

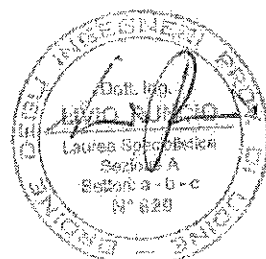


**N. SGUASSERO S.p.A.
STABILIMENTO DI
S. GIORGIO DI NOGARO**

**PERIZIA ESTIMATIVA DEL
VALORE DEGLI IMMOBILI
AL 18.07.2013**

Udine, 18.07.2013

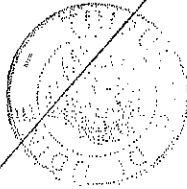
IL TECNICO
(dott. ing. Livio Runcio)



- 1 -

Indice

- 1 Premessa
- 2 Descrizione degli immobili
- 3 Determinazione del valore
- 4 Planimetrie



[Handwritten signature]

1 - PREMESSA

Su incarico del Dott. Francesco Salmaso con sede in San Donà di Piave (VE) liquidatore della Ditta N. Sguassero Spa, viene redatto il presente elaborato con lo scopo di quantificare il valore degli immobili aziendali della N. Sguassero S.p.A. al 30.11.2012 relativamente allo stabilimento di S. Giorgio di Nogaro come individuati al Catasto Terreni F. 18 - Mapp.li 1-7-289 (vedi planimetrie riportate al paragrafo 4).

La presente relazione aggiorna la precedente per tenere conto delle osservazioni formulate dal Commissario Giudiziale Dott. Mario Candiani.

2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

2.1 Illustrazione

Gli immobili afferenti all'attività aziendale della N. Sguassero S.p.A. si compongono del complesso principale frontistante Via E. Fermi articolato in tre corpi di fabbrica di circa 1600 mq. ciascuno realizzati in lotti successivi rispettivamente il primo a metà degli anni '70, il secondo a metà degli anni '80 ed il terzo a metà degli anni '90 oltre a corpi accessori al perimetro realizzati in tempi diversi. Il complesso insiste su un terreno di mq. 21.000 circa - il mapp.le n. 1 - acquistato dal Consorzio Industriale Aussa-Corno nel 1973 ed in piccola parte nel 1974 dal Comune di S. Giorgio di Nogaro (parte di strada dismessa). L'area afferente al complesso industriale è perimetrata a est dal Fiume Corno, a Ovest dalla via E. Fermi, a nord da una stradina interpoderale ed a sud da un altro lotto industriale. Dal punto di vista urbanistico tutta l'area ricade in area edificabile "Industriale di completamento".

A fine anni '90 con l'acquisto del fondo retrostante l'originario complesso effettuato nel 1996 - i mapp.li n. 7 e 289 -, l'attività si è estesa ad un ulteriore edificio della superficie di circa mq. 1000. Con lo stesso atto è stato acquistato l'immobile destinato ad alloggio del custode - il mapp.le n. 7 -.

Architettonicamente, come emerge dalla planimetria di cui al paragrafo 4, l'edificio principale - il fabbricato "A" - si compone del corpo uffici e servizi - il corpo 1 - adiacente al capannone della superficie complessiva di circa mq. 600 ripartita su due livelli, del capannone destinato alla produzione - i corpi 2-3-4 - e di vari corpi accessori disposti al perimetro (centrali termiche, depositi,

Dei. P.

forno, ecc.). Dal punto di vista costruttivo i capannoni sono costituiti da elementi prefabbricati con pilastri e travi in c.a.p. , copertura in elementi prefabbricati in fibro-cemento e pannellature di tamponamento in muratura costruita in opera ed intonacata. L'altezza utile interna è di m. 6,50.

La pavimentazione è costituita da massetto di tipo industriale in cemento.

I serramenti sono costituiti da infissi metallici a vetro singolo del tipo apribile per la ventilazione del locale e grandi portoni metallici di tipo scorrevole.

Tutte le campate interne del capannone sono servite da carroponete metallico.

