N.6 Friuli Occidentale sul progetto e che la Commissione Edilizia nella seduta del 21.05.2014 ha espresso parere favorevole al rilascio del provvedimento richiesto.

Per consentire la prosecuzione dell'iter di rilascio del provvedimento si chiede di fornire all'Ufficio Tecnico Comunale, la seguente documentazione:

-Parere antincendio;

-Atto di acquisto dell'area demaniale distinta al Catasto al fg.18 map.162-163-164;

Inoltre il provvedimento in sanatoria è subordinato anche a:

a-Definizione e conclusione della procedura sanzionatoria relativa all'inosservanza delle disposizioni legislative in materia strutturale e sismica "provvedimento già avviato con la trasmissione della relativa documentazione alla Regione F.V.G. – Direzione Provinciale Lavori Pubblici"

**b- Al pagamento dell'oblazione in conformità a quanto sancito dall'art.49 della L.R. 19/2009 e successive modifiche e integrazioni, il cui importo è stato determinato in Euro 53.131,46.....**

c- Al pagamento dei diritti di segreteria di Euro 100,00.

d- Alla presentazione di una marca da bollo del valore di Euro 16,00.

*E' altresì precisato che il provvedimento di sanatoria sarà finalizzato alla sola regolarizzazione degli edifici ai fini edilizi ed urbanistici e che per l'utilizzazione degli stessi dovranno essere espletate tutte le procedure previste dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia di agibilità degli edifici.*

Si allega copia dell'atto notificato alla proprietà.

-----

**Pertanto la regolarità edilizia degli immobili è subordinata al completamento della pratica edilizia in sanatoria, al pagamento dell'oblazione e al successivo ritiro del Permesso a Costruire in sanatoria con l'applicazione delle prescrizioni riportate.**

Tutti gli atti e i documenti sono consultabili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarsa della Delizia.

-----

Si ricorda, in ogni caso, che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

#### **27.ANDAMENTO MERCATO E COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI**

L'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, specialmente quello legato alla produzione industriale, ha congelato la richiesta di spazi legati alla produzione.

La mancanza di liquidità da parte degli operatori, la difficoltà di accesso ai mutui bancari e la presenza sul mercato di numerosi capannoni dismessi a seguito della chiusura o della delocalizzazione di molte aziende, ha fortemente condizionato la domanda di complessi produttivi di grandi dimensioni nonostante il crollo dei prezzi verificatosi negli ultimi anni.

Inoltre, nel caso in questione, la conformazione strutturale del fabbricato e la sua specifica destinazione d'uso non permettono una facile convertibilità, condizionando in maniera ancora maggiore la vendita del compendio.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive di capannoni, nonostante oramai di prassi è applicato un abbattimento diretto del 30% - 40% al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende spesso sotto tale percentuale.

## **28.CONSISTENZA DEI BENI**

Nonostante **la stima e la vendita del bene è eseguita a corpo e non a misura**, la superficie commerciale dell'immobile, rilevata graficamente dagli elaborati tecnici e catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali e i muri in comune al 50%.

Anche per i terreni la stima e la vendita è eseguita a corpo e non a misura con indicata la consistenza catastale e non quella rilevata.

Inoltre non sono stati verificati e materializzati i confini sul posto.

## **27.PROCEDIMENTO DI STIMA**

### **Per gli immobili a destinazione industriale**

Nel caso in questione, considerata la tipologia costruttiva e la specificità degli immobili, per la mancanza di comparabili e non essendo possibile utilizzare il metodo finanziario, il criterio utilizzato per la stima è quello del metodo dei costi.

### Il metodo dei costi

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

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

### Limiti e assunzioni

Pubblicazione Edita dalla DEI – Tipografia del Genio Civile relativa ai “Prezzi ed alle tipologie edilizie” a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, anno 2014, che riporta a consuntivo:

Per un capannone con copertura piana della superficie di mq.4.981 e altezza di mt.4.00, un costo dell'opera a metro quadrato di Euro 346,00 che sommate le altre spese si arriva a un costo **prudenziale** complessivo dell'opera di Euro 415,00/mq. escluso il valore del terreno.

Per un capannone con copertura piana della superficie di mq.4.981 e altezza di mt.6.50, un costo dell'opera a metro quadrato di Euro 360,00 che sommate le altre spese si arriva a un costo **prudenziale** complessivo dell'opera di Euro 435,00/mq. escluso il valore del terreno.

Per la palazzina uffici, costituente corpo assestante, la pubblicazione porta un costo dell'opera a metro quadrato di Euro 876,00 che sommate le altre spese si arriva a un costo **prudenziale** complessivo dell'opera di Euro 1.050,00/mq. escluso il valore del terreno.

Il valore attribuito al terreno edificabile di pertinenza tiene conto agli attuali valori medi rilevati sul mercato immobiliare per aree industriali-artigianali di simili caratteristiche.

### Il deprezzamento per vetustà e obsolescenza

Per determinare il deprezzamento per vetustà e per obsolescenza intervenute sembra opportuno richiamare alcuni passi illustrativi dell'argomento tratti dal testo *Estimo Industriale*, Vol. III di *Estimo*, opera del Prof. Marcello Orefice, ed. UTET Torino.

“(…) Il continuo incremento nel tempo dei costi di costruzione dei manufatti civili ed industriali, come degli impianti e delle macchine, non inficia, (ad eccezione di alcuni casi del tutto singolari), la correttezza del metodo estimativo inteso a deprezzare percentualmente il prevedibile costo attuale di riproduzione: si verifica, infatti che ad ogni incremento di costo a nuovo corrisponde un analogo incremento di valore dell'esistente o dell'usato che mantiene sostanzialmente inalterato il rapporto tra i due valori.

In merito alla durata della vita utile di un edificio industriale, è opportuno sottolineare che la maggior usura a cui sono sottoposti e la necessità di più frequenti opere di adeguamento o di trasformazione rendono di solito la loro vita assai più breve di quella degli edifici a destinazione residenziale o commerciale (…). Nel caso di edifici con buone possibilità di adattamenti ad altri tipi di impianti industriali, può logicamente prevedersi una durata maggiore e, comunque, non superiore ai 75 ÷ 100 anni. Una durata analoga può prevedersi sia per edifici industriali realizzati in calcestruzzo armato sia per costruzioni in laterizio o in altra muratura ordinaria.

Gli effetti della vetustà pura si manifestano sugli edifici e sugli impianti industriali esclusivamente a motivo dell'invecchiamento conducendo a prevedere che ogni elemento non più nuovo presenti, in confronto con il rispettivo elemento nuovo, una minor durata probabile in efficienza a prescindere dal servizio utile reso dall'elemento, e ciò anche se la sua utilità economica (ossia il profitto derivante dal

suo impiego) sia rimasta, nonostante l'uso, uguale a quella che aveva quando era nuovo.

Gli elementi non più nuovi possono, inoltre, presentare nel tempo una minore utilità a causa di costi di esercizio sempre più onerosi e di una sempre più frequente necessità di manutenzione straordinaria che comportano, in taluni casi, riduzioni o arresti di produzione per provvedere alla loro riparazione. Ne deriva un particolare deprezzamento che viene definito da decadimento reddituale.

L'obsolescenza del singolo elemento si verifica allorché esso risulta superato e potrebbe, pertanto, essere sostituito da un nuovo elemento introdotto dal progresso tecnologico ed in grado di offrire un'utilità maggiore o una superiore economicità. (...) Nella pratica corrente, allo scopo di rendere più snello il calcolo, si preferisce adoperare coefficienti complessivi di deperimento che comprendono generalmente l'effetto dei primi due fenomeni indicati, la vetustà pura ed il decadimento reddituale, ma che consentono anche di tener conto di un'avvenuta o probabile obsolescenza. Ciò consente di individuare almeno tre fasi di vita utile.

Nella prima fase, l'edificio adempie alle funzioni ad esso assegnate originariamente in sede di programma o di progetto e la legge temporale che rappresenta gli effetti del suo invecchiamento non si discosta sensibilmente dall'andamento esponenziale teorico dinanzi esaminato.

In una seconda fase, il cui inizio generalmente si verifica a circa un terzo della vita utile del manufatto, gli effetti della vetustà e del decadimento reddituale diventano assai più marcati ed il valore tende a ridursi con legge pressoché lineare.

Qualche tempo dopo della metà della vita utile prevedibile, la riduzione di valore tende ad essere meno sensibile nel tempo".

---

L'U.E.E.C., Unione Europea degli Esperti di Costruzioni Industriali, ha preparato una formula empirica per calcolare il deterioramento fisico D di una struttura in

funzione degli anni dell'edificio e del tempo previsto di utilizzo, e stabilire il coefficiente di deprezzamento Kd.

---

### **EDIFICI ANNO 1965**

#### Formula per il calcolo del degrado D

$$D = (N/T + 20)^2/140 - 2.86;$$

D = deprezzamento percentuale del valore a nuovo

A = anni dell'edificio calcolati in percentuale rispetto alla sua vita utile

N = numero di anni di vita dell'edificio = 49 anni

T = numero totale di anni di utilizzo previsto per l'edificio: 75 anni

$$A = N/T \times 100 = 49/75 \times 100 = 65,33$$

$$D = (65 + 20)^2/140 - 2.86 = 48,74$$

#### Calcolo coefficiente di deprezzamento

$$(KD) = (100 - D)/100$$

Il coefficiente di deprezzamento (KD) del bene è il rapporto fra il costo di riproduzione deprezzato (D) e il costo a nuovo (N), da cui ne deriva che, il coefficiente di deprezzamento.

$$KD = (100 - 48,74)/100 = 0,5126$$

**KD applicato = 0,51**

---

### **EDIFICI ANNO 1975**

#### Formula per il calcolo del degrado D

$$D = (N/T + 20)^2/140 - 2.86;$$

D = deprezzamento percentuale del valore a nuovo

A = anni dell'edificio calcolati in percentuale rispetto alla sua vita utile

N = numero di anni di vita dell'edificio = 39 anni

---

T = numero totale di anni di utilizzo previsto per l'edificio: 75 anni

$$A = N/T \times 100 = 39/75 \times 100 = 52,00$$

$$D = (52 + 20)^2/140 - 2.86 = 34,16$$

#### Calcolo coefficiente di deprezzamento

$$(KD) = (100 - D)/100$$

Il coefficiente di deprezzamento (KD) del bene è il rapporto fra il costo di riproduzione deprezzato (D) e il costo a nuovo (N), da cui ne deriva che, il coefficiente di deprezzamento.

$$(KD) = (100 - 34,16)/100 = 0,65$$

**KD applicato = 0,65**

---

#### **EDIFICI ANNO 1984**

##### Formula per il calcolo del degrado D

$$D = (N/T + 20)^2/140 - 2.86;$$

D = deprezzamento percentuale del valore a nuovo

A = anni dell'edificio calcolati in percentuale rispetto alla sua vita utile

N = numero di anni di vita dell'edificio = 30 anni

T = numero totale di anni di utilizzo previsto per l'edificio: 75 anni

$$A = N/T \times 100 = 30/75 \times 100 = 40,00$$

$$D = (40 + 20)^2/140 - 2.86 = 22,85$$

#### Calcolo coefficiente di deprezzamento

$$(KD) = (100 - D)/100$$

Il coefficiente di deprezzamento (KD) del bene è il rapporto fra il costo di riproduzione deprezzato (D) e il costo a nuovo (N), da cui ne deriva che, il coefficiente di deprezzamento.

$$(KD) = (100 - 22,85)/100 = 0,77$$

**KD applicato = 0,77**

## **EDIFICI ANNO 1989**

### Formula per il calcolo del degrado D

$$D = (N/T + 20)^2/140 - 2.86;$$

D = deprezzamento percentuale del valore a nuovo

A = anni dell'edificio calcolati in percentuale rispetto alla sua vita utile

N = numero di anni di vita dell'edificio = 25 anni

T = numero totale di anni di utilizzo previsto per l'edificio: 75 anni

$$A = N/T \times 100 = 25/75 \times 100 = 33,33$$

$$D = (33,33 + 20)^2/140 - 2.86 = 17,45$$

### Calcolo coefficiente di deprezzamento

Il coefficiente di deprezzamento (KD) del bene è il rapporto fra il costo di riproduzione deprezzato (D) e il costo a nuovo (N), da cui ne deriva che, il coefficiente di deprezzamento.

$$(KD) = (100 - D)/100$$

$$KD = (100 - 17,45)/100 = 0,825$$

**KD applicato = 0,82**

---

### **Per i terreni a destinazione industriale D3**

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura

della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto e più precisamente tenuto conto di:

Zona territoriale di ubicazione:

La posizione di un'area industriale nell'ambito del territorio comunale è elemento preponderante agli effetti della sua valutazione poiché le variabili che determinano una maggiore o minore appetibilità di mercato sono più d'una.

Fra queste si possono citare: le caratteristiche sociali ed economiche della zona, la posizione nell'ambito regionale, la dimensione del capoluogo, la presenza di vie di comunicazione e mezzi di trasporto, la distanza dal nucleo urbano centrale, la presenza delle strutture di servizio fra cui chiese, scuole, parchi, edifici pubblici...

Indice di edificabilità:

Rappresenta la potenzialità edificatoria delle aree considerate edificabili dagli strumenti urbanistici vigenti ivi compresi quelli in salvaguardia.

L'indice di edificabilità è individuato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente e la sua variabilità all'interno del territorio comunale può essere particolarmente accentuata; questo significa che, a parità di superficie, un'area può essere edificata con rapporti diversi con notevoli ripercussioni sulle sue quotazioni di mercato.

Destinazione d'uso consentita:

Altro elemento di valutazione va individuato nella destinazione d'uso dell'edificato; anche in questo caso sono le norme di PRG che stabiliscono le parti

di territorio destinate a insediamento residenziale, direzionale - commerciale, produttivo o di servizio.

Agli effetti della stima del valore venale delle aree è necessario quindi procedere a un attento esame del PRG vigente, delle sue tavole di zonizzazione e delle norme tecniche di attuazione per individuare l'inquadramento urbanistico; il valore di un'area può variare in modo rilevante secondo le diverse possibilità di insediamento degli edifici.

Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno:

Rientrano in questa categoria di lavori, oltre alle eventuali opere, che permettono la piena utilizzazione dell'area, per esempio il livellamento del piano di campagna, scavi e riporti dei terreni, anche le opere di urbanizzazione primaria, strade e parcheggi, e le opere di urbanizzazione secondaria previste dai piani attuativi.

Ai fini della determinazione del valore dovranno essere considerati i costi derivati sia da opere di adattamento e di urbanizzazione primaria; rientrano in quest'ultima categoria anche le opere cosiddette a rete: energia elettrica, linea telefonica, fognature, impianto del gas, idrico ect.

Prezzi medi rilevati sul mercato:

La valutazione dei beni immobili è soggetta a numerose variabili legate alla situazione del mercato e in particolare dei prezzi medi che presentano analoghe caratteristiche.

Nel caso di aree si può parlare di caratteristiche intrinseche o estrinseche: fra le prime si possono considerare la conformazione, l'ubicazione, fra le seconde si configurano elementi la cui mutazione può produrre variabili sostanziali sulla commerciabilità, per esempio la titolarità di un bene.

*La stima delle aree urbane, quindi, si basa su un'attenta considerazione dei descritti fattori socio-economici e sull'accurata interpretazione dello strumento urbanistico vigente che si esprime attraverso il Piano Regolatore Generale e le Norme Tecniche di Attuazione.*

-----

### **Per i terreni a destinazione agricola**

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati gli ultimi valori agricoli medi pubblicati sul Bollettino Ufficiale, del Friuli Venezia Giulia e dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto e più precisamente:

#### Caratteristiche estrinseche o subiettive delle zone quali

- I caratteri igienici quali la salubrità dell'aria;
- I caratteri topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti e le opere di sistemazione;
- I caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;

- I caratteri geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);
- I caratteri idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
- I caratteri demografici ed economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
- I caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc;
- La posizione della località in cui esso è ubicato, rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti.

Caratteristiche intrinseche o proprie del terreno quali

- la giacitura, l'esposizione alla radiazione solare ed alla direzione dei venti, ecc.;
- la superficie e la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
- la fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
- dalla presenza di acqua nel sottosuolo
- dalla sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità podereale;
- dalla presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo
- dalla presenza di vincoli, servitù attive e passive;
- da particolari condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi similari.

**30. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto ai criteri di valutazione adottati, si ritiene di stimare il compendio immobiliare in:

-----

**VALUTAZIONE DEI FABBRICATI INDUSTRIALI**COMUNE DI CASARSA DELLA DELIZIA

Foglio	Map.	Sub.	Indirizzo	Piano	Cat	Rendita
8	165	1	Località Sile 1	S1-T-1-2-3	D/7	50.475,00

## DESCRIZIONE

Id	Descrizione Immobili	H	Mq.	C.Cost.	Obsol.	€/Mq.	Valutazione
A1	Opificio Principale -PT	7,00	2.460,00	€ 435	0,51	221,90	545.751,00
A2	Opificio Ampliam. -PT	7,00	625,00	€ 435	0,77	335,00	209.344,00
A3	Laboratorio, mensa -PT	3,45	156,00	€ 415	0,51	211,70	33.017,00
A4	Opificio Principale -P1	3,50	156,00	€ 415	0,51	211,70	33.017,00
A5	Opificio Principale -P2	7,00	835,00	€ 435	0,51	221,90	185.245,00
B1	Corpo Uffici-PT	3,75	257,00	€1.050	0,51	535,50	137.624,00
B2	Corpo Uffici-S1	2,00	38,00	€1.050	0,51	535,50	20.349,00
B3	Corpo Uffici-PT	2,90	125,00	€1.050	0,82	861,00	107.625,00
C	Tettoia ( automezzi) PT	2,55	295,00	€ 100	0,51	51,00	15.045,00
D	Tettoia (scortecciatrici)	6,30	366,00	€ 150	0,51	76,50	27.999,00
E1	Deposito-PT	5,10	467,00	€ 415	0,51	211,70	98.841,00
E2	Deposito-PT	5,10	293,00	€ 415	0,65	269,80	79.037,00
F	Deposito-PT	4,20	446,00	€ 415	0,65	269,80	120.309,00
G	Impianto di pompaggio	--	11,55	€ 415	0,51	211,70	2.445,00
H1	Deposito-PT	4,20	446,00	€ 200	0,51	102,00	45.492,00
H2	Deposito-PT	4,85	266,20	€ 200	0,51	102,00	27.152,00
I	Tettoia -PT	5,10	483,00	€ 150	0,82	123,00	59.409,00
L	Deposito -PT	6,60	145,00	€ 415	0,65	269,80	39.914,00
L	Deposito -PT-1	2,70	53,50	€ 415	0,65	269,80	14.432,00
M	Depuratore	n.d	952,00	corpo	-----	-----	100.000,00

N	Deposito-PT	4,20	163,00	€ 415	0,65	269,80	43.969,00
O	Cabina elettrica	3,50	40,00	corpo	-----	-----	15.000,00
P	Cabina quadri elettrici	3,50	65,00	corpo	-----	-----	20.000,00
Q	Raffinatori	4,50	147,00	€ 415	0,90	374,50	54.905,00
R	Impianto disidratazione	---	103,00	€ 415	1,00	415,00	42.754,00

*Sommano Euro 2.078.675,00*

**VALORE DI STIMA**  
**A corpo Euro 2.078.675,00**

Al valore di stima dei fabbricati produttivi si apporta una **decurtazione in via forfetaria del 40%** in considerazione dell'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare legato alla produzione industriale oltre che per le dimensioni e la specifica destinazione d'uso dello stabilimento, per l'assenza di garanzia per vizi sull'immobile e sugli impianti tecnologici.

La diminuzione del valore tiene anche conto da quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente per la cancellazione di trascrizioni/iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Euro 1.247.205,00 arrotondati a Euro 1.247.200,00

<b>VALORE DI LIQUIDAZIONE</b>
<b>A corpo Euro 1.247.200,00</b>

**VALUTAZIONE DEI TERRENI INDUSTRIALI IN ZONA D3**

COMUNE DI CASARSA DELLA DELIZIA

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Classe	Super. Mq.	RD	RA
8	*165	Ente Urbano	--	52.265	--	--
8	202	Ente Urbano	--	360	--	--
8	203	Ente Urbano	--	700	--	--
8	204	Ente Urbano	--	335	--	--

8	211	Semin.	3	50	0,45	0,30
8	206	Semin.	3	940	8,50	5,58
8	209	Semin.	3	90	0,81	0,53
8	1 PORZ	Prato	2	4.860	--	--
8	160 PORZ	Semin.	1	10.115	--	--
8	3	Prato	2	200	0.93	0.46

*Somma Catastali (non rilevati) Mq.69.915 x 30,00 = Euro 2.097.450,00*

**VALORE DI STIMA**  
**A corpo Euro 2.097.450,00**

Al valore di stima dei terreni in zona industriale D3 si apporta una **decurtazione in via forfetaria del 40%** in considerazione dell'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare legato alla produzione industriale in maniera particolare per aree di ampia dimensione.

La diminuzione del valore tiene anche conto da quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente per la cancellazione di trascrizioni/iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Euro 1.258.470,00 arrotondati a Euro 1.258.500,00

<b>VALORE DI LIQUIDAZIONE</b>
<b>A corpo Euro 1.258.500,00</b>

**VALUTAZIONE DEI TERRENI IN ZONA AGRICOLA E A VERDE  
PRIVATO**

COMUNE DI CASARSA DELLA DELIZIA

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Classe	Super. Mq.	RD	RA
8	210	Semin.	3	3.090	29,73	18,35
8	207	Semin.	3	560	5,06	3,33
8	208	Semin.	3	2.420	21,87	14,37

8	10	Semin.	2	1.090	12.10	7.60
8	107	Semin.	1	2.820	34.23	21.12
8	108	Semin.	1	1.810	21.97	13.55
8	109	Semin.	2	590	6.55	4.11
8	138	Semin.	3	110	0.99	0.65
8	139	Semin.	3	100	0.90	0.59
8	9	Semin.	3	9.630	87.04	57.20
8	1PORZ	Prato	2	45.140	--	--
8	160 PORZ	Semin.	1	4.405	--	--

*Casarsa Della Delizia Mq.71.765 x 3,50 = Euro 251.117,50*

**COMUNE DI ZOPPOLA**

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Qualità Classe</b>	<b>Classe</b>	<b>Super. Mq.</b>	<b>RD</b>	<b>RA</b>
41	53	Prato	2	830	4.50	2.57
41	54	Semin.Arbor.	2	4.240	43.80	29.56

*Zoppola Mq.5.070 x 3,50 = Euro 17.745,00*

**VALORE DI STIMA**  
**A corpo Euro 268.862,50**

Al valore di stima dei terreni in zona agricola e a verde privato si apporta una **decurtazione in via forfetaria del 20%** in considerazione dell'attuale situazione economica che, anche se in maniera minore rispetto alle zone industriali e residenziali, ha colpito il mercato dei terreni destinati all'agricoltura.

La diminuzione del valore tiene anche conto da quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente per la cancellazione di trascrizioni/iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Euro 215.090,00 arrotondati a Euro 215.000,00

**VALORE DI LIQUIDAZIONE**  
**A corpo Euro 215.000,00**

**Pertanto, riassumendo quanto sopra ampiamente descritto, avremo:**

Fabbricati Industriali	Valutazione	Valore di Liquidazione
	Euro 2.078.675,00	Euro 1.247.200,00

Terreni Zona D3	Valutazione	Valore di Liquidazione
	Euro 2.097.450,00	Euro 1.258.500,00

Terreni Agricoli	Valutazione	Valore di Liquidazione
	Euro 268.862,00	Euro 215.000,00

<b>Valore complessivo di Stima</b>	<b>Valore complessivo di Liquidazione</b>	
Euro 4.444.987,00	Euro 2.720.700,00	

### **31.FORMAZIONE DEI LOTTI**

Anche se preferibile la vendita in un unico lotto, gli immobili sono stati anche suddivisi in tre lotti omogenei tenuto conto alle loro caratteristiche oltre alla maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico.

### **LOTTO UNICO**

#### **COMUNE DI CASARSA DELLA DELIZIA**

#### CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.)

Foglio	Map.	Sub.	Indirizzo	Piano	Cat	Rendita
8	*165	1	Località Sile 1	S1-T-1-2-3	D/7	50.475,00

#### **COMUNE DI CASARSA DELLA DELIZIA**

#### CATASTO TERRENI (N.C.T.)

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Classe	Super. Mq.	RD	RA
8	*165	Ente Urbano	--	52.265	--	--
8	202	Ente Urbano	--	360	--	--

8	203	Ente Urbano	--	700	--	--
8	204	Ente Urbano	--	335	--	--
8	210	Semin.	3	3.090	29,73	18,35
8	211	Semin.	3	50	0,45	0,30
8	206	Semin.	3	940	8,50	5,58
8	207	Semin.	3	560	5,06	3,33
8	208	Semin.	3	2420	21,87	14,37
8	209	Semin.	3	90	0,81	0,53
8	1	Prato	2	50.000	232,41	116,20
8	10	Semin.	2	1.090	12,10	7,60
8	107	Semin.	1	2.820	34,23	21,12
8	108	Semin.	1	1.810	21,97	13,55
8	109	Semin.	2	590	6,55	4,11
8	138	Semin.	3	110	0,99	0,65
8	139	Semin.	3	100	0,90	0,59
8	160	Semin.	1	14.520	176,23	108,73
8	3	Prato	2	200	0,93	0,46
8	9	Semin.	3	9.630	87,04	57,20

*Catastali Mq.141.680*

**COMUNE DI ZOPPOLA**

CATASTO TERRENI (N.C.T.)

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Qualità Classe</b>	<b>Classe</b>	<b>Super. Mq.</b>	<b>RD</b>	<b>RA</b>
41	53	Prato	2	830	4,50	2,57
41	54	Semin.Arbor.	2	4.240	43,80	29,56

*Catastali Mq.5.070*

<b>LOTTO UNICO Valore di Stima</b>	<b>Valore di Liquidazione</b>
Euro 4.444.987,00	Euro 2.720.700,00

**LOTTO PRIMO**

**COMUNE DI CASARSA DELLA DELIZIA**

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.)

*ZONA PRGC – Industriale D3*

Foglio	Map.	Sub.	Indirizzo	Piano	Cat	Rendita
8	*165	1	Località Sile 1	S1-T-1-2-3	D/7	50.475,00

**COMUNE DI CASARSA DELLA DELIZIA**

CATASTO TERRENI (N.C.T.)

*ZONA PRGC – Industriale D3*

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Classe	Super. Mq.	RD	RA
8	*165	Ente Urbano	--	52.265	--	--
8	202	Ente Urbano	--	360	--	--
8	203	Ente Urbano	--	700	--	--
8	204	Ente Urbano	--	335	--	--
8	211	Semin.	3	50	0,45	0,30
8	206	Semin.	3	940	8,50	5,58
8	209	Semin.	3	90	0,81	0,53
8	1	Prato	2	4.860	--	--
8	160	Semin.	1	10.115	176.23	--
8	3	Prato	2	200	0.93	0.46

*Catastali Mq.69.915*

**COMUNE DI ZOPPOLA**

CATASTO TERRENI (N.C.T.)

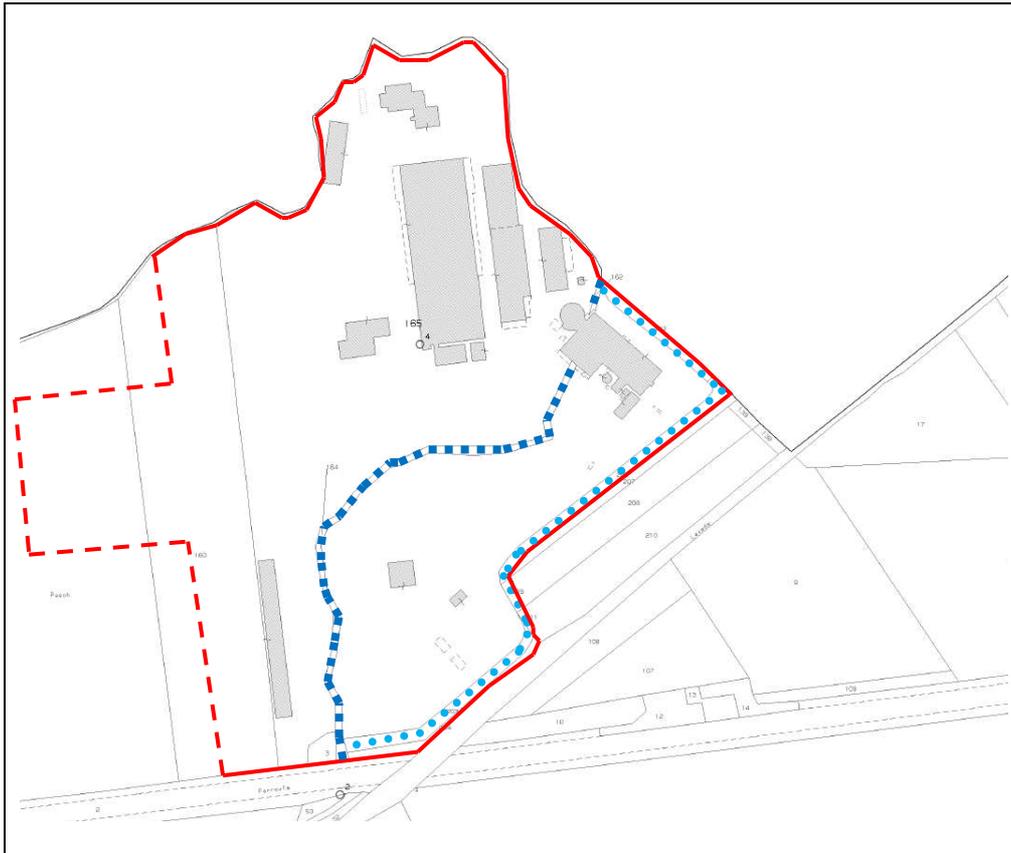
*ZONA PRGC – Agricola*

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Classe	Super. Mq.	RD	RA
41	53	Prato	2	830	4.50	2.57
41	54	Semin.Arbor.	2	4.240	43.80	29.56

*Catastali Mq.5.070*

Le particelle 1 e 160 del Foglio 8 dovranno essere frazionate al Catasto dei Terreni per identificare le porzioni di terreno ricadenti nella zona urbanistica D3 ed identificate nella cartografia di PRGC con la sigla P32 attribuite al lotto di vendita pertanto le linee di frazionamento riportate nel sottostante estratto mappa per l'identificazione del lotto sono da intendersi come indicative.

Le superfici delle zone urbanistiche (Industriale-Verde Privato e Agricola) sono state calcolate graficamente dagli elaborati di PRGC e dalle planimetrie catastali.



Perimetro Lotto definito

Linea indicativa di frazionamento

Ex alveo del Rio

Alveo attuale de Rio

In planimetria non sono riportate le due adiacenti particelle ubicate nel Comune di Zoppola.

LOTTO 1-Valore di Stima	Valore di Liquidazione
Euro 4.193870,00	Euro 2.519.871,00

## LOTTO SECONDO

**COMUNE DI CASARSA DELLA DELIZIA**

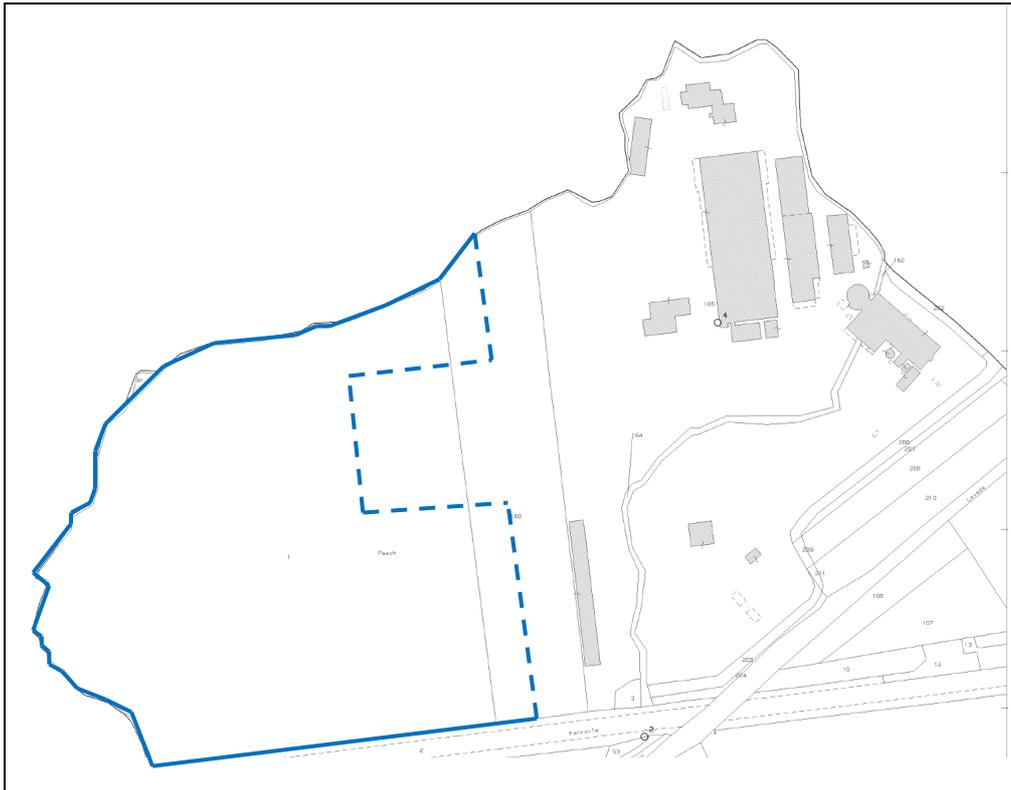
CATASTO TERRENI (N.C.T.)

*ZONA PRGC - Verde Privato*

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Classe	Super. Mq.	RD	RA
8	1 PORZ	Prato	2	45.140	--	--
8	160 PORZ	Semin.	1	4.405	--	--

Le particelle 1 e 160 del Foglio 8 dovranno essere frazionate al Catasto dei Terreni

per stralciare le porzioni di terreno ricadenti nella zona urbanistica D3 ed identificate nella cartografia di PRGC con la sigla P32 pertanto le linee di frazionamento riportate nel sottostante estratto mappa sono da intendersi come indicative. Le superfici delle zone urbanistiche (Industriale e Verde Privato) sono state calcolate graficamente dagli elaborati di PRGC e dalle planimetrie catastali.



Perimetro Lotto Secondo

Linea indicativa di frazionamento

<b>LOTTO 2 -Valore di Stima</b>	<b>Valore di Liquidazione</b>
Euro 173.407,50	Euro 138.726,00

## LOTTO TERZO

**COMUNE DI CASARSA DELLA DELIZIA**

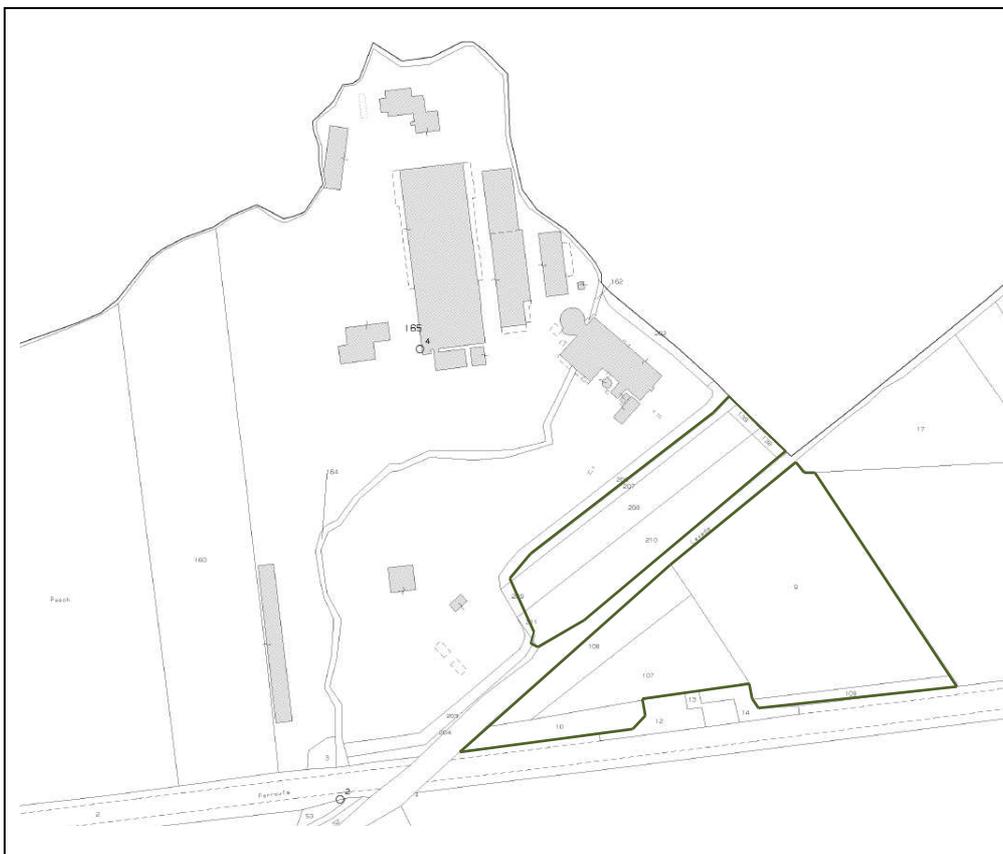
CATASTO TERRENI (N.C.T.)

*ZONA PRGC - Zona Agricola e Verde Privato*

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Qualità Classe</b>	<b>Classe</b>	<b>Super. Mq.</b>	<b>RD</b>	<b>RA</b>
8	210	Semin.	3	3.090	29,73	18,35
8	207	Semin.	3	560	5,06	3,33

8	208	Semin.	3	2.420	21,87	14,37
8	10	Semin.	2	1.090	12.10	7.60
8	107	Semin.	1	2.820	34.23	21.12
8	108	Semin.	1	1.810	21.97	13.55
8	109	Semin.	2	590	6.55	4.11
8	138	Semin.	3	110	0.99	0.65
8	139	Semin.	3	100	0.90	0.59
8	9	Semin.	3	9.630	87.04	57.20

*Catastali Mq.22.220*



**Perimetro Lotto Terzo**

<b>LOTTO 3- Valore di Stima</b>	<b>Valore di Liquidazione</b>
Euro 77.770,00	Euro 62.216,00

*Alcune leggere differenze tra i valori unitari e quelli totali riportati sulla valorizzazione dei lotti sono conseguenti ad arrotondamenti.*

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

*Pordenone li, 26.11.2014*

Il Perito

*La presente relazione è composta di n.69 pagine oltre agli allegati.*

**ALLEGATI:**

- Planimetria generale di riferimento
- Visure Catastali
- Visure Ipotecarie
- Atti di ultima provenienza
- Estratti di mappa
- Planimetrie catastali
- Certificato di destinazione urbanistica Comune di Zoppola
- Certificati di conformità impianti
- Nulla Osta idraulico per sdemanializzazione ex alveo demaniale
- Nulla osta idraulico per sanatoria immobili
- Parere esame progetto inoltrato al Comando VVFF di Pordenone
- Comunicazione avvio del procedimento dei VVFF di Pordenone
- Avvio del procedimento al Comune di Casarsa della Delizia
- Decreto A.I.A. n.1 e n.2
- Permessi Edilizi presso il Comune di Casarsa della Delizia
- Documentazione fotografica