

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

CONCORDATO PREVENTIVO N. 5/2019 R.G. FALL.

"LA VETRI S.R.L."

CON SEDE IN BORGO MANTOVANO (MN) – VILLA POMA,

VIA ROMA NORD N. 207, C.F. 00153440201

GIUDICE DELEGATO **DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI**

COMMISSARIO GIUDIZIALE **DOTT. LUCA GASPARINI**

## **PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI, IMPIANTI PER LA LAVORAZIONE DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI, BENI MOBILI STRUMENTALI E RIMANENZE DELLA LAVORAZIONE DEL VETRO**

### SOMMARIO:

• 01. OGGETTO DELL'INCARICO.....	pag.	03
• 02. LIMITI E RISERVE		
- premesse estimative.....	pag.	03
- riserve sui terreni e sui confini.....	pag.	03
- riserve sulla descrizione degli immobili.....	pag.	04
- riserva sulla conformità urbanistica.....	pag.	04
- riserva sul valore dei beni immobili.....	pag.	04
• 03. CRITERI DI STIMA BENI IMMOBILI.....	pag.	04
• 04. IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI.....	pag.	05
• 05. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI		
Immobile sito in Borgo Mantovano (MN) - Villa Poma - proprietà Società "Aerre S.r.l."		
- identificazione catastale.....	pag.	07
- intestatari.....	pag.	08
- confini.....	pag.	08
- inquadramento urbanistico.....	pag.	08
- descrizione.....	pag.	12
- autorizzazione unica.....	pag.	18

- certificazione energetica.....	pag.	20
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	20
- conformità progettuale e catastale.....	pag.	32
- provenienze.....	pag.	32
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	35
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	36
- valore di mercato stimato.....	pag.	37
- considerazioni finali.....	pag.	38
Immobile sito in Borgo Mantovano (MN) - Revere - proprietà Società "Tracomat S.r.l."		
- identificazione catastale.....	pag.	42
- intestatari.....	pag.	42
- confini.....	pag.	43
- inquadramento urbanistico.....	pag.	43
- descrizione.....	pag.	50
- provenienze.....	pag.	52
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	52
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	52
- valore di mercato stimato.....	pag.	53
- considerazioni finali.....	pag.	55
Immobile sito in San Vito al Tagliamento (PN) - proprietà Società "Friulvetri S.r.l."		
- identificazione catastale.....	pag.	59
- intestatari.....	pag.	59
- confini.....	pag.	59
- inquadramento urbanistico.....	pag.	60
- descrizione.....	pag.	61
- certificazione energetica.....	pag.	62
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	62
- conformità progettuale e catastale.....	pag.	64
- provenienze.....	pag.	64
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	65
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	65
- valore di mercato stimato.....	pag.	66
- considerazioni finali.....	pag.	67
• 06. IMPIANTO PER LA LAVORAZIONE DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI		
- caratteristiche generali dell'impianto.....	pag.	68
- criteri di stima impianto nell'ipotesi che la linea rimanga nel sito.....	pag.	76
- valutazioni impianto trattamento del vetro.....	pag.	79
- considerazioni finali.....	pag.	85
- criteri di stima e valutazione impianto in dismissione.....	pag.	85
• 07. BENI MOBILI STRUMENTALI		
- caratteristiche generali dei beni mobili strumentali.....	pag.	87
- criteri di stima.....	pag.	88
- valutazione dei beni mobili strumentali.....	pag.	89
• 08. RIMANENZE DELLA LAVORAZIONE DEL VETRO		
- Caratteristiche generali delle rimanenze della lavorazione del vetro.....	pag.	95
• 09. CONSIDERAZIONI FINALI E RIEPILOGO ATTIVO CONCORDATARIO.....	pag.	98

ALLEGATI:

- Allegato 1 – documentazione catastale;
- Allegato 2 – documentazione urbanistica;
- Allegato 3 – documentazione ipotecaria;
- Allegato 4 – documentazione fotografica beni immobili;
- Allegato 5 – contratti di locazione beni immobili;
- Allegato 6 – documentazione Autorizzazione Unica;
- Allegato 7 – documentazione fotografica impianto trattamento rifiuti solidi urbani;
- Allegato 8 – documentazione fotografica beni mobili;
- Allegato 9 – documentazione rifiuti.

