

TRIBUNALE di UDINE

Fall. 29/2022

Sent. 29/2022

Ditta "CARTIERA RIVIGNANO SPA"

IMMOBILI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE degli IMMOBILI della CARTIERA RIVIGNANO SPA



Sito:

Capannone in Rivignano Teor Via J. Linussio n.2

Giudice Delegato:

DOTT. GIANMARCO CALIENNO

Curatore:

DOTT. ANDREA BONFINI

<u>PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA</u>	<u>2</u>
<u>1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....</u>	<u>4</u>
<u>2 – DESTINAZIONE URBANISTICA</u>	<u>7</u>
<u>3 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA'</u>	<u>11</u>
<u>4 – UBICAZIONE</u>	<u>15</u>
<u>5 – DESCRIZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE VIA JACOPO LINUSSIO n.2</u>	<u>17</u>
<u>6 – VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE VIA JACOPO LINUSSIO n.2</u>	<u>20</u>
<u>7 – DESCRIZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE VIA BRUNO n.32 fraz. SIVIGLIANO ..</u>	<u>22</u>
<u>8 – VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE VIA BRUNO n.32 fraz. SIVIGLIANO .</u>	<u>26</u>
<u>9 – ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI</u>	<u>28</u>
<u>10 – RIEPILOGO VALORI IMMOBILIARI</u>	<u>36</u>
<u>11 – LOTTI PROPOSTI</u>	<u>38</u>

PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione viene redatto dal tecnico geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Udine al n.2863, a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico del Curatore della procedura.

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:

- sugli immobili sono stati effettuati diversi sopralluoghi a partire dalla data del 14 luglio 2022;
- le visure catastali sono state effettuate a luglio 2022;
- le superfici degli immobili sono desunte dalle visure catastali e dalle planimetrie catastali – alcune planimetrie catastali non sono correttamente dimensionate in scala. Si evidenzia che la valutazione finale e la vendita è comunque da considerarsi a corpo e non a misura. Di conseguenza il valore proposto è l'unico elemento valutativo dell'immobile a prescindere dalla superficie e destinazione dello stesso.
- NON sono stati effettuati rilievi strumentali per la misurazione degli immobili in quanto la vendita è a corpo;
- i dati riportati in perizia in ordine alla situazione urbanistica derivano dal certificato di destinazione urbanistica e certificato di commerciabilità rilasciato dal Comune di Rivignano Teor.

DEFINIZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE E VENDITA FORZATA

Per rapporto di valutazione si definisce il documento conclusivo del processo di valutazione e ha il compito di comunicare i valori stimati e di riportare le finalità, il metodo, le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti alla base della valutazione (*International Valuation Standards, IVS 3*).

Valore di vendita forzata

- *“Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione di valore di mercato.”*
- *“La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguata, durante il quale i beni non sono stati esposti nel mercato a sufficienza.”*
- *“Il prezzo di vendita forzata si fa dipendere dal periodo di esposizione correlato alle condizioni soggettive delle parti contraenti, alle condizioni degli immobili e allo svolgimento della trattativa.”*
- *“Una vendita immobiliare nell’ambito di una procedura di vendita forzata il valore “è atteso essere minore del prezzo di mercato.”*

I – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati Comune di **RIVIGNANO TEOR**

	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie (m ²)	Rendita	Indirizzo
1	14	752		Zona 2 Cat.D/7				€ 39.300,00	Via Jacopo Linussio n.2 piano T-1°
2	9	58	1	Zona 2 Cat.D/7				€ 26280,00	fraz. Sivigliano Via G.Bruno n.32 piano T-1°
3	9	58	2	Zona 2 Cat.A/3	3	5 vani	Totale 96m ²	€ 278,89	fraz. Sivigliano Via G.Bruno n.32 piano T-1°

La particella 752 è identificata al catasto terreni come ENTE URBANO di 26.981 m².

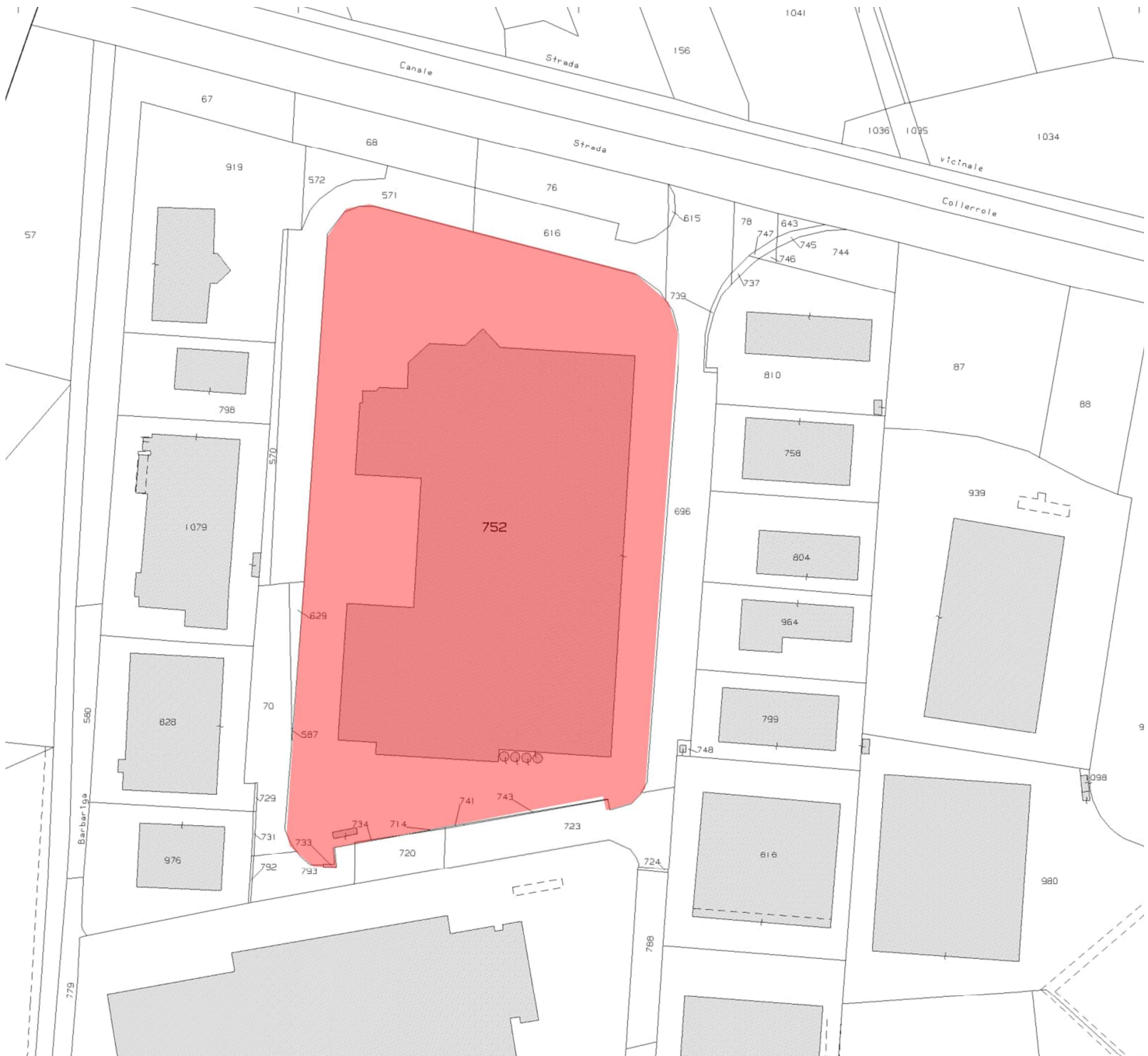
La particella 58 è identificata al catasto terreni come ENTE URBANO di 45.980 m².