Sono esistenti gli impianti elettrici di forza motrice e di illuminazione ordinaria e di emergenza dotati delle certificazioni di conformità. L'impianto di riscaldamento è ad aria servito da più centrali termiche alimentate da serbatoi esterni di gas gpl. Esiste inoltre in impianto di ricambio aria ed allontanamento fumi di lavorazioni.

Il corpo uffici e servizi è invece costituito da struttura intelaiata in c.a. con pannellature di tamponamento in c.a. a vista controfoderato all'interno, i solai sono a struttura tradizionale in latero cemento. La copertura è piana coibentata e impermeabilizzata con guaine bituminose.

Gli impianti elettrici sono costituiti dai consueti impianti di forza motrice, illuminazione ordinaria e di emergenza con dichiarazioni di conformità.

L'impianto di riscaldamento è a radiatori alimentato da caldaia a gas gpl.

L'edificio recentemente acquisito - il fabbricato "B" - si compone di un corpo posto a ovest a due livelli - il corpo 5 - della superficie complessiva di mq. 150 circa destinata ad uffici, servizi e magazzino, del capannone destinato alla prefabbricazione di pezzi speciali - il corpo 6 - e di adiacenti corpi accessori quali tettoie, centrale termica, depositi, ecc..

Il capannone è costituito da elementi verticali realizzati in opera e costituiti da pilastri in c.a. e muri in blocchi intonacati e verniciati e copertura in elementi ad arco in cemento di tipo spingente con tiranti in acciaio protetti da coppelle antifluoco. L'altezza utile interna è di m. 8,00.

Anche in questo caso i serramenti sono costituiti da infissi metallici a vetro singolo del tipo apribile per la ventilazione del locale e grandi portoni metallici di tipo scorrevole.

L'unica campata interna del capannone è servita da carroponete metallico.



Sono esistenti gli impianti elettrici di forza motrice e di illuminazione ordinaria e di emergenza dotati delle certificazioni di conformità. L'impianto di riscaldamento è ad aria servito da una centrale termica alimentata da serbatoi esterni di gas gpl. Esiste inoltre in impianto di ricambio aria ed allontanamento fumi di lavorazioni.

Il corpo uffici e servizi è invece costituito da struttura portante di tipo misto in murature laterizie e pilastri in c.a., i solai sono a struttura tradizionale in latero cemento, la copertura è a padiglione con manto di copertura in tegole laterizie.

Gli impianti elettrici sono costituiti dai consueti impianti di forza motrice, illuminazione ordinaria e di emergenza dotati di dichiarazioni di conformità.

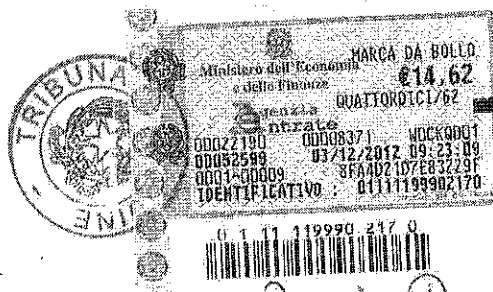
Tutta l'azienda è dotata di impianto idrico antincendio costituito da riserva idrica garantita da serbatoio interrato in lamiera della capacità di circa 80 mc., gruppo di pompaggio, rete idranti sia esterna che interna a protezione sia dell'area esterna che delle parti interne.

Lo scoperto aziendale, in parte recintato ed asfaltato, costituisce area per il parcheggio delle autovetture degli addetti e dei visitatori (fronte via E. Fermi), area per lo stoccaggio dei manufatti prodotti ed area per la movimentazione dei mezzi di trasporto. Un'ampia area per lo stoccaggio dei materiali di produzione lambisce il fiume Corno ed è tutt'ora lasciata a verde. In prossimità della zona nord all'interno dell'area recintata è presente la cabina di trasformazione dell'Energia elettrica da media a bassa tensione.

Parte dell'area scoperta è stata ricaricata fino a quota stradale con tout-venant costipato, in parte è stata, come detto, asfaltata ed in parte è stata resa carrabile con pietrischetto.

La casa del custode, inserita in un terreno recintato di circa m. 2.800, costruita con materiali modesti e non certificabili, è articolata nel solo piano terra. Comprende oltre al garage un piccolo porticato, cucina, soggiorno, due camere e servizi per un totale di circa mq. 120.

Tutti i fabbricati risultano dimensionati e realizzati dal punto di vista strutturale con metodi previgenti alla recente zonizzazione sismica del territorio regionale e dunque non antisismici.



-5-

Per quanto riguarda la zona di ponente in prossimità del fiume Corno, canale navigabile a fini commerciali, si tratta di un'area della superficie di circa mq. 26.500 in parte a verde in parte incolta comunque non coperta da vegetazione boschiva, come erroneamente si potrebbe interpretare dalla vista aerea del lotto. Tale zona è stata altresì rialzata in quota con materiale di riporto e dotata di collettore fognario per la raccolta e smaltimento delle acque di superficie.

Sulla stessa area si può riconoscere, oltre alla naturale destinazione d'uso quale zona Industriale di completamento, una potenziale maggiore valenza ai fini logistico - industriali o artigianali, stante la vicinanza con il Fiume Corno. Non dimentichiamo che più a monte lungo il fiume navigabile esiste infatti il Vecchio Porto di Nogaro tutt'ora funzionante.

Tale area potrebbe quindi essere rifunzionalizzata ai fini commerciali ed artigianali con la costruzione di una banchina ed un eventuale ristrutturazione del capannone esistente finalizzato al rimessaggio di piccoli natanti. Il lotto infatti risulta di fatto autonomo dall'area frontestante via Fermi per quanto riguarda gli accessi carrai alla pubblica via e dunque potrebbe essere venduto anche separatamente dal resto della proprietà.



- 6 -

[Handwritten signature]

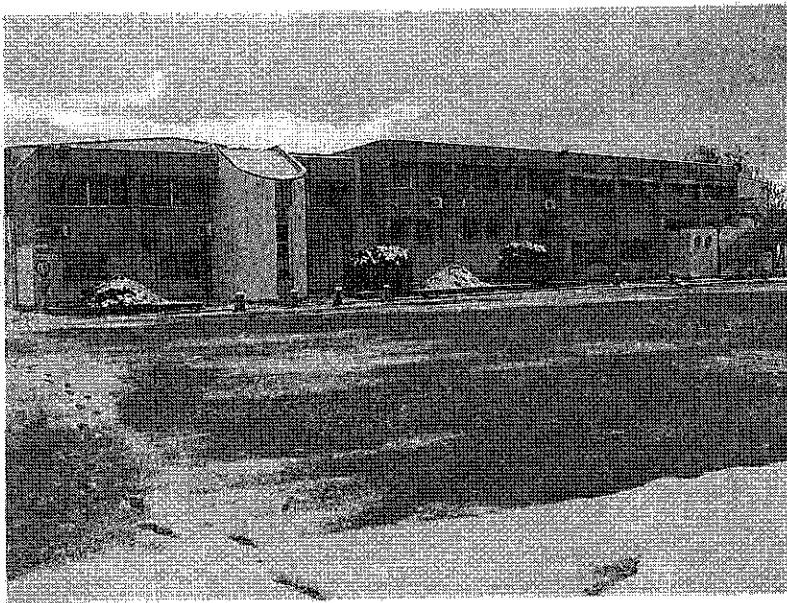
2.2 Documentazione fotografica

Vista aerea del lotto e relativi immobili

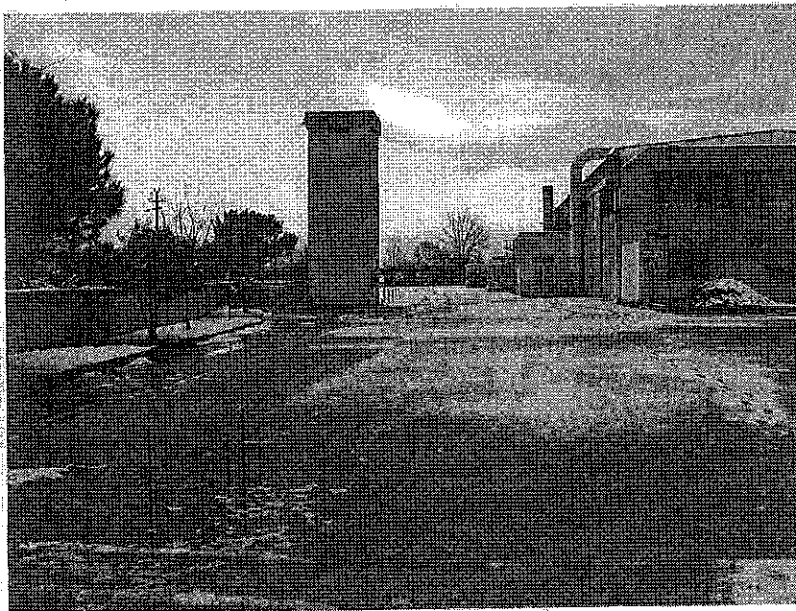


Handwritten signature or text.

Prospetto ovest (dalla via E. Fermi). In primo piano il blocco uffici



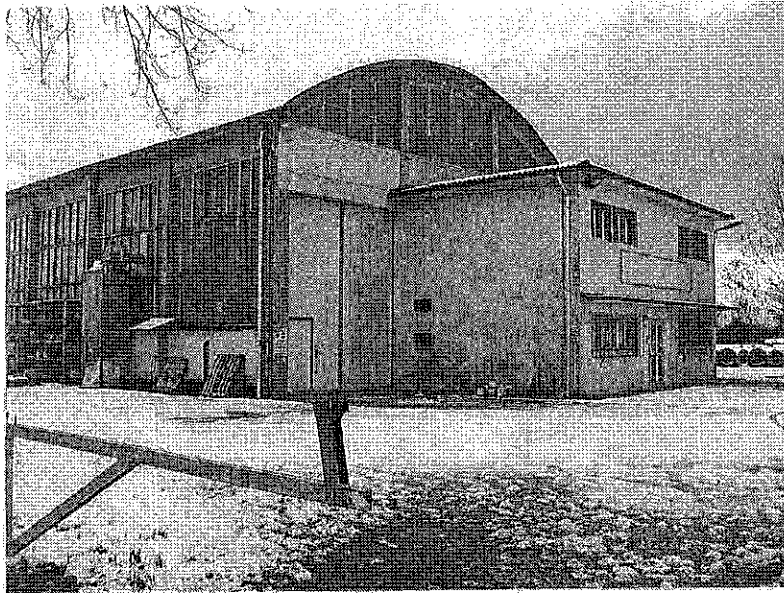
Prospetto nord. In primo piano la cabina ENEL di proprietà.



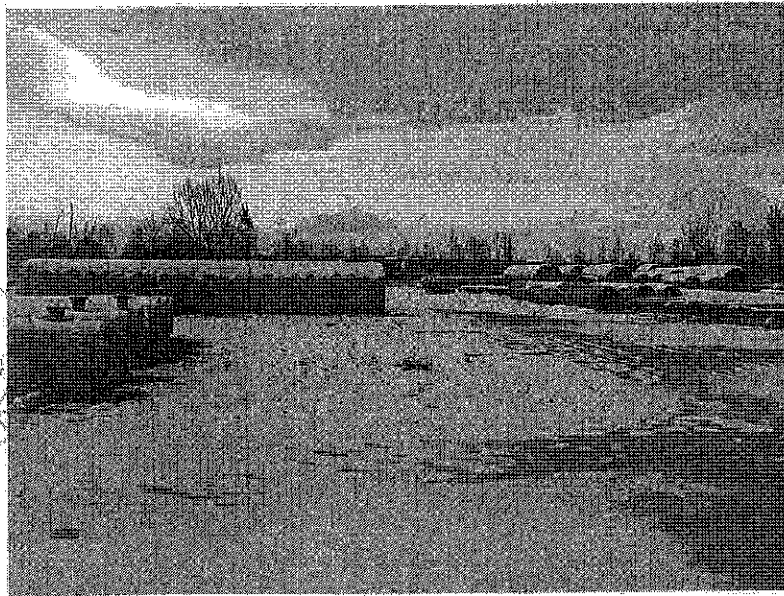
- 8 -

U. P. S.

Vista del capannone di prefabbricazione



Vista del piazzale di stoccaggio sul lato est.



De. Am.

Vista dei capannoni di produzione da levante.

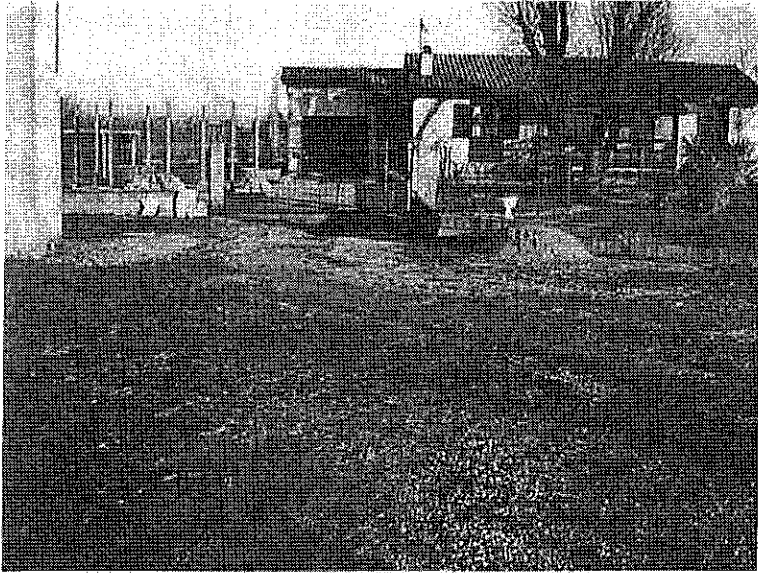


Vista del lotto che confina con il Fiume Corno



Handwritten signature or initials.

La casetta del custode.



Be. Di.

3 - DETERMINAZIONE DEL VALORE

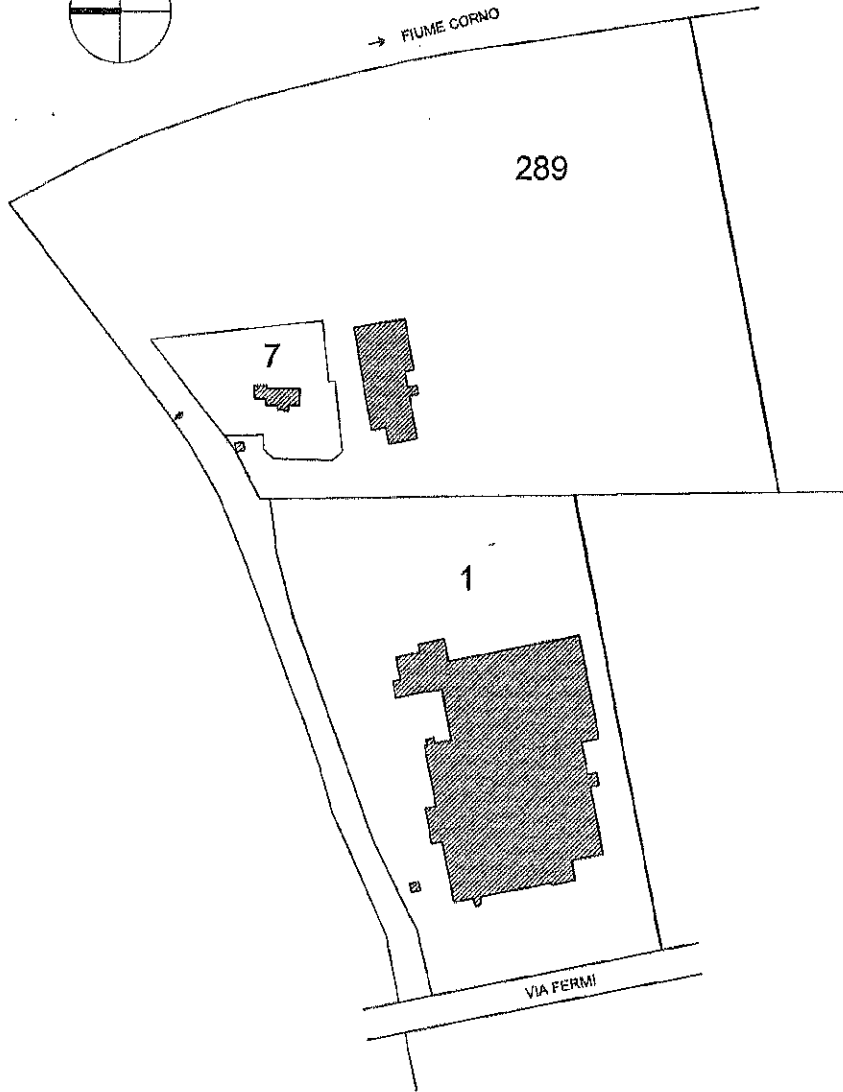
Si riporta il valore degli immobili alla data attuale del 18 luglio 2013 determinandolo sulla base della consistenza degli stessi (superfici, volumi, ecc.) e dei costi di costruzione ridotti per vetustà ed uso. Il valore delle aree viene determinato sulla base del prezzo corrente di mercato tenuto conto delle previsioni urbanistiche della zona e del protrarsi del periodo di recessione industriale.

Allo scopo di meglio specificare e individuare la potenzialità dei terreni vengono valutate autonomamente le aree urbanizzate da quelle prossime al Fiume Corno.

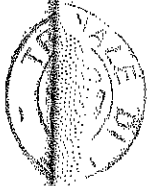
Il valore di una eventuale compravendita, considerato il particolare andamento del mercato immobiliare, potrà in ogni caso subire una variazione in + o in meno dell'ordine del 10%.

Area di sedime urbanizzata e prossima ai fabbricati	mq. 31.000,0 x € /mq. 58,00=	€ 1.798.000,00
Area retrostante i capannoni e prossima al fiume Corno	mq. 26.500,0 x € /mq. 40,00=	€ 1.060.000,00
Fabbricato "A"		
- uffici e servizi corpo 1	mq. 560,0 x € /mq. 650,0=	€ 364.000,00
- capannone corpi 2-3-4	mq. 4.800,0 x € /mq. 250,0=	€ 1.200.000,00
Fabbricato "B"		
- uffici, depositi, servizi corpo 5	mq. 150,0 x € /mq. 600,00=	€ 90.000,00
- capannone corpo 6	mq. 700,0 x € /mq. 500,0=	€ 350.000,00
Abitazione del custode		€ 50.000,00
Cabine elettriche di trasformazione, impianto idrico antincendio		€ 88.000,00
Complessivamente valore degli immobili		€ 5.000.000,00

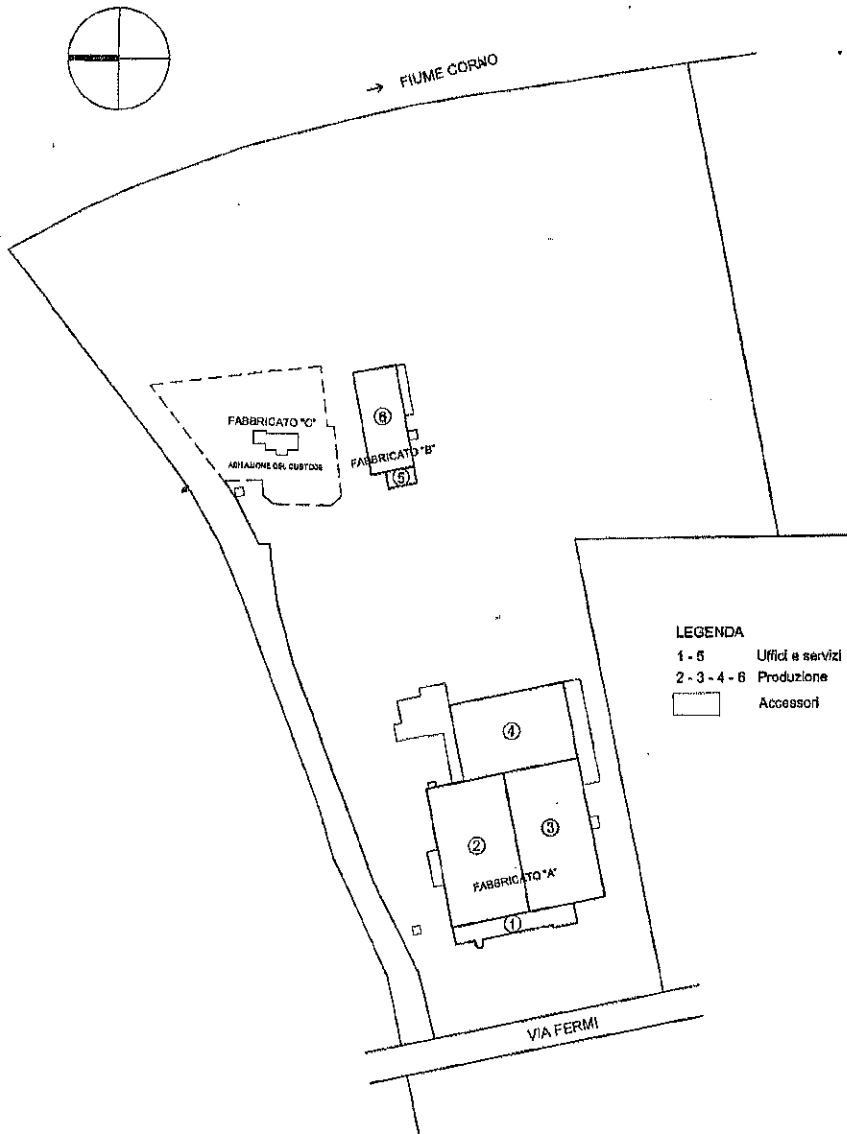
4 - PLANIMETRIE



Planimetria catastale
Fg. 18 Mapp. 1 - 289 - 7
Scala 1:2000



B. A.

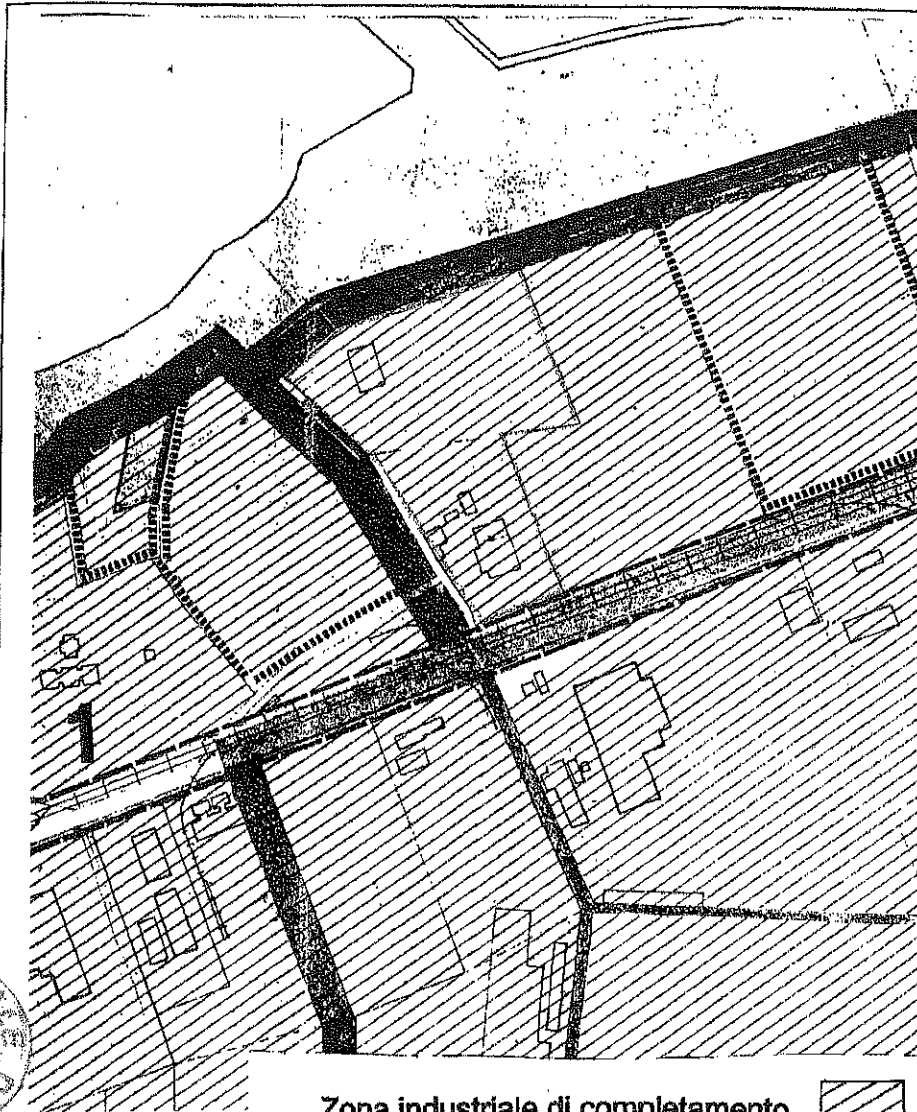


Planimetria dei corpi di fabbrica
Scala 1:2000

Handwritten signature

Inquadramento urbanistico

Scala 1:5000



Zona industriale di completamento 

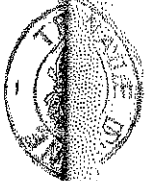
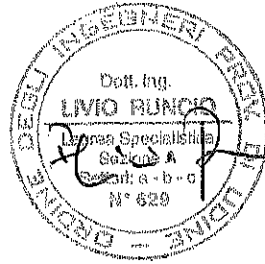
Piano Particolareggiato Generale
del comprensorio della zona industriale
dell'Aussa - Corno
Classi d'uso del suolo - Comparto 1
Scala 1:5000

Dei, P. S.

Udine, 12.12.2012

Agg. Udine, 18.07.2013

IL TECNICO
(dott. Ing. Livio Runcio)



- 16 -

Li. Runcio

Reg. Assev. N° 3330/13



TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2013 il giorno 24 del mese Lugli.

avanti al sottoscritto funzionario giudiziario del TRIBUNALE DI UDINE è comparso il perito

Sig. Ing. Lino Rucchi nato il 10-10-1938

a S. Fregio di Nove residente in S. Fregio di Nove - Via G. Fregio

identificato con Patente di guida n° VB 2100121 L

rilasciato/a Udine

la Prefettura il 30-10-1985

Codice Fiscale n° RNC RVI 38R 10 H 895 Y

il quale chiede di asseverare l'unità perizia, redatta per conto di: Dott. Francesco Solinaso

Il Funzionario Giudiziario, previa le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento di rito, che egli presta ripetendo:

"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE LA VERITA'".

L.C.S.

Ing. Lino Rucchi



FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dott.ssa Marina Chiurlo

[Signature]

Allegati:

da pag 7 a pag 16 - (fotografie)