## 01. OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto **Geom. Glauco Zunica**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Mantova al n. 2570 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Mantova al n. 727, con studio in Mantova via Valsesia n. 59, è stato nominato in data 19 settembre 2019, giusta autorizzazione del Giudice Delegato, quale Esperto Stimatore che assista il Commissario Giudiziale Dott. Luca Gasparini, nella procedura di Concordato Preventivo **n. 5/2019 "LA VETRI S.R.L."** con sede in Borgo Mantovano (MN) – Villa Poma - via Roma Nord n. 207, c.f. 00153440201, al fine della determinazione dell'attivo concordatario costituito da beni immobili di proprietà di soggetti terzi, impianti per la lavorazione del vetro, beni mobili strumentali e rimanenze della lavorazione del vetro.

Assunte le opportune informazioni presso il Commissario Giudiziale, presso il Legale Rappresentante della Società ricorrente e presso terzi interessati, compiute le opportune ispezioni catastali, ipotecarie ed amministrative, lo scrivente ha proceduto ad effettuare, nella sua qualità di tecnico incaricato e nell'assolvimento dell'incarico assegnatogli, tutti i sopralluoghi ritenuti necessari dei beni oggetto della presente relazione.

## 02. LIMITI E RISERVE

### Premesse estimative:

nell'affrontare una valutazione di beni il perito è prioritariamente chiamato ad individuare le finalità che tale stima deve perseguire; deve scegliere tra le diverse soluzioni metodologiche, elaborate dalla dottrina e utilizzate nella prassi, quella che meglio si adatta alla fattispecie oggetto dell'incarico e che più razionalmente consente di raggiungere le finalità del processo di valutazione.

In linea teorica, la relazione di stima è volta a tutelare interessi diversi e spesso contrapposti.

Secondo la prassi consolidata, il perito deve pervenire ad una valutazione dei beni in oggetto che risulti quanto più possibile: astratta, ovvero non condizionata da interessi particolari, razionale, ovvero costruita e ragionata attraverso un processo logico, argomentabile e condivisibile, obiettiva, ovvero facilmente dimostrabile, stabile, ovvero non influenzata da elementi rapidamente mutevoli.

Secondo la dottrina e la prassi professionale più consolidata, la scelta del metodo di valutazione è funzione della finalità della stima, della realtà dell'oggetto di valutazione e della tipologia.

Stanti le considerazioni esposte, i valori che verranno individuati nella relazione di stima che segue, devono essere considerati dei valori attuali, ovvero valori che nelle presenti condizioni di mercato possono essere ragionevolmente attribuiti ai beni oggetto di stima.

### Riserve sui terreni e sui confini:

al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine

del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

**Riserve sulla descrizione degli immobili:**

in merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti dei vari immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte da documentazione fornita dalla proponente.

**Riserve sulla conformità urbanistica:**

in merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, anche considerando il numero di pratiche edilizie rinvenute per l'immobile di Villa Poma, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

**Riserve sul valore dei beni immobili:**

i valori che verranno individuati nella relazione che segue devono considerarsi valori di mercato ovvero valori che nelle presenti condizioni di mercato possono essere ragionevolmente attribuiti ai beni oggetto di stima; ciò non esclude che le suddette stime potranno subire una svalutazione in considerazione della modalità di vendita liquidatoria, in considerazione del numero di tentativi di aggiudicazione.

**03. CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI**

La perizia esposta nel documento che segue è stata redatta conformemente ai sottoesposti criteri al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà della Società proponente:

- i. in fase preliminare si sono reperiti tutti gli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione e ne permettono l'esito risolutivo;
- ii. reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;
- iii. effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla costatazione dei beni immobili oggetto di stima;
- iv. reperimento, ove possibile, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare il presente documento;

- v. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;
- vi. disamina, ove possibile, di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;
- vii. determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico – comparativi; nel caso specifico la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione e immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, raffrontandoli, per una più completa e puntuale valutazione, con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate al primo semestre 2019 per i fabbricati e con la valorizzazione delle aree edificabili al fine dell'imposta municipale unica per le aree edificabili e i valori agricoli medi per le aree agricole, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare;
- viii. calcolo del valore reale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

L'individuazione del valore unitario degli immobili è stato improntato su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare odierno, tenuto conto della situazione di crisi che ha caratterizzato negli ultimi anni, a partire dal 2008, il mercato e del conseguente eccesso di offerta rispetto alla domanda e di una spiccata stagnazione delle compravendite.