Catasto terreni Comune di **RIVIGNANO TEOR Sez. Rivignano**

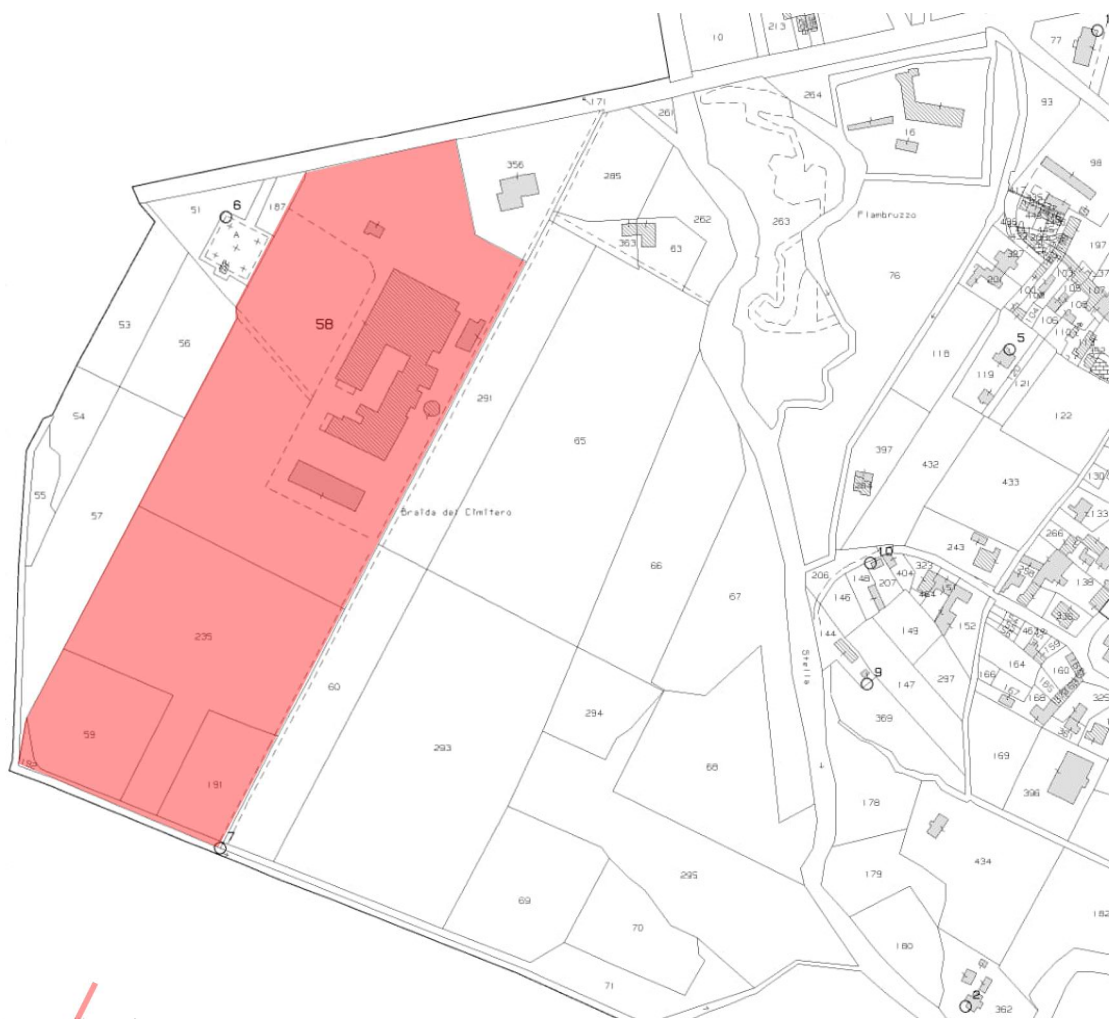
	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito		
						Dominicale	Agrario	
1	9	59	seminativo	2	6580 m ²	€ 64,57	€ 33,98	
						Porzione		
						AA	AB	
						Dominicale	Agrario	
2	9	191	seminativo irriguo	1	3646 m ²	€ 53,67	€ 23,54	
			seminativo	2	454 m ²	€ 4,45	€ 2,34	
3	9	192	seminativo irriguo	1	64 m ²	€ 0,94	€ 0,41	
			bosco ceduo	U	706 m ²	€ 1,46	€ 0,22	
4	9	235	seminativo irriguo	1	17183 m ²	€ 252,92	€ 110,93	
			seminativo	2	1897 m ²	€ 18,61	€ 9,80	
5	17	18	bosco ceduo	U	24730 m ²	€ 51,09	€ 7,66	
					SOMMANO	55260 m²		

Copia di mappa del **foglio 14 particella 752** di RIVIGNANO TEOR NON in scala

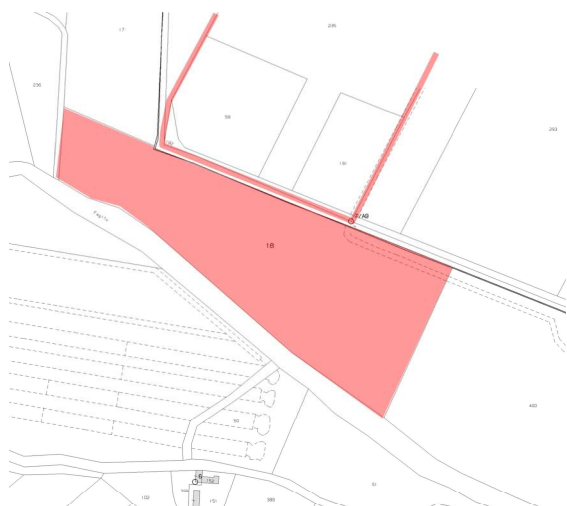
VIA JACOPO LINUSSIO n.2



Copia di mappa del **foglio 9 particella 58 e terreni 59, 191, 192, 235** di
RIVIGNANO TEOR NON in scala
VIA BRUNO n.32



Foglio 17 particella 18



2 – DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rivignano Teor il 21 luglio 2022 Prot. 9409/2022, si riporta:

...omissis...

Visti i disposti dell'art. 34 della Legge Regionale 11/11/2009 n. 19;

Visto il nuovo Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Rivignano Teor, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 28/11/2019, per la quale è stata confermata l'esecutività da parte della Regione Friuli-V.G. con Delibera di Giunta Regionale n. 337 del 06/03/2020, ed in vigore dal 26/03/2020;

Visto il Progetto di ampliamento del Parco Comunale dello Stella approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 014/Pres. del 07.02.2020;

Visto il D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000 e ss.mm.ii.;

Visto l'art.64/bis, comma 3 lettera "c" dello Statuto Comunale;

Vista la richiesta protocollata in data 18/07/2022 da parte del geom. Marco Peresson;

CERTIFICA

che gli immobili siti in Comune di Rivignano Teor e distinti con i mappali sotto segnati hanno la destinazione urbanistica a fianco di essi segnata:

- **Foglio 9 Mappale 58 sezione "A - Rivignano"** ricade parte in zona **"D3"** industriale, di insediamento esistente o in corso, parte in zona **"V1"** di verde privato di servizio, parte in zona **"E4 A"** di interesse agricolo-paesaggistico, di acqua e parte in zona **"S"** di per servizi ed attrezzature collettive (di progetto) con sottozona **"1a" parcheggio**; il mappale è parzialmente compreso in zona paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii. (fasce di rispetto da corsi d'acqua), è parzialmente compreso in fascia di rispetto cimiteriale e rispetto al PAIR ed al PGRA ricade parte in zona "P1" (pericolosità moderata) e parte in zona "P2" (pericolosità media).
- **Foglio 9 mappale 59 sezione "A - Rivignano"** ricade in zona **"E4 A"** di interesse agricolo- paesaggistico, di acqua; il mappale è parzialmente compreso in zona paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii. (fasce di rispetto da corsi d'acqua), rispetto al PAIR ricade parte in zona "P2" (pericolosità media) e parte in zona P3 (pericolosità elevata) e rispetto al PGRA ricade parte in zona "P2" (pericolosità media) e parte in zona P3a (pericolosità elevata);

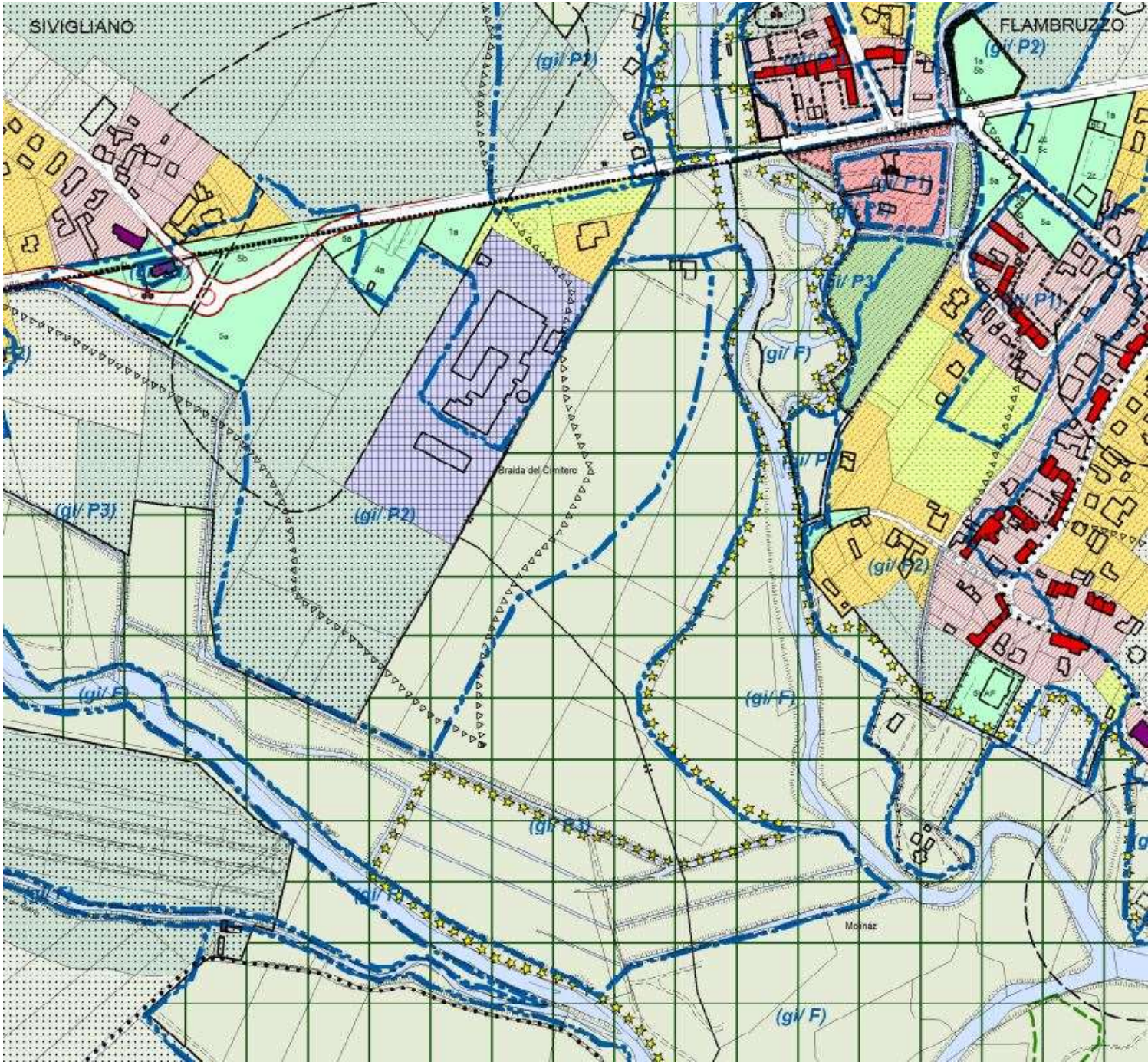
- **Foglio 9 mappale 191 sezione "A - Rivignano"** ricade in zona **"E4 A"** di interesse agricolo- paesaggistico, di acqua; il mappale è parzialmente compreso in zona paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii. (fasce di rispetto da corsi d'acqua) e rispetto al PAIR ed al PGRA ricade in zona "P2" (pericolosità media);
- **Foglio 9 mappale 192 sezione "A - Rivignano"** ricade parte in zona **"E4 A"** di interesse agricolo- paesaggistico, di acqua e parte in zona omogenea **"F"** di tutela ambientale; parte del mappale è soggetto al progetto di Parco Comunale dello Stella rispetto al quale ricade in zona omogenea **"F4A"** di tutela ambientale e paesaggistica del parco dello Stella; il mappale è totalmente compreso in zona paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii. (fasce di rispetto da corsi d'acqua), rispetto al PAIR ricade parte in zona "P2" (pericolosità media) e parte in zona P3 (pericolosità elevata) e rispetto al PGRA ricade parte in zona "P2" (pericolosità media) e parte in zona P3a (pericolosità elevata);
- **Foglio 9 mappale 235 sezione "A - Rivignano"** ricade in zona **"E4 A"** di interesse agricolo- paesaggistico, di acqua; il mappale è parzialmente compreso in zona paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii. (fasce di rispetto da corsi d'acqua), è parzialmente compreso in fascia di rispetto cimiteriale e rispetto al PAIR ed al PGRA ricade in zona "P2" (pericolosità media);
- **Foglio 14 mappale 752 sezione "A - Rivignano"** ricade in zona **"D2"** industriale, di insediamento previsto o in corso soggetta al Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa pubblica della zona per Insediamenti Produttivi di Rivignano; il mappale è parzialmente compreso in zona paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii. (fasce di rispetto da corsi d'acqua);
- **Foglio 17 mappale 18 sezione "A - Rivignano"** ricade parte in zona di acqua e parte in zona omogenea **"F"** di tutela ambientale; tutto il mappale è soggetto al progetto di Parco Comunale dello Stella rispetto al quale ricade in zona omogenea **"F4A"** di tutela ambientale e paesaggistica del parco dello Stella; il mappale è totalmente compreso in zona paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii. (fasce di rispetto da corsi d'acqua), rispetto al PAIR ricade in zona P3 (pericolosità elevata) e rispetto al PGRA ricade in zona P3a (pericolosità elevata);

...omissis...

Estratto del PRGC reperito via via internet
VIA JACOPO LINUSSIO n.2



Estratto del PRGC reperito via via internet
VIA BRUNO n.32



3 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITÀ RIVIGNANO TEOR

In base al certificato di commerciabilità rilasciato dal Comune di Rivignano Teor il 19 settembre mediante Pec, Protocollo in uscita: protgen/2022/0012630, si riporta:

...omissis...

Vista la domanda fatta pervenire in data 15.07.2022 (prot. 9339) dal geom. Marco Peresson, in qualità di tecnico nella procedura di fallimento della Cartiera di Rivignano, con cui si richiedeva un certificato ai sensi dell'art. 41 della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive integrazioni e modificazioni degli immobili siti a Rivignano Teor come di seguito riportati:

1. N.C.E.U. Comune catastale di Rivignano Teor sezione A foglio 14 mapp. 752 - Via Jacopo Linussio, 2;
2. N.C.E.U. Comune catastale di Rivignano Teor sezione A foglio 4 mapp. 58 sub. 1 e 2 - Via G. Bruno, 32

Vista la Legge 28.02.1985 n. 47; Visto la Legge 17.08.1942 n. 1150; Visto la Legge 28.01.1977 n. 10;

Visti gli atti d'ufficio; Vista la Legge 28.02.1985 n. 47;

Visto la Legge 17.08.1942 n. 1150;

Visto la Legge 28.01.1977 n. 10;

Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

1. che gli immobili distinti in Comune catastale di **Rivignano Teor sezione A foglio 14 mapp. 752 Via Linussio** non sono stati oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47 e non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della L. 17.08.1942 n. 1150 e del nono comma dell'art. 15 della L. 28.01.1977 n. 10 e, da quanto possibile riscontrare dagli atti, non risultano esistere convenzioni, vincoli, oneri gravanti sugli immobili a noi noti, fatto salvo quanto sotto indicato, e risultano emessi i seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 94/93 del 30.09.1993 rilasciata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.r.l. per la costruzione di un capannone per l'immagazzinamento e smaltimento dei prodotti realizzati dalla Cartiera di Rivignano oltre che per ospitare la sede direzionale della Ditta medesima;
- Autorizzazione Edilizia di variante n. 53/95b del 25/07/1995 rilasciata alla Ditta Cartiera

di Rivignano S.r.l. per la costruzione di un capannone per l'immagazzinamento e smaltimento dei prodotti realizzati dalla Cartiera di Rivignano oltre che per ospitare la sede direzionale della Ditta medesima;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 42/97 del 26.05.1998 rilasciata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.r.l. per Variante in sanatoria ai sensi dell'art. 108 L.R. 52/91 per l'esecuzione di alcune modifiche interne zona uffici e spogliatoi.
- Certificato di agibilità n.94/93 del 07.09.1998 rilasciato alla Ditta Cartiera di Rivignano S.r.l. relativo al capannone per l'immagazzinamento e smaltimento dei prodotti realizzati dalla Cartiera di Rivignano oltre che per ospitare la sede direzionale della Ditta medesima
- Autorizzazione Edilizia n. 2007/R/133 del 18.01.2008 rilasciata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.p.a. per l'installazione di quattro silos;
- Autorizzazione Edilizia n. 2007/R/134 del 17.01.2008 rilasciata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.p.a. per la realizzazione di tre box e posa di una cabina Enel;

Si precisa che l'immobile è posto all'interno della zona per insediamenti Produttivi di Rivignano dove deve essere rispettato il regolamento di gestione del P.I.P. con particolare riguardo agli obblighi previsti dall'art. 10 (*è fatto assoluto divieto alla parte acquirente di cedere o in qualsiasi modo sostituire a se stessa, nel godimento dell'immobile acquistato, altro Ente o persona, senza esplicito consenso scritto del Comune al quale dovranno essere fornite le necessarie garanzie sulla destinazione dell'immobile, in armonia con le caratteristiche della zona e sulla capacità tecnica e finanziaria dell'impresa subentrante*).

2. che gli immobili distinti in Comune catastale di **Rivignano Teor sezione A foglio 4 mapp. 58 sub.1 e 2 Via G. Bruno** non sono stati oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47 e non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della L. 17.08.1942 n. 1150 e del nono comma dell'art. 15 della L. 28.01.1977 n. 10 e, da quanto possibile riscontrare dagli atti, non risultano esistere convenzioni, vincoli, oneri gravanti sugli immobili a noi noti e risultano emessi i seguenti provvedimenti:

- Licenza di costruzione n. 4654/61 del 14.10.1964 rilasciata alla Ditta Cartiera di Rivignano di Augusto Bolzonella per la costruzione di capannone industriali;
- Nulla Osta n. 3650/71 del 17.03.1972 rilasciata alla Ditta Cartiera di Rivignano di Augusto Bolzonella per la costruzione di due capannoni prefabbricati;

- Nulla osta n. 77 del 11.07.1975 rilasciata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.a.s. di Augusto Bolzonella per l'ampliamento di un fabbricato ad uso industriale previa tamponatura;
- Concessione Edilizia n. 8 del 12.01.1978 rilasciata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.a.s. di Augusto Bolzonella per l'ampliamento dello stabilimento industriale;
- Concessione Edilizia n. 67/87 del 09.07.1987 rilasciata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.p.a. per la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino;
- Concessione Edilizia n. 88/87 del 10.09.1987 rilasciata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.p.a. per la costruzione di un fabbricato da adibire a cabina per contenere apparecchiature per gas-metano;
- Autorizzazione Edilizia n. 94/90 del 28.08.1990 rilasciata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.p.a. per la costruzione di un fabbricato da adibire a cabina per contenere apparecchiature per gas-metano:
- Certificato di Agibilità del 20.09.1993 per la costruzione di un fabbricato da adibire a cabina per contenere apparecchiature per gas-metano;
- Autorizzazione Edilizia n. 131/90 del 18.10.1990 rilasciata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.p.a. per la Costruzione di una tettoia in struttura metallica in ampliamento al fabbricato ad uso cartiera;
- Autorizzazione Edilizia di Variante n. 83/91 del 13.06.1991 rilasciata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.p.a. per Variante n. 1 alla C.E. n. 67/87 del 09.07.1987, per costruzione di un fabbricato isolato ad uso magazzino, consistente in modifiche planivolumetriche;
- Autorizzazione Edilizia di variante n. 81 /91 del 13.06.1991 rilasciata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.p.a. per la Variante n. 1 all'Autorizzazione n. 94/90 del 28.08.1990, per costruzione di un fabbricato da adibire a cabina per contenere apparecchiature per gas-metano, consistenti in modifiche al posizionamento del fabbricato ed in modifiche planivolumetriche;
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 22/95 del 10.04.1995 rilasciata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.p.a. per la costruzione di pensiline, tettoie e vasca di contenimento liquidi additivi accessori all'opificio esistente;
- Autorizzazione Edilizia n. 194/98 del 20.01.1999 rilasciata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.p.a. inerente l'ampliamento per la realizzazione di un volume tecnico dove ubicare i quadri elettrici dello stabilimento;
- Autorizzazione Edilizia di variante n. 27/R/01 del 04.05.2001 rilasciata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.p.a. inerente la Variante n. 1 alla A.E. 194/98 del 20.01.1999 consistente in

modifiche dimensioni, interne e di prospetto rispetto al progetto approvato di realizzazione di un volume tecnico dove ubicare i quadri elettrici dello stabilimento;

- D.I.A. n. 28/R/01 del 15.02.2001 intestata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.p.a. inerente alla modifica dei prospetti della zona uffici e servizi;
- Autorizzazione Edilizia n. 108/R/04 del 28.07.2004 rilasciata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.p.a. inerente all'ampliamento per ricavare una cabina per conduttori;
- D.I.A. n. 191/R/05 del 23.12.2005 intestata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.p.a. inerente alla realizzazione di scarico in precario di acque industriali;
- D.I.A. n. 2007/R/035 del 05.03.2007 intestata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.p.a. inerente alla realizzazione di una tettoia a sbalzo;
- D.I.A. n. 2007/R/121 del 04.07.2007 intestata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.p.a. inerente alla realizzazione di scarico in precario di acque industriali;
- D.I.A. n. 2008/R/176 del 04.11.2008 intestata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.p.a. inerente alla realizzazione di scarico in precario di acque industriali - Variante;
- C.I.L.A. n. 2018/F/129 del 01.10.2018 intestata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.r.l. inerente alla Sostituzione della copertura di un fabbricato produttivo e modifica della posizione dei lucernai presenti sulla stessa (rif. Aut. Paes. n. 2018/F/0929 del 04.09.2018);
- Permesso di Costruire n. 2021/F/061 del 07.06.2021 intestata alla Ditta Cartiera di Rivignano S.p.A. inerente alla Installazione di impianto di cogenerazione industriale da collocarsi parte all'interno di vano esistente e parte in cabina prefabbricata metallica e costruzione di una cabina elettrica adiacente a quella esistente;

...omissis...

Il tutto è meglio rilevabile nell'allegato certificato di commerciabilità.

4 – UBICAZIONE

4.1 – UBICAZIONE RIVIGNANO TEOR Via Jacopo Linussio n.2

Trattasi di un complesso industriale sito in RIVIGNANO TEOR Via Jacopo Linussio n.2.

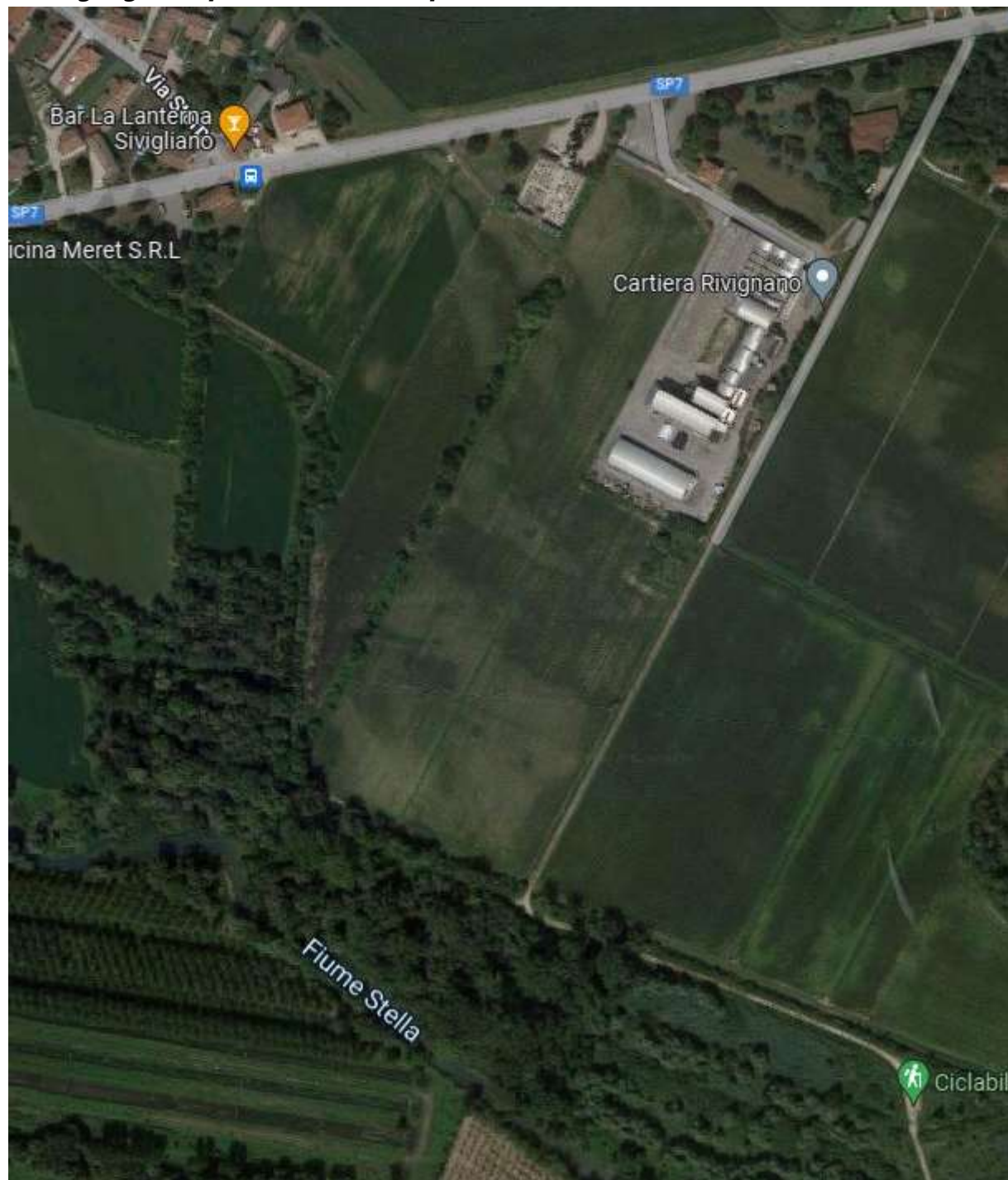
Vista google maps dell'intero complesso immobiliare in Via Jacopo Linussio n.2



4.2 – UBICAZIONE RIVIGNANO TEOR Via Bruno n.32 e terreni

Trattasi di un complesso industriale sito in RIVIGNANO TEOR Via Bruno n.32.

Vista google maps dell'intero complesso immobiliare in Via Bruno n.32 con i terreni



5 – DESCRIZIONE STABILIMENTO in Via Jacopo Linussio n.2

Trattasi di un ampio stabilimento con uffici sito nella zona industriale-artigianale di Rivignano in via Jacopo Linussio n.2.

Il fabbricato è composto da una struttura prefabbricata in cemento armato sviluppato al piano terra ad esclusione degli uffici che si sviluppano su due piani.

Principali finiture della zona uffici:

- pavimentazioni: prevalentemente in piastrelle lucide (in parte del tipo flottante) e scale di tipo pietra;
- rivestimenti interni: prevalentemente con intonaco per interni tinteggiato sulle pareti ad eccezione dei servizi che presentano pareti parzialmente rivestite da piastrelle. Le suddivisioni interne sono prevalentemente costituite da pareti mobili. Il soffitto è in parte controsoffittato.
- serramenti esterni: prevalentemente in metallo colorati di verde;
- impianti: i piani sono collegati da ascensore; l'impianto elettrico è posto sottotraccia; è presente l'impianto di riscaldamento e condizionamento.

Principali finiture della zona lavorazione:

- pavimentazioni: prevalentemente in cemento liscio;
- rivestimenti interni: pareti interne prevalentemente tinteggiate.
- serramenti esterni: prevalentemente in metallo; sono presenti diversi portoni di tipo sezionali;
- impianti: solo alcuni locali sono riscaldati mediante gli usuali tubi riscaldanti a soffitto denominati anche tubi di fumo o gas di scarico. Sono presenti in prossimità delle linee di lavorazione, due carroponti da 5 ton.
- Area esterna: l'area esterna è recintata. La parte scoperta è in parte asfaltata e in parte destinata a verde. Si rileva un laghetto con un pozzo che è collegato all'impianto antincendio. Nel valore dell'immobile si comprendono tutti gli impianti fissi, antincendio, allarme, ecc..(per i quali comunque non si garantisce la funzionalità) e che difficilmente risultano rimovibili (ovvero se la rimozione incide in modo rilevante sul valore finale si considerano parte dell'immobile).

Lo stabilimento è attualmente funzionante e, pur rilevando il sufficiente stato generale di manutenzione dello stesso, si evidenzia che una parte della pavimentazione interna, verso sud, ha subito un lieve cedimento.

Principali dati metrici degli immobili: (superfici esterne lorde – S.E.L. - puramente indicative ricavate dalla verifica catastale del 1999: la valutazione è comunque effettuata a corpo e non a misura):

Superficie uffici piano terra in arr.mento	circa	500 metri quadri
Superficie uffici piano primo in arr.mento	circa	500 metri quadri
Superficie zona lavorazione in arr.mento	circa	12.000 metri quadri

In loco non si rileva la rappresentazione delle pensiline esterne riportate nella planimetria catastale.

LA PLANIMETRIA CATASTALE NON E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI.

Da quanto emerso dalla visione degli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Rivignano Teor, non risulterebbe completata la pratica di installazione dei silos con il rilascio dell'agibilità (neppure di n.3 box della cabina enel).

Nell'immobile di Via Linussio sono compresi le gru carroponete OMIS da 5 tonnellate con accessori, la pesa a ponte, i vari impianti di condizionamento, riscaldamento, allarme, sistemi per emergenza Covid, tende, cancelli e miglioramenti manutentivi come rilevabile dall'elenco dei cespiti.

La determinazione sulle emissioni in atmosfera è del 02.03.2011 n.1729.

Per quanto trasmesso dal Comando dei Vigili del Fuoco UFFICIALE.U.0021847.23-09-2022 si riporta che per l'immobile di Rivignano Teor Via Linussio n.2:

Pratica VV.F. nr. 2453 con i seguenti atti autorizzativi:

rilasciata Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio prot n. 9037 del 18.04.2017 con validità fino al 06.02.2022, per le attività 33.1.C, 74.3.C, 12.3.C, 58.1.B e 13.2.B legato I del D.P.R. n. 151/2011.

Fotografie CARTIERA DI RIVIGNANO in Via Jacopo Linussio n.2



6 – VALUTAZIONE DELLO STABILIMENTO in Via J. Linussio n.2

Lo scrivente, non rilevando transazioni di immobili comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato (per tipologia, ubicazione e dimensione), ha ritenuto di valutare il compendio immobiliare oggetto del rapporto di valutazione tramite il metodo dei costi (Codice delle Valutazioni Immobiliari – IVS International Valuation Standards).

Il metodo dei costi (o cost approach) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Il procedimento di stima si compone quindi di due elementi:

- il valore del suolo come se fosse edificabile;
- il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica. Nel caso in esame, viene utilizzato solo il deterioramento fisico.*

* tratto da "METODI DI STIMA IMMOBILIARE" di Marco Simonotti:

- il deterioramento fisico derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deterioramento può essere recuperato con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire;
- obsolescenza funzionale legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori;
- obsolescenza economica relativa a condizioni esterne all'immobile quali ad esempio cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, insufficiente livello di domanda, inquinamento e congestioni, situazione economica generale, ecc..

I calcoli sono stati effettuati tramite il programma informatico Computing® di Stimatrix® secondo i concetti espressi dagli attuali International Valuation Standards - IVS che prevedono l'applicazione di formule per il calcolo del deprezzamento (formule utilizzate dall'Unione degli Esperti Contabili -U.E.C. del tipo $D = ((A + 20)^2/140) - 2,86$), con i principali parametri della vita utile dello stabilimento di 50 anni e del prezzo unitario del terreno industriale di circa €/mq 15,00.

La valutazione finale del complesso immobiliare, pur con i parametri sopra esposti, in base al metodo dei costi risulta in arrotondamento di € 2.700.000,00.

In fase di vendita forzata si propone un deprezzamento del -25% sull'immobile in quanto lo si vende privo della garanzia da vizi, difetti, o errori o dimenticanze riportate nella stessa perizia nella presente vendita a corpo.

Valore proposto come base d'asta: € 2.700.000,00 – 25% = in arrotondamento **€ 2.000.000,00 (euro duemilioni/00).**

7 – DESCRIZIONE STABILIMENTO in Via Bruno n.32

Trattasi dello storico stabilimento della cartiera di Rivignano sita in frazione di Sivigliano via Giordano Bruno n.32. La parte in adiacenza al cimitero costituisce di fatto il parcheggio pubblico.

Il complesso industriale, come meglio rilevabile dalle planimetrie catastali, oltre al corpo principale della lavorazione, è composto da diversi corpi di fabbrica adiacenti tra loro: pesa e uffici, con alloggio custode al primo piano (p.c. 58 sub.2) attualmente non utilizzato come tale ma come archivio, stanze di lavoro, ecc.; locale pompa antincendio; magazzino liquidi infiammabili; tettoia aperta (circa 800 mq); deposito olio combustibile; cabina Snam; magazzino officina.

La realizzazione del complesso è datata (circa 1960) a cui sono seguiti ulteriori realizzazioni in epoche differenti. Di conseguenza risultano differenti le tipologie di materiale utilizzato.

Le coperture dei capannoni principali, da quanto riferito verbalmente, risultano costituite in lastre di eternit a cui è seguito in parte un intervento del tipo "incapsulamento".

Risulta comunque necessario, in forma prudenziale, tenere sempre in considerazione l'eventuale futuro costo di un intervento di totale smaltimento delle lastre del tipo "eternit".

L'area complessiva di proprietà è composta da terreni adiacenti tra loro che ricadono in parte in area industriale; in parte in area non edificabile (parte in adiacenza al cimitero di Sivigliano); in parte in area agricola; in parte a bosco.

Principali dati metrici degli immobili: (superfici esterne lorde – S.E.L. - puramente indicative ricavate dalla pratica catastale: la valutazione è comunque effettuata a corpo e non a misura):

Superficie stabilimenti plan.2-3-4 in arr.mento	circa	5.400 metri quadri
Superficie tettoia plan.1 in arr.mento	circa	800 metri quadri
Superficie accessori staccati in arr.mento	circa	170 metri quadri
Superficie abitazione sub.2 e p.T in arr.mento	circa	160 metri quadri
Superficie area industriale coperta e scoperta	circa	27.000 metri quadri

Lo stabilimento è dotato di diversi pozzi d'acqua di cui uno solo è collegato all'impianto antincendio.

Nel valore dell'immobile si comprendono tutti gli impianti fissi, antincendio, allarme, ecc.. (per i quali comunque non si garantisce la funzionalità) e che difficilmente risultano rimovibili (ovvero se la rimozione incide in modo rilevante sul valore finale si considerano parte dell'immobile - sono compresi le gru carro ponte con accessori, la pesa a ponte, impianti di condizionamento industriale a servizio locale quadri elettrici, uno nella sala controllo, allarme per una parte, sistemi scanner temperature per emergenza Covid, e miglioramenti manutentivi come rilevabile dall'elenco dei cespiti-.

Sulla parte esterna est (verso il canale) vi è una cabina non di proprietà, che costituisce servitù, oltre a quelle già evidenti (cavi e pali).

Lo stabilimento è una costruzione datata ad esclusione di alcune parti – vedasi il capannone prefabbricati – e si presenta in più parti in cattive condizioni di manutenzione soprattutto per gli uffici adiacenti al capannone vecchio.

Da quanto emerso dalla visione degli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Rivignano Teor, risulta che le ultime pratiche non sono completate nell'iter documentale e formale. Manca copertura tettoia esterna alla recinzione.

LA PLANIMETRIA CATASTALE NON E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI.

7.1 – Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA)

Per quanto riguarda l'**Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) - STINQ - UD/AIA/5-R** – è stato effettuato il riesame dell'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) per l'esercizio dell'attività di cui al punto 6.1, lettera b), dell'Allegato VIII, alla Parte Seconda, del decreto legislativo 152/2006, svolta dalla Società CARTIERA RIVIGNANO S.p.A. presso l'installazione sita nel Comune di Rivignano Teor (UD).

E' autorizzato il riesame con valenza di rinnovo dell'autorizzazione integrata ambientale per l'esercizio dell'attività di cui al punto 6.1, lettera b), dell'Allegato VIII, alla Parte seconda, del decreto legislativo 152/2006, svolta dalla Società CARTIERA RIVIGNANO S.p.A. con sede legale nel Comune di Rivignano Teor (UD), via Jacopo Linussio, 2, identificata dal codice fiscale 02743960300, presso l'installazione sita nel Comune di Rivignano Teor (UD), via Giordano Bruno, 32, alle condizioni di cui agli Allegati A, B e C, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente decreto. Oltre a tali condizioni, il Gestore per l'esercizio dell'installazione deve attenersi a quanto di seguito indicato.

...omissis...

VEDASI DECRETO

Fascicolo: ALP-EN/FET/2117.1 Servizio transizione energetica L.R. 19/2012 art. 12. Autorizzazione unica alla costruzione ed esercizio infrastrutture connesse, sito in Via G. Bruno 32, Comune di Rivignano Teor, di potenza nominale: 1,5 MWe.
Numero pratica: 2117.1

Per quanto trasmesso dal Comando dei Vigili del Fuoco

UFFICIALE.U.0021847.23-09-2022 si riporta che per l'immobile di Rivignano Teor Via G. Bruno n.32:

Pratica VV.F. nr. 20501 con i seguenti atti autorizzativi:

rilasciata Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio prot n. 26378 del 15.11.2018 con validità fino al 13.11.2023, per le attività 33.1.C, 58.1.B, 74.1.A, 74.1.A, 74.1.A e 44.1.B legato I del D.P.R. n. 151/2011.

Fotografie CARTIERA RIVIGNANO SPA in Via Bruno n.32 frazione SIVIGLIANO



8 – VALUTAZIONE DELLO STABILIMENTO in Via Bruno n.32

Lo scrivente, non rilevando transazioni di immobili comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato (per tipologia, ubicazione e dimensione), ha ritenuto di valutare il compendio immobiliare oggetto del rapporto di valutazione tramite il metodo dei costi metodo dei costi (Codice delle Valutazioni Immobiliari – IVS International Valuation Standards).

Il metodo dei costi (o cost approach) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Il procedimento di stima si compone quindi di due elementi:

- il valore del suolo come se fosse edificabile;
- il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato. In questo caso si deprezza il valore solo per il deterioramento fisico in quanto il deprezzamento del fabbricato per obsolescenza funzionale e obsolescenza economica sono di difficile applicazione e potrebbero rilevare dei risultati molto differenti rispetto all'ordinarietà.*

* tratto da "METODI DI STIMA IMMOBILIARE" di Marco Simonotti:

- il deterioramento fisico derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deterioramento può essere recuperato con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire;
- obsolescenza funzionale legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori;
- obsolescenza economica relativa a condizioni esterne all'immobile quali ad esempio cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, insufficiente livello di domanda, inquinamento e congestioni, situazione economica generale, ecc..

I calcoli sono stati effettuati tramite il programma informatico Computing® di Stimatrix® secondo i concetti espressi dagli attuali International Valuation Standards - IVS che prevedono l'applicazione di formule per il calcolo del deprezzamento (formule utilizzate dall'Unione degli Esperti Contabili -U.E.C. del tipo $D = ((A + 20)^2/140) - 2,86$), con i principali parametri della vita utile dello stabilimento di 50 anni e del prezzo unitario del terreno industriale di circa €/mq 10,00.

La valutazione finale del complesso immobiliare, pur con i limiti sopra esposti, fa emergere un valore arrotondato di € 1.200.000,00.

Alla luce della vetustà, delle cattive condizioni, della mancanza di garanzie da vizi, difetti, errori riportati anche nella descrizione o qualsiasi altro elemento non descritto, si deprezza il tutto del -25%.

Valore proposto come base d'asta: € 850.000,00 – 25% = in arrotondamento **€ 650.000,00 (euro seicentocinquanta/00)**.

A questo valore devono aggiungersi i valori dei terreni di **€ 60.000,00 (euro sessanta/00)**.

Tabella dei terreni agricoli.

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (m ²)	Prezzo unitario indicativo €/m ²	Valore aree non edificabili
9	porzione 58	S - servizi - 1a parcheggi	1900	1,00 €	1.900,00 €
9	porzione 58	V1 verde privato	3000	1,00 €	3.000,00 €
9	porzione 58	Agricola	13000	1,00 €	13.000,00 €
9	59	seminativo	6580	1,00 €	6.580,00 €
9	191	seminativo irriguo	3646	1,00 €	3.646,00 €
		seminativo	454	1,00 €	454,00 €
9	192	seminativo irriguo	64	1,00 €	64,00 €
		bosco ceduo	706	0,50 €	353,00 €
9	235	seminativo irriguo	17183	1,00 €	17.183,00 €
		seminativo	1897	1,00 €	1.897,00 €
17	18	bosco ceduo	24730	0,50 €	12.365,00 €
VALORE TERRENI NON EDIFICABILI IN ARROTONDAMENTO					60.000,00 €

9 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base alle ricerche effettuate mediante il portale Geoweb in data 18 luglio 2022, sugli immobili emergono le seguenti formalità:

1 - TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EFFETTUATA IL 24.08.2022 REGISTRO PARTICOLARE 17970 REGISTRO GENERALE 24044:

Trascrizione del fallimento contro la CARTIERA RIVIGNANO SPA CF 02743960300.

Immobili in Comune di Rivignano Teor:

- foglio 14 p.c. 752 (Cat.D/7) via J.Linussio;
- foglio 9 p.c. 58 sub.1 (Cat.D/7) e sub.2 (Cat.A/3) via G.Bruno;
- foglio 9 p.c. 59, 191, 192, 235,
- foglio 17 p.c. 18 (terreni).

2 - TRASCRIZIONE DEL 27.11.2018 REGISTRO PARTICOLARE 21139 REGISTRO GENERALE 29528:

Trasformazione di società del 20.11.2018 rep.74890/27803 a rogito del Notaio SPANO' di Latisana a favore della CARTIERA RIVIGNANO SPA CF 02743960300 contro CARTIERA DI RIVIGNANO SRL CF 02743960300.

Immobili in Comune di Rivignano Teor:

- foglio 14 p.c. 752 (Cat.D/7) via J.Linussio;
- foglio 9 p.c. 58 sub.1 (Cat.D/7) e sub.2 (Cat.A/3) via G.Bruno;
- foglio 9 p.c. 59, 191, 192, 235,
- foglio 17 p.c. 18 (terreni).

3 - ANNOTAZIONE CONTRO DEL 21.07.2017 REGISTRO PARTICOLARE 2452 REGISTRO GENERALE 17562:

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - PROROGA DI DURATA

Del 12.7.2017 rep. 73791 Notaio Spanò

Formalità di riferimento: Iscrizione n.969 del 2009

A favore UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA

Contro CARTIERA DI RIVIGNANO SPA

Riferita alla rideterminazione delle modalità di rimborso (durata e tasso) della ISCRIZIONE CONTRO DEL 06.03.2009 REGISTRO PARTICOLARE 969 REGISTRO GENERALE 6231:

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05.03.2009 rep.65859/20828 a rogito del Notaio SPANO' di Latisana a favore della UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A.

4 - ANNOTAZIONE CONTRO DEL 21.07.2017 REGISTRO PARTICOLARE 2451 REGISTRO GENERALE 17561:

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - PROROGA DI DURATA

Del 12.7.2017 rep. 73791 Notaio Spanò

Formalità di riferimento: Iscrizione n.969 del 2009

A favore UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA

Contro CARTIERA DI RIVIGNANO SPA

Riferita alla rideterminazione delle modalità di rimborso (durata e tasso) della ISCRIZIONE CONTRO DEL 28.12.2005 REGISTRO PARTICOLARE 8775 REGISTRO GENERALE 42546:

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 22.12.2005 rep.60784/17332 a rogito del Notaio SPANO' di Latisana a favore della BANCA POPOLARE FRIULADRIA

5 - ANNOTAZIONE DEL 01.04.2016 REGISTRO PARTICOLARE 883 REGISTRO GENERALE 7522:

Atto giudiziario del 19.10.2015 rep.2210 Tribunale di Udine annotazione a iscrizione restrizione dei beni valore dei beni liberati € 70.000,00

A favore di FRIUL MONTAGGI SRL contro CARTIERA DI RIVIGNANO SRL

Vedasi punto 9 - ISCRIZIONE CONTRO DEL 11.12.2013 REGISTRO PARTICOLARE 3692 REGISTRO GENERALE 26409:

6 - ANNOTAZIONE CONTRO DEL 15.02.2016 REGISTRO PARTICOLARE 120 REGISTRO GENERALE 1106:

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - PROROGA DI DURATA

Del 30.12.2015 rep. 72499 Notaio Spanò

Formalità di riferimento: Iscrizione n.969 del 2009
A favore UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA
Contro CARTIERA DI RIVIGNANO SPA

7 - TRASCRIZIONE DEL 13.3.2015 REGISTRO PARTICOLARE 3656 REGISTRO GENERALE 4842:

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, cessione di azienda, a rogito del Notaio SPANO' di Latisana del 06.03.2015 rep.71856/25374 a favore della CARTIERA DI RIVIGNANO SRL CF 02743960300 contro CARTIERA DI RIVIGNANO SRL CF 02235180235.

Immobili in Comune di Rivignano Teor:

- foglio 14 p.c. 752 (Cat.D/7) via J.Linussio;
- foglio 9 p.c. 58 sub.1 (Cat.D/7) e sub.2 (Cat.A/3) via G.Bruno;
- foglio 9 p.c. 59, 191, 192, 235,
- foglio 17 p.c. 18 (terreni).

8 - TRASCRIZIONE CONTRO DEL 23.06.2014 REGISTRO PARTICOLARE 10082 REGISTRO GENERALE 13226:

trascrizione del decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo rep.28 del 22.05.2014 del Tribunale di Udine del 22.11.2013 rep.2670/2013 a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA CARTIERA DI RIVIGNANO S.R.L. per un capitale di € 52.432,93 e un totale di € 70.000,00, gravante sugli immobili identificati in Comune di Rivignano nel seguente modo:

- foglio 14 p.c. 752 (Cat.D/7) via J.Linussio;
- foglio 9 p.c. 356 sub.1 (Cat.A/7) e sub.2 (Cat.C/6) via G.Bruno;
- foglio 9 p.c. 58 sub.1 (Cat.D/7) e sub.2 (Cat.A/3) via G.Bruno;
- foglio 9 p.c. 59, 191, 192, 235, foglio 17 p.c. 18 (terreni).
- per scrupolo nella trascrizione sono stati inseriti anche gli enti urbani (terreni con sovrastanti i fabbricati) identificati in Comune di Rivignano f.14 p.c.752, f.9 p.c.356, f.9 p.c.58.

9 - ISCRIZIONE CONTRO DEL 11.12.2013 REGISTRO PARTICOLARE 3692 REGISTRO GENERALE 26409:

ipoteca giudiziale del Tribunale di Udine del 22.11.2013 rep.2670/2013 a favore della FRIUL MONTAGGI SRL contro CARTIERA DI RIVIGNANO S.R.L. per un capitale di € 52.432,93 e un

totale di € 70.000,00, gravante sugli immobili identificati in Comune di Rivignano nel seguente modo:

- foglio 14 p.c. 752 (Cat.D/7) via J.Linussio;
- foglio 9 p.c. 356 sub.1 (Cat.A/7) e sub.2 (Cat.C/6) via G.Bruno;
- foglio 9 p.c. 58 sub.1 (Cat.D/7) e sub.2 (Cat.A/3) via G.Bruno;
- foglio 9 p.c. 59, 191, 192, 235, foglio 17 p.c. 18 (terreni).

Vedasi punto 2 - ANNOTAZIONE DEL 01.04.2016 REGISTRO PARTICOLARE 883 REGISTRO GENERALE 7522:

10 - TRASCRIZIONE DEL 08.08.2012 REGISTRO PARTICOLARE 13840 REGISTRO GENERALE 18327:

atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 03.08.2012 rep.204363/49686 a rogito del Notaio Amodio Paolo Alberto di Udine da CARTIERA DI RIVIGNANO S.P.A. a CARTIERA DI RIVIGNANO S.R.L..

Gli immobili riportati nell'atto risultano identificati in Comune di Rivignano nel seguente modo:

- foglio 14 p.c. 752 (Cat.D/7) via J.Linussio;
- foglio 9 p.c. 356 sub.1 (Cat.A/7) e sub.2 (Cat.C/6) via G.Bruno;
- foglio 9 p.c. 58 sub.1 (Cat.D/7) e sub.2 (Cat.A/3) via G.Bruno;
- foglio 9 p.c. 59, 191, 192, 235, foglio 17 p.c. 18 (terreni).

11 - ISCRIZIONE CONTRO DEL 01.06.2010 REGISTRO PARTICOLARE 2716 REGISTRO GENERALE 14732:

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 28.05.2010 rep.67390/21995 a rogito del Notaio SPANO' di Latisana e a favore della BANCA POPOLARE FRIULADRIA per un capitale di € 1.000.000,00 e un totale € 1.500.000,00, gravante sui seguenti immobili in Comune di Rivignano:

- foglio 14 p.c. 752 (Cat.D/7) via J.Linussio;
- foglio 9 p.c. 58 sub.1 (Cat.D/7) e sub.2 (Cat.A/3) via G.Bruno;
- foglio 9 p.c. 59, 191, 192, 235, foglio 17 p.c. 18 (terreni).

12 - TRASCRIZIONE DEL 05.01.2010 REGISTRO PARTICOLARE 86 REGISTRO GENERALE 138:

atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 22.12.2009 rep.197735/45614 a rogito del Notaio Amodio Paolo Alberto di Udine da CARTIERA DI RIVIGNANO S.P.A. con sede a Verona a CARTIERA DI RIVIGNANO S.P.A. con sede a Rivignano.

Gli immobili riportati nell'atto risultano identificati in Comune di Rivignano nel seguente modo:

- foglio 14 p.c. 752 (Cat.D/7) via J.Linussio;
- foglio 9 p.c. 356 sub.1 (Cat.A/7) e sub.2 (Cat.C/6) via G.Bruno;
- foglio 9 p.c. 58 sub.1 (Cat.D/7) e sub.2 (Cat.A/3) via G.Bruno;
- foglio 9 p.c. 59, 191, 192, 235, foglio 17 p.c. 18 (terreni).

13 - TRASCRIZIONE DEL 05.01.2010 REGISTRO PARTICOLARE 85 REGISTRO GENERALE 137:

atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 22.12.2009 rep.197735/45614 a rogito del Notaio Amodio Paolo Alberto di Udine da FINBO S.P.A. con sede a Verona a CARTIERA DI RIVIGNANO S.P.A. con sede a Verona.

Gli immobili riportati nell'atto risultano identificati in Comune di Rivignano nel seguente modo:

- foglio 14 p.c. 752 (Cat.D/7) via J.Linussio;
- foglio 9 p.c. 356 sub.1 (Cat.A/7) e sub.2 (Cat.C/6) via G.Bruno;
- foglio 9 p.c. 58 sub.1 (Cat.D/7) e sub.2 (Cat.A/3) via G.Bruno;
- foglio 9 p.c. 59, 191, 192, 235, foglio 17 p.c. 18 (terreni).

14 - ISCRIZIONE CONTRO DEL 06.03.2009 REGISTRO PARTICOLARE 969 REGISTRO GENERALE 6231:

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05.03.2009 rep.65859/20828 a rogito del Notaio SPANO' di Latisana a favore della UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. per un capitale di € 3.000.000,00 e un totale € 10.000.000,00 contro la CARTIERA DI RIVIGNANO S.P.A. con sede in Rivignano CF.00166340307.

Gli immobili riportati nell'atto risultano identificati in Comune di Rivignano nel seguente modo:

- foglio 14 p.c. 752 (Cat.D/7) via J.Linussio;
- foglio 9 p.c. 58 sub.1 (Cat.D/7) e sub.2 (Cat.A/3) via G.Bruno;
- foglio 9 p.c. 59, 191, 192, 235, foglio 17 p.c. 18 (terreni).

15 - TRASCRIZIONE DEL 15.12.2006 REGISTRO PARTICOLARE 26451 REGISTRO GENERALE 40717:

atto di fusione per incorporazione del 28.11.2006 rep.188673/40625 a rogito del Notaio Amodio Paolo Alberto di Udine a favore della CARTIERA DI RIVIGNANO S.P.A. con sede in Rivignano CF.00166340307 contro la CARTIERA DI RIVIGNANO S.R.L. con sede a Rivignano CF.01717710303.

Gli immobili riportati nell'atto risultano identificati in Comune di Rivignano al foglio 14 p.c. 752 (Cat.D/7) via J.Linussio.

16 - ISCRIZIONE CONTRO DEL 28.12.2005 REGISTRO PARTICOLARE 8775 REGISTRO GENERALE 42546:

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 22.12.2005 rep.60784/17332 a rogito del Notaio SPANO' di Latisana a favore della BANCA POPOLARE FRIULADRIA per un capitale di € 1.000.000,00 e un totale € 1.750.000,00 contro la CARTIERA DI RIVIGNANO S.P.A. con sede in Rivignano CF.00166340307 e contro (terzo datore) la CARTIERA DI RIVIGNANO S.R.L. con sede a Rivignano CF.0171771030.

Gli immobili riportati nell'atto risultano identificati in Comune di Rivignano nel seguente modo:

- foglio 9 p.c. 273, 59, 191, 192, 235, foglio 17 p.c. 18 (terreni).
- foglio 9 p.c. 58 (Cat.D/7) via G.Bruno;
- foglio 9 p.c. 320 sub.2 (Cat.A/3) via G.Bruno;
- foglio 9 p.c. 379 via G.Bruno;
- foglio 14 p.c. 752 (Cat.D/7) via J.Linussio;

17 - ISCRIZIONE CONTRO DEL 28.12.2005 REGISTRO PARTICOLARE 8774 REGISTRO GENERALE 42546:

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 22.12.2005 rep.60784/17332 a rogito del Notaio SPANO' di Latisana a favore della BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A. per un capitale di € 2.000.000,00 e un totale € 3.500.000,00 contro la

CARTIERA DI RIVIGNANO S.P.A. con sede in Rivignano CF.00166340307 e contro (terzo datore) la CARTIERA DI RIVIGNANO S.R.L. con sede a Rivignano CF.0171771030.

Gli immobili riportati nell'atto risultano identificati in Comune di Rivignano nel seguente modo:

- foglio 9 p.c. 273, 59, 191, 192, 235, foglio 17 p.c. 18 (terreni).
- foglio 9 p.c. 58 (Cat.D/7) via G.Bruno;
- foglio 9 p.c. 320 sub.2 (Cat.A/3) via G.Bruno;
- foglio 9 p.c. 379 via G.Bruno;
- foglio 14 p.c. 752 (Cat.D/7) via J.Linussio;

18 - ISCRIZIONE CONTRO DEL 10.08.2001 REGISTRO PARTICOLARE 3536 REGISTRO GENERALE 23767:

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 03.08.2001 rep.45385 a rogito del Notaio SPANO' di Latisana a favore della INTESABCI S.P.A. e della BANCA POPOLARE FRIULADRIA per un capitale di £ 7.500.000.000 e un totale di £ 11.250.000.000 contro la CARTIERA DI RIVIGNANO S.P.A. con sede in Rivignano CF.00166340307 e contro (terzo datore) la CARTIERA DI RIVIGNANO S.R.L. con sede a Rivignano CF.0171771030.

Gli immobili riportati nell'atto risultano identificati in Comune di Rivignano nel seguente modo:

- foglio 9 p.c. 272, 58, 320, 321, 273, 59, 191, 192, 235, foglio 17 p.c. 18 (terreni).
- foglio 9 p.c. 58 (Cat.D/7) via G.Bruno;
- foglio 9 p.c. 320 sub.2 (Cat.A/3) via G.Bruno;
- foglio 14 p.c. 752 (Cat.D/7) via J.Linussio;

19 - TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 04.10.1993 REGISTRO PARTICOLARE 13948 REGISTRO GENERALE 18764:

atto di compravendita del 04.09.1993 rep.1208 a rogito del Segretario Comunale di Rivignano tramite il quale il Comune di RIVIGNANO vendeva alla CARTIERA DI RIVIGNANO S.R.L. con sede a Udine il lotto identificato attualmente al foglio 14 pc 752 (via J.Linussio) composto dalle ex particelle 614, 613, 612, 611, 625, 624, 623, 622, 740, 742, 618, 617, 619, 620, 621, 573, 574, 575, 169, 628, 713, 585, 732, 735, 725.

20 - TRASCRIZIONE DEL 07.02.1981 REGISTRO PARTICOLARE 2820 REGISTRO GENERALE 3277:

atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 31.12.1980 rep.45653/6645 a rogito del Notaio Pirolo da CARTIERA DI RIVIGNANO di Augusto Bolzonella & C. sas a CARTIERA DI RIVIGNANO S.P.A. con sede in Rivignano.

Gli immobili riportati nell'atto risultano identificati in Comune di Rivignano nel seguente modo:

Catasto fabbricati foglio 9 pc 320 sub.1 e sub.2 – 58 – 272 – 321 via G.Bruno;

Catasto terreni foglio 9 pc 58, 59, 191, 192, 235, 272, 273 e foglio 17 p.c. 18.

10 – RIEPILOGO VALORI IMMOBILIARI

Capannone in Comune di RIVIGNANO TEOR Via Linussio n.2

	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie (m ²)	Rendita	Indirizzo
1	14	752		Zona 2 Cat.D/7				€ 39.300,00	Via Jacopo Linussio n.2 piano T-1°

Valore proposto come base d'asta Capannone in Comune di RIVIGNANO TEOR Via Linussio n.2 **€ 2.000.000,00 (euro duemilioni/00).**

Capannone in Comune di RIVIGNANO TEOR Via Giordano Bruno n.32 frazione Sivigliano

	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie (m ²)	Rendita	Indirizzo
2	9	58	1	Zona 2 Cat.D/7				€ 26280,00	fraz. Sivigliano Via G.Bruno n.32 piano T-1°
3	9	58	2	Zona 2 Cat.A/3	3	5 vani	Totale 96m ²	€ 278,89	fraz. Sivigliano Via G.Bruno n.32 piano T-1°

Valore proposto come base d'asta Capannone in Comune di RIVIGNANO TEOR Via Giordano Bruno n.32 frazione Sivigliano n.32 **€ 650.000,00 (euro seicentocinquantamila/00).**

A questo valore devono aggiungersi i valori dei terreni sempre in Via Giordano Bruno di **€ 60.000,00 (euro sessantamila/00)**.

Tabella dei terreni agricoli.

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (m ²)	Prezzo unitario indicativo €/m ²	Valore aree non edificabili
9	porzione 58	S - servizi - 1a parcheggi	1900	1,00 €	1.900,00 €
9	porzione 58	V1 verde privato	3000	1,00 €	3.000,00 €
9	porzione 58	Agricola	13000	1,00 €	13.000,00 €
9	59	seminativo	6580	1,00 €	6.580,00 €
9	191	seminativo irriguo	3646	1,00 €	3.646,00 €
		seminativo	454	1,00 €	454,00 €
9	192	seminativo irriguo	64	1,00 €	64,00 €
		bosco ceduo	706	0,50 €	353,00 €
9	235	seminativo irriguo	17183	1,00 €	17.183,00 €
		seminativo	1897	1,00 €	1.897,00 €
17	18	bosco ceduo	24730	0,50 €	12.365,00 €
VALORE TERRENI NON EDIFICABILI IN ARROTONDAMENTO					60.000,00 €

II – LOTTI IMMOBILIARI PROPOSTI

Si propongono i seguenti lotti di vendita a corpo (e non a misura) degli immobili, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, come di fatto esistenti, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie (apparenti e non) e in riferimento a quanto riportato sia negli atti di provenienza.

I° – LOTTO IMMOBILIARE

Capannone in Comune di RIVIGNANO TEOR Via Linussio n.2

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie (m ²)	Rendita	Indirizzo
1 14	752		Zona 2 Cat.D/7				€ 39.300,00	Via Jacopo Linussio n.2 piano T-1°

Valore proposto come base d'asta Capannone in Comune di RIVIGNANO TEOR Via Linussio n.2 **€ 2.000.000,00 (euro duemilioni/00).**

Si precisa che l'immobile è posto all'interno della zona per insediamenti Produttivi di Rivignano dove deve essere rispettato il regolamento di gestione del P.I.P. con particolare riguardo agli obblighi previsti dall'art. 10. Dal CDU: *"è fatto assoluto divieto alla parte acquirente di cedere o in qualsiasi modo sostituire a se stessa. nel godimento dell'immobile acquistato. altro Ente o persona. senza esplicito consenso scritto del Comune al quale dovranno essere fornite le necessarie garanzie sulla destinazione dell'immobile, in armonia con le caratteristiche della zona e sulla capacità tecnica e finanziaria dell'impresa subentrante"*.

2° – LOTTO IMMOBILIARE

Capannone in Comune di RIVIGNANO TEOR Via Giordano Bruno n.32 frazione Sivigliano

	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie (m ²)	Rendita	Indirizzo
2	9	58	1	Zona 2 Cat.D/7				€ 26280,00	fraz. Sivigliano Via G.Bruno n.32 piano T-1°
3	9	58	2	Zona 2 Cat.A/3	3	5 vani	Totale 96m ²	€ 278,89	fraz. Sivigliano Via G.Bruno n.32 piano T-1°

Valore proposto come base d'asta Capannone in Comune di RIVIGNANO TEOR Via Giordano Bruno n.32 frazione Sivigliano n.32 **€ 650.000,00 (euro seicentocinquantamila/00)**.

A questo valore devono aggiungersi i valori dei terreni sempre in Via Giordano Bruno di **€ 60.000,00 (euro sessantamila/00)**. La porzione edificabile della particella 58 è compresa nel valore dei fabbricati.

Tabella dei terreni agricoli.

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (m ²)	Prezzo unitario indicativo €/m ²	Valore aree non edificabili
9	porzione 58	S - servizi - 1a parcheggi	1900	1,00 €	1.900,00 €
9	porzione 58	V1 verde privato	3000	1,00 €	3.000,00 €
9	porzione 58	Agricola	13000	1,00 €	13.000,00 €
9	59	seminativo	6580	1,00 €	6.580,00 €
9	191	seminativo irriguo	3646	1,00 €	3.646,00 €
		seminativo	454	1,00 €	454,00 €
9	192	seminativo irriguo	64	1,00 €	64,00 €
		bosco ceduo	706	0,50 €	353,00 €
9	235	seminativo irriguo	17183	1,00 €	17.183,00 €
		seminativo	1897	1,00 €	1.897,00 €
17	18	bosco ceduo	24730	0,50 €	12.365,00 €
VALORE TERRENI NON EDIFICABILI IN ARROTONDAMENTO					60.000,00 €

TOTALE LOTTO 2° € 710.000,00 (euro settecentodiecimila/00).

Udine 16 settembre 2022

Geom. Marco Peresson

TRIBUNALE di UDINE

Fall. 29/2022

Sent. 29/2022

Ditta "CARTIERA RIVIGNANO SPA"

BENI MOBILI

Perizia di STIMA BENI MOBILI della CARTIERA RIVIGNANO SPA



Sito:
Giudice Delegato:
Curatore:

Capannone in Rivignano Teor Via J. Linussio n.2
DOTT. GIANMARCO CALIENNO
DOTT. ANDREA BONFINI

<u>PREMESSA, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA</u>	<u>2</u>
<u>1 – GIACENZE DI MAGAZZINO</u>	<u>4</u>
<u>2 – IMPIANTI E MACCHINARI VIA BRUNO</u>	<u>4</u>
<u>3 – POLITENATRICI e RIBOBINATRICI</u>	<u>5</u>
<u>4 – CONSIDERAZIONI GENERALI SUL DPR 496/96 e D.Lgs 81.08</u>	<u>5</u>
<u>5 – RIEPILOGO VALORI</u>	<u>7</u>

PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione viene redatto dal tecnico geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Udine al n.2863, a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico del Curatore della procedura.

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:

- sui beni mobili sono stati effettuati diversi sopralluoghi a partire dal 14 luglio 2022;

- l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento dei beni, attrezzature e impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati (anche per eventuali vertenze e/o errori riportati in perizia), anche se occulti oppure non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Di conseguenza prima dell'acquisto è necessario effettuare un sopralluogo sia per prendere visione dei beni mobili che verificarne l'eventuale funzionalità e adeguare i beni alle normative vigenti.

Si evidenzia che nell'immobile di Via Linussio n.2 è avvenuto un furto e ci sono stati dei danneggiamenti essendo rimossi e tranciati dei cavi e dei collegamenti.

DEFINIZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE E VENDITA FORZATA

Per rapporto di valutazione si definisce il documento conclusivo del processo di valutazione e ha il compito di comunicare i valori stimati e di riportare le finalità, il metodo, le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti alla base della valutazione (*International Valuation Standards, IVS 3*).

Valore di vendita forzata

- *“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione di valore di mercato.”*
- *“La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguata, durante il quale i beni non sono stati esposti nel mercato a sufficienza.”*
- *“Il prezzo di vendita forzata si fa dipendere dal periodo di esposizione correlato alle condizioni soggettive delle parti contraenti, alle condizioni dei beni mobili e allo svolgimento della trattativa.”*
- *“Una vendita mobiliare nell'ambito di una procedura di vendita forzata il valore “è atteso essere minore del prezzo di mercato.”*

I – GIACENZE

Lo scrivente, preso atto delle giacenze (quantità, tipologia, stato), riscontra che le stesse possano essere appetibili solo con un sostanziale deprezzamento rispetto al prezzo di costo.

2 - IMPIANTI E MACCHINARI IN VIA BRUNO

Sono stati riportati come beni mobili solo quelli effettivamente rimovibili in quanto alcuni di questi costituiscono unitamente alla parte di immobile produttivo, ad esempio alle vasche in cemento "olandesi", la lavorazione delle materie prime.

Inoltre molti macchinari, oltre a NON essere marchiati CE, sono vetusti e obsoleti (vedasi la "principale" macchina continua "stretta e lunga" del tipo "Over" dell'anno 1978 circa).

La vendita dei macchinari nel mercato, potrebbe risultare utile per alcune anche come parti di ricambio e/o possono essere valutati a "peso". Anche nell'ipotesi di vendita a "peso" si dovrà tenere in debita considerazione, oltre al valore intrinseco (positivo) del bene, anche il possibile costo di smaltimento/pulizia di materiali diversi del tipo oli e/o altro presenti anche all'interno dei macchinari/depositi.

3 - POLITENATRICI E RIBOBINATRICI

Detti macchinari sono ubicati a Rivignano in Via Linussio e risultano sostanzialmente costituiti da macchinari di proprietà NON marchiati CE (anni '70 e anni '80) a cui sono state apportate delle modifiche e miglioramenti e sono stati aggiunti degli elementi meccanici (la politenatrice n.ro 4 è in gran parte oggetto di un particolare noleggio). Oltre alla mancata marchiatura CE, che incide notevolmente sul valore dei beni, le problematiche riguardano la produzione in quanto attualmente si realizzano macchine super veloci e con un nastro largo. Anche l'aspetto di garanzia e manutenzione delle macchine incide notevolmente sulla valutazione delle stesse.

4 – CONSIDERAZIONI GENERALI SUL DPR 459/96 (recepimento Direttiva Macchine) e D.Lgs. 81/08 (tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) e sull'utilizzo dei beni

In caso di vendita e/o utilizzo delle macchine/impianti in generale, si evidenzia (visto che non sono stati fatte pervenire documentazioni CE) che sarà necessario effettuare interventi di adeguamento sia in conformità al recente D.Lgs 81/08 e s.m. (tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) che, al D.P.R. 459/96 (recepimento Direttiva Macchine). Il mancato rispetto al D.P.R. 459/96 (recepimento Direttiva Macchine) ed al recente D.Lgs 81/08 (tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) incidono notevolmente sul valore degli stessi macchinari/attrezzature e impianti.

Per puro scrupolo, pur non fornendo alcuna garanzia sul funzionamento dei macchinari/attrezzature/impianti e sul loro rispetto alle normative vigenti (neppure per i macchinari marchiati CE), si evidenzia che:

- a) sarà comunque compito del futuro utilizzatore, ovvero della ditta, inserire i suddetti beni nella valutazione del rischio aziendale, che dovrà effettuarsi ai sensi del D.Lgs. 81/08;
- b) l'utilizzo in tutta sicurezza dei macchinari richiede un operatore competente ed adeguatamente addestrato allo scopo e con abbigliamento antinfortunistico;
- c) si raccomanda di effettuare le necessarie verifiche e manutenzioni ai macchinari. Anche per i macchinari dotati di targhette identificative (beni in leasing), non si fornisce alcuna garanzia sul rispetto degli stessi alle normative vigenti. Sarà compito dell'acquirente verificare l'effettivo rispetto dei macchinari sia del D.P.R. 459/96-recepimento Direttiva Macchine che dell'adeguamento e rispetto del D.Lgs 81/08-tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento dei beni, attrezzature e impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati (anche per eventuali vertenze e/o errori riportati in perizia), anche se occulti oppure non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Di conseguenza prima dell'acquisto è necessario effettuare un sopralluogo sia per prendere visione dei beni mobili che verificarne l'eventuale funzionalità e adeguare i beni alle normative vigenti.

5 – RIEPILOGO VALORI

Si riassumono i valori dei beni:

	VALORI
CESPITI PRODUZIONE VIA GIORDANO BRUNO n.32	228.407,00 €
CESPITI PRODUZIONE VIA LINUSSIO n.2	403.551,00 €
ARREDAMENTI E PC VIA LINUSSIO n.2	20.500,00 €
ARREDAMENTI E PC VIA BRUNO n.32	2.749,00 €
NOLEGGI - progressivi da 1 a 16 non valutati	
GIACENZE	190.780,00 €
TOTALE	845.987,00 €

Seguono gli allegati

Si rimane a disposizione per chiarimenti.

geom. Marco Peresson

