

TRIBUNALE DI PORDENONE

Procedura concorsuale:

--	--	--	--

Giudice delegato

R.G. 19/2014

GIUDICE DOTT.ssa ROBERTA BOLZONI

Liquidatore:

dott. ANTONIO PICCININI

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

ANALISI e AGGIORNAMENTO DEI VALORI IMMOBILIARI E MOBILIARI



Giudice: dott.ssa Roberta Bolzoni

Pordenone (PN), li 21/12/2023.

**Il CT incaricato
dott. Paolo Berti**



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
1.1 INQUADRAMENTO CATASTALE	5
2. COMPENDIO IMMOBILIARE	7
2.1 SEDE INDUSTRIALE	8
2.1.1 Corpo principale.....	11
2.1.2 Corpo uffici e servizi.....	15
2.1.3 Manufatti accessori.....	18
2.1.4 Depuratore e cabina elettrica.....	23
2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA	27
2.2.1 Terreno industriale.....	29
2.2.2 Terreni non a uso industriale.....	33
2.3 CONSISTENZE IMMOBILIARI	42
3. DATI CONCESSORI	45
4. ISPEZIONI IPOTECARIE E PROPRIETA'	51
4. COMPENDIO MOBILIARE	54
5. VALUTAZIONE DELL'INTERO COMPENDIO.....	56
6. ELENCO ALLEGATI	62

1. PREMESSA

Nell'ambito della presente procedura concorsuale, lo scrivente professionista è stato incaricato dal liquidatore dott. Antonio Piccinini di procedere a **un aggiornamento dei valori di stima immobiliare** di cui alla perizia originaria dell'ing. D'Andrea, di cui si riporta un estratto:

- che la S.V. Ill.ma, con comunicazione del 20.01.21, invitava lo scrivente <<a richiedere al perito un preventivo preciso in considerazione della natura dell'incarico che necessariamente dovrà essere circoscritta ad un aggiornamento del valore di stima degli immobili e una verifica della documentazione già contenuta nell'originaria perizia, al fine di poter disporre, eventualmente in singoli lotti, la vendita dei beni.>>;

Pertanto, la presente relazione non è finalizzata ad alcuna attività di due diligence ovvero non ha previsto rilievi metrici, analisi di conformità edilizia o catastale, analisi di carattere ambientale, verifica dei titoli di provenienza e delle proprietà o attività similari **ma unicamente un aggiornamento del valore di mercato, a suo tempo attribuito dal consulente della procedura concorsuale ing. D'Andrea**, previa analisi delle attuali potenzialità urbanistiche, e utilizzando i dati quantitativi e descrittivi contenuti nella perizia originaria.

L'aggiornamento è avvenuto nell'ipotesi di vendita del compendio immobiliare non in continuità produttiva, atteso che l'azienda legata alla lavorazione della cellulosa non è più attiva da oltre 8 anni e non risulta, oggi, ipotizzabile una valutazione aziendalistica legata all'attività esercitata precedentemente.

In un secondo momento, il dott. Piccinini ha esteso il quesito con la richiesta di aggiornamento del valore dei beni mobili rimasti invenduti nelle varie aste, al fine di una vendita in blocco degli stessi.

In definitiva, il presente elaborato è finalizzato **all'aggiornamento del valore dei beni nell'ipotesi di vendita di due distinti lotti (immobiliare e mobiliare)**, tenuto conto dei seguenti elementi:

- precedente alienazione di alcuni lotti mobiliari in cui sono stati esitati i cespiti più rappresentativi;
- furti avvenuti nel corso degli anni 2016 e 2017 a danno dell'impianto elettrico del compendio;
- stato dei luoghi e potenzialità urbanistiche per individuare i principali scenari di vendita ovvero i segmenti di mercato con i relativi valori.

Attività peritale svolta nel periodo 2021-aprile 2022

Sono stati eseguiti vari sopralluoghi in loco insieme al liquidatore dott. Antonio Piccinini per visionare gli immobili e i cespiti mobiliari aziendali (impianti, macchinari e attrezzature) allo scopo di definire il più presumibile target di mercato, appurato che i beni mobili residui hanno perso una loro “funzionalità produttiva” e gli interlocutori tendenzialmente possono essere interessati a singole porzioni di essi con il risultato che la più parte è funzionale alla rottamazione.

I cespiti mobiliari più interessanti risultano essere stati già venduti e quelli inerenti al depuratore sono inclusi nel complesso immobiliare.

Tra gli allegati è stato riportato, anche, un estratto del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Casarsa della Delizia in data 4 agosto 2021 (**allegato n. 4**).

La presente relazione fa riferimento allo stato dei luoghi e accertamenti eseguiti nel periodo 2021-aprile 2022.

Fortunale verificatosi nel corso del 2021

Nel corso dell’attività peritale, a seguito di un maltempo, si sono verificati danneggiamenti alle coperture dei fabbricati.

Tale vicenda è stata seguita direttamente dal dott. Antonio Piccinini che ha comunicato allo scrivente di aver eseguito i lavori di riparazione nel corso del 2023.

1.1 INQUADRAMENTO CATASTALE

Il compendio edilizio *de quo* è censito nel Comune di Casarsa della Delizia (PN) con il fg. 8 part. 165-202-203-204-3-9-10-107-108-109-138-139-160-206-207-208-209-210-211-1 e nel Comune di Zoppola (PN) con il foglio 41 mappali 53-54.

Comune di Casarsa (PN) – Catasto Fabbricati (allegato 1.1);

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Sup. / Cons.	Piano	R.C.
8	165	1	D/7	-	-	S1-T-1-2-3	€ 45.176,00

L'ente urbano è censito al catasto terreni al fg. 8 mapp. 165 di mq 52.265.

Comune di Casarsa (PN) – Catasto Terreni (allegato 1.1)

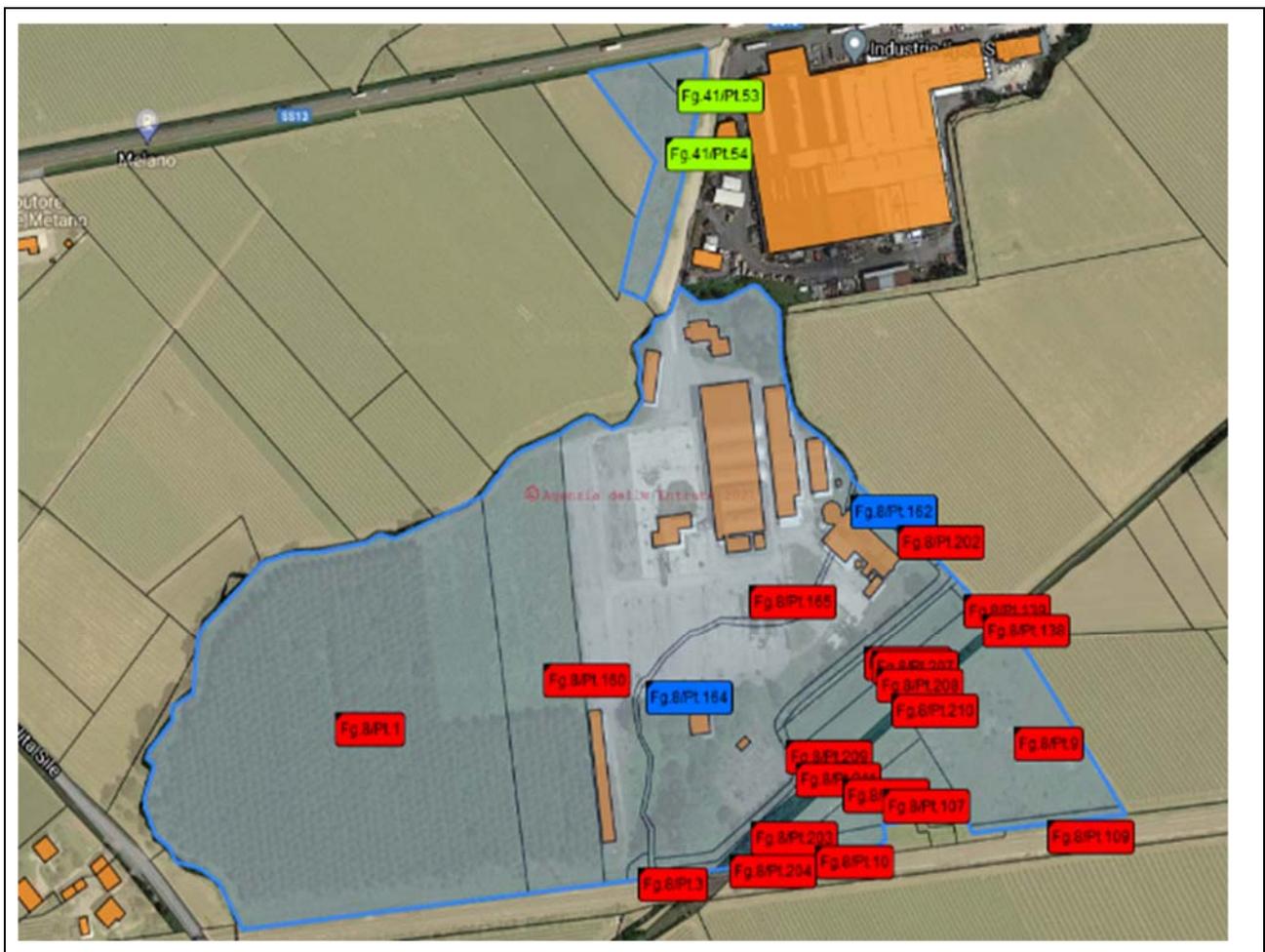
Foglio	Mappale	Qualità Classe	Classe	Super. Mq.	RD	RA
8	*165	Ente Urbano	--	52.265	--	--
8	202	Ente Urbano	--	360	--	--
8	203	Ente Urbano	--	700	--	--
8	204	Ente Urbano	--	335	--	--
8	3	Prato	2	200	0,93	0,46
8	9	Semin.	3	9630	87,04	57,20
8	10	Semin.	2	1.090	12,10	7,60
8	107	Semin.	1	2.820	34,23	21,12
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	206	Semin.	3	940	8,5	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	210	Semin.	3	3090	29,73	18,35
8	211	Semin.	3	50	0,45	0,3
8	1	Prato	2	50.000	232,41	116,20
TOTALE				141.680		

Le particelle 202, 203, 206, 209, 211 sono state recentemente frazionate per identificare 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 pare sia oggetto di sdemanializzazione, della quale lo scrivente non ha alcun elemento.

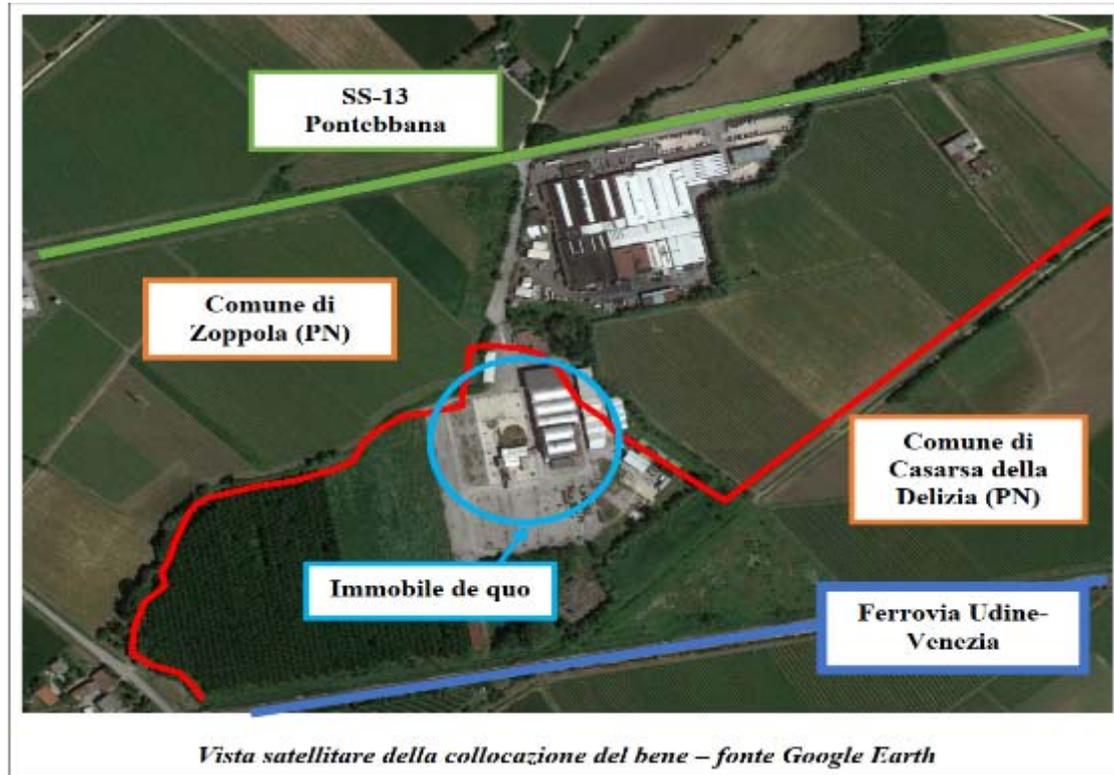
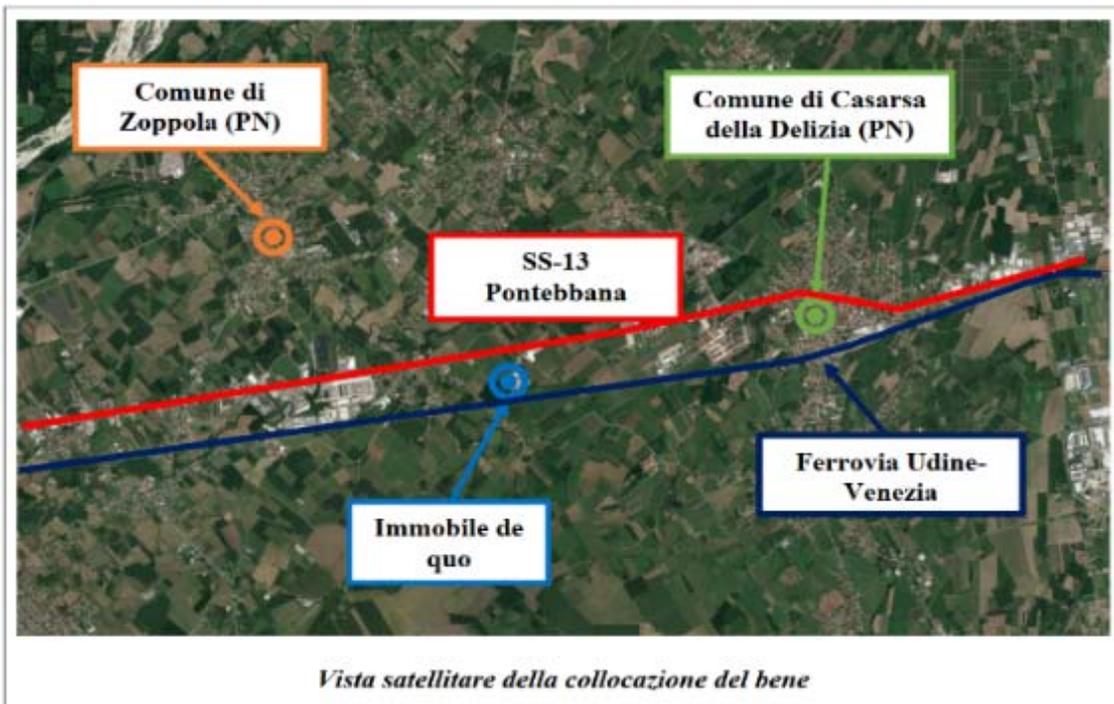
Comune di Zoppola (PN) – Catasto Terreni (allegato 1.1);

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
TOTALE				5070		



2. COMPENDIO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare è situato nel Comune di Casarsa della Delizia (PN) e in parte in Comune di Zoppola (PN) tra la località Sile e Orcenico Inferiore.



2.1 SEDE INDUSTRIALE

La sede del sito industriale è collocata nel Comune di Casarsa della Delizia (PN) mentre alcuni terreni in Comune di Zoppola (PN) tra la località Sile e Orcenico Inferiore.

A poche centinaia di metri a nord, con accesso diretto, si trova la Strada Statale 13 “Pontebbana”, mentre a sud si trova la ferrovia Udine – Venezia, la cui stazione più vicina è quella di Casarsa della Delizia (PN).

Il centro del Comune di Casarsa della Delizia dista circa 3,2 km, quello del Comune di Zoppola (PN) a 2,6 km, mentre l’imbocco del raccordo autostradale con la A28 Conegliano-Portogruaro si colloca a circa 6 km.

Il complesso immobiliare risulta costituito da terreni e da un nucleo di fabbricati vetusti, questi ultimi rappresentati da:

- opificio;
- corpo uffici,
- mensa;
- depositi vari,
- tettoie varie;
- impianto di pompaggio;
- depuratore;
- raffinatori;
- impianto di disidratazione, ecc.

Fortunale verificatosi nel corso del 2021

Nel corso dell’attività peritale, a seguito di un maltempo, si sono verificati danneggiamenti alle coperture dei fabbricati che sono state riparate.

In generale trattasi di fabbricati vetusti che necessitano, qualora vi fosse l’interesse al mantenimento, di una integrale ristrutturazione edilizia.

Il complesso aziendale sino al 2012-2013 era in possesso di una autorizzazione integrata ambientale (la cosiddetta AIA) **poi non più aggiornata e, quindi, allo stato attuale decaduta.**

Stato di fatto attuale del Depuratore biologico

E' stato asportato il macchinario di addensamento dei fanghi (centrifuga) comprensivo dell'impianto elettrico, di preparazione del flocculante e del trasporto meccanico (coclea), in quanto di proprietà di una società di leasing.

I manufatti che li contenevano sono rimasti in loco.

Il depuratore è chiaramente riattivabile con nuovi investimenti, mantenendo inalterate la propria capacità e prestazioni.

Impianti di trasformazione dell'energia elettrica

Sono stati smantellati gli impianti di trasformazione di Alta Tensione e di Media Tensione.

In particolare:

- alta tensione (132.000 V – 6.000 V): nell'area esterna dedicata sono stati smantellati interruttori, trasformatori e tutta la carpenteria relativa. Sono rimasti in loco i manufatti in c.a. (basamenti, divisori, vasche di contenimento), nonché la linea sotterranea di collegamento allo stabilimento;
- media Tensione (6.000 V – 400 V): nella cabina di MT prossima allo stabilimento sono stati asportati i tre trasformatori e tutti gli interruttori MT

E' stata chiusa la fornitura di AT.

Sono avvenuti poi diversi furti di rame e danneggiato l'impianto elettrico, come da denunce sporte ai carabinieri alle date del 23.2.2016, 18.3.2016, 29.3.2016 e 31.10.2017.

In generale, l'impianto elettrico è riattivabile a seguito di nuovi investimenti ed interventi.

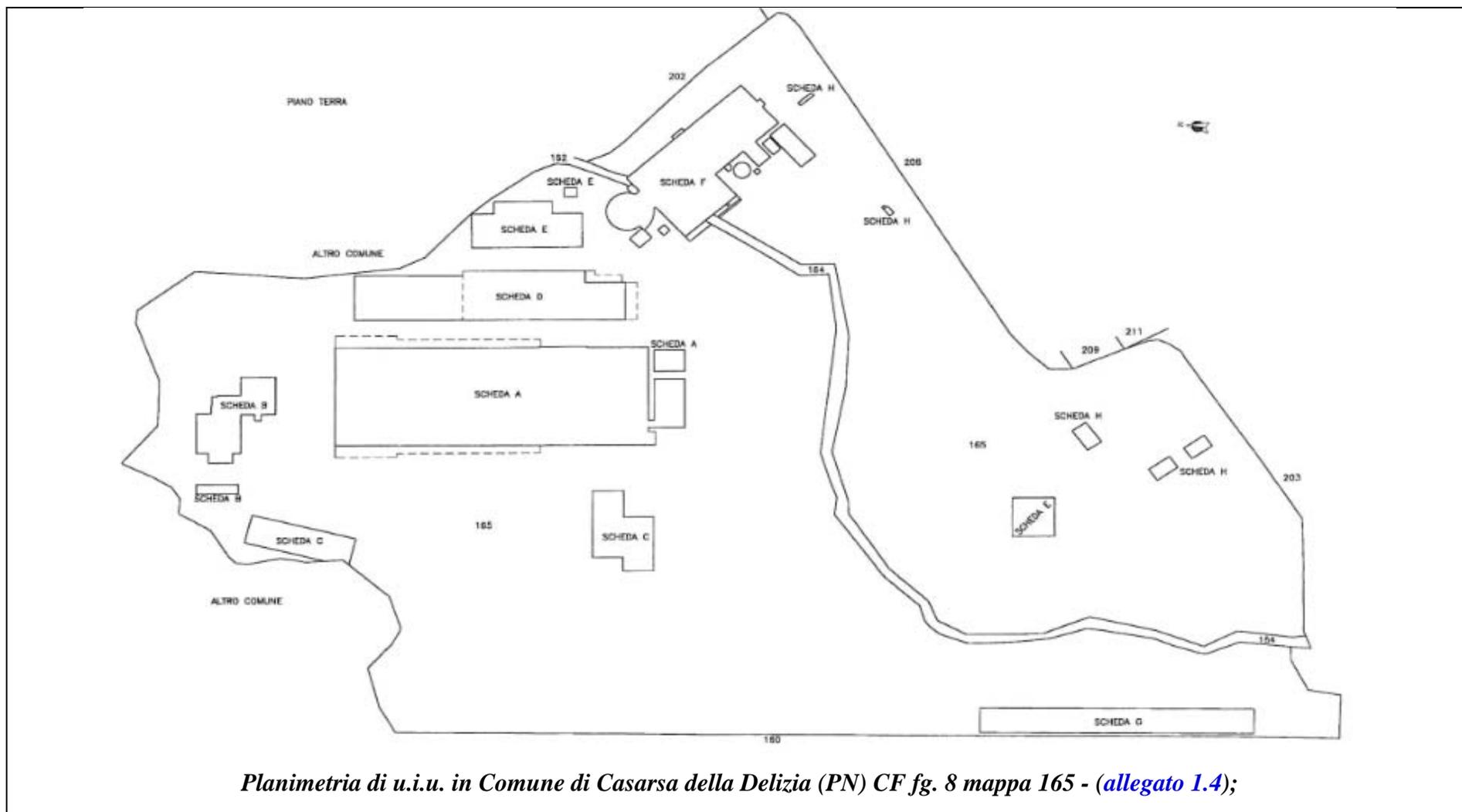
Il sito industriale è così censito nel catasto Fabbricati del Comune di Casarsa della Delizia (PN).

Comune di Casarsa (PN) – Catasto Fabbricati (allegato 1.1);

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Sup. / Cons.	Piano	R.C.
8	165	1	D/7	-	-	S1-T-1-2-3	€ 45.176,00

L'ente urbano è censito al catasto terreni al fg. 8 mapp. 165 di mq 52.265.

Si riporta di seguito la planimetria generale del sito.



2.1.1 Corpo principale

L'edificio è stato realizzato nel 1965, ha una pianta rettangolare, ha una superficie di circa 4.200 mq ed è strutturato in due zone con altezze diverse.

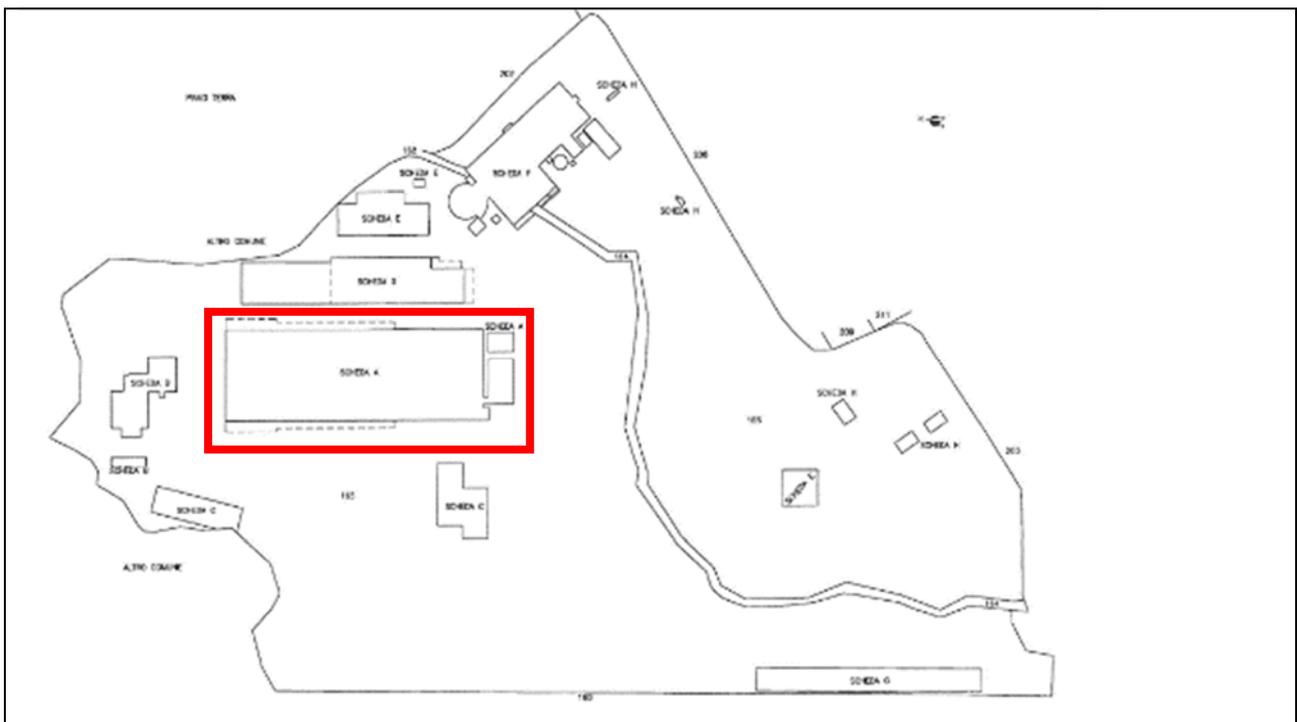
La parte nord delle dimensioni in pianta di circa 33 m x 42 m ed ha un'altezza di circa 7,00m la rimanente parte sud è realizzata su più piani per un'altezza totale di circa 14,00m.

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 mq.

Al piano terra, sotto gli impianti di cui sopra ci sono delle vasche di stoccaggio e un'ulteriore sala sfibratori, nella porzione nord con un'unica altezza, si trova il reparto lavorazione e trasformazione del prodotto sfibrato.

Nell'ala sud-est, 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 e nel 1995 è stato realizzato un ampliamento con la sopraelevazione del locale raffinatori. **Fa parte della struttura anche la cabina di trasformazione dell'energia elettrica costruita nel 1991 in cui sono stati smantellati gli impianti di trasformazione di alta tensione e di media tensione.**



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 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.

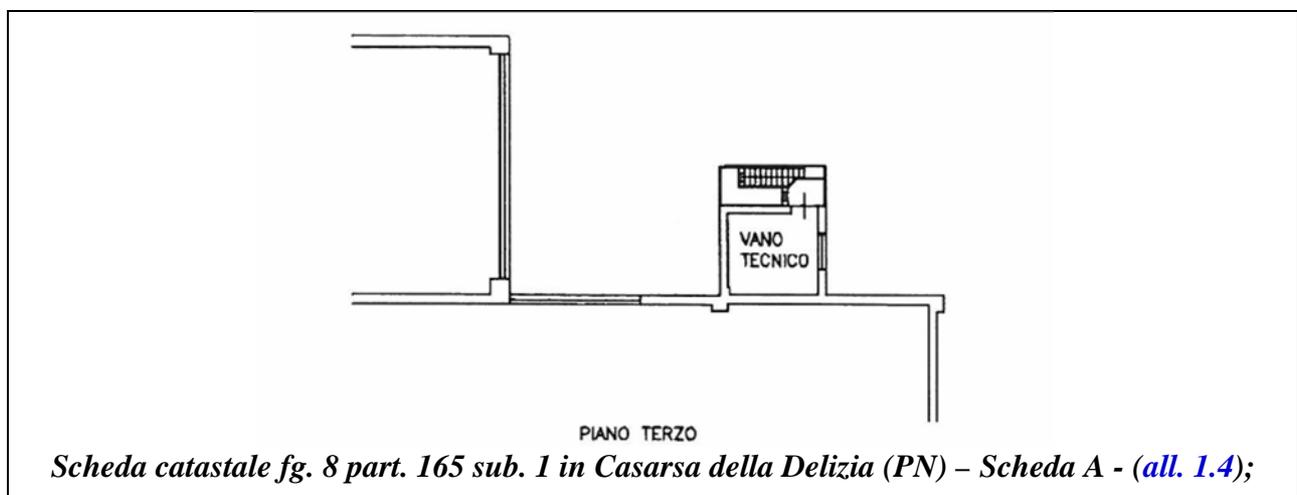
Le lattonerie sono in lamiera verniciata, portoni a saracinesca e scorrevoli su guide con struttura metallica e tamponamenti in pannelli tipo monopanel, uscite di sicurezza con porte in metallo e maniglione antipanico.

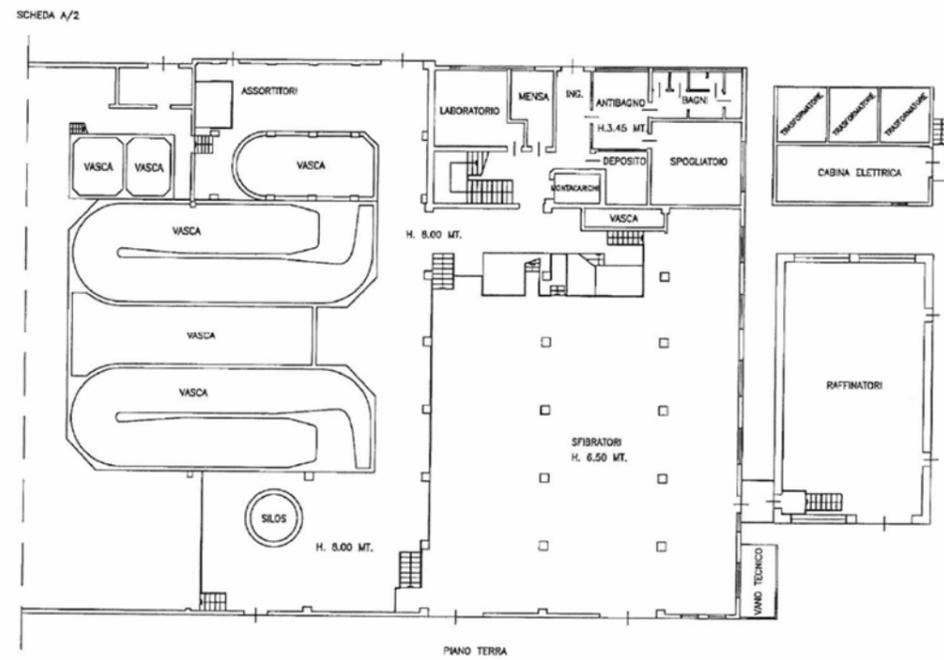
Il manufatto adibito a quadri elettrici ha fondazioni in plinti in c.a., struttura in blocchi di cemento intonacati, tamponamenti in blocchi di cemento a vista, copertura piana con struttura in latero-cemento e manto in guaina impermeabile, pavimento in cemento, lattonerie in lamiera verniciata, serramenti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

I locali per i raffinatori hanno le medesime caratteristiche del manufatto adibito a quadri elettrici con la differenza che i tamponamenti sono in calcestruzzo, e portone scorrevole metallico con tamponamento in pannelli tipo sandwich.

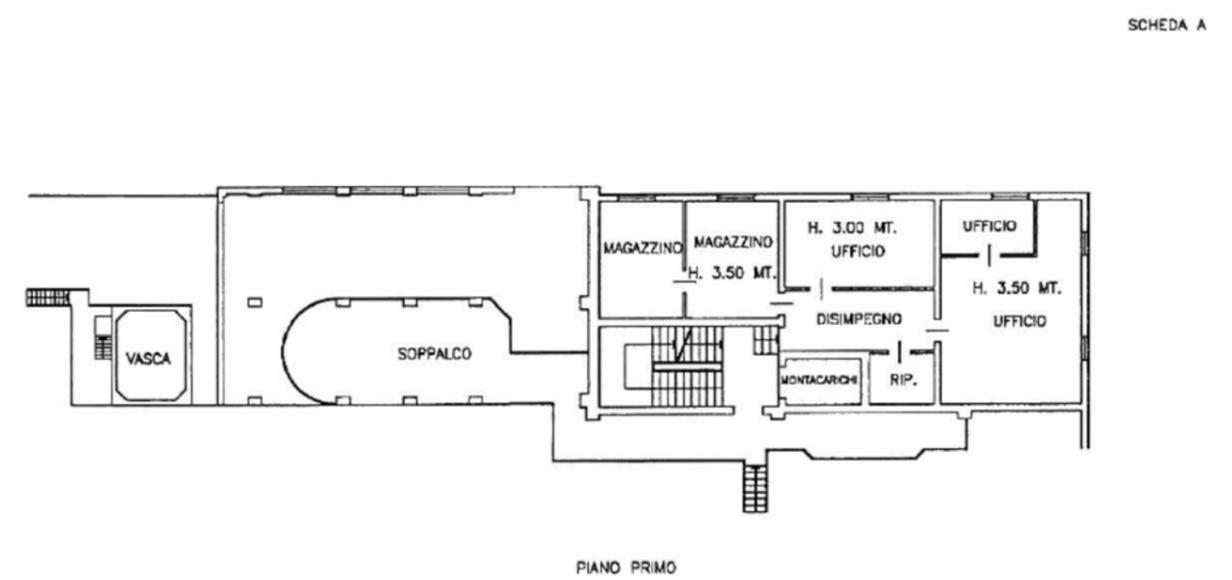
L'impianto elettrico è stato danneggiato a seguito dei vari furti subiti nel corso del 2016 e 2017.

Schede catastali del corpo principale

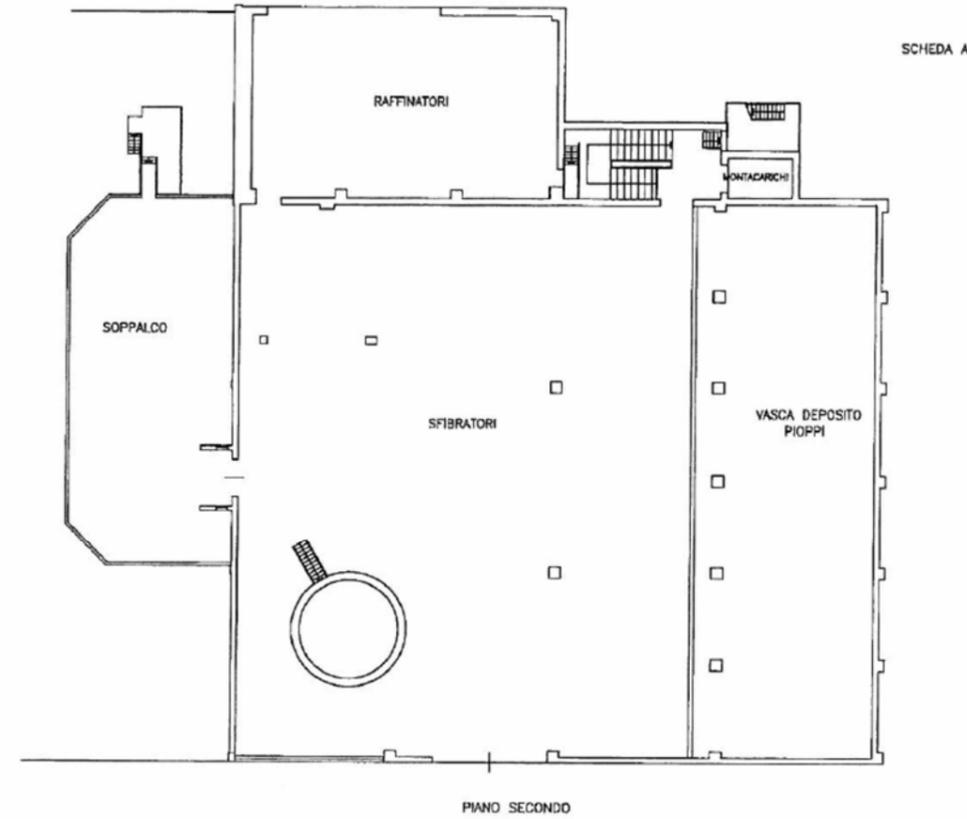




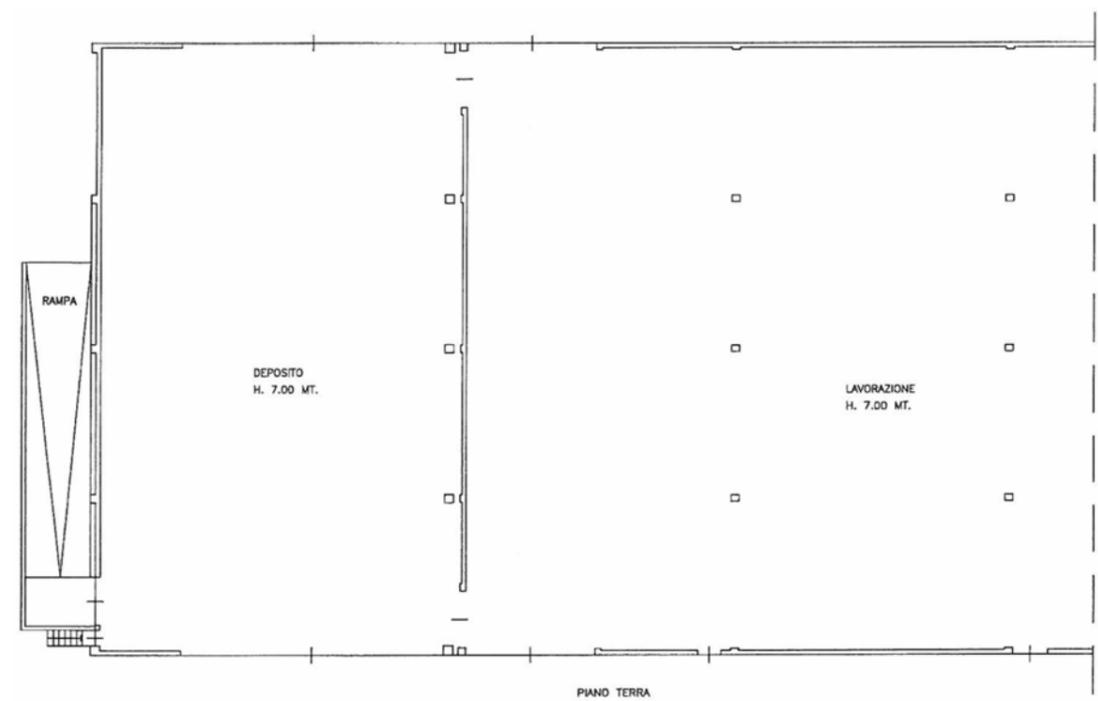
Scheda catastale fg. 8 part. 165 sub. 1 in Casarsa della Delizia (PN) – Scheda A - (allegato 1.4);



Scheda catastale fg. 8 part. 165 sub. 1 in Casarsa della Delizia (PN) – Scheda A - (allegato 1.4);



Scheda catastale fg. 8 part. 165 sub. 1 in Casarsa della Delizia (PN) – Scheda A - (allegato 1.4);



Scheda catastale fg. 8 part. 165 sub. 1 in Casarsa della Delizia (PN) – Scheda A - (allegato 1.4);



Deposito scheda A



Deposito scheda A



Corpo principale scheda A



Corpo principale scheda A



Corpo principale scheda A



Corpo principale scheda A

2.1.2 Corpo uffici e servizi

La palazzina uffici e servizi, realizzata nell'anno 1966 è stata successivamente ampliata nell'anno 1989 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, è dotata di impianto elettrico per illuminazione, forza motrice e trasmissione dati, impianto di riscaldamento e climatizzazione, impianto idrico e smaltimento dei reflui. Gli impianti necessitano oggi di una integrale revisione

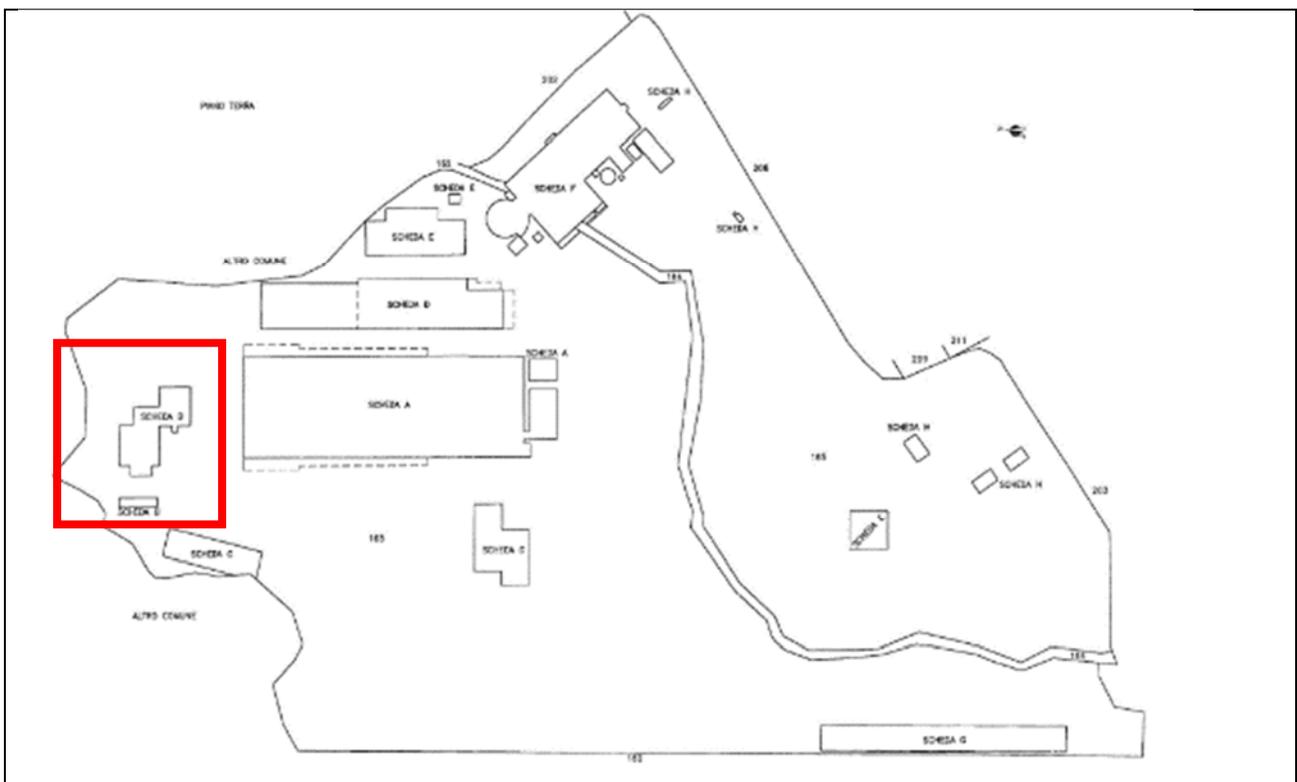
Sul fronte dall'ufficio accettazione è installata una pesa a ponte per automezzi stradali della portata max. di 60 ton.

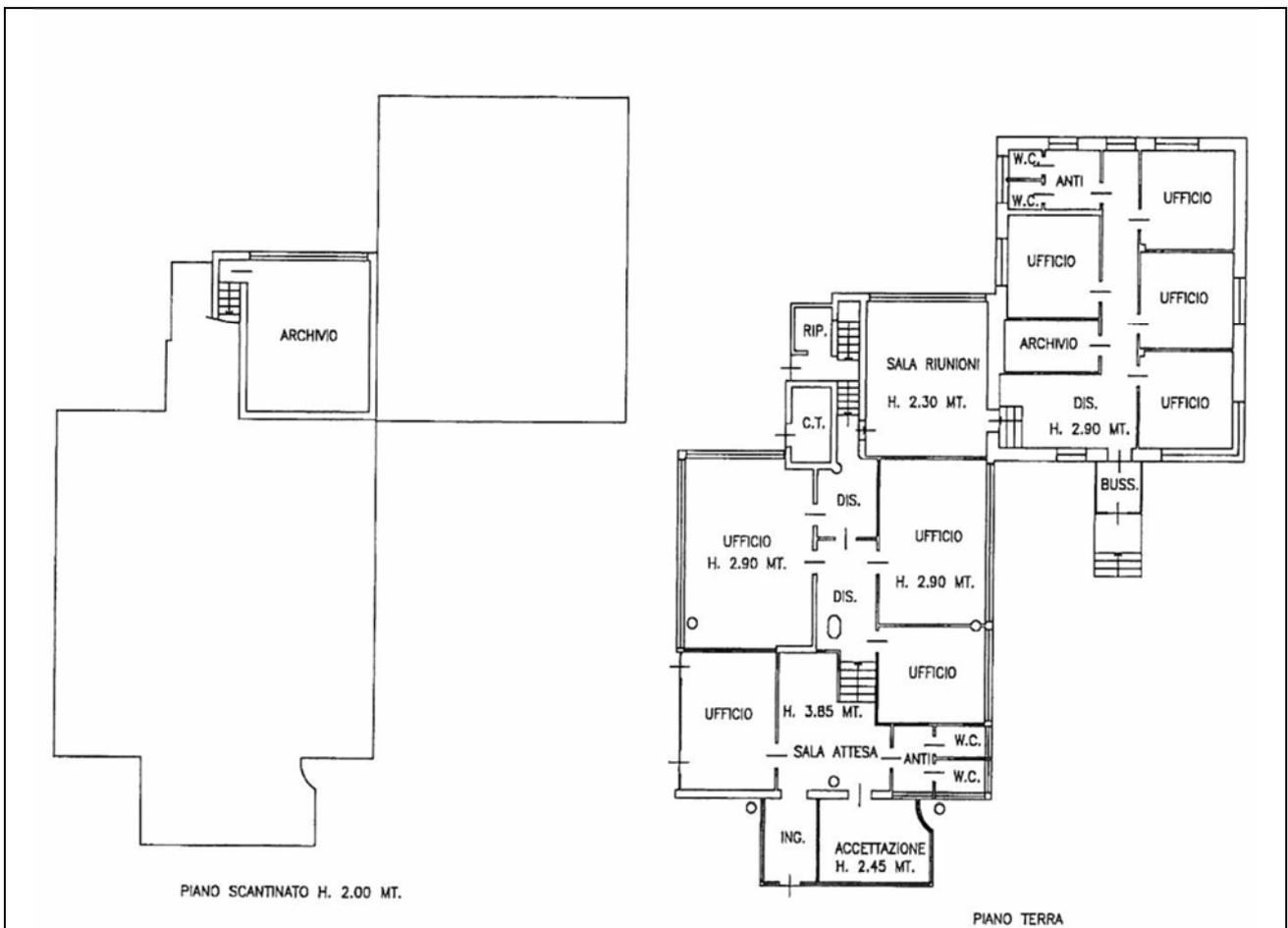
STRUTTURE E FINITURE

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.

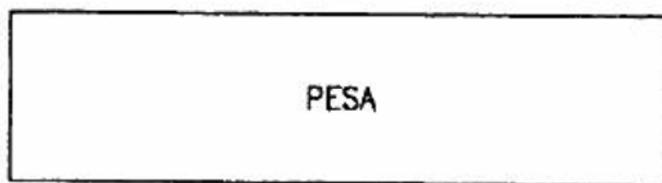
I serramenti interni sono in e alluminio, serramenti esterni in acciaio- vetro e alluminio-vetro, pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimenti dei servizi in piastrelle di ceramica, partizioni interne in muratura di laterizio intonacata e lattronerie in lamiera verniciata.

L'attuale stato di conservazione è pessimo.





Scheda catastale fg. 8 part. 165 sub. 1 in Casarsa della Delizia (PN) – Scheda B - (allegato 1.4);



PIANO TERRA

Scheda catastale fg. 8 part. 165 sub. 1 in Casarsa della Delizia (PN) – Scheda B - (allegato 1.4);



Corpo uffici e servizi



Corpo uffici e servizi



Corpo uffici e servizi



Corpo uffici e servizi



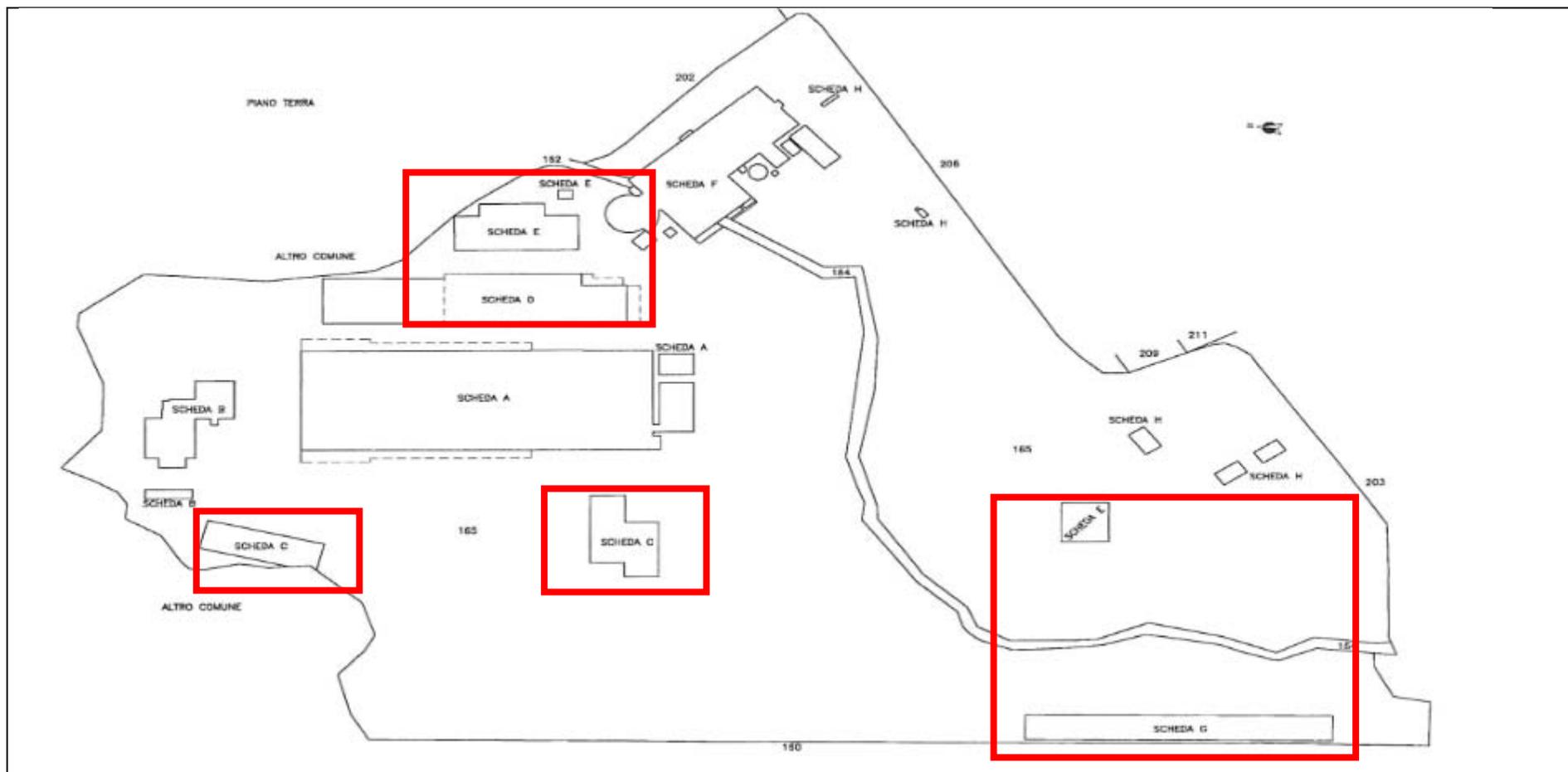
Corpo uffici e servizi



Corpo uffici e servizi

2.1.3 Manufatti accessori

All'interno del sito industriale si trovano anche vari manufatti accessori distribuiti in vari corpi di fabbrica indipendenti.



Scheda D

La porzione di fabbricato facente parte della **scheda catastale D** è destinata a deposito del legname, è stata realizzata nel 1965 e poi ampliata nel 1975.

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.

La restante porzione di scheda D è stata realizzata nel 1988/1989 e veniva utilizzata per lo stoccaggio del materiale finito.

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.

Scheda E

Edificio costruito nel 1975 al servizio dell'attività produttiva.

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.

In corpo staccato si trova anche un fabbricato realizzato nel 1966 a protezione dell'impianto di pompaggio con pianta rettangolare, il quale ha fondazioni con 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.

Scheda E

Trattasi di un deposito realizzato nel 1976 e sito in prossimità della centrale elettrica, di pianta quadrata è suddiviso in quattro locali comunicanti fra loro con accesso direttamente dall'esterno.

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.

Scheda C “Tettoia posti auto”

La pensilina a copertura dei posti auto, è stata costruita nel 1966, ha la pianta rettangolare e un'altezza in gronda di m 2,50 e sul colmo di m 3,15.

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.

Sempre facente parte della scheda si trova 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.

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

Scheda G “Deposito-Tettoia”

Il deposito – tettoia è stato realizzato nel 1966, ha la pianta rettangolare ed è suddiviso in deposito e tettoia, esso risulta collocato a sud del complesso in prossimità della linea ferroviaria.

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.

Documentazione fotografica dei manufatti accessori



Manufatti accessori



Manufatti accessori



Manufatti accessori



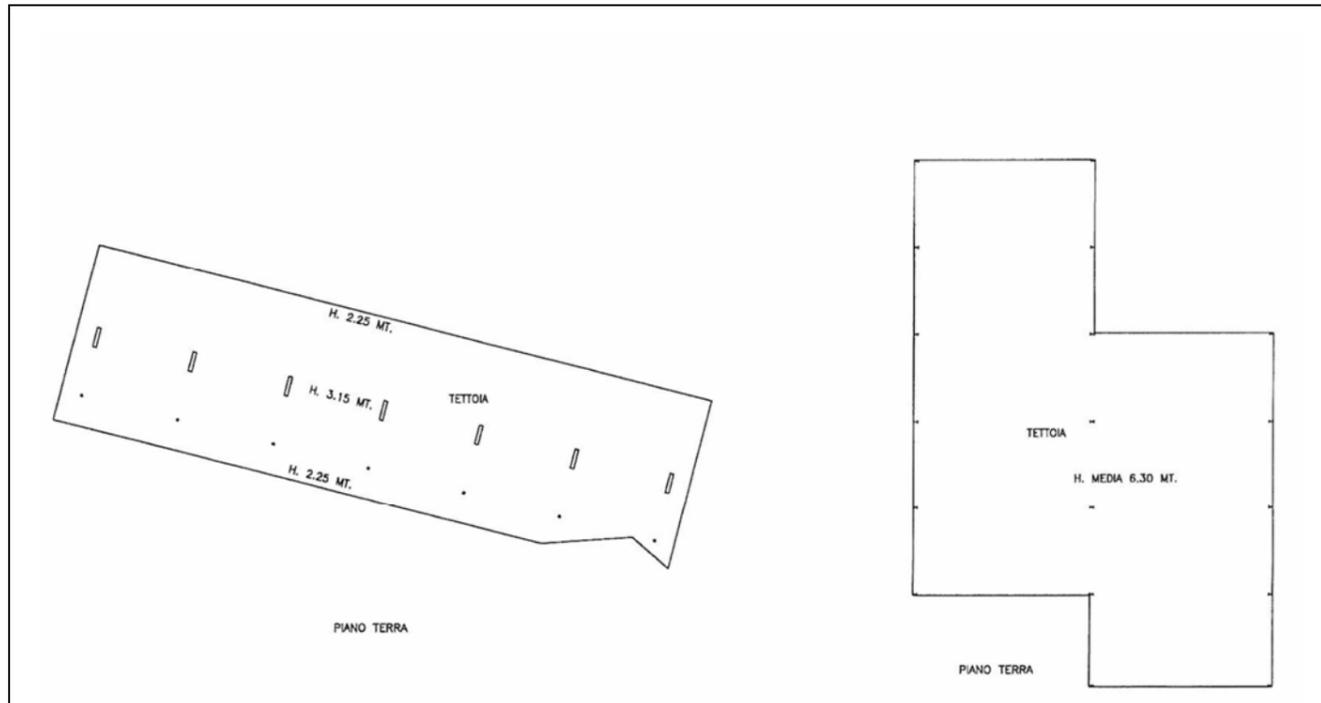
Manufatti accessori



Tettoie - depositi



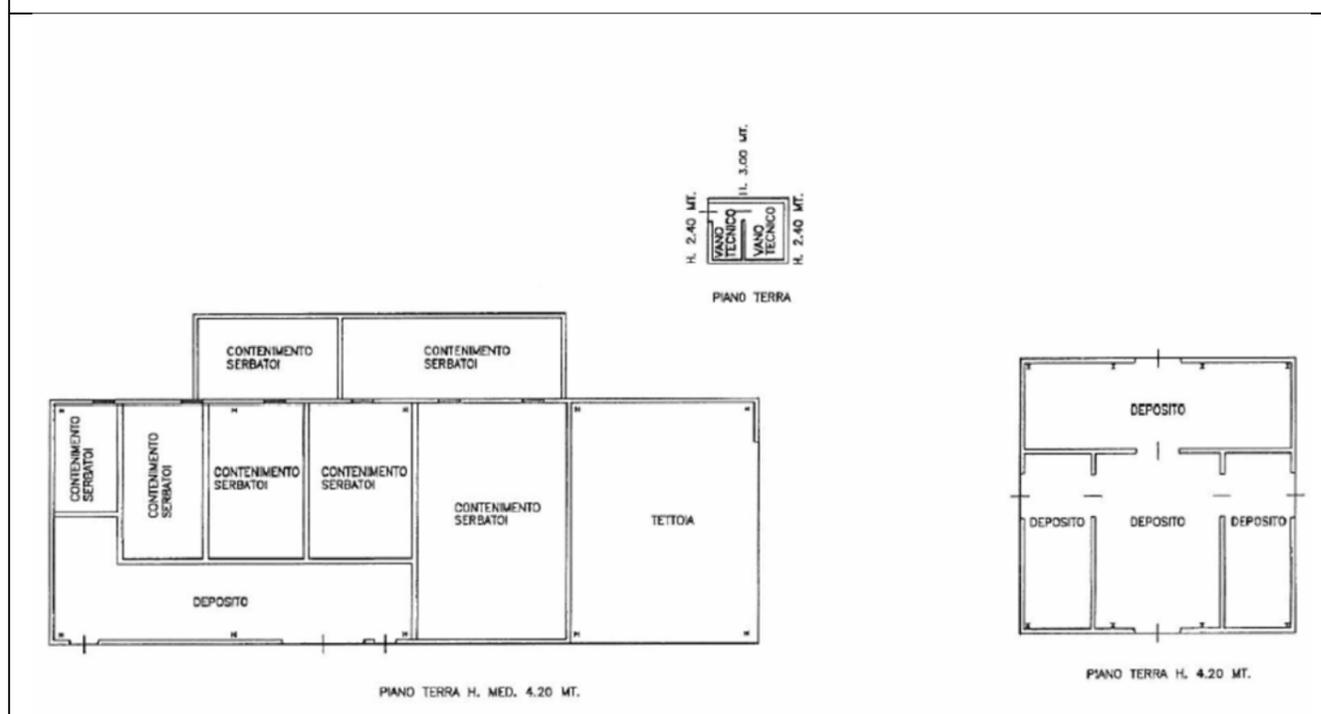
Tettoie - depositi



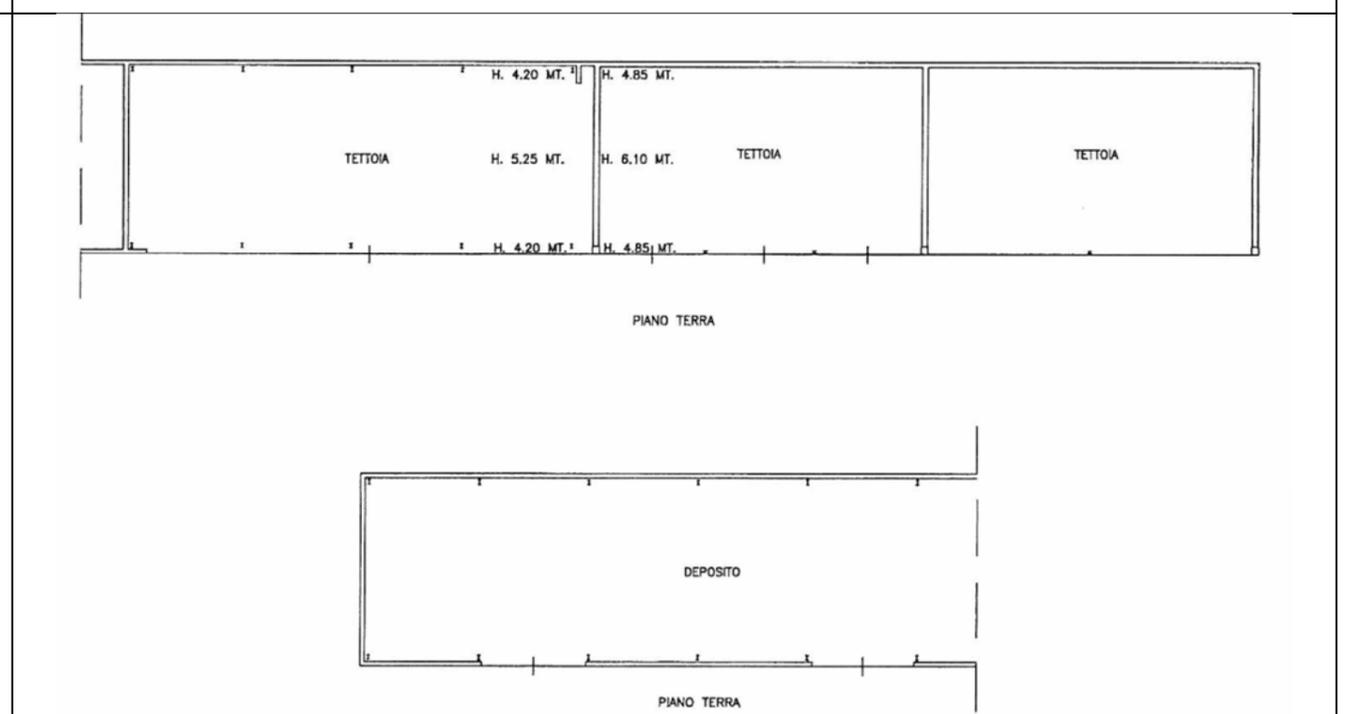
Scheda catastale fg. 8 part. 165 sub. 1 in Casarsa della Delizia (PN) – Scheda C - (allegato 1.4);



Scheda catastale fg. 8 part. 165 sub. 1 in Casarsa della Delizia (PN) – Scheda D - (allegato 1.4);



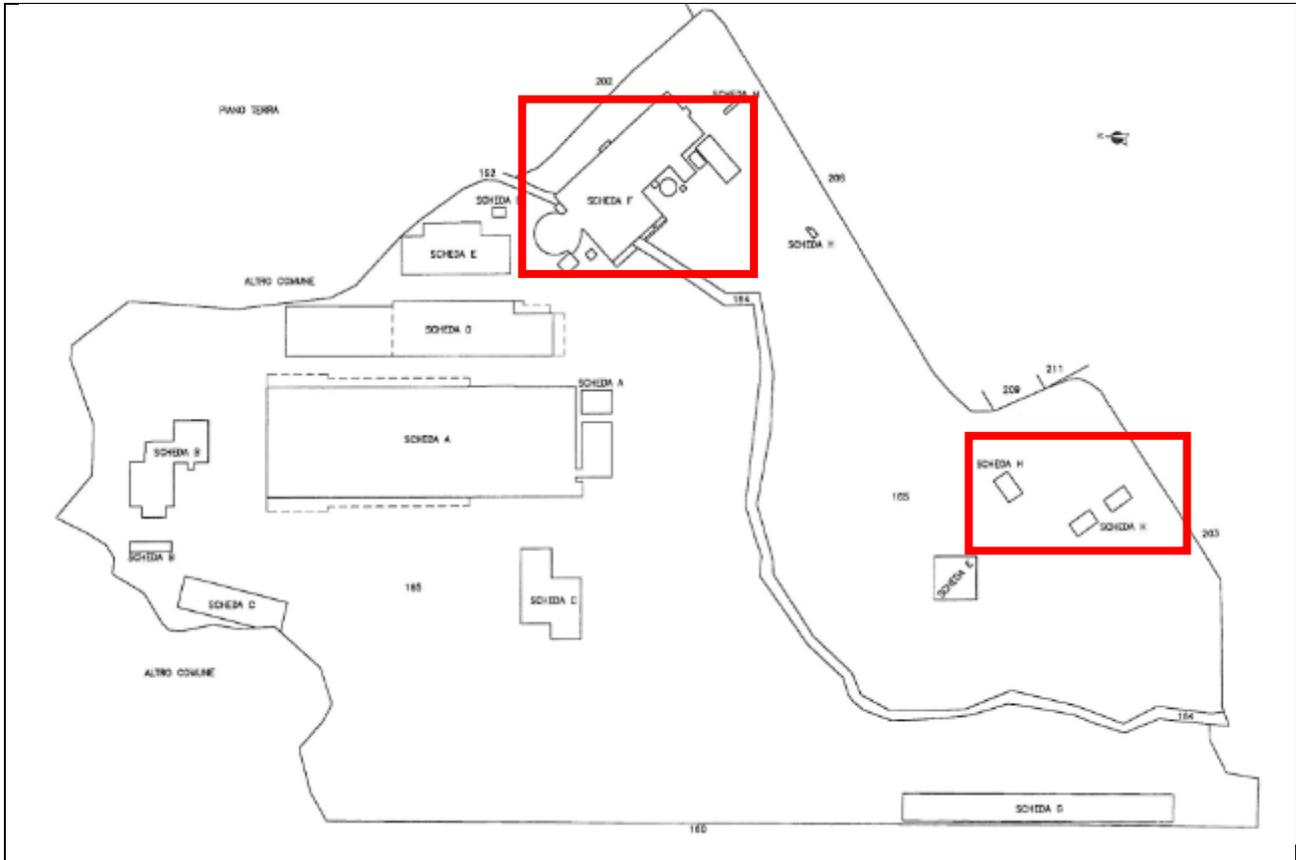
Scheda catastale fg. 8 part. 165 sub. 1 in Casarsa della Delizia (PN) – Scheda E - (allegato 1.4);



Scheda catastale fg. 8 part. 165 sub. 1 in Casarsa della Delizia (PN) – Scheda G - (allegato 1.4);

2.1.4 Depuratore e cabina elettrica

Fanno parte della sede industriale anche una cabina elettrica e un impianto di depurazione.



Scheda H “Cabina elettrica”

Cabina di trasformazione dell’energia elettrica costruita nel 1991 in cui sono stati smantellati gli impianti di trasformazione di Alta Tensione e di Media Tensione.

In particolare:

- alta Tensione (132.000 V – 6.000 V): nell’area esterna dedicata sono stati smantellati interruttori, trasformatori e tutta la carpenteria relativa. Sono rimasti in loco i manufatti in c.a. (basamenti, divisori, vasche di contenimento), nonché la linea sotterranea di collegamento allo stabilimento;
- media Tensione (6.000 V – 400 V): nella cabina di MT prossima allo stabilimento sono stati asportati i tre trasformatori e tutti gli interruttori MT

E’ stata chiusa la fornitura di AT. **In generale, l’impianto è riattivabile a seguito di nuovi investimenti e interventi, tenuto conto anche dei furti subiti tra il 2016 e il 2017.**

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.

Scheda F “impianto di depurazione”

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.

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.

Oltre al depuratore si trova un impianto per il trattamento dei fanghi in cui è **stato asportato il macchinario di addensamento dei fanghi (centrifuga) comprensivo dell’impianto elettrico, di preparazione del flocculante e del trasporto meccanico (coclea).**

L’impianto di disidratazione dei fanghi ha fondazioni in plinti in c.a., struttura in carpenteria metallica, tamponamenti in pannelli isolanti tipo sandwich, copertura a falda con struttura metallica e manto di copertura in lamiera, solaio Metallico, pavimento in cemento, lattonerie in lamiera verniciata, portone scorrevole metallico con tamponamento in pannelli tipo sandwich, serramenti in alluminio.

In prossimità dell’impianto si trova anche un deposito realizzato nel 1975, in aderenza all’impianto di depurazione, per lo stoccaggio del materiale finito

La struttura del manufatto ha fondazioni in plinti in c.a., struttura in calcestruzzo armato a vista

Il depuratore è chiaramente riattivabile con nuovi investimenti, mantenendo inalterate la propria capacità e prestazioni.

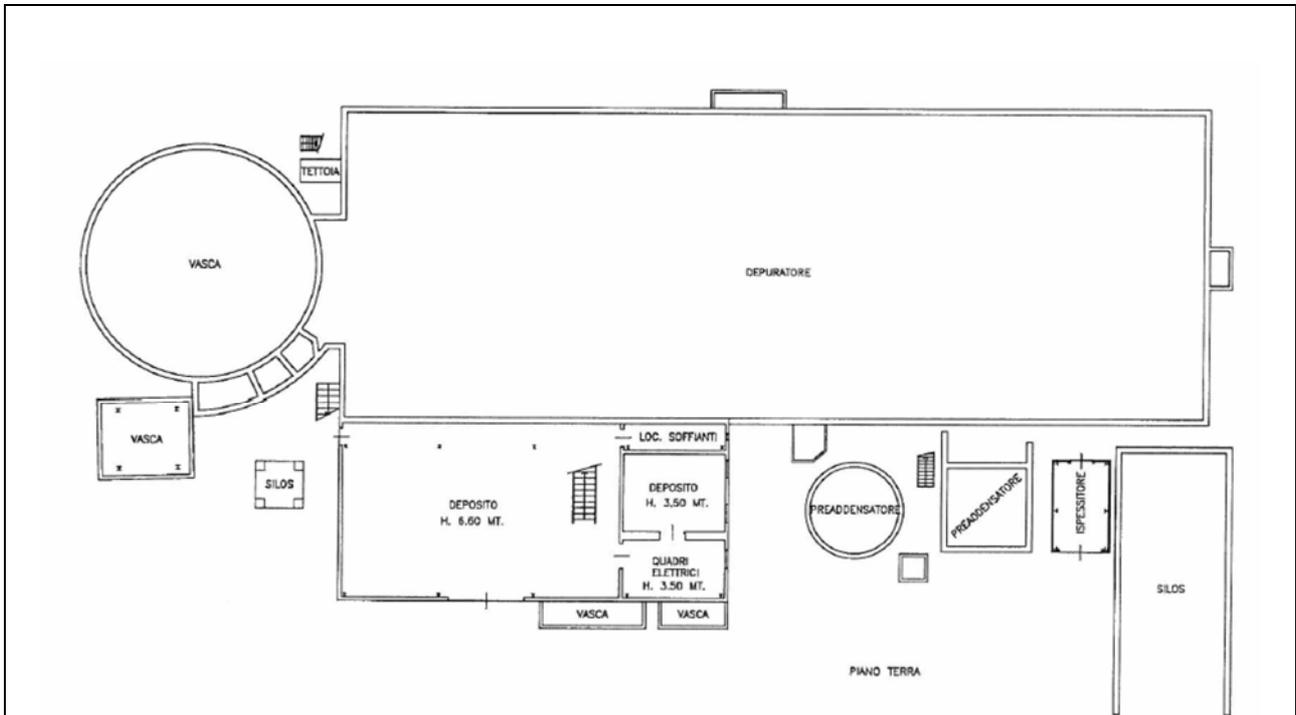


Impianto di depurazione

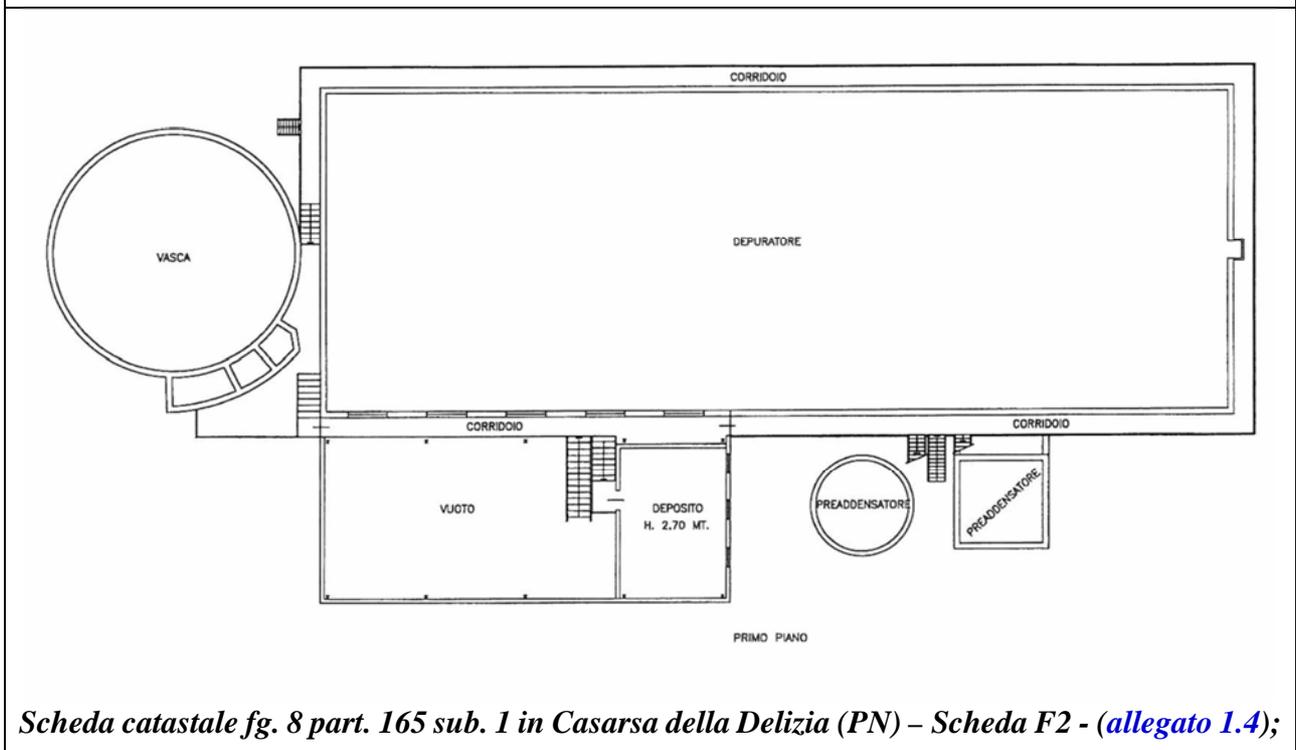


Impianto di depurazione

Di seguito si riportano le schede catastali degli immobili



Scheda catastale fg. 8 part. 165 sub. 1 in Casarsa della Delizia (PN) – Scheda F1 - (allegato 1.4);



Scheda catastale fg. 8 part. 165 sub. 1 in Casarsa della Delizia (PN) – Scheda F2 - (allegato 1.4);

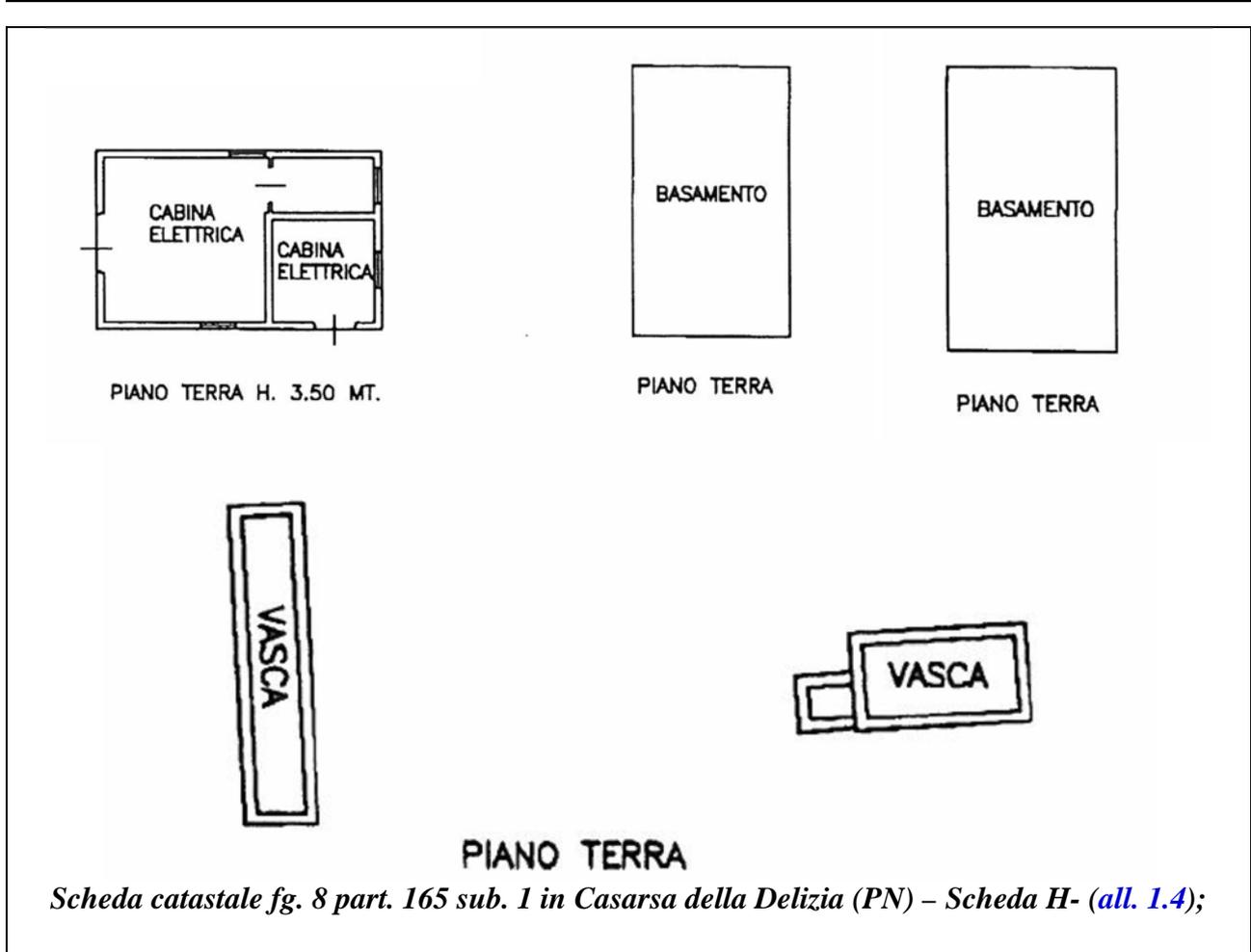
Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

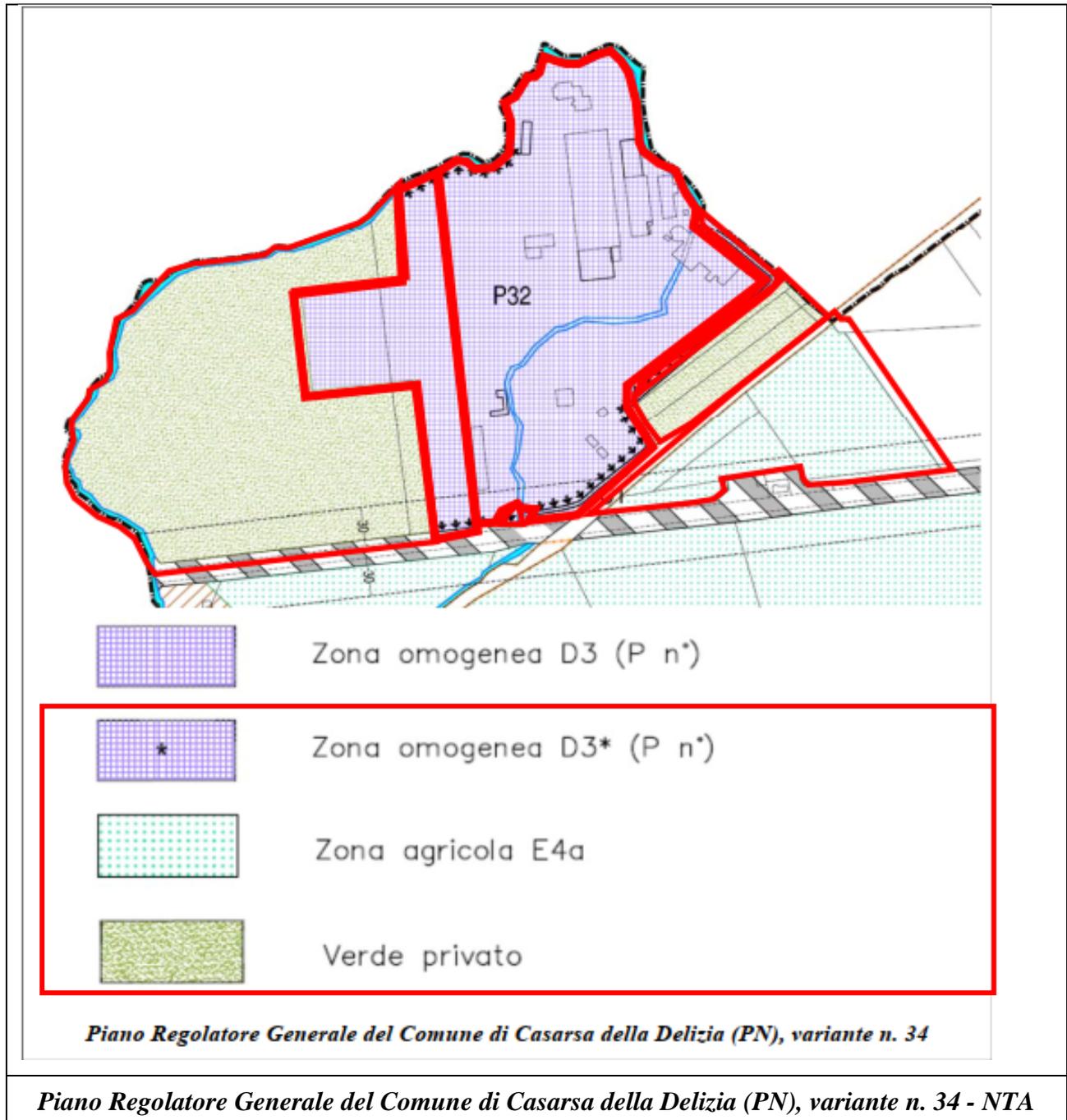
Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it



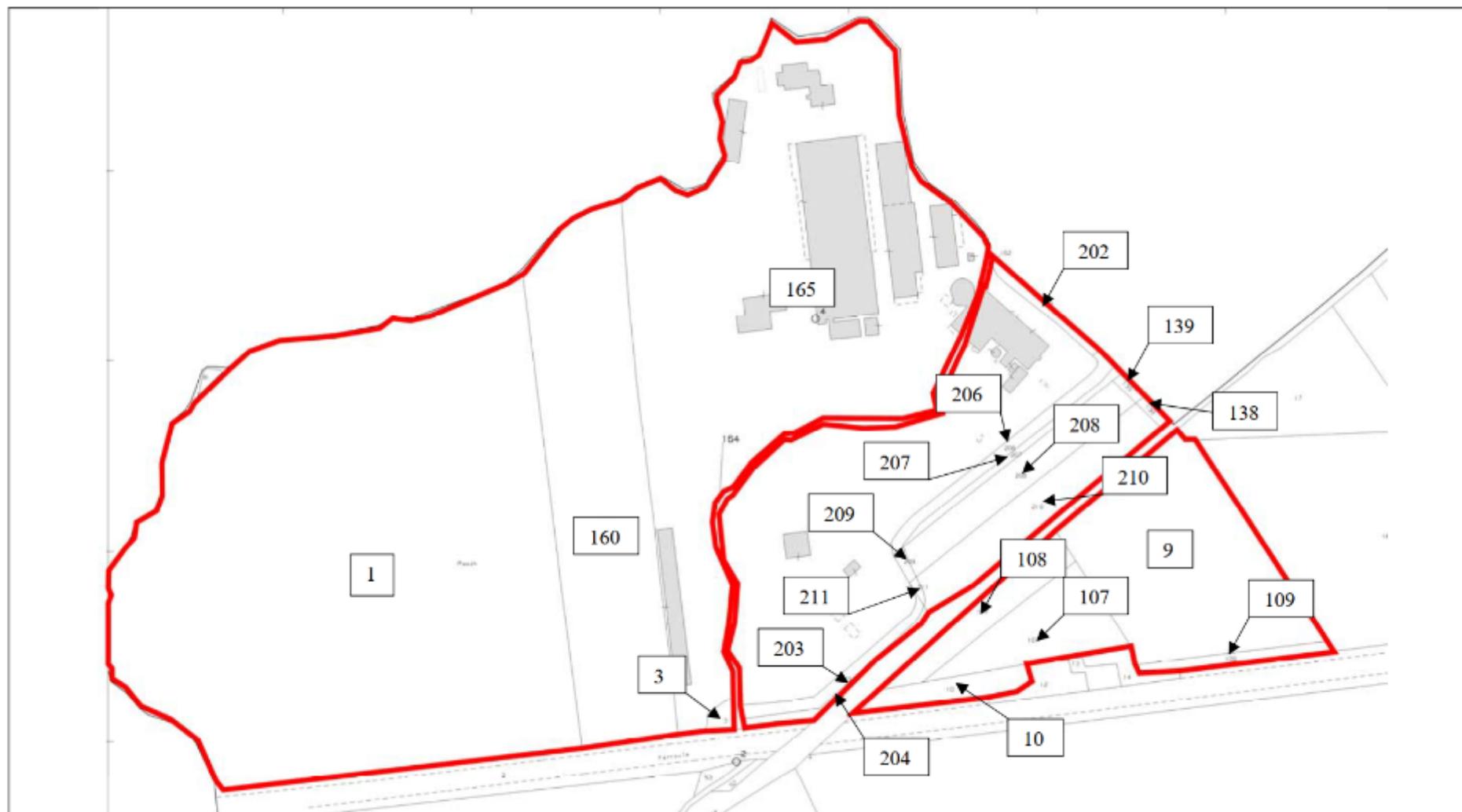
Scheda catastale fg. 8 part. 165 sub. 1 in Casarsa della Delizia (PN) – Scheda H- (all. 1.4);

2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente quale VARIANTE AL PRGC n. 35 (approvata con D.C.C. n. 20 del 10.07.2020 e in vigore dal 10.06.2021) **colloca i mappali siti nel Comune di Casarsa in tre zone urbanistiche: Z.T.O. D3 (industriale), VERDE PRIVATO e ZONA AGRICOLA E4a.**



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



Estratto di mappa del fg. 8 del Comune di Casarsa della Delizia (PN)

2.2.1 Terreno industriale

Il terreno industriale è sito in adiacenza al nucleo dei fabbricati in Comune di **Casarsa della Delizia** (PN) e attualmente a prato.

Comune di Casarsa (PN) – Catasto Terreni (allegato 1.1)

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Classe	Super. Mq.
8	*165	Ente Urbano	--	52.265
8	202	Ente Urbano	--	360
8	203	Ente Urbano	--	700
8	204	Ente Urbano	--	335
8	206 PORZ	Semin.	3	800
8	1 PORZ	Prato	2	4.860
8	160 PORZ	Semin.	1	10.115
8	3	Prato	2	200
Sup. catastale terreno industriale				Mq. 69.635

In data 4 agosto 2021 è stato rilasciato dal Comune di Casarsa della Delizia il **certificato di destinazione urbanistica (all. n. 4)** evidenziando, in particolare, la presenza di:

- una fascia di rispetto ferroviaria;
- una linea di elettrodotto ad alta tensione.

Si riporta di seguito un estratto del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Casarsa della Delizia in data 4 agosto 2021 (allegato n. 4). La presente relazione fa riferimento allo stato dei luoghi e accertamenti eseguiti nel periodo 2021-aprile 2022.



CITTA' DI CASARSA DELLA DELIZIA
AREA TECNICA E TECNICO MANUTENTIVA



Prot. nr. 10114/BP/ac

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
Art. 30 del D.P.R. n. 380/01 e art. 34 della L.R. 19/2009

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
E TECNICO MANUTENTIVA

Vista la domanda presentata in data 19-07-2021 prot. nr. 10114 dal geom. **DIEGO MARCELLO** con studio in Montereale Valcellina (PN) - Via Largo Duodo, 8;

Visto il D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, nonché la Legge Regionale n. 19 del 11.11.2009;

Visto il P.R.G.C. vigente approvato con D.P.G.R. 0195/Pres. del 17.06.2003;

Vista da ultimo la VARIANTE al P.R.G.C. n. 35 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 10.07.2020, con la quale sono state introdotte puntuali modifiche alla zonizzazione e alle norme tecniche di attuazione, esecutiva ai sensi di legge in quanto definitivamente approvata dalla Regione FVG con delibera della Giunta Regionale n. 834 del 25.05.2021 in vigore dal 10.06.2021;

C E R T I F I C A

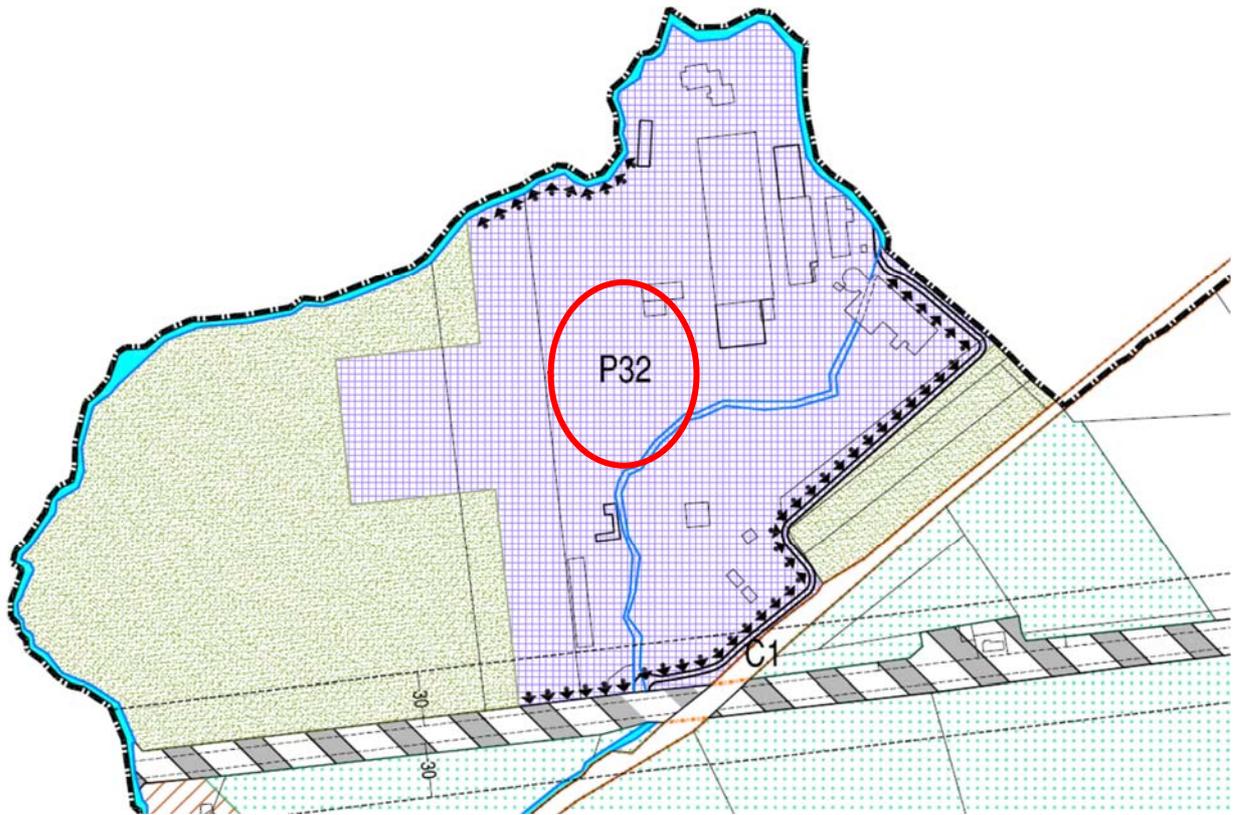
che i sotto specificati immobili in base alla perimetrazione del P.R.G.C. vigente, ricadono:

Fg.	Mapp.	Destinazione P.R.G.C. vigente
8	10 - 109	Zona Omogenea E4a ricadente in fascia di rispetto ferroviaria
8	9 - 107 - 108	Zona Omogenea E4a parzialmente ricadente in fascia di rispetto ferroviaria
8	138 - 139 - 210 208 - 209 - 207 211	Zona Verde Privato
8	202 - 165 203 - 204 - 3	Zona Omogenea D3 lotto P32. In alcuni tratti è prevista la formazione di una siepe di tipo B con riferimento all'art. 29 delle nta del P.R.G.C. Il mappale n. 3 interamente e i mappali n. 203-204-164-165 parzialmente, ricadono in fascia di rispetto ferroviaria
8	160 - 1	Parte in Zona Omogenea D3 lotto P32 e parte in Zona Verde Privato, parzialmente ricadenti in fascia di rispetto ferroviaria
8	206	Parte in Zona Verde Privato e parte in Zona Omogenea D3 lotto P32

con tutte le prescrizioni riportate nelle allegate norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente.

Altre condizioni vincolanti:

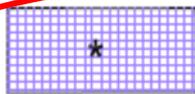
mappali 206 - 207 - 165 sono attraversati da un elettrodotto ad alta tensione.



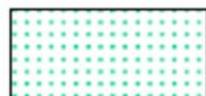
Piano Regolatore Generale del Comune di Casarsa della Delizia (PN), variante n. 35



Zona omogenea D3 (P n°)



Zona omogenea D3* (P n°)



Zona agricola E4a



Verde privato

Piano Regolatore Generale del Comune di Casarsa della Delizia (PN), variante n. 34

B) ZONA D3, D3*. (var. 34).

B1. E' costituita dai lotti industriali, artigianali singoli esistenti.

B2. Le destinazioni consentite sono:

a) artigianale;

b) commerciale all'ingrosso e al dettaglio di: (var. 34):

1) beni di produzione propria;

2) beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio artigianale;

3) beni soggetti a lavorazione parziale o finitura;

4) beni anche di produzione diversa da propria, simili e accessori a quelli di produzione propria;

5) beni non alimentari a basso impatto come definiti dalle norme di settore;

6) per il lotto P42 è ammesso dotarsi di punto somministrazione di alimenti e bevande con particolare riferimento all'attività in atto ed alla promozione di prodotti locali. (var. 28).

I beni di cui ai punti 1), 2) 3) e 4) sono commerciabili nel lotto delle opere di destinazione d'uso artigianale o industriale. (var. 34).

In assenza di piano di settore del commercio, per i beni di cui al punto 5) di esercizi commerciali non possono superare complessivamente nella zona produttiva i 1.500 m2 di superficie di vendita; (var. 14) (var. 34);

c) (soppressa);

d) direzionale, connessa con gli insediamenti industriali e artigianali, e anche non connessa su immobili preesistenti se la destinazione d'uso è in atto alla data di adozione della variante 34 (23 2 2016);

e) industriale;

f) servizi e attrezzature collettive di interesse artigianale o industriale o assimilabili per effetti ad opera artigianale o industriale;

g) servizi, connessi con le attività industriali e artigianali, e anche non connessi su immobili preesistenti se la destinazione d'uso è in atto alla data di adozione della variante 34 (23 2 2016);

h) viabilità. (var. 34).

B3. È altresì ammessa la presenza:

a) (soppresso); [] (var. 14);

b) di un'unità abitativa per il custode o per il titolare dell'azienda.

Per l'intervento valgono le prescrizioni riferite alle sottozone di seguito evidenziate.

...omissis...

DI. In queste zone il PRGC si attua con l'intervento diretto, e per l'intervento si applicano i seguenti indici (var. 34):

a) rapporto di copertura riferita al singolo lotto (var. 34):

...omissis...

2) m2/m2 0,20 (lotti censiti con codice: P28-P32);

...omissis...

d) P32 lungo Rio Gromania sono ammesse solo recinzioni in rete con pali infissi direttamente al suolo e/o siepi autoctone;

Piano Regolatore Generale del Comune di Casarsa della Delizia (PN), variante n. 34 - NTA

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

2.2.2 Terreni non a uso industriale

Fanno parte del compendio immobiliare aziendale anche dei terreni non a uso industriale siti nel Comune di Casarsa della Delizia (PN) e nel Comune di Zoppola (PN).

Terreni in Casarsa Della Delizia

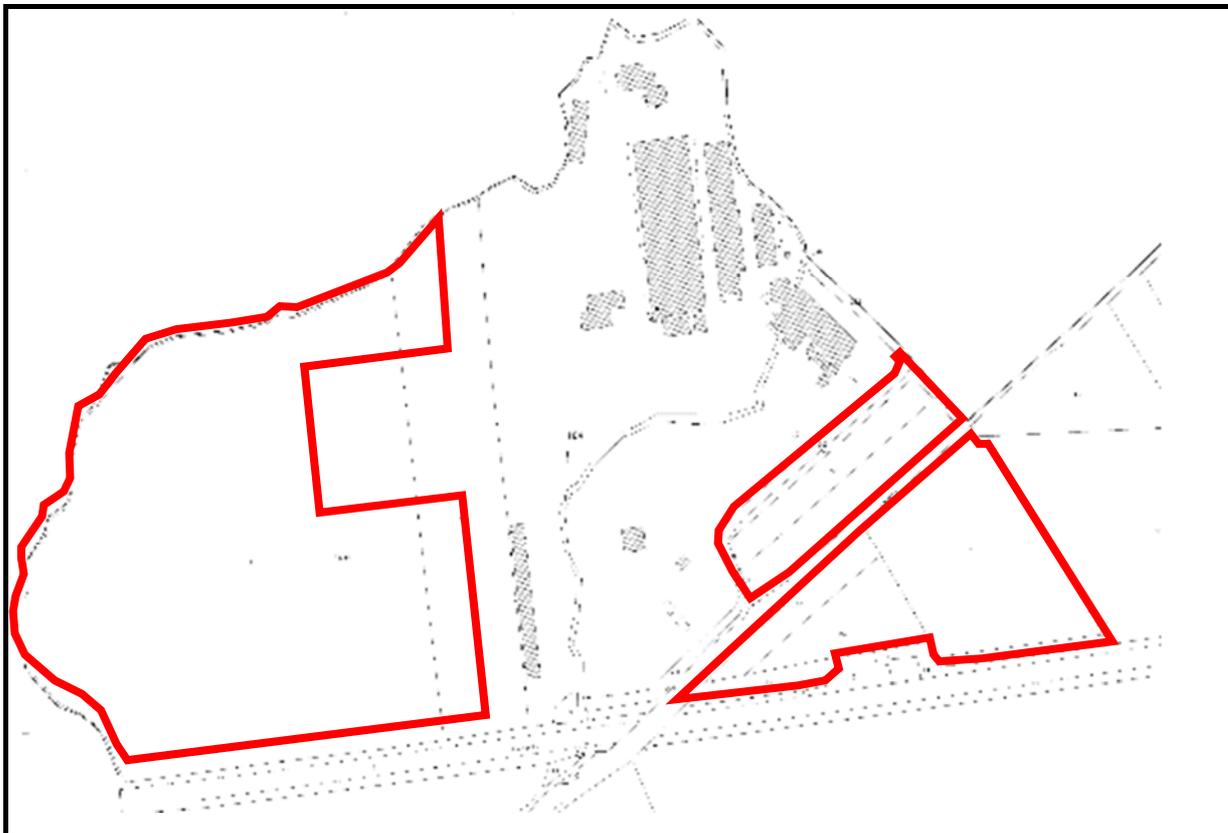
I terreni siti nel comune di Casarsa sono attualmente a prato, a nord e ad est sono delimitati dal Rio Gromania, a sud dalla Ferrovia Udine – Venezia mentre ad ovest confinano con la sede industriale. Alcuni mappali (9-10-107-108-109) sono divisi dalla strada vicinale “Levada” e da un lato delimitati sempre dalla ferrovia Udine – Venezia.

Attualmente i terreni sono a prato e catastalmente censiti come di seguito riportato.

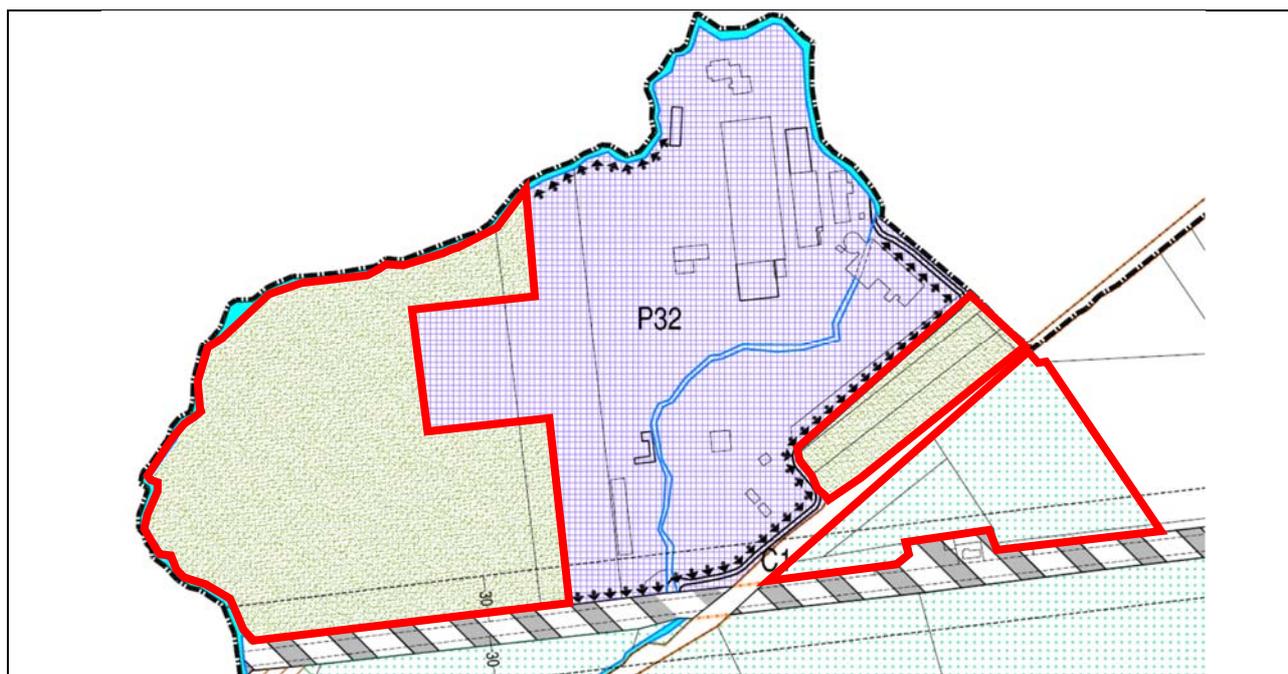
TERRENI IN ZONA AGRICOLA e VERDE PRIVATO CASARSA DELLA DELIZIA – CATASTO TERRENI

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Classe	Super. Mq.
8	210	Semin.	3	3.090
8	206 PORZ	Semin.	3	140
8	207	Semin.	3	560
8	208	Semin.	3	2.420
8	209	Semin.	3	90
8	211	Semin.	3	50
8	10	Semin.	2	1.090
8	107	Semin.	1	2.820
8	108	Semin.	1	1.810
8	109	Semin.	2	590
8	138	Semin.	3	110
8	139	Semin.	3	100
8	9	Semin.	3	9.630
8	1 PORZ	Prato	2	45.140
8	160 PORZ	Semin.	1	4.405
Totale sup. catastale				Mq. 72.045

 CITTA' DI CASARSA DELLA DELIZIA AREA TECNICA E TECNICO MANUTENTIVA	  MARCA DA BOLLO €16,00 5E01CE/00 00008366 00007480 W177N001 00016570 19/07/2021 15:49:48 476-00088 7006400A6C0D65E6 IDENTIFICATIVO : #1201276151589 D 1 20 127615 158 9	
Prot. nr. 10114/BP/ac		
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Art. 30 del D.P.R. n. 380/01 e art. 34 della L.R. 19/2009		
IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA E TECNICO MANUTENTIVA		
Vista la domanda presentata in data 19-07-2021 prot. nr. 10114 dal geom. DIEGO MARCELLO con studio in Montereale Valcellina (PN) - Via Largo Duodo, 8;		
Visto il D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, nonché la Legge Regionale n. 19 del 11.11.2009;		
Visto il P.R.G.C. vigente approvato con D.P.G.R. 0195/Pres. del 17.06.2003;		
Vista da ultimo la VARIANTE al P.R.G.C. n. 35 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 10.07.2020, con la quale sono state introdotte puntuali modifiche alla zonizzazione e alle norme tecniche di attuazione, esecutiva ai sensi di legge in quanto definitivamente approvata dalla Regione FVG con delibera della Giunta Regionale n. 834 del 25.05.2021 in vigore dal 10.06.2021;		
C E R T I F I C A		
che i sotto specificati immobili in base alla perimetrazione del P.R.G.C. vigente, ricadono:		
Fg.	Mapp.	Destinazione P.R.G.C. vigente
8	10 - 109	Zona Omogenea E4a ricadente in fascia di rispetto ferroviaria
8	9 - 107 - 108	Zona Omogenea E4a parzialmente ricadente in fascia di rispetto ferroviaria
8	138 - 139 - 210 208 - 209 - 207 211	Zona Verde Privato
8	202 - 165 203 - 204 - 3	Zona Omogenea D3 lotto P32. In alcuni tratti è prevista la formazione di una siepe di tipo B con riferimento all'art. 29 delle nta del P.R.G.C. Il mappale n. 3 interamente e i mappali n. 203-204-164-165 parzialmente, ricadono in fascia di rispetto ferroviaria
8	160 - 1	Parte in Zona Omogenea D3 lotto P32 e parte in Zona Verde Privato, parzialmente ricadenti in fascia di rispetto ferroviaria
8	206	Parte in Zona Verde Privato e parte in Zona Omogenea D3 lotto P32
con tutte le prescrizioni riportate nelle allegate norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente.		
<u>Ulteriori condizioni vincolanti:</u>		
I mappali 206 - 207 - 165 sono attraversati da un elettrodotto ad alta tensione.		
CASARSA DELLA DELIZIA - Via Risorgimento, 2 P.I. 00212680938 - C.F. 80004930931 Tel: 0434 873942 mail: edilizia.privata@comune.casarsadelladelizia.pn.it pec: comune.casarsadelladelizia@certgov.fvg.it		



Estratto di mappa del fg. 8 del Comune di Casarsa della Delizia (PN) (allegato 1.2);



Piano Regolatore Generale del Comune di Casarsa della Delizia (PN), variante n. 35



Piano Regolatore Generale del Comune di Casarsa della Delizia (PN), variante n. 35

ART. 14. ZONE A VERDE PRIVATO.

1. Le zone perimetrare sono:

- a)** aree a verde attrezzato a formare giardini o parchi;
- b)** orti e aree a coltura retrostanti gli isolati dei nuclei storici;
- c)** 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.

2. Per tali zone il *PRGC* prescrive:

- a)** 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 *Comune*, 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;
- b)** dovranno pure essere conservate le murature di recinzione qualora esse costituiscano elemento di valore ambientale;
- c)** 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 a destinazioni d'uso di zone residenziali contigue e decorativi o per il tempo libero ed il gioco; (*var. 34*);
- d)** *transito e parcheggio di automobili, motocicli e cicli, funzionale a destinazioni d'uso di zone residenziali contigue, senza pavimentazione o con pavimentazione drenante. (var. 34).*

3. Per gli interventi previsti si applicano le seguenti norme:

- a)** l'indice di edificabilità è di m^3/m^2 0,03. Ove l'indice di fabbricabilità produca un volume inferiore sono comunque ammessi 150 m^3 per ogni lotto; (*var. 6*)
- b)** il rapporto di copertura è di m^2/m^2 0,15. Ove il rapporto di copertura produca una superficie coperta inferiore sono comunque ammessi 75 m^2 per ogni lotto; (*var. 14*)
- c)** per la nuova edificazione l'altezza massima è fissata in *m* 6,50 ed ammette valori superiori in riferimento all'altezza degli edifici residenziali esistenti adiacenti e/o circostanti;
- d)** la nuova edificazione non dovrà pregiudicare l'integrità della vegetazione da salvaguardare;
- e)** per i distacchi, dovranno essere rispettati i valori più restrittivi e riferiti alle zone adiacenti. Pergolati, gazebi di altezza non superiore a *m* 3 e superficie coperta non superiore a m^2 9 e casette da giardino di altezza non superiore a *m* 2,2 e superficie coperta non superiore a m^2 9, non

allacciate a reti tecnologiche e appoggiate o infisse al suolo con opere di fondazione minime, rispettano da confine le sole norme di distanza del codice civile. Resta ferma la distanza da strada;
(var. 14)

ART. 16. ZONA E. (var. 34).

1. La zona E riguarda la parte del territorio comunale destinato all'agricoltura ed alle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. (var. 34).

2. Il PRGC distingue le seguenti sottozone di zone E:

a) Zona E4 di interesse agricolo paesaggistico. (var. 34).

La zona E4 è suddivisa nelle seguenti sottozone:

1) zone E4a che riguarda le aree agricole interessate dal corso della Roggia dei Mulini, dalle sorgenti e dal corso del Sile;

2) zone E4b "interne ai centri abitati" comprese tra le aree a diversa destinazione urbana.

b) Zona E6 di interesse agricolo. (var. 34).

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

3. Per le zone E il PRGC ammette, i seguenti interventi, come previsto dalle norme di sottozona:
(var. 6):

a) opere residenziali agricole a uso abitazione dell'imprenditore agricolo professionale;

b) opere agricole produttive volte o funzionalmente connesse a:

1) coltivazione di fondi, selvicoltura, floricoltura, vivaismo, allevamento zootecnico fino a 50 Uba e attività connesse;

2) agriturismo, nei tipi, locali e limiti di cui alla legislazione specifica;

3) vendita diretta di prodotti provenienti in misura prevalente dall'azienda, da parte di imprenditore agricolo iscritto nel registro delle imprese di cui alla legge 580/1993;

b1) opere artigianali agricole e commerciali agricole connesse alle attività di imprenditore agricolo professionale. Queste opere sono ammesse solo nel lotto in cui vi sono opere agricole esistenti; (var. 34);

c) edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e forestali o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole;

d) recupero e ampliamento di allevamenti zootecnici a carattere industriale esistenti. Allevamenti a carattere industriale nuovi anche da ampliamento di allevamenti zootecnici non aventi carattere industriale esistenti sono vietati. (var. 6).

L'attuazione degli interventi di cui alle lettere a), b) e b1), dove ammessi dalle norme riferite alle singole sottozone della zona E, avviene tramite intervento diretto.

L'attuazione degli interventi di cui alle lettere c) e d) avviene mediante piano attuativo. (var. 6)
(var. 34).

4. Per l'intervento valgono i seguenti indici:

a) per gli interventi di cui al comma 3, lettera a):

1) indice di fabbricabilità fondiaria: m^3/m^2 0,03. Per aziende con terreni a colture specializzate viticole, frutticole, orticole e floricole l'indice di fabbricabilità fondiaria è elevato a m^3/m^2 0,05, applicato solo a questi terreni, previo parere favorevole dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura; (var. 34);

2) rapporto di copertura: 10%; (var. 34);

3) altezza: m 8,5; (var. 6) (var. 34);

4) distanza da strada: secondo le prescrizioni di cui all'articolo 19 delle presenti norme, e per le altre strade appartenenti al demanio comunale o previste (var. 6) minima m 20,00. Per la viabilità rurale come ivi individuata vale la previsione di cui all'articolo 19; (var. 34);

6) distanza da confine: m 5,00; (var. 34);

7) è ammesso il trasporto volumetrico tra più aree costituenti l'azienda non contermini, ma funzionalmente contigue.

Per l'asservimento delle aree incluse nelle zone E4a/b ed E6 a favore di quella scelta per l'edificazione, possono essere utilizzate:

7.1) le aree incluse in zone di interesse ambientale e per il computo del volume di trasporto si applica l'indice di m³/m² 0,03;

7.2) le superfici aziendali comprese nei territori dei comuni limitrofi.

b) per gli interventi di cui al comma 3, lettere b) e b1) (var. 34):

1) rapporto di copertura: 25%. Per serre fisse con utilizzazione diretta del suolo: 80%; (var. 6);

2) distanza da strada: secondo le prescrizioni di cui all'articolo 19 delle presenti norme, e per le altre strade appartenenti al demanio comunale o previste (var. 6) min. m 20,00. Per la viabilità rurale come ivi individuata vale la previsione di cui all'articolo 19; (var. 34);

3) distanza da confine: m 5,00 Per la viabilità rurale come ivi individuata vale la previsione di cui all'articolo 19; (var. 34);

c) per gli interventi di cui al comma 3, lettera c) (var. 34):

1) rapporto di copertura: 25% del singolo lotto; (var. 34);

2) distanza da strada: secondo le prescrizioni di cui all'articolo 19 delle presenti norme, e per le altre strade appartenenti al demanio comunale o previste (var. 6) min. m 20,00. Per la viabilità rurale come ivi individuata vale la previsione di cui all'articolo 19; (var. 34);

3) distanza da confine: m 5,00; (var. 34);

d) per gli interventi di cui al comma

Per l'intervento nelle zone E, valgono altresì le seguenti norme riferite alle singole sottozone. (var. 34).

A) ZONA E4a. (var. 34),

A1. Nelle zone E4a sono ammessi solo gli interventi di cui al comma 3, lettere a), b) e b1). Restano salve le prescrizioni valide in tutte le zone E. (var. 6) - [] (var. 14) (var. 34).

A2. Gli allevamenti ammessi (bovini, suini, equini e delle specie cunicole, avicole o altri) sono realizzabili esclusivamente da imprenditori agricoli professionali. (var. 34).

A3. Nella zona E4a il PRGC indirizza e consiglia le seguenti azioni colturali:

a) sperimentazioni agrarie a favore di quelle biologiche;

b) rotazioni periodiche delle azioni colturali con l'inserimento di colture miglioratrici;

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

Piano Regolatore Generale del Comune di Casarsa della Delizia (PN), variante n. 34 - NTA

Terreni in Zoppola (PN)

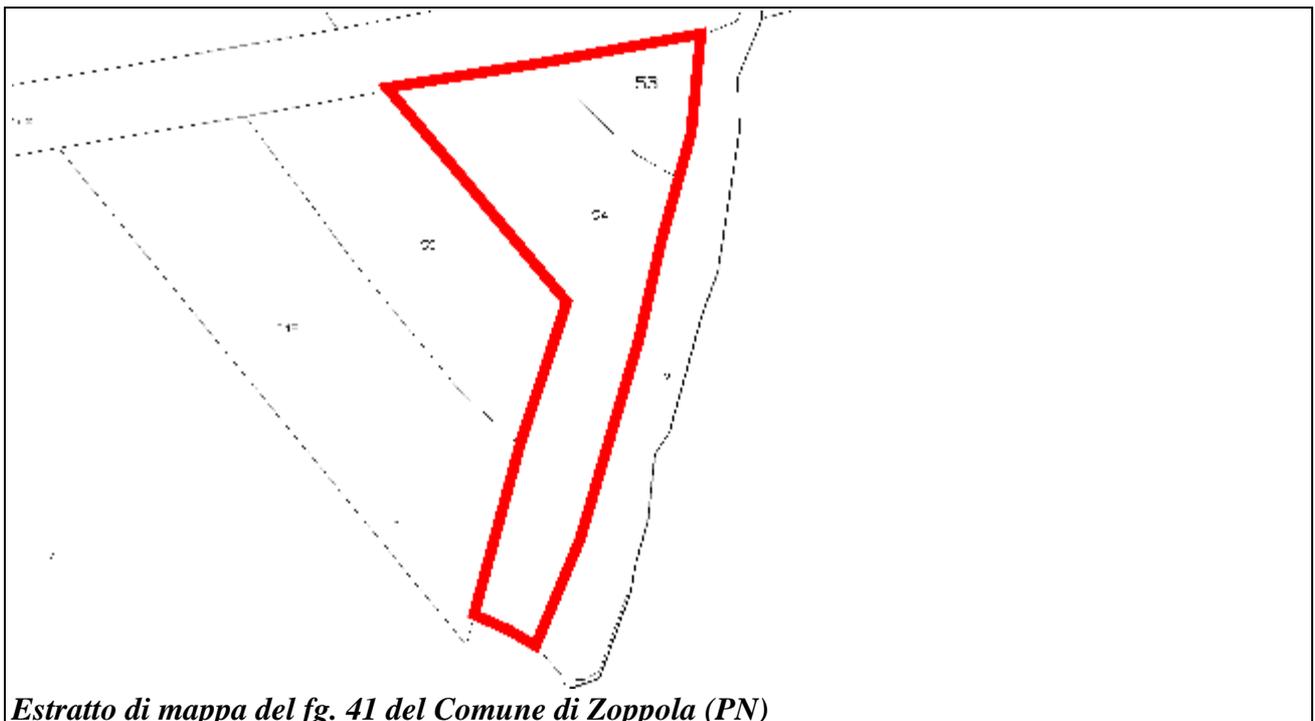
I terreni siti nel comune di Zoppola (PN) formano un appezzamento di terreno incolto attualmente a prato che da un lato confinano con la SS 13 Pontebbana, ad est con altri appezzamenti di terreno mentre ad ovest confinano con la strada di accesso che collega la SS 13 alla sede industriale, la quale si trova in Comune di Casarsa della Delizia (PN).

Il lotto non è direttamente collegato con la sede industriale di Casarsa.

I due terreni sono catastalmente censiti al fg. 41 part. 53-54 del Comune di Zoppola (PN) come di seguito riportato:

Comune di Zoppola (PN) – Catasto Terreni (allegato 1.1);

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
TOTALE				5070		



Estratto di mappa del fg. 41 del Comune di Zoppola (PN)

Secondo dello strumento urbanistico vigente di Zoppola (Piano Regolatore Generale del Comune aggiornato alla Variante n. 42 approvato con D.C.C. n. 42 del 25.09.2014), **i mappali ricadono in Zona E6 – Ambiti di interesse agricolo.**

Estratto di PRGC del Comune di Zoppola (PN)



Piano Regolatore Generale del Comune di Zoppola (PN), variante n. 42

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.

69.02 Criteri d'intervento

Sono vietati l'alterazione morfologica dei corsi d'acqua, la costruzione di argini, la limitazione dell'uso collettivo dei corsi d'acqua, la trasformazione in coltivo dei terreni attualmente ricoperti da vegetazione ripariale, se non finalizzate ad un programma di sviluppo aziendale, supportato da relazioni agronomica e idrogeologica redatte da tecnici abilitati.

69.03 Destinazioni d'uso

L1 Abitazioni agricole

- L2 Allevamenti aziendali
- L3 Attrezzature a servizio all'azienda agricola
- L4 Attività agrituristiche
- L5 Strutture ed impianti per l'equitazione
- L6 Edifici esistenti destinati alla residenza, alle relative pertinenze ed accessori
- L7 Accessori agricoli di ridotta consistenza planivolumetrica
- M1 Edifici ed impianti per prestazioni proprie ed altre aziende agricole di carattere artigianale
- N1 Serre
- N2 Edifici ed impianti per prestazioni proprie ed altre aziende agricole di carattere commerciale
- O1 Impianti zootecnici intensivi
- P1 Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili

69.04

Dotazione minima di parcheggi

All'interno dell'ambito delle superfici asservite, debbono essere ricavate le seguenti quote di parcheggi:

<u>Funzione ammessa</u>	<u>Parcheggi stanziali</u>	<u>Parcheggi relazione</u>
L1	1mq / 3,5mq Sl	1mq / 10mq Sl
L4	1mq / 3,5mq Sl	1mq / 1mq Sl
L5	1posto macchina/2addetti	1posto macchina/2box cavalli
M1	1posto macchina/2addetti	1mq / 10 mq Sl
N1	1posto macchina/2addetti	1mq / 10 mq Sl
N2	1posto macchina/2addetti	1mq / 10 mq Sl
O1	1posto macchina/2addetti	1mq / 10 mq Sl

Piano Regolatore Generale del Comune di Zoppola (PN), variante n. 42 - NTA

I mappali 53-54 del fg. 41 ricadono nella fascia di rispetto “limiti di rispetto stradale” e il mappale 54 ricade in “spazi interessati al passaggio di linee elettriche”.

2.3 CONSISTENZE IMMOBILIARI

L'immobile industriale è sito nel Comune di Casarsa della Delizia (PN) per quanto riguarda la parte produttiva e circostanti terreni e, in minima parte, nel Comune di Zoppola (PN) per una piccola superficie a uso agricolo.

Trattasi di una area di complessivi catastali **mq 146.750,00** di cui:

- **mq 69.635** in zona industriale D3 in Casarsa della Delizia **con soprastanti capannoni, uffici e tettoie** per una sup. commerciale di mq. 4.241,00;
- **mq 72.045** in zona agricola e verde privato - Casarsa della Delizia;
- **mq 5.070** in zona agricola - Zoppola.

Le consistenze vengono distinte nelle seguenti tre categorie:

- A. terreni industriali in Casarsa della Delizia;
- B. fabbricati in Casarsa della Delizia (sovrastanti ai terreni di cui al punto A):
- C. terreni agricoli e in zona verde privato in Casarsa della Delizia e in Zoppola.

**TAB. A) - TERRENI INDUSTRIALI in ZONA D3
. CASARSA DELLA DELIZIA**

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Classe	Super. Mq.
8	*165	Ente Urbano	--	52.265
8	202	Ente Urbano	--	360
8	203	Ente Urbano	--	700
8	204	Ente Urbano	--	335
8	206 PORZ	Semin.	3	800
8	1 PORZ	Prato	2	4.860
8	160 PORZ	Semin.	1	10.115
8	3	Prato	2	200
Sup. catastale				Mq. 69.635

TAB. B) - CAPANNONI in Casarsa della Delizia

CF. Fig. 8 part. 165 sub 1 cat. D/7)- Ente urbano di mq 52.265

Consistenze fabbricati	H. in m	Mq	Ragguaglio	Mq commerciale
Opificio Principale p. T	7,00	2.460	0,50	1.230
Opificio Ampliamento. -PT	7,00	625	1	625
Laboratorio, mensa -PT	3,45	156	0,50	78
Opificio Principale P1	3,50	156	0,50	78
Opificio Principale P2-	7,00	835	0,50	417,5
Corpo Uffici-PT	3,75	257	1	257
Corpo Uffici-S1	2,00	38	0,50	19
Corpo Uffici-PT	2,90	125	1	125
Tettoia (automezzi)	2,55	295	0,10	29,5
Tettoia (scortecciatrici)	6,30	366	0,10	36,6
Deposito-PT	5,10	467	0,50	233,50
Deposito-PT	5,10	293	0,50	146,50
Deposito-PT	4,20	446	0,50	223
Impianto di pompaggio		11,55		---
Deposito-PT	4,20	446	0,50	223
Deposito-PT	4,85	266,00	0,50	133
Tettoia	5,10	483	0,10	48,3
Deposito PT	6,60	145,00	0,5	72,50
Deposito pT-1	2,70	53,50	0,5	26,75
Depuratore		952		---
Deposito -PT-	4,20	163	0,5	81,5
Cabina elettrica	3,50	40	0,1	4
Cabina quadri elettrici	3,50	65	0,1	6,5
Raffinatori	4,50	147	1	147
Impianto disidratazione		103		---
Totale sup. commerciale				Mq. 4.241,15

**TAB. C1. TERRENI IN ZONA AGRICOLA e VERDE PRIVATO
 CASARSA DELLA DELIZIA**

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Classe	Super. Mq.
8	210	Semin.	3	3.090
8	206 PORZ	Semin.	3	140
8	207	Semin.	3	560
8	208	Semin.	3	2.420
8	209	Semin.	3	90
8	211	Semin.	3	50
8	10	Semin.	2	1.090
8	107	Semin.	1	2.820
8	108	Semin.	1	1.810
8	109	Semin.	2	590
8	138	Semin.	3	110
8	139	Semin.	3	100
8	9	Semin.	3	9.630
8	1PORZ	Prato	2	45.140
8	160 PORZ	Semin.	1	4.405
Totale sup. catastale				Mq.72.045

TAB. C2. TERRENI IN ZONA AGRICOLA-ZOPPOLA

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Classe	Super. Mq.
41	53	Prato	2	830
41	54	Semin.Arbor.	2	4.240
Totale sup. catastali				5.070

3. DATI CONCESSORI

Titoli edilizi rilasciati per i fabbricati siti in Casarsa della Delizia (PN):

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 della 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 “I” 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.

SANATORIA IN CORSO

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.

Il Comune comunica che 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.

Al fine della prosecuzione dell’iter di rilascio del provvedimento, veniva richiesta la seguente documentazione integrativa:

- -parere antincendio;
- -atto di acquisto dell’area demaniale distinta al Catasto al fg.18 map.162-163-164.

Inoltre, il provvedimento in sanatoria era subordinato 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";
- - 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 era stato determinato in Euro 53.131,46
- al pagamento dei diritti di segreteria di Euro 100,00 e alla presentazione di una marca da bollo del valore di Euro 16,00.

Veniva altresì precisato che il provvedimento di sanatoria era finalizzato alla sola regolarizzazione degli edifici ai fini edilizi e 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.

Allo stato attuale esiste una pratica di sanatoria ancora da completarsi con una serie di oneri e di integrazioni per il relativo perfezionamento a cura e spese del futuro aggiudicatario (si rinvia alla perizia dell'ing. D'Andrea).

4. ISPEZIONI IPOTECARIE E PROPRIETA'

Sono state acquisite in modo telematico presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone le formalità pregiudizievoli, come di seguito riportate (**allegati 3.1 - 3.23.2**).

Num.	Formalità
1	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
2	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 per l'importo di L. 3.000.000.000 - Immobili siti in CASARSA DELLA DELIZIA(PN) - SOGGETTO DEBITORE – Comune di Casarsa della Delizia (PN) – Catasto Fabbricati; <ul style="list-style-type: none">• fg. 8 part. 163;• fg. 8 part. 165;• fg. 8 part. 166; Comune di Casarsa della Delizia (PN) – Catasto Terreni; <ul style="list-style-type: none">• fg. 8 part. 163;• fg. 8 part. 165;• fg. 8 part. 166;• fg. 8 part. 7;• fg. 8 part. 8;• fg. 8 part. 114;• fg. 8 part. 138;• fg. 8 part. 139;• fg. 8 part. 160; A favore di Mediocredito Toscano S.p.A. e contro

	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)
3	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 DELLADELIZIA(PN)
4	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) e ZOPPOLA dalla con sede in Ferrara a con sede in Casarsa della Delizia (PN).
5	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) per un totale di € 766.743,25 - SOGGETTO DEBITORE). <u>Annotazione n. 984 del 20/05/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)</u>
6	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).

PROPRIETA'

Gli immobili oggetto di stima sono pervenuti in base ai seguenti titoli:

- **Atto del Notaio Guarino Repertorio n.93.339** e Raccolta n.14.492 Registrato a Maniago il 18.08.1998 n.829 vol.IV 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, 138, 139,160.

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

4. COMPENDIO MOBILIARE

I cespiti mobiliari aziendali (impianti, macchinari e attrezzature) oggi presenti sono quelli che residuano dalle diverse aste eseguite e complessivamente hanno perso quella originaria “funzionalità produttiva” connessa alla attività precedente venuta meno nel 2014.

Gli interlocutori tendenzialmente possono essere interessati a singole porzioni di essi con il risultato che la più parte è funzionale alla rottamazione.

I cespiti mobiliari più interessanti risultano essere stati già venduti e quelli inerenti al depuratore sono inclusi nel complesso immobiliare.

L’elenco dei beni è riportato nella perizia dell’ing. D’Andrea, ad eccezione delle vendite già eseguite, per cui in termini sintetici si fa riferimento al bando di vendita n. 9/2020.

Lotti	LOTTO ROTTAMI RIFERIMENTO AL BANDO DI VENDITA 9/2020	Aggiornamento della valutazione in termini di rottami
3	Pala caricatrice IVECO FIAT ALLIS R10 B2T (2004)	
4	N. 5 carrelli elevatori e 2 transpallet	
6	Impianto di assortitori centrifughi verticali costituito da n.3 assortitori VOITH V20 e n.2 assortitori VOITH V10 completo di strumentazione di misura e di controllo ecc	
7	N. 3 raffinatori a dischi VOITH (diametro 800 mm) completi di strumentazione, centralina oleodinamica,	
8	Impianto addensatore ANDRITZ (Disc Filter 3711/08) completo di pompe, strumenti di misura e controllo, compreso PLC Siemens S7, scale e pedane di accesso	
9	N. 2 presse a doppia tela VOITH, larghezza 1,2 m	
10	Mixer Andritz (Type HCM3HH 19665/1 – 2006) (utilizzato nella linea di sbiancamento)	
11	Torre di sbianca BELLMER HS (87/3040 – D 3500) - valvola pneumatica a lama da 300 mm e pompa per media densità AHLSTROM 210 c/h	
12	Coclee di trasporto verticali TIGLER (D 600 mm – Lunghezza 25 m)	
13	Sistema di trasporto e caricamento tronchi di _____ con nastri trasportatori FMW (lunghezza totale 167 m, larghezza 80-100 cm, capacità 300 t/h – anno di costruzione 1992)	

Lotti	LOTTO ROTTAMI RIFERIMENTO AL BANDO DI VENDITA 9/2020	Aggiornamento della valutazione in termini di rottami
14	Pressa a vite THUNE SP45 (KVAERNER EUREKA - 110 t/d)	
15	Assortitore per recupero fibre BIRD ESCHER WYSS (Omniscreen 400 C-BAR F,D=0,07)	
16	N. 3 mole per sfibratore in cemento Herkulesstein (A0/AA0 diametro 1500 mm L=1250 mm) e carro porta mole MAFI (portata 16 t)	
17	Carosello di movimentazione automatica a vassoi per balle da 700 kg	
18	Impianto di packaging per balle da 1000x600x700 mm	
VALORE DEI BENI MOBILI A ROTTAMI IN UNA LOGICA DI VENDITA IN BLOCCO I costi di smantellamento e trasporto sono a totale cura e spesa dell'aggiudicatario, così come tutti gli oneri della sicurezza.		€ 40.000,00

5. VALUTAZIONE DELL'INTERO COMPENDIO

E' stato chiesto allo scrivente di esprimere il **valore di mercato del compendio immobiliare e mobiliare**, quale aggiornamento della perizia a suo tempo redatta dall'ing. D'Andrea.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il **valore di mercato** è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato.

L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale" per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che

possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita a soggetti che hanno particolari interessi di complementarietà nei confronti del bene.

Il valore di mercato non è, pertanto, un valore di investimento, né un valore complementare condizionato da un interesse particolare, ecc.

Ai fini della valutazione va evidenziata, altresì, la circostanza che sono venute meno le condizioni per considerare all'attualità un valore di mercato in ipotesi di trasferimento dell'azienda precedentemente in essere, per una molteplicità di aspetti:

- la società “ ” è inattiva dal 2014 in quanto l'attività per la produzione di fibre di cellulosa ha sofferto una fortissima contrazione nel mercato;
- non è stata più aggiornata l'autorizzazione integrata ambientale (l'ultimo aggiornamento è del 2013), di qui la necessità di avviare un nuovo iter con l'adeguamento di tutta l'impiantistica in funzione della nuova attività;
- gli impianti generali necessitano di nuovi interventi, pensiamo ad esempio alla cabina elettrica in cui sono stati smantellati gli impianti di trasformazione di alta tensione e di media tensione oppure al depuratore biologico in cui è stato asportato il macchinario di addensamento dei fanghi (centrifuga) comprensivo dell'impianto elettrico, di preparazione del flocculante e del trasporto meccanico (coclea), ecc;
- l'impianto elettrico ha subito vari furti tra il 2016 e il 2017 con il contestuale danneggiamento di varie componenti con la perdita dell'integrità originaria;
- una parte dei terreni è a verde privato che rappresenta una destinazione del tutto anomala per un impianto industriale limitando le effettive possibilità di utilizzo a livello imprenditoriale;
- i cespiti mobiliari residui sono inutilizzati dal 2014, cui si deve aggiungere che le componenti più interessanti risultano essere state già alienate.

Ne deriva che il segmento di mercato in cui si colloca la più probabile vendita è quello prettamente immobiliare industriale con la possibilità in futuro di sviluppare un'attività diversa da quella precedente con nuovi e cospicui investimenti che chiaramente incidono nell'attuale valorizzazione economica.

Dopo ampia analisi dello stato dei luoghi e delle relative potenzialità si è maturato il convincimento che **la vendita debba avvenire in blocco con due soluzioni:**

- a) unico macrolotto immobiliare e mobiliare;**
- b) in alternativa, lotto immobiliare distinto da quello mobiliare.**

DATI QUANTITATIVI DI RIFERIMENTO PER LA VALUTAZIONE
--

Trattasi di una area di complessivi catastali **mq 146.750,00** di cui:

- **terreno industriale di mq 69.635** in zona industriale D3 in Casarsa della Delizia **con soprastanti capannoni, uffici e tettoie** per una sup. commerciale di mq. 4.241,00;
- **mq 72.045** in zona agricola e verde privato - Casarsa della Delizia;
- **mq 5.070** in zona agricola - Zoppola.

TERRENI INDUSTRIALI in ZONA D3 . CASARSA DELLA DELIZIA				
Foglio	Mappale	Qualità Classe	Classe	Sup. Mq.
8	165	Ente Urbano	--	52.265
8	202	Ente Urbano	--	360
8	203	Ente Urbano	--	700
8	204	Ente Urbano	--	335
8	206 PORZ	Semin.	3	800
8	1 PORZ	Prato	2	4.860
8	160 PORZ	Semin.	1	10.115
8	3	Prato	2	200
Sup. catastale				<i>Mq. 69.635</i>

Su tali terreni insistono fabbricati vetusti che necessitano di una ristrutturazione complessiva, fatta salva l'ipotesi di una demolizione parziale.

I manufatti sono rappresentati da un opificio principale sviluppato su tre 3 livelli fuori terra, corpo uffici, depositi e tetterie varie, cabina elettrica e impianto depuratore (CF. Fig. 8 part. 165 sub 1 cat. D/7Opificio) con una superficie commerciale **di mq 4.241,0 (rif. al paragrafo 2.3).**

**TAB. C1. TERRENI IN ZONA AGRICOLA e VERDE PRIVATO
 CASARSA DELLA DELIZIA**

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Classe	Super. Mq.
8	210	Semin.	3	3.090
8	206 PORZ	Semin.	3	140
8	207	Semin.	3	560
8	208	Semin.	3	2.420
8	209	Semin.	3	90
8	211	Semin.	3	50
8	10	Semin.	2	1.090
8	107	Semin.	1	2.820
8	108	Semin.	1	1.810
8	109	Semin.	2	590
8	138	Semin.	3	110
8	139	Semin.	3	100
8	9	Semin.	3	9.630
8	1 PORZ	Prato	2	45.140
8	160 PORZ	Semin.	1	4.405
Totale sup. catastale				Mq.72.045

TAB. C2. TERRENI IN ZONA AGRICOLA-ZOPPOLA

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Classe	Super. Mq.
41	53	Prato	2	830
41	54	Semin.Arbor.	2	4.240
Totale sup. catastale				5.070

E' stata chiesta la valutazione in ambito concordatario che tenga conto della possibilità di un uno sviluppo imprenditoriale del compendio *de quo*.

AGGIORNAMENTO della VALUTAZIONE IMMOBILIARE

La valutazione avviene nell'ipotesi di uno sviluppo industriale da parte di imprenditori dotati di una certa disponibilità finanziaria-organizzativa con operatività a livello sovraregionale.

Il valore di mercato è così stimabile:

A. Terreno industriale in Casarsa della Delizia

= mq. 69.635 * € 15,00/mq = € 1.044.525,00, arr. a € 1.050.000,00 (*valore inclusivo anche dei fabbricati esistenti*).

B. Terreni agricoli e a verde privato in Casarsa della Delizia e terreni agricoli in Zoppola.

- mq 72.045 in zona agricola e verde privato - Casarsa della Delizia;
- mq 5.070 in zona agricola in Zoppola

Totale mq. 77.115

= mq. 77.115 * € 5,00/mq = € 385.575,00, arr. a € 390.000,00

TOT. A + B = € 1.050.000,00 + € 390.000,00 = **€ 1.440.000,00 VALORE DI MERCATO**

**VALORE A BASE D'ASTA CONCURSALE
SCENARIO di SVILUPPO IMPRENDITORIALE**

Considerando che:

- è in essere una procedura concorsuale di tipo concordatario in cui **la vendita avviene visto e piaciuto** senza alcuna garanzia per vizi e difetti e/o per mancanza di qualità **con la precisazione che non è stato eseguito alcun tipo di analisi di carattere ambientale** (su suolo, aria, acqua e fabbricati) i cui oneri sono a totale cura e spese dell'aggiudicatario;
- vi sono costi di oblazione per la sanatoria in corso (quantificati in circa 53.000,00 cui si deve aggiungere il completamento tecnico della pratica per un totale di circa € 65.000,00);

al valore di libero mercato, pari a € 1.440.000,00, viene applicata una decurtazione media del 20%, pervenendo a un valore medio concordatario di € 1.152.000,00:

= € 1.440.000,00 - 20% * € 1.440.000,00 = **€ 1.152.000,00**

In aggiunta, si applica una decurtazione di un ulteriore 8% (pari a un coefficiente di 0,92) al fine di ottenere **un valore a base d'asta concordataria**:

= € 1.152.000,00 * 0,92 = € 1.059.840,00, arr. a € **1.060.000,00 (lotto immobiliare)**

SINTESI CONCLUSIVA

VALORI A BASE D'ASTA CONCORDATARIA	
LOTTO n. 1) SCENARIO DI SVILUPPO IMPRENDITORIALE	€ 1.060.000,00 Compendio Immobiliare
LOTTO N. 2) ROTTAMI	€ 40.000,00 Cespiti mobiliari
Valore a base d'asta concordataria <u>€ 1.100.000,00</u>	

Pordenone (PN), li 21/12/2023.

Il CT incaricato

dott. Paolo Berti



	<p>3.2. ispezione ipotecaria nominativa su nella provincia di Ferrara;</p> <p>3.3. iscrizione contro del 25/01/1999 - registro particolare 141 registro generale 1296;</p> <p>3.4. trascrizione a favore e contro del 29/12/2006 – registro particolare 13788 registro generale 23431;</p> <p>3.5. iscrizione contro del 27/01/2009 - registro particolare 176 registro generale 1036;</p> <p>3.6. annotazione n. 984 del 20/05/2011;</p>
Certificato di destinazione urbanistica	<p>4. CDU datato 4 agosto 2021- di Casarsa della Delizia.</p>

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

– 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) - - 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 per realizzare la produzione di pasta 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 cambia la propria ragione sociale in

Nel 2002 la trasforma la propria denominazione sociale in

Il 31 luglio 2009 la _____ 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.

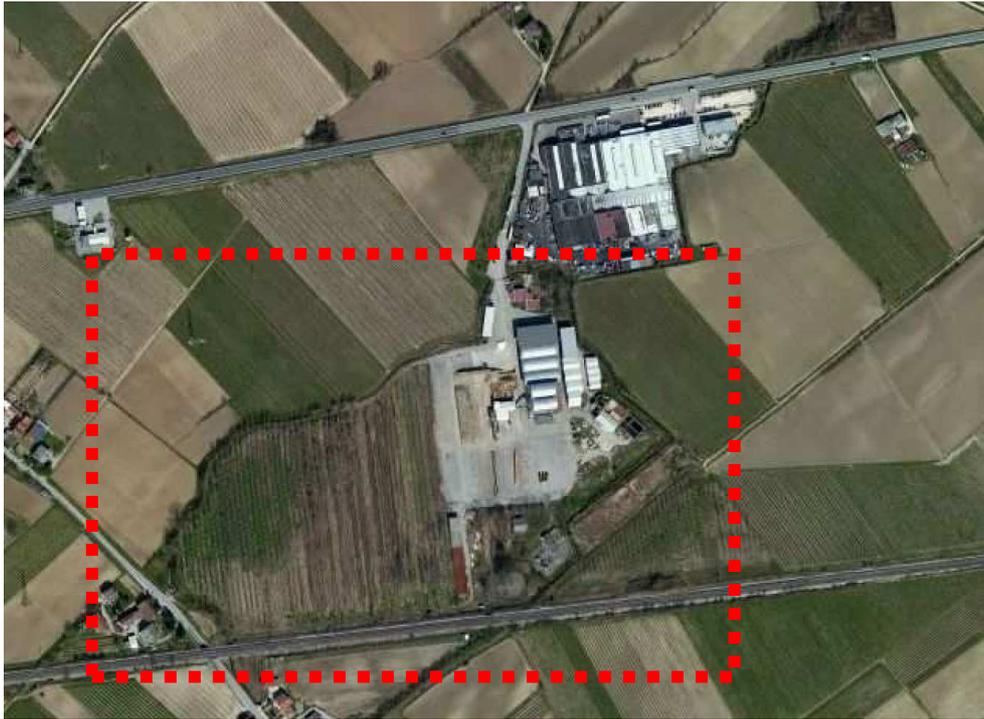
Urbanisticamente l'area è destinata a zona omogenea D3 (Industriale) per la parte interessata dagli edifici, mentre la rimanenza è in zona Verde Privato e Agricola.

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

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

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

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Classe	Super. Mq.	RD	RA
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

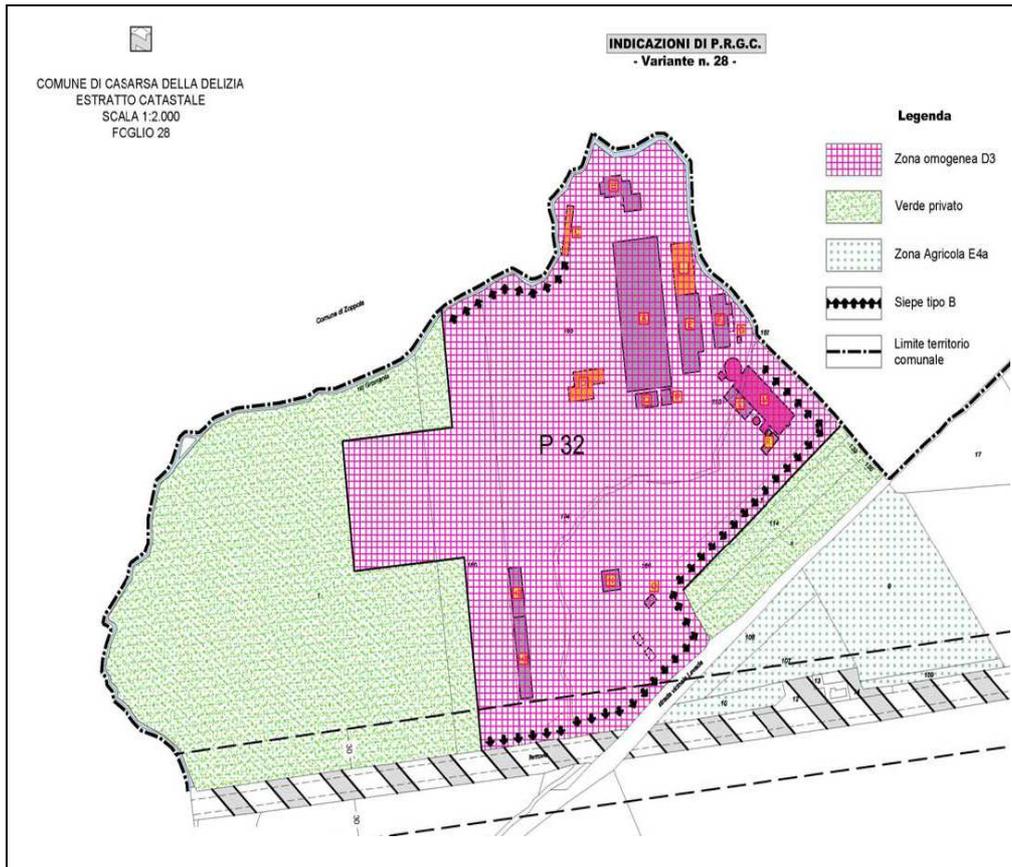
Trattasi di terreni agricoli di forma irregolare, prospicienti la SS 13 e la via

, 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 m³ 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 m² 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 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 **acciaio** 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 vetust .

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 vetust .

EDIFICIO “H 1” Deposito-Tettoia

DESCRIZIONE

Realizzato nel 1966, ha la pianta rettangolare (51,38x8,80 m) ed   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, **lattonomie** 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, **lattonomie** 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 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, **lattonomie** 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 pasta

-Vasca 3° assortitore di mc.6.

Contenuto pasta

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

Vasca in disuso

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

Contenuto pasta

-Vasca pasta addensata di mc.340.

Contenuto pasta

-Torre di sbianca di mc.50.

Contenuto pasta

-Vasca pasta imbianchita di mc.340.

Contenuto pasta

-Vasca acqua di processo di mc.160.

Contenuto acque di processo

-Vasca scarto assortitori di mc.25.

Contenuto pasta

-Vasca pasta raffinata di mc.25.

Contenuto pasta

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

Contenuto acque processo e pasta

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

Contenuto pasta

-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

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 , 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 COMMERCIALIZZABILITA' 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 INDUSTRIALICOMUNE 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

VALORE DI LIQUIDAZIONE
A corpo Euro 1.247.200,00

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

Sommano 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

VALORE DI LIQUIDAZIONE
A corpo Euro 1.258.500,00

**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

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

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

Valore complessivo di Stima	Valore complessivo di Liquidazione	
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.)

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

LOTTO UNICO Valore di Stima	Valore di Liquidazione
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.)

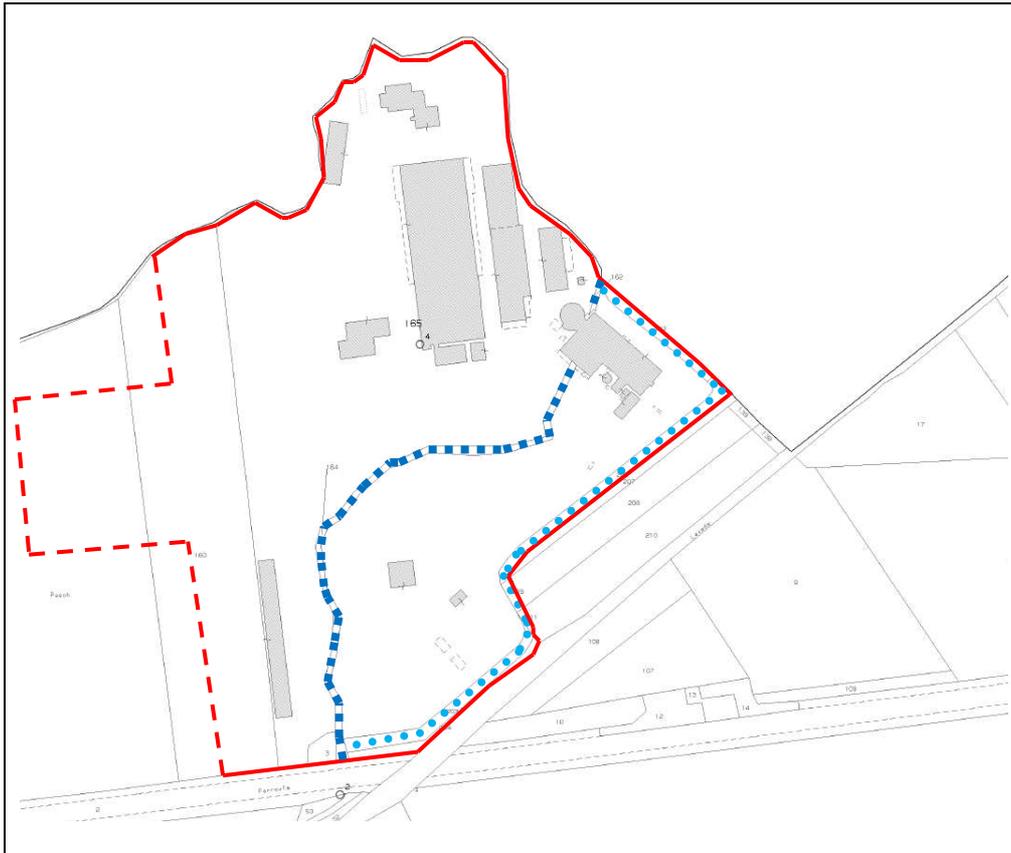
ZONA PRGC – Agricola

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

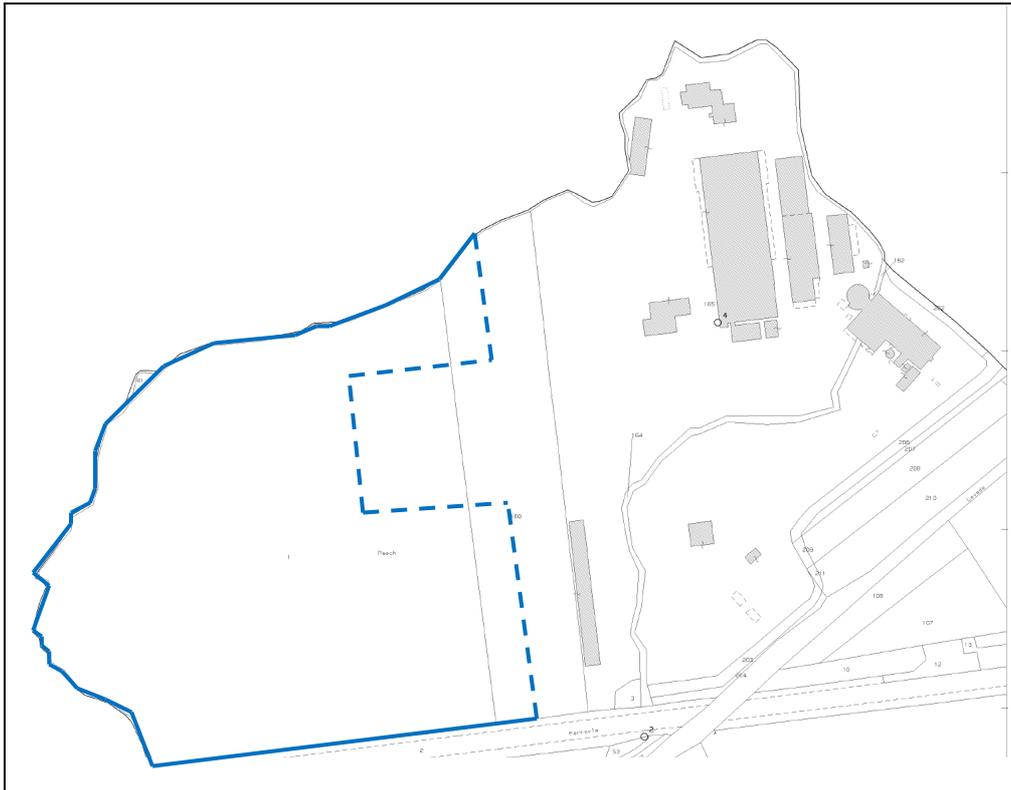
CATASTO TERRENI (N.C.T.)

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

LOTTO 2 -Valore di Stima	Valore di Liquidazione
Euro 173.407,50	Euro 138.726,00

LOTTO TERZO

COMUNE DI CASARSA DELLA DELIZIA

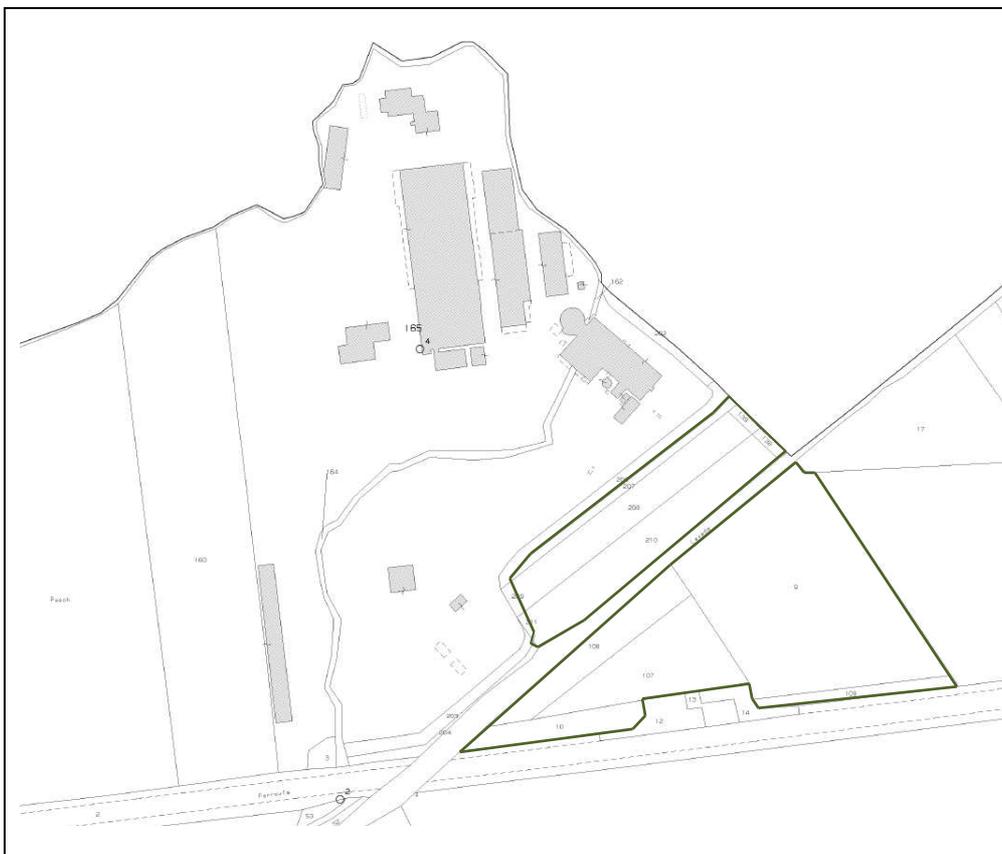
CATASTO TERRENI (N.C.T.)

ZONA PRGC - Zona Agricola e Verde Privato

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

Catastali Mq.22.220



Perimetro Lotto Terzo

LOTTO 3- Valore di Stima	Valore di Liquidazione
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

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

– Casarsa della Delizia (PN)

INVENTARIO E RELAZIONE DI STIMA DEI BENI MOBILI

Pordenone,

Il Perito estimatore
dr ing Andrea D'Andrea

INDICE

RELAZIONE:

1 -	PREMESSA	pag. 5
2 -	LA	5
3 -	DESCRIZIONE DELLA FABBRICA E DEGLI IMPIANTI	7
4 -	CRITERI DI VALUTAZIONE	11
5 -	VALUTAZIONE DEGLI AUTOVEICOLI	12
6 -	VALUTAZIONE DEI MEZZI DI MOVIMENTAZIONE	12
7 -	VALUTAZIONE DI MACCHINARI E IMPIANTI DI PRODUZIONE	13
8 -	VALUTAZIONE IMPIANTI AUSILIARI	13
9 -	VALUTAZIONE ATTREZZATURE OFFICINA MANUTENZIONE	14
10 -	VALUTAZIONE STRUMENTI DI MISURA	15
11 -	VALUTAZIONE ATTREZZATURE VARIE	15
12 -	VALUTAZIONE DELLE ATTREZZATURE E ARREDI DA UFFICIO	15
13 -	VALUTAZIONE DEI BENI STRUMENTALI IN LEASING	16
14 -	RICAMBI, ACCESSORI E PARTI DI MACCHINARI	18
15 -	MATERIALI DI CONSUMO	18
16 -	MATERIALI DA SMALTIRE	20
17 -	ATTREZZATURE NON DI PROPRIETA'	20
18 -	SUDDIVISIONE DEI BENI MOBILI IN LOTTI	21

ALLEGATI:

ALLEGATO 1a : SCHEDE BENI STRUMENTALI

- 1b** : pompe e soffianti
- 1c** : serbatoi e vasche
- 1d** : tubazioni installate
- 1e** : valvole installate
- 1f** : sensori installati
- 1g** : inverter installati
- 1h** : organi di sollevamento
- 1k** : vasche di cemento

ALLEGATO 2a : SCHEDA RICAMBI, ACCESSORI E PARTI DI MACCHINARI

- 2b** : rulli per l'impianto di caricamento automatico
- 2c** : tappeti per nastri trasportatori
- 2d** : ricambi c/o magazzino H (ferrovia)
- 2e** : ricambi e particolari usati c/o magazzino tettoia D2
- 2f** : ricambi e accessori c/o magazzino generale D4:
 - cinghie
 - pignoni
 - catene
 - pulegge
 - rulli
- 2g** : magazzino motori elettrici D5
- 2h** : componenti meccanici c/o magazzino D5
- 2k** : magazzino accessori elettrici B2
- 2l** : magazzino ferramenta B2
 - bussole speedi-sleeve
 - cuscinetti
 - elettrodi per saldatura
 - paraolio
 - minuteria

ALLEGATO 3a : SCHEDE MATERIALI DI CONSUMO

- 3b** : carpenteria c/o magazzino D5

ALLEGATO 4 : PLANIMETRIE DELLA FABBRICA

- a - planimetria generale
- b - planimetria zona A – Scortecciatura
- c - planimetrie zona B - Sfibratura, raffinazione, sbiancatura
- d - planimetria zona B2 – Magazzino accessori
- e - planimetria zona C – Pressatura e imballaggio
- f - planimetria zona D – Officina meccanica e Magazzini generali
- g - planimetria zona E - Magazzino prodotti chimici
- h - planimetria zona F - Depuratore acque di processo
- k - planimetria zona G - Deposito macchinari nel Piazzale
- l - planimetria zona H - Magazzino ferrovia
- m - planimetria zona L - Cabina di trasformazione elettrica
- n - planimetria zona U - Uffici

ALLEGATO 5 : DOCUMENTAZIONE VARIA:

- a - Contratto di locazione finanziaria PALLADIO LEASING;
- b - Contratto di locazione finanziaria CREDIT AGRICOLE LEASING ITALIA;
- c - Contratto di locazione finanziaria HYPO ALPE ADRIA BANK;
- d - Decreto n.1632 – Autorizzazione Integrata Ambientale del 9.07.2012;
- e - Decreto n. 756 – Aggiornamento AIA del 15.04.2013;
- f - Comunicazione della all’ARPA di fermo produttivo del 9.10.2014
- g - Comunicazione dell’ARPA del ottobre 2014.

ALLEGATO 6 : Disco CD Rom – FOTO DIGITALI

autoveicoli :	codice a
mezzi di movimentazione:	codice c
officina manutenzione:	codice f
impianti ausiliari:	codice i
impianti integrati nell’edificio:	codice i
macchinari e impianti di produzione:	codice m
strumenti di misura :	codice s
attrezzature varie:	codice v
attrezzature e arredi da ufficio:	codice u
macchine e attrezzature in leasing	
ricambi e accessori macchinari:	codice n
materiali vari di consumo:	codice d
materiali si:	codice l
sostanze chimiche:	codice p
materiali ferrosi:	codice r
materiali da smaltire:	codice t

1 - PREMESSA

Con provvedimento in data 31 Ottobre 2012 il Giudice Delegato dr Prancesco Pedoja nominava lo scrivente ing Andrea D'Andrea quale **perito estimatore per le operazioni inventariali e di valutazione dei beni mobili e immobili** costituenti l'attivo del fallimento.

A seguito dell'assunzione di tale incarico lo scrivente ing Andrea D'Andrea ha provveduto a inventariare e valutare **i seguenti BENI MOBILI**:

codice a :	autoveicoli;
codice c :	mezzi di movimentazione;
codice i :	impianti ausiliari; impianti integrati nell'edificio;
codice m :	macchinari e impianti di produzione; macchinari e impianti in Leasing;
codice f :	attrezzature officina manutenzione;
codice s :	strumenti di misura;
codice v :	attrezzature varie;
codice u :	attrezzature e arredi da ufficio;
codice n :	ricambi, accessori e parti di macchinari;
codice d :	materiali vari di consumo;
codice l :	materiali si;
codice p :	sostanze chimiche;
codice r :	materiali ferrosi;
codice t :	materiali da smaltire.

2 - LA

Il sito industriale è sorto nel 1966 con la denominazione _____, finalizzato alla realizzazione di un grosso impianto di processo per la produzione di fibre di cellulosa per l'industria cartaria. L'impianto, tuttora esistente, prevede:

- un grande piazzale per lo stoccaggio dei tronchi di pioppo e abete da cellulosa (ZONA G);
- l'intestatura e la scortecciatura dei tronchi (ZONA A);
- la sfibratura dei tronchi per l'ottenimento della pasta di cellulosa (ZONA B)
- la selezione e raffinazione delle fibre (ZONA B);
- la sbiancatura delle fibre (ZONA B);
- la filtrazione e la pressatura delle fibre (ZONA C);
- la composizione e l'imballaggio delle balle di pasta di cellulosa (ZONA C).

Accanto all'area produttiva, nel sito vennero realizzate delle strutture ausiliarie quali:

- la cabina elettrica di trasformazione ad alta tensione (130.000 > 6.000 volt) (ZONA L);
- la cabina elettrica di trasformazione a media tensione (6.000 > 380 volt) (ZONA B6);
- il depuratore delle acque di scarico dell'impianto (ZONA F);
- i magazzini e l'officina meccanica di manutenzione (ZONA D);

- il magazzino delle sostanze chimiche (ZONA E);
- un ulteriore magazzino (ZONA H) denominato “ferrovia” (vicino alla linea ferroviaria).

Avendo consolidato l’attività produttiva, nel corso degli anni la _____ ha effettuato dei significativi interventi di miglioramento e integrazione degli impianti esistenti, quali:

- il rinnovo dell’impianto di raffinazione (anno 1969) con l’impiego di nuovi raffinatori a disco della svizzera VOITH;
- la realizzazione dell’impianto di depurazione delle acque di scarico derivanti dal ciclo produttivo (anno 1975), che prevede sia un iniziale trattamento chimico-fisico che una successiva degradazione biologica delle fibre _____ se in fanghi da utilizzare in agricoltura, con reimmissione delle acque depurate nella adiacente roggia;
- il rinnovo dell’impianto di assortitura (anno 1990) con nuovi macchinari acquistati dalla svizzera VOITH, oltre all’affinamento del processo di sbiancatura;
- la realizzazione di un nuovo impianto di pressatura e stagionatura delle balle di fibra (attorno all’anno 1990);
- la realizzazione della nuova cabina di trasformazione a 132 KV (anno 1992) con conseguente miglioramento del rendimento e risparmio economico tariffario;
- realizzazione di un nuovo impianto di assortimento delle fibre completamente automatizzato (anno 1995) in sostituzione del precedente non più funzionale;
- miglioramento dell’impianto di raffinazione con la realizzazione di una sala insonorizzata, l’incremento del numero di raffinatori e la loro automazione mediante inverter (anno 2005);
- integrazione dell’impianto di scortecciatura con una nuova linea automatica controllata da quadro PLC (anno 2007);
- la realizzazione di un impianto automatico di imballaggio (anno 2007);
- la continua sostituzione di parti dell’impianto (motori, pompe, tubazioni, macchinari) che, essendo soggette a un forte logorio, necessitano di una costante e significativa attività di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel 2009, a seguito dei mutati mercati della pasta _____ per carta, la _____ viene messa in liquidazione e viene affittata alla _____ (VR), la quale ha tuttavia interrotto l’attività nell’agosto 2010.

Dal 29 dicembre 2010 il sito produttivo è stato acquisito dalla nuova società _____, la quale ha gradualmente ripreso l’attività produttiva, realizzando nel contempo nuovi significativi investimenti per il miglioramento degli impianti, quali:

- la sostituzione dei due addensatori a rullo con un nuovo addensatore a disco ANDRITZ automatico con controllo PLC (anno 2011) in modo da consentire la lavorazione delle fibre di abete, maggiormente richieste dal mercato;
- revisione dell'impianto di depurazione dell'acqua, con sostituzione degli iniettori dell'aria (anno 2012);
- miglioramento dell'impianto di recupero delle fibre di scarto con l'introduzione di un PULPER per la macinazione delle fibre con controllo automatico PLC (anno 2012);
- revisione completa dei due sfibratori mediante la sostituzione di alcune parti meccaniche (anno 2012);
- acquisto (Leasing) di un nuovo caricatore gommato per tronchi (LIEBHERR anno 2012);
- potenziamento dell'impianto di addensamento dei fanghi di risulta del processo di depurazione, mediante centrifugazione (anno 2013);
- acquisto (Leasing) di una nuova macchina spaccatronchi (anno 2013);
- acquisto di un impianto di caricamento automatico dei tronchi fino agli sfibratori (anno 2011) e di una torre di sbianca con relative coclee (anno 2012) da impianti dimessi in Germania (tali impianti non sono ancora stati montati e sono dislocati sul piazzale);
- significativi interventi sull'impiantistica generale per il miglioramento dell'efficienza energetica e riduzione dei consumi d'acqua, mediante modifica dei flussi del processo e l'installazione di sistemi di rilevazione e controllo dei parametri, con modulazione delle portate mediante INVERTER.

Tuttavia, nonostante i significativi interventi impiantistici atti a migliorare l'efficienza energetica e ridurre il prezzo di vendita alle cartiere del prodotto finale, il costo dell'energia elettrica ha penalizzato la concorrenza sul piano della concorrenzialità internazionale. La progressiva diminuzione delle richieste di mercato, fino al raggiungimento del limite del lotto minimo economico di produzione, ha determinato la necessità di interrompere l'attività produttiva alla fine del Luglio 2014.

3 - DESCRIZIONE DELLA FABBRICA E DEGLI IMPIANTI

L'attività della _____ si svolge all'interno di una vasta area industriale che comprende (**Allegato 4° - Planimetria generale**):

ZONA U: PALAZZINA UFFICI (Allegato 4n**):**

si trova all'ingresso del complesso industriale, ed è comprensiva della centrale termica e della centrale di raffreddamento dell'acqua per il raffrescamento estivo. Gli uffici sono dotati di arredi in discrete condizioni e di macchine d'ufficio relativamente recenti.

Davanti agli uffici è collocata la pesa per autocarri fino a 600 q.li e un serbatoio per la distribuzione del gasolio per autotrazione.

ZONA G: PIAZZALE ASFALTATO:

il grande piazzale è prevalentemente destinato allo stoccaggio dei tronchi, che vengono movimentati tramite n.4 caricatori gommati, dotati di braccio meccanico con pinza. Il caricatore più recente, in ottime condizioni di manutenzione, è di proprietà della società di leasing HYPO ALPE ADRIA BANK, mentre gli altri caricatori HIDROMATIC, essendo più datati (anni 1990-95), necessitano di significativi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per essere resi perfettamente funzionali. Nello stesso piazzale stazionano degli autocarri e delle autocisterne che, pur essendo abbastanza datati, si presentano in discrete condizioni di funzionamento.

Nel piazzale sono stati inoltre collocati provvisoriamente dei nastri trasportatori afferenti all'impianto di caricamento automatico dei tronchi fino agli sfibratori, nonché una torre di sbianca con relative coclee, acquistati recentemente da impianti dismessi in Germania, ma ancora non montati (**Allegato 4k**).

ZONA A: IMPIANTO DI SCORTECCIATURA (Allegato 4b**):**

la intestatura e scortecciatura dei tronchi viene condotta nelle 3 linee che comprendono nastri trasportatori per la movimentazione dei tronchi, le seghe a nastro per la loro intestatura e le macchine scortecciatrici. La nuova linea automatica del 2007, controllata da PLC, si presenta in buone condizioni di manutenzione, mentre le altre linee, piuttosto datate, si presentano in condizioni discrete. Tutto l'impianto, dotato di linee per la movimentazione dei tronchi scortecciati e il trasporto delle cortecce, è complessivamente in buone condizioni di funzionamento, ma il suo valore commerciale è decisamente contenuto a causa dell'età.

ZONA B: FABBRICATO DESTINATO A SFIBRATURA, RAFFINAZIONE E SBIANCATURA (Allegati 4c e 4d**):**

i due grandi sfibratori, dotati di catene per il movimento dei tronchi e di una grande mola rotante di cemento, sono perfettamente funzionanti, in quanto sono stati assoggettati a continua manutenzione ordinaria e straordinaria, con sostituzione di diverse parti, per cui la loro datazione originale (1965) è di fatto più recente in conseguenza delle varie modifiche apportate negli anni più recenti. Sono mossi da due grandi motori sincroni da 2200 Kw del 1965, anch'essi perfettamente funzionanti in relazione agli interventi di manutenzione operati negli anni.

L'impiantistica di processo che porta all'ottenimento della fibra adatta alla fabbricazione della carta, passando attraverso le fasi di assortimento, raffinazione, recupero e raffinazione delle fibre di scarto, addensamento della pasta e successivo sbiancamento è composta da vasche con macchine rotanti, pompe motorizzate, tubazioni INOX, valvole e sensori di rilevazione dei parametri tecnici. Realizzata inizialmente nel 1965, è stata ripetutamente modificata, integrata, sostituita in diverse parti al fine di mantenerla perfettamente funzionante fino alla data odierna.

Nello stesso edificio sono inoltre collocati:

- l'ufficio tecnico di stabilimento (**u 15**);
- n.2 laboratori di chimica completi di strumentazione (**B7, B8**);
- i magazzini accessori elettrici e meccanici (**B2**);
- la mensa (**B9**) e lo spogliatoio (**B10**) per gli operai;
- la cabina elettrica di media tensione (**B6**).

ZONA C: FABBRICATO DESTINATO A PRESSATURA E IMBALLAGGIO (**Allegato 4e**):

le presse utilizzate per il filtraggio e la pressatura delle fibre sono datate (1965), seppure in condizioni sufficienti di funzionamento, mentre l'impianto di pressatura e stagionatura delle balle di fibra, dotato di numerosi carrelli movimentati automaticamente con controllo PLC, è relativamente recente (1990) e in buone condizioni di funzionamento. Molto recente (2007) è invece l'impianto di imballaggio automatico delle balle di fibra, seminuovo e in perfette condizioni di funzionamento.

ZONA D: FABBRICATO DESTINATO A MAGAZZINI E OFFICINA MECCANICA (**Allegato 4f**):

l'officina meccanica riveste un ruolo fondamentale in questa industria di processo, dove gli impianti sono soggetti a continui controlli e interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria. Per questo i manutentori meccanici ed elettrici facevano affidamento sulle macchine utensili di base, quali torni, trapani, seghe, saldatrici, mole abrasive, ecc., su una consistente tipologia di strumentazioni di misura meccaniche ed elettriche, nonché su una quantità rilevante di parti di macchine, motori, pompe, accessori meccanici ed elettrici nuovi e usati pronti per il ricambio e il ripristino immediato del funzionamento del processo produttivo.

Infatti in questa tipologia di impiantistica, con fasi di trasformazione in diretta successione, il guasto di una parte implica l'interruzione dell'intero processo con costi rilevanti, per cui è necessario dotarsi di una organizzazione di pronto intervento, seppure molto onerosa a causa della quantità rilevante di parti, ricambi e accessori, spesso differenziati per ciascun macchinario.

Tale ricambistica, collocata nei Magazzini generali (ZONA D), magazzini accessori (ZONA B2), magazzini di parti di macchine (ZONA H e PIAZZALE G), costituisce una parte consistente dell'attuale valore mobiliare dell'azienda, data la quantità, la qualità e la varietà dei ricambi conservati.

ZONA E: FABBRICATO DESTINATO A MAGAZZINI PER PRODOTTI CHIMICI (**Allegato 4g**):

è dotato di varie cisterne destinate a contenere i prodotti chimici necessari nelle varie fasi del processo produttivo, nonché di due impianti di miscelazione degli stessi. La tettoia **E1** è prevalentemente utilizzata per lo stoccaggio della carpenteria metallica (profilati, tubi, lamiere) impiegata dall'officina manutenzione.

ZONA F: DEPURATORE CON RELATIVA IMPIANTISTICA (Allegato 4h):

dove arrivano le acque di scarico del processo produttivo, contenenti prevalentemente delle fibre di , che subiscono una prima separazione chimico/fisica prima di affluire nelle vasche di decantazione dove, a seguito di trattamento biologico, le fibre si trasformano in fanghi, utilizzabili in agricoltura.

La separazione dei fanghi per centrifugazione avviene mediante macchina centrifuga PIERALISI, acquisita nel 2012 con contratto di Leasing (CREDIT AGRICOLE LEASING ITALIA) e in ottime condizioni di manutenzione. I fanghi vengono depositati sotto una tettoia e movimentati mediante pala meccanica IVECO FIAT ALLIS, di costruzione recente e in buone condizioni di manutenzione.

ZONA H: MAGAZZINO PARTI DI MACCHINE E RICAMBI (Allegato 4l):

dove sono state prevalentemente collocate parti di macchinari usate da utilizzare come ricambi futuri, ovvero componenti e accessori di grosse dimensioni (mole per sfibratori, rulli, catene, nastri trasportatori, bronzine, ecc.). In questa zona è stata collocata la macchina spaccatronchi di proprietà PALLADIO LEASING, nonché il carrello per trasportare le mole per gli sfibratori.

ZONA L: CABINA ELETTRICA ALTA TENSIONE (Allegato 4m):

con la prima zona di arrivo dell'A.T. (132 KV) di proprietà ENEL (appositamente recintata con accesso riservato ai tecnici della stessa). Di proprietà sono invece i sezionatori, gli interruttori, i due grandi trasformatori trifase e i relativi quadri di comando e controllo.

4 – CRITERI DI VALUTAZIONE

Ai macchinari e attrezzature inventariati sono stati attribuite entrambe le seguenti valutazioni:

A - VALORE IN CONTINUITA' D'IMPIEGO:

vale a dire che a ciascun bene è stata attribuita una valutazione che, a partire dal prezzo d'acquisto e di installazione di un bene identico o simile, dall'anno di fabbricazione, dallo stato di conservazione, della vita residua, dal grado di obsolescenza del modello, presuppone che lo stesso bene possa continuare ad essere utilizzato nella stessa attività e nello stesso contesto.

In pratica è il prezzo che potrebbe essere convenientemente sostenuto da un acquirente che volesse rilevare l'attività della con l'intenzione di continuarla in tutto o in parte. E' evidente che tale valorizzazione comprende sia il valore intrinseco del bene preso singolarmente, sia e soprattutto il contesto organizzativo in cui tale bene è inserito e nel quale svolge una precisa finalità integrata con gli altri beni, nell'ipotesi che la nuova azienda possa riprendere l'attività in un mercato ancora ricettivo.

Molti dei beni presenti, con particolare riferimento a motori, pompe e tubazioni utilizzati nel processo, nonché a parti, ricambi e accessori presenti nei magazzini, in tale contesto continuativo dell'attività conservano un valore apprezzabile, essendo possibile il loro impiego. Tale valore diviene purtroppo notevolmente più basso, se non corrispondente a quello del rottame, nel caso di smobilitazione e smontaggio degli impianti produttivi e gli stessi ricambi, perdendo la loro finalizzazione, risulterebbero notevolmente deprezzati.

B - VALORE DI LIQUIDAZIONE:

che è l'ammontare che potrebbe essere realizzato ponendo in vendita il bene singolarmente o all'interno di un lotto di beni simili sul libero mercato, ricorrendo al meccanismo dell'asta. Questa impostazione parte dall'ipotesi che l'attività aziendale non possa essere più ripresa. In questo caso il valore è largamente inferiore, soprattutto nell'attuale contesto di grave crisi del mercato produttivo e, di conseguenza, del mercato dei beni e attrezzature industriali. Il valore di diversi impianti, macchinari e attrezzature in questa ipotesi è ulteriormente inficiato dai costi necessari per lo smontaggio, il trasporto e il ri-montaggio presso un altro stabilimento, costi che in alcuni casi possono approssimare, o addirittura superare, il valore stesso del bene, per cui conviene smaltirli al valore del rottame. Questo spiega la notevole differenza tra le due valutazioni che in questo caso specifico, dove il ciclo produttivo è realizzato in un unico sistema impiantistico integrato (industria di processo), assume una connotazione rilevante a causa della difficoltà di piazzare sul mercato dei beni fortemente finalizzati ad un unico tipo di produzione.

5 - AUTOVEICOLI (codice a)

L'autocarro cassonato risulta in discreto stato manutentivo e di funzionamento, oltre che regolarmente revisionato. Purtroppo la data di immatricolazione del 2002 determina un limitato valore di mercato.

L'autocarro MERCEDES del 1992 ha un limitato valore a causa dell'età, pur essendo in discrete condizioni e con una percorrenza chilometrica limitata. Il dispositivo posteriore spandi-corteccia, di costruzione recente, ne condiziona positivamente la valutazione complessiva.

Le due autocisterne, anch'esse in discrete condizioni di funzionamento e chilometraggio limitato, conservano un basso valore a causa dell'età.

L'autovettura VOLKSWAGEN POLO del 1993 è troppo vecchia per collocarla sul mercato.

Gli autoveicoli sono così identificati e valutati:

Allegato 1a: SCHEDE DI VALUTAZIONE DEGLI AUTOVEICOLI (cod. a)

Allegato 6: Foto digitali

Valore in continuità d'uso:	€ 19.300,00
Valore di liquidazione:	€ 13.000,00

6 - MEZZI DI MOVIMENTAZIONE (codice c)

La pala meccanica IVECO FIAT HALLIS, con targa di circolazione stradale, è in buone condizioni e con età relativamente recente, per cui conserva una buona quotazione commerciale.

La piccola pala meccanica BELLE ENGINEERING, anch'essa autorizzata per la circolazione stradale, conserva un discreto valore commerciale essendo di età relativamente recente.

I tre caricatori gommati HIDROMATIC con braccio meccanico e pinze per tronchi richiedono degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, soprattutto al mezzo datato 1990 che richiede la riparazione del cambio. La valutazione nell'ipotesi della liquidazione è prossima a quella del rottame (€ 5.500 a fronte del peso di 220 q.li).

I carrelli elevatori, di età relativamente avanzata, sono in discreto stato di manutenzione e funzionamento, pur richiedendo degli interventi di manutenzione al sedile e ai pneumatici.

I mezzi di movimentazione sono così identificati e valutati:

Allegato 1a: SCHEDE DI VALUTAZIONE MEZZI MOVIMENTAZIONE (cod. c)

Allegato 6: Foto digitali

Valore in continuità d'uso:	€ 79.650,00
Valore di liquidazione:	€ 46.800,00

7 – MACCHINARI E IMPIANTI DI PRODUZIONE

Le 3 linee che comprendono nastri trasportatori per la movimentazione dei tronchi, le seghe a nastro per la loro intestatura e le macchine scortecciatrici sono piuttosto datate, ad eccezione della nuova linea automatica del 2007, controllata da PLC. Tutto l'impianto, dotato di ulteriori linee per la movimentazione dei tronchi scortecciati e il trasporto delle cortecce, è complessivamente in buone condizioni di funzionamento, ma il suo valore commerciale è decisamente contenuto a causa dell'età.

I due grandi sfibratori sono perfettamente funzionanti, in quanto sono stati assoggettati a continua manutenzione ordinaria e straordinaria, con sostituzione di diverse parti, per cui la loro datazione originale (1965) è di fatto più recente in conseguenza delle varie modifiche apportate negli anni successivi, fino a quelle recenti apportate con la revisione del 2012. Sono mossi da due grandi motori sincroni da 2200 Kw del 1965, anch'essi perfettamente funzionanti in relazione agli interventi di manutenzione operati negli anni.

Anche i rimanenti impianti sono stati spesso revisionati e alcuni, come gli assortitori, i raffinatori, l'addensatore, il PULPER di macinazione, la pressa per balle, il polmone di stagionatura, l'impianto di imballaggio finale sono di fabbricazione recente ovvero sono stati recentemente revisionati e automatizzati a livello del nuovo.

I macchinari e impianti di produzione sono così identificati e valutati:

Allegato 1a: SCHEDE DI VALUTAZIONE MACCHINARI E IMPIANTI (cod. m)

Allegati 4: PLANIMETRIE DELLA FABBRICA

Allegato 6: Foto digitali

Valore in continuità d'uso:

€ 1.151.800,00

Valore di liquidazione:

404.700,00

8 – IMPIANTI AUSILIARI (codice i)

In questa grande categoria sono stati ricomprese molte tipologie di impianti ausiliari alla produzione, quali:

- impianto di depurazione dell'acqua di scarico del processo produttivo;
- pompe e soffianti ([elenco e valutazione nell'Allegato 1b](#));
- compressori a vite e alternativi;
- vasche e serbatoi in acciaio e vetroresina ([elenco e valutazione nell'Allegato 1c](#));
- tubazioni INOX installate nell'impianto ([elenco e valutazione nell'Allegato 1d](#));
- valvole installate nell'impianto ([elenco e valutazione nell'Allegato 1e](#));
- strumenti e sensori installati nell'impianto ([elenco e valutazione nell'Allegato 1f](#));
- inverter per modulazione flussi negli impianti ([elenco e valutazione nell'Allegato 1g](#));
- organi di sollevamento ([elenco e valutazione nell'Allegato 1h](#));
- impianto di interrompibilità della linea elettrica, reso obbligatorio dall'ENEL.

Gli impianti non conformi alle norme di sicurezza, ovvero troppo vecchi per essere ulteriormente utilizzati, sono identificati ed evidenziati con la dicitura "DA ROTTAMARE".

Gli impianti ausiliari sono così identificati e valutati:

Allegato 1a: SCHEDE DI VALUTAZIONE IMPIANTI AUSILIARI (cod. i)

Allegati 4: PLANIMETRIE DELLA FABBRICA

Allegato 6: Foto digitali

Valore in continuità d'uso:

€ 430.098,10

Valore di liquidazione:

€ 89.282,52

In questa categoria vanno compresi anche gli **IMPIANTI INTEGRATI NEI FABBRICATI**, quali:

- l'impianto antincendio completo di pompe, idranti e bocchette;
- le cabine elettriche di alta e di media tensione, complete di quadri di controllo;
- i quadri elettrici di stabilimento per il controllo degli impianti;
- le linee elettriche di distribuzione dell'energia elettrica agli impianti;
- l'impianto di illuminazione comprensivo delle lampade;
- l'impianto luci di emergenza completo di lampade e gruppo continuità;
- l'impianto termo-idro-sanitario della zona UFFICI, comprensivo di caldaia, centrale di raffreddamento acqua per il raffrescamento estivo, ventilconvettori;
- caldaie a gasolio della zona D officina e della zona E magazzino sostanze chimiche;
- le linee di distribuzione dell'aria compressa;
- l'impianto antintrusione negli uffici, completo di sensori e centralina;
- il carroponte raschiatore disposto sopra le vasche di depurazione;
- l'ascensore per cose e persone disposto sui tre piani della ZONA B;
- la pesa a ponte dislocata davanti agli uffici, comprensiva di lettore digitale;
- le vasche in cemento utilizzate per il processo produttivo.

Gli impianti integrati sono così identificati:

Allegato 1a: SCHEDE DI INVENTARIO IMPIANTI INTEGRATI (cod. i)

Allegato 1k: INVENTARIO VASCHE DI CEMENTO

Allegati 4: PLANIMETRIE DELLA FABBRICA

Allegato 6: Foto digitali

La valorizzazione di detti impianti è integrata con quella dei BENI IMMOBILI.

9 – ATTREZZATURE DELL'OFFICINA MANUTENZIONE (codice f)

Le macchine di officina quali sega troncatrice, saldatrici, torni, pressa, trapani, filettatrice, affilatrice, sono funzionanti, tuttavia sono troppo vecchie per mantenere un discreto valore.

Così pure gli utensili manuali sono piuttosto vecchi, seppure funzionanti.

Le attrezzature non conformi alle norme di sicurezza, ovvero troppo vecchi per essere ulteriormente utilizzati, sono identificate ed evidenziate con la dicitura "DA ROTTAMARE".

Le attrezzature dell'officina manutenzione sono così identificate e valutate:

Allegato 1a: SCHEDE DI VALUTAZIONE OFFICINA MANUTENZIONE (cod. f)

Allegati 4: PLANIMETRIE DELLA FABBRICA

Allegato 6: Foto digitali

Valore in continuità d'uso:

€ 14.340,00

Valore di liquidazione:

€ 6.860,00

10 – STRUMENTI DI MISURA (codice s)

Gli strumenti di misura sono così classificati:

- strumenti utilizzati dall'officina meccanica, piuttosto vecchi, ma funzionanti;
- strumenti utilizzati dall'ufficio tecnico di stabilimento per il controllo dei macchinari, più recenti e in buono stato;
- strumenti utilizzati nei due laboratori chimici per controllare le caratteristiche fisico-chimiche della pasta e i parametri fisico chimici dell'acqua in corso di trattamento nel depuratore. La maggior parte di tale strumentazione è datata, seppure perfettamente funzionante; buona parte può trovare una collocazione commerciale presso le cartiere, che pure ne fa uso.

Gli strumenti di misura sono così identificati e valutati:

Allegato 1a: SCHEDA DI VALUTAZIONE STRUMENTI DI MISURA (cod. s)

Allegato 6: Foto digitali

Valore in continuità d'uso:

€ 16.100,00

Valore di liquidazione:

€ 6.800,00

11 – ATTREZZATURE VARIE (codice v)

Si tratta di una quantità e varietà notevole di attrezzature, tra cui:

- scale, scaffalature e trabattelli;
- attrezzi elettrici portatili quali trapani, avvitatori, pinzatrici, una carotatrice;
- attrezzature per la pulizia quali una moto-spazzatrice, bidoni aspirapolvere, idropulitrici, cassoni per la raccolta dei materiali;
- attrezzature varie quali 2 generatori di aria calda, una bitumiera, un decespugliatore;
- vari tavoli da lavoro.

Tra esse si possono incontrare attrezzi recenti e di discreto valore, come attrezzi vecchi, obsoleti, rotti e da rottamare. La valutazione evidenzia un discreto valore di continuità d'uso ma un limitato valore di liquidazione.

Le attrezzature varie sono così identificate e valutate:

Allegato 1a: SCHEDA DI VALUTAZIONE ATTREZZATURE VARIE (cod. v)

Allegati 4: PLANIMETRIE DELLA FABBRICA

Allegato 6: Foto digitali

Valore in continuità d'uso:

€ 15.220,00

Valore di liquidazione:

€ 7.225,00

12 - ATTREZZATURE E ARREDI DA UFFICIO (codice u)

La maggior parte degli arredi è decisamente vecchia, seppure in discrete condizioni di manutenzione. Le attrezzature da ufficio, quali personal computer, monitor, stampanti, plotter, fax, fotocopiatore, sono abbastanza recenti da conservare un discreto valore commerciale

Le attrezzature varie sono così identificate e valutate:

Allegato 1a: SCHEDA DI VALUTAZIONE ATTREZZATURE DA UFFICIO (cod. u)

Allegati 4: PLANIMETRIE DELLA FABBRICA

Allegato 6: Foto digitali

Valore in continuità d'uso:

€ 16.540,00

Valore di liquidazione:

€ 5.430,00

13 - VALUTAZIONE BENI STRUMENTALI IN LEASING

**A - Risultano di proprietà della PALLADIO LEASING i seguenti beni:
(Contratto n. 7743230 del 8.08.2013)**

1 - macchinari ausiliari per sminuzzatore PULPER costituiti da:

- 1 armadio elettrico per distribuzione energia, PLC
- 1 convertitore di frequenza AMM modello ACS-355
- 1 scheda di controllo celle di carico Simatic 7MH4920
- 1 motore CC modello KS100M
- 1 gruppo pompa ROBUSCHI RNS 40-250 con motore
- 1 cella di carico Gefran 0-1000 Kg
- 1 misuratore di portata KRONE OPTIFLUX 2100 W

valore di acquisto € 27.500,00 + IVA

2 – macchina spaccatronchi SPALTIPROFI SP 30HEH

valore di acquisto € 7.650,00 + IVA

corrispettivo complessivo del Contratto: € 38.574,18 + IVA

canone iniziale € 3.515,001

n. 47 canoni mensili da € 745,94

canoni pagati pari a € 11.720,34

canoni residui pari a € 26.853,84

riscatto € 351,50

Tali beni sono così identificati e valutati:

Allegato 1a: SCHEDA DI VALUTAZIONE BENI IN LEASING

Allegato 5a: Contratto di locazione finanziaria PALLADIO LEASING

Allegato 6: Foto digitali

Valore in continuità d'uso:

€ 21.000,00

Valore di liquidazione:

€ 12.000,00

Poiché il prezzo complessivo del riscatto è superiore al valore commerciale dei beni, non è consigliabile riscattare il macchinario dalla società di leasing.

**B - Risulta di proprietà della società CREDIT AGRICOLE LEASING ITALIA Srl
il seguente bene (Contratto n. 0512841/001 del 21.05.2012):**

Macchina centrifuga per separazione fanghi PIERALISI FP600M

valore di acquisto € 100.000,00 + IVA

corrispettivo complessivo del Contratto: € 107.847,71 + IVA

canone iniziale € 15.000,00

n. 59 canoni mensili da € 1.573,69

canoni pagati pari a € 55.915,94

canoni residui pari a € 51.931,77

riscatto € 1.000,00

Tale bene è così identificato e valutato:

Allegato 1a: SCHEDA DI VALUTAZIONE BENI IN LEASING

Allegato 5b: Contratto di locazione finanziaria CREDIT AGRICOLE LEASING ITALIA

Allegato 6: Foto digitali

Valore in continuità d'uso:

€ 60.000,00

Valore di liquidazione:

€ 40.000,00

Poiché il valore assegnato nell'ipotesi di liquidazione è inferiore a quello di riscatto del bene, da parte della procedura concorsuale non è consigliabile riscattare il macchinario dalla società di leasing.

**C - Risulta di proprietà della società HYPO ALPE-ADRIA BANK Spa:
(Contratto n. 357455/1 del 24.10.2012)**

macchina operatrice LIEBHERR A 924 C-Li per caricamento tronchi

valore di acquisto € 242.000,00 + IVA

corrispettivo complessivo del Contratto € 279.371,78 + IVA

canone iniziale € 36.300,00

n. 53 canoni mensili da € 4.586,26

canoni pagati pari a € 132.611,46

canoni residui pari a € 146.760,32

riscatto € 2.420,00

Tale bene è così identificato e valutato:

Allegato 1a: SCHEDA DI VALUTAZIONE BENI IN LEASING

Allegato 5c: Contratto di locazione finanziaria HYPO ALPE ADRIA BANK

Allegato 6: Foto digitali

Valore in continuità d'uso:

€ 150.000,00

Valore di liquidazione:

€ 140.000,00

Poiché il valore assegnato nell'ipotesi di liquidazione è inferiore a quello di riscatto del bene, da parte della procedura concorsuale non è consigliabile riscattare il macchinario dalla società di leasing.

14 - RICAMBI, ACCESSORI E PARTI DI MACCHINARI (codice n)

In questa categoria sono stati inseriti parti di macchine e accessori nuovi, usati revisionati e da revisionare, che vengono utilizzati come ricambi per i beni strumentali. Necessitando gli impianti produttivi di interventi di riparazione rapidi ed efficienti al fine di ridurre al minimo i tempi di fermo produzione, la si è dotata negli anni di una cospicua quantità e varietà di parti e accessori, che sono stati così inventariati:

- 2a** : Ricambi vari
- 2b** : rulli per l'impianto di caricamento automatico
- 2c** : tappeti per nastri trasportatori
- 2d** : ricambi c/o magazzino H (ferrovia)
- 2e** : ricambi e particolari usati c/o magazzino tettoia D2
- 2f** : ricambi e accessori c/o magazzino generale D4:
 - cinghie
 - pignoni
 - catene
 - pulegge
 - rulli
- 2g** : magazzino motori elettrici D5
- 2h** : componenti meccanici c/o magazzino D5
- 2k** : magazzino accessori elettrici B2
- 2l** : magazzino ferramenta B2
 - bussole speedi-sleeve
 - cuscinetti
 - elettrodi per saldatura
 - paraolio
 - minuteria

Per ciascuno di tali inventari è stata elaborata una stima dettagliata che tiene conto del prezzo di acquisto, dell'età, dello stato attuale di manutenzione, della possibilità di impiego futuro e della commerciabilità in altri ambiti industriali.

Le parti di macchine e accessori di ricambio sono così identificate e valutate:

Allegato 2a: SCHEDE DI VALUTAZIONE RICAMBI (cod. n)

Allegati 4: PLANIMETRIE DELLA FABBRICA

Allegato 6: Foto digitali

Valore in continuità d'uso:

€ 556.662,24

Valore di liquidazione:

€ 195.917,94

15 - MATERIALI DI CONSUMO

a - MATERIALI SI (codice l)

Comprendono le materie prime di lavorazione, quali tronchetti di abete e di pioppo, utilizzati fino a luglio 2014 per ricavarne fibre di cellulosa. Essendo stazionati all'aperto sul piazzale per tutta l'estate, hanno purtroppo perso l'umidità necessaria per tenerli sufficientemente morbidi per il processo di sfibratura. Ora possono essere venduti solo come legna da ardere.

Gli altri materiali si sono costituiti da rimanenze di materiale edile o di pallets.

I materiali si sono così identificati e valutati:

Allegato 3a: SCHEDE DI VALUTAZIONE MATERIALI

SI (cod. l)

Allegato 6: Foto digitali

Valore in continuità d'uso: € 25.660,00
Valore di liquidazione: € 18.010,00

b - SOSTANZE CHIMICHE (codice p)

Trattasi di sostanze utilizzate per lo sbiancamento della pasta, per la protezione da muffe, per il trattamento fisico-chimico delle acque da depurare e per la separazione dei fanghi.

Nell'ipotesi della continuità dell'attività produttiva, tali sostanze continueranno ad essere necessarie e per questo ne è stata data una congrua valutazione.

Invece nell'ipotesi della vendita in liquidazione, le quantità più consistenti potranno essere ritirate dallo stesso fornitore a prezzo ridotto oppure gratuitamente, mentre le sostanze contenute in misura limitata in recipienti già aperti e non sigillati dovranno essere smaltite attraverso una ditta specializzata.

Le sostanze chimiche sono così identificate e valutate:

Allegato 3a: SCHEDE DI VALUTAZIONE SOSTANZE CHIMICHE (cod. p)

Allegato 6: Foto digitali

Valore in continuità d'uso: € 8.485,25

Valore di liquidazione: € 1.914,25

c - MATERIALI VARI DI CONSUMO (codice d)

Comprendono materiali di produzione quali bobine di carta per l'imballaggio e nastri inox per reggiatrici, oltre che gasolio per autotrazione e GPL per riscaldamento, tutti materiali che possono essere commercializzati in caso di liquidazione.

Tuttavia la parte più consistente è costituita da vari oli e grassi lubrificanti, stoccate in vari fusti differenziati per tipologia in relazione alle diverse finalità d'impiego su impianti e mezzi di movimentazione differenti,

Nell'ipotesi della continuità dell'attività produttiva, gli oli e grassi lubrificanti continueranno ad essere necessari e per questo ne è stata data una congrua valutazione.

Invece nell'ipotesi della vendita in liquidazione, i fusti ancora sigillati potranno essere ancora commercializzati ad un prezzo ridotto, mentre i fusti già aperti potranno essere ritirati gratuitamente dallo stesso fornitore.

I materiali vari di consumo sono così identificati e valutati:

Allegato 3a: SCHEDE DI VALUTAZIONE MATERIALI VARI DI CONSUMO (cod. d)

Allegato 6: Foto digitali

Valore in continuità d'uso: € 15.020,00

Valore di liquidazione: € 7.785,00

d - MATERIALI FERROSI (codice r)

Comprendono profilati e tubi in acciaio e alluminio utilizzati dall'officina meccanica per la realizzazione di strutture di supporto o di riparazione degli impianti. Sono ancora commerciabili, seppure a un valore ridotto rispetto a quello d'acquisto.

Nel complesso industriale si riscontra la presenza di quantità significative di parti di macchine dismesse, oltre ad accessori vecchi e arrugginiti, nonché spezzoni di profilati, tubi e lamiera, sia in acciaio normale che INOX. Essendo ormai inutilizzabili, sono stati valorizzati come ROTTAMI.

I materiali ferrosi sono così identificati e valutati:

Allegato 3a: SCHEDE DI VALUTAZIONE MATERIALI FERROSI (cod. r)

Allegato 3b: carpenteria c/o magazzino D5

Allegato 6: Foto digitali

Valore in continuità d'uso: € 11.505,66

Valore di liquidazione: € 6.330,53

18 - SUDDIVISIONE DEI BENI MOBILI IN LOTTI

Allo scopo di renderne agevole la vendita, i beni sono stati suddivisi in LOTTI, essendo opportuno raggruppare le diverse categorie di materiali per caratteristiche omogenee, soprattutto in relazione alle tipologie dei possibili acquirenti. I valori stimati sono così riassunti:

		Valutazione in continuità d'uso	Valutazione in liquidazione
Lotto A:			
1 - autoveicoli (codice a):	TOTALE Lotto A:	€ 19.300,00	€ 13.000,00
Lotto B:			
1 - mezzi di movimentazione (codice c):	TOTALE Lotto B:	€ 79.650,00	€ 46.800,00
Lotto C:			
1 - macchinari e impianti di produzione (codice m):		€ 1.151.800,00	€ 404.700,00
2 - impianti ausiliari (codice i):		€ 430.098,00	€ 89.282,51
3 - attrezzature officina manutenzione (codice f):		€ 14.340,00	6.860,00
4 - strumenti di misura (codice s):		€ 16.100,00	€ 6.800,00
5 - attrezzature varie (codice v):		€ 15.220,00	€ 7.225,00
	TOTALE Lotto C:	€ 1.627.558,10	€ 514.867,51
Lotto D:			
6 - arredi e attrezzature da ufficio (codice u):	macchine da ufficio	€ 10.970,00	€ 3.500,00
	arredi	€ 5.570,00	€ 1.930,00
	TOTALE Lotto D:	€ 16.540,00	€ 5.430,00
<u>Totale BENI STRUMENTALI (somma lotti A, B, C, D):</u>		<u>€ 1.743.048,10</u>	<u>€ 580.097,51</u>
Lotto E:			
7 - ricambi, accessori, parti di macchinari.(cod. n):	TOTALE Lotto E:	€ 556.662,24	€ 195.917,94
Lotto F:			
8 - materiali si (codice l):	TOTALE Lotto F:	€ 25.660,00	€ 18.010,00
Lotto G:			
9 - sostanze chimiche (codice p):		€ 8.485,25	€ 1.914,25
10- materiali vari di consumo (codice d):		€ 15.020,00	€ 7.785,00
	TOTALE Lotto G:	€ 23.505,25	€ 9.699,25
Lotto H:			
11 - materiali ferrosi (codice r):	TOTALE Lotto H:	€ 11.505,66	€ 6.330,53
<u>Totale BENI MOBILI</u>		<u>€ 2.360.381,25</u>	<u>€ 810.055,23</u>
A cui vanno aggiunti :	- beni strumentali in leasing:	€ 231.000,00	€ 192.000,00
	- costi per materiali da smaltire:		€ 6.978,00

Con ciò lo scrivente Perito stimatore ritiene di aver effettuato tutte le operazioni inventariali e di valutazione dei beni mobili come disposto dal Giudice Istruttore del Concordato
e rimane a disposizione per fornire ogni altra informazione.

Pordenone,

Il Perito estimatore
Dr. Ing. Andrea D'Andrea