La consistenza immobiliare (S.E.L.) è stata desunta per le unità immobiliari ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Mantovano (MN) e del Comune di San Vito al Tagliamento (PN), in mancanza di questi dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova e della Provincia di Pordenone, per i terreni dalle visure catastali.

Si precisa che le valutazioni effettuate nella presente relazione sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

#### **04. IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI**

esaminati gli atti messi a disposizione dal Commissario Giudiziale ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, lo scrivente ha individuato i seguenti beni immobili di proprietà delle Società "Aerre S.r.l.", "Tracomat S.r.l." e "Friulvetri S.r.l.", che, come da

proposta concordataria, hanno messo a disposizione i loro immobili come attivo nel piano concordatario della Società "La Vetri S.r.l.", di seguito sinteticamente descritti:

**Immobile sito in Borgo Mantovano (MN) – Villa Poma, via Roma Nord n. 207:**

piena proprietà della quota di 1/1 del complesso immobiliare a destinazione industriale per il recupero dei rifiuti solidi urbani sito nel Comune di Borgo Mantovano (MN) – Villa Poma, via Roma Nord n. 207, censito al Catasto Fabbricati e Terreni dell'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Mantovano (sezione di Villa Poma) come segue:

- fg. 3 mapp.le 63 sub. 306, mapp.le 112 sub. 308, mapp.le 125 sub. 308, mapp.le 145 sub. 3, mapp.le 148 sub. 303 e mapp.le 182 sub. 2 graffiati tra loro – via Roma Nord n. 207 – p. T-1-2 – D/1 - rendita € 37.142,00;
- fg. 3 mapp.le 72 sub. 5 - via Roma Nord n. 205 – p. T-1 – A/2 – cl. 1 – consistenza 10,5 vani – sup. catastale totale 230 mq. – sup. catastale totale escluse aree scoperte 224 mq. - rendita € 488,05;
- fg. 3 mapp.le 72 sub. 6 - via Roma Nord n. 205 – p. T – C/2 – cl. U – consistenza 290 mq. – sup. catastale totale 314 mq. - rendita € 404,38;
- fg. 3 mapp.le 173 sub. 1 – via Roma Nord SNC – p. T – D/1 – rendita € 84,00;
- fg. 3 mapp.le 173 sub. 2 – via Roma Nord SNC – p. T – D/1 – rendita € 84,00;
- fg. 3 mapp.le 183 – seminativo irriguo – cl. 1 – ha are ca 00 46 73 – deduz. BEB, DO7R e IEA – reddito dominicale € 60,48 – reddito agrario € 44,65;
- fg. 3 mapp.le 187 – vigneto – cl. 1 – ha are ca 00 05 56 – deduz. BEB e DO7R – reddito dominicale € 6,63 – reddito agrario € 4,45;
- fg. 3 mapp.le 188 – seminativo irriguo – cl. 2 – ha are ca 00 95 41 – deduz. BEB, DO7R e IEA - reddito dominicale € 103,87 – reddito agrario € 83,77;
- fg. 3 mapp.le 213 – vigneto – cl. 1 – ha are ca 00 21 13 – deduz. BEB e DO7R – reddito dominicale € 25,19 – reddito agrario € 16,91.

**Immobile sito a Borgo Mantovano (MN) – Revere, via Trentine:**

piena proprietà della quota di 1/1 di area in parte edificabile ad uso produttivo e in parte ad uso agricolo, sita nel Comune di Borgo Mantovano (MN) – Revere, via Trentine, censita al Catasto Terreni dell'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Mantovano (sezione di Revere) come segue:

- fg. 14 mapp.le 62 – vigneto – cl. U – ha are ca 00 10 50 – deduz. BEA e DO7R - reddito dominicale € 10,90 – reddito agrario € 7,86;
- fg. 14 mapp.le 63 – seminativo irriguo arboreo – cl. 1 – ha are ca 01 36 48 – deduz. BEA, DO7R e IEA - reddito dominicale € 173,15 – reddito agrario € 116,30;
- fg. 14 mapp.le 229 – area rurale – ha are ca 00 00 04.

### **Immobile sito a San Vito al Tagliamento (PN) – via Gemona n. 6:**

piena proprietà della quota di 1/1 dell'immobile a destinazione industriale sito nel Comune di San Vito al Tagliamento (PN), via Gemona n. 6, censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Pordenone – Comune di San Vito al Tagliamento come segue:

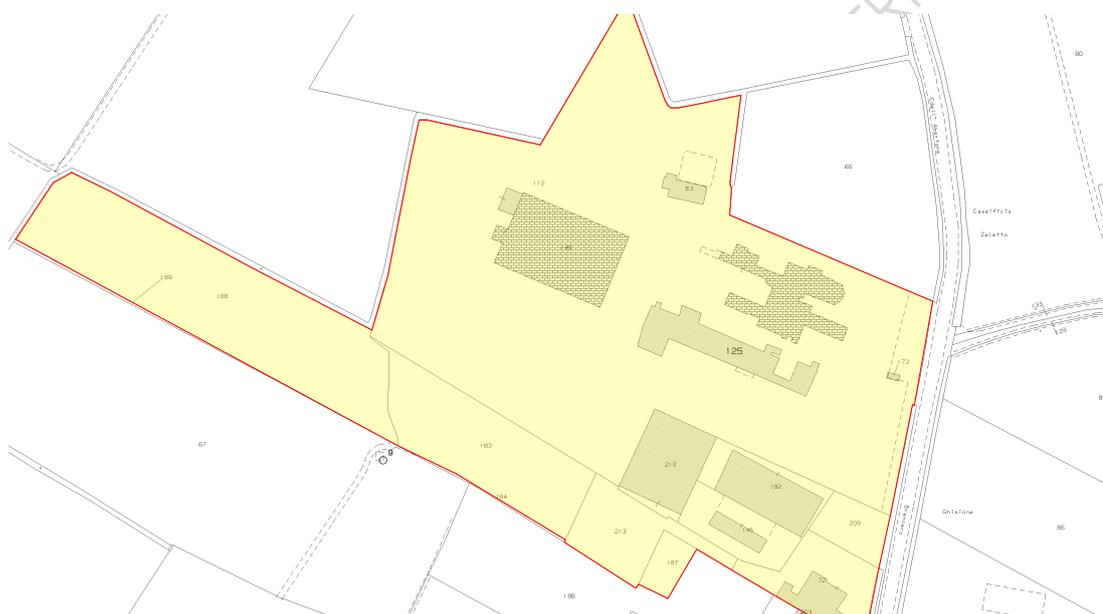
- fg. 14 mapp.le 812 – via Gemona n. 6 – p. T-1 – D/7 – rendita € 2.151,00.

### **05. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

#### **COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE PER IL RECUPERO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "AERRE S.R.L."**

#### **Borgo Mantovano (MN) Villa Poma, via Roma Nord n. 207**

#### **Identificazione Catastale:**



come già menzionato in precedenza i cespiti costituenti l'immobile in oggetto risultano censiti al Catasto Fabbricati e Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Mantovano (sezione di Villa Poma) e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 3 mapp.le 63 sub. 306, mapp.le 112 sub. 308, mapp.le 125 sub. 308, mapp.le 145 sub. 3, mapp.le 148 sub. 303 e mapp.le 182 sub. 2 graffiati tra loro – Via Roma Nord n. 207 – p. T-1-2 – D/1 - rendita € 37142,00;
- fg. 3 mapp.le 72 sub. 5 - via Roma Nord n. 205 – p. T-1 – A/2 – cl. 1 – consistenza 10,5 vani – sup. catastale totale 230 mq. – sup. catastale totale escluse aree scoperte 224 mq. - rendita € 488,05;
- fg. 3 mapp.le 72 sub. 6 - via Roma Nord n. 205 – p. T – C/2 – cl. U – consistenza 290 mq. – sup. catastale totale 314 mq. - rendita € 404,38;
- fg. 3 mapp.le 173 sub. 1 – via Roma Nord SNC – p. T – D/1 – rendita € 84,00;
- fg. 3 mapp.le 173 sub. 2 – via Roma Nord SNC – p. T – D/1 – rendita € 84,00;

- fg. 3 mapp.le 183 – seminativo irriguo – cl. 1 – ha are ca 00 46 73 – deduz. BEB, DO7R e IEA – reddito dominicale € 60,48 – reddito agrario € 44,65;
- fg. 3 mapp.le 187 – vigneto – cl. 1 – ha are ca 00 05 56 – deduz. BEB e DO7R – reddito dominicale € 6,63 – reddito agrario € 4,45;
- fg. 3 mapp.le 188 – seminativo irriguo – cl. 2 – ha are ca 00 95 41 – deduz. BEB, DO7R e IEA - reddito dominicale € 103,87 – reddito agrario € 83,77;
- fg. 3 mapp.le 213 – vigneto – cl. 1 – ha are ca 00 21 13 – deduz. BEB e DO7R – reddito dominicale € 25,19 – reddito agrario € 16,91.

#### **Intestatari:**

dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a:

- Aerre S.r.l. con sede in Villa Poma di Borgo Mantovano (MN), c.f. 02237990201 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

#### **Confini in senso N.E.S.O.:**

quanto ai mapp.li 63 sub. 306, 112 sub. 308, 125 sub. 308, 145 sub. 3, 148 sub. 303, 182 sub. 2, 72 sub. 5, 72 sub. 6, 173 sub. 1, 173 sub. 2, 183, 187, 188 e 213 in corpo unico con fosso con al di là rag. mapp.le 95, con fosso con al di là rag. mapp.le 96, con rag. mapp.le 96, con fosso con al di là rag. mapp.le 46, con fosso con al di là rag. mapp.le 65, con rag. mapp.le 65, con S.S. 12 dell'Abetone e del Brennero, con rag. mapp.le 202, con rag. mapp.le 203, con rag. mapp.le 202, con rag. mapp.le 186, con rag. mapp.le 184, con rag. mapp.le 67, con rag. mapp.le 189 e con fosso con al di là rag. mapp.le 58.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. T154097/2019) e di fatto (si veda allegato n. 1).

#### **Inquadramento Urbanistico:**

dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borgo Mantovano (MN) in data 06.11.2019 prot. n. 0013974/2019 (si veda allegato n. 2), gli immobili sopra descritti sorgono in:

- Zona "Ambiti prevalentemente produttivi" (titolo IV – capo II – art. 9 delle N.T.A. del P.G.T.) relativamente ai mapp.li 173, 72, 63, 112, 125, 145, 148, 182, 183, 209, 210, 213 (parte);
- Zona "C.P.8 - Ambito di trasformazione prevalentemente produttivo "La Vetri" (titolo II - capo IV - art. 12 delle N.T.A.) relativamente ai mapp.li 187, 188, 213 (parte).

Le aree sopra citate sono in parte oggetto:

- dell'Ordinanza n. 35/2018 relativa ai "lavori di bonifica tratto di fosso Galene" (approvato con determinazione n. 122/2017);
- dell'Ordinanza n. 36/2018 relativa a "ordinanza contingibile e urgente ex art. 50 T.U.E.L. (D.lgs. 18 agosto 2000, n.267) in materia di sanità, igiene ed ambiente".

### Ambiti prevalentemente produttivi

*Definizione* - Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate con prevalente destinazione ad insediamenti ed impianti produttivi di tipo industriale, artigianale e artigianale di servizio.

*Obiettivi e finalità delle trasformazioni* - Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti devono essere finalizzate alla razionalizzazione e al completamento degli impianti produttivi esistenti e al miglioramento dei livelli di sostenibilità ambientale degli insediamenti.

*Destinazioni d'uso* - Le destinazioni principali per tali ambiti sono di tipo produttivo industriale/artigianale (Pia) e per l'artigianato di servizio (Pas).

Sono ammesse destinazioni residenziali e terziario/direzionali a diretto servizio dell'impianto produttivo, quali edifici per servizi generali (mense ed uffici aziendali), alloggi per il solo personale di custodia o per il proprietario, purché inserite all'interno della sagoma dell'edificio produttivo, con un massimo di 95 mq. di Su per ogni complesso aziendale; sono anche ammesse destinazioni "Tc" (terziario-commerciale), per la realizzazione di punti vendita per merci non alimentari a consegna differita purché tali attività vengano dotate di idonei parcheggi.

Sono vietate le destinazioni "A" agricole e unicamente "R" residenziali.

Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (nè di SIp, nè di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

Le lavorazioni insalubri di 1° classe eventualmente in atto alla data di adozione del PGT sono ammesse unicamente ove sia dimostrato che, con l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele da attuarsi entro un anno dall'entrata in vigore del PGT, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni in materia di igiene del territorio.

Nelle aree più prossime agli ambiti prevalentemente residenziali è vietata la localizzazione di nuove attività produttive che possano creare disturbo alla popolazione residente (anche in termini di emissioni in atmosfera odorose, acustiche, ecc....).

La variazione da destinazione produttiva ad altra destinazione è ammessa solo dopo aver accertato l'assenza di qualunque tipo di inquinamento.

*Interventi sul patrimonio edilizio esistente* - Per le costruzioni esistenti che non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione con titolo edilizio semplice nelle aree già parzialmente edificate e idoneamente dotate di opere di urbanizzazione. Eventuali interventi di recupero, ristrutturazione, ampliamento sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici (calcolando anche l'edificato esistente che viene mantenuto):

Uf max: 1,00 mq/mq

Rc max: 65%

H massima: m 9,00 per edifici di carattere produttivo; altezze superiori sono consentite solo per comprovate esigenze tecnologiche. Le aree appositamente individuate per i parcheggi dovranno essere attrezzate con opportune alberature e con pavimentazioni permeabili, tranne che nelle zone adibite al trasporto di merci pericolose e/o sversabili.

Devono essere rispettate tutte le norme speciali del Regolamento di Igiene e dei diversi provvedimenti legislativi e regolamentari che interessino edifici e processi produttivi, con particolare riferimento ai provvedimenti relativi a possibili inquinamenti.

Per gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria si richiede inoltre che gli stessi siano accompagnati, ove necessario, da misure atte a migliorare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante ed a garantire un miglioramento complessivo dell'ambiente di lavoro.

Per le attività che comportano un maggiore disturbo per la popolazione devono essere predisposte misure di mitigazione; per eventuali trasformazioni dei complessi industriali esistenti devono essere adottate le migliori tecnologie disponibili, di concerto con le autorità ambientali competenti, finalizzate a limitare il disturbo nel vicinato.

*Nuova edificazione* - Nei nuovi interventi ammessi, al fine di garantire il miglior inserimento degli stessi nel contesto ambientale esistente, sui confini dei lotti edificabili fronteggianti spazi pubblici, aree non edificabili, o ambiti a destinazione non produttiva, devono essere realizzate idonee opere di mitigazione ambientale quali siepi a tetto, o filari di essenze arboree autoctone di alto fusto.

Sono ammessi interventi di nuova edificazione su aree libere o liberate di superficie massima di 2.000 mq, nel rispetto dei seguenti indici:

Uf max: 1,00 mq/mq

Rc max: 60%

H massima: m 7,00 per edifici destinati ad abitazione e m 11,00 per edifici di carattere produttivo; altezze superiori sono consentite solo per comprovate esigenze tecnologiche specifiche legate al ciclo produttivo o all'attività produttiva.

Fatto salvo quanto disciplinato per i singoli comparti attuativi, per realizzare interventi di nuova edificazione in aree aventi superfici fondiari maggiori di 2.000 mq è richiesto il titolo edilizio convenzionato nel rispetto degli stessi parametri urbanistici.

#### Ambito di trasformazione prevalentemente produttivo "La Vetri"

*Localizzazione e descrizione* – Il comparto è localizzato nella parte nord del centro abitato, in ampliamento di un insediamento produttivo esistente; esso risulta compreso nella classe di fattibilità geologica 2, con modeste limitazioni. Esso risulta altresì inserito nella quota insediativa condizionata stabilita dal PTCP vigente.

*Dati dimensionali e parametri urbanistici* - Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

- a) Superficie territoriale compresa nel piano 16.900 mq
- b) Edificabilità:
  - Ut (Indice di utilizzazione territoriale del comparto): 0,30 mq/mq
  - Densità massima realizzabile sui singoli lotti (Uf): 0,50 mq/mq
  - Superficie lorda edificabile massima: 5.070 mq
  - Altezza massima degli edifici: m 11,00
  - Rapporto massimo di copertura: 50 % della Sf
- c) Tipologie edilizie: capannoni industriali
- d) Destinazione principale: industriale e artigianale
- e) Destinazioni non ammesse: residenziale e agricola

L'altezza massima indicata al punto b) può essere superata, in porzioni limitate di fabbricati, per la realizzazione di impianti tecnologici, vani tecnici e di accesso alle coperture.

*Indirizzi del piano urbanistico* - La distribuzione interna all'area dovrà essere realizzata a partire dalla viabilità esistente; in particolare non devono essere previsti nuovi accessi dalla S.S.12.

*Modalità di attuazione* - Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto, ed essere predisposto e approvato unitariamente.

*Prescrizioni e attenzioni paesaggistiche e ambientali* - Sui lati ovest e sud del comparto dovrà essere realizzata una fascia a verde di almeno 10 m di larghezza, attrezzata con alberature di alto fusto e arbusti, in grado di realizzare adeguate mitigazioni del nuovo ambito nei confronti del territorio agricolo circostante. Dovrà essere previsto il miglioramento ambientale delle condizioni di esercizio dell'insediamento produttivo esistente, con particolare attenzione alle componenti di inquinamento atmosferico e delle acque superficiali.

Nelle zone destinate a piazzali di manovra e nelle aree di sosta degli automezzi dovranno essere predisposte vasche di prima pioggia e disoleatori.

*Standard ed interventi di compensazione* - Standard dovuti da cedere integralmente: 20% della SIp massima realizzabile, di cui il 50% per parcheggi d'uso pubblico.

Gli interventi di compensazione ecologica preventiva così come specificati al TITOLO I art.14 delle vigenti N.T.A. sono da realizzare integralmente; essi possono essere parzialmente realizzati anche all'interno del comparto. Dovranno inoltre essere previste, a livello compensativo, le seguenti dotazioni di sostenibilità:

- a) non meno del 10% della superficie posta in trasformazione dovrà essere programmata in aree e interventi di rinaturalizzazione, realizzabili anche fuori comparto;
- b) non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento dovrà derivare da fonti rinnovabili;
- c) il rapporto di permeabilità non dovrà essere inferiore al 50%;

d) dovranno essere messi in atto provvedimenti finalizzati al rallentamento del deflusso delle acque meteoriche e al riutilizzo delle stesse.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

**Descrizione:**



il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è il complesso immobiliare a destinazione industriale di proprietà della Società "Aerre S.r.l.", ubicato in Villa Poma di Borgo Mantovano(Mn), via Roma Nord n. 207, condotto in locazione dalla Società in Concordato Preventivo "La Vetri S.r.l."

L'immobile in oggetto era utilizzato dalla Società proponente come insediamento industriale per la messa in riserva e il recupero di rifiuti speciali e urbani non pericolosi, per la maggior parte costituiti da rifiuti vetrosi. Lo svolgimento dell'attività necessitava, per ovvie ragioni, anche di operazioni parallele quali il deposito preliminare dei rifiuti in ingresso, nonché della messa in riserva dei rifiuti speciali non pericolosi decadenti dalle attività di recupero; l'attività risulta di fatto cessata da diversi mesi.

E' necessario precisare sin da subito che l'immobile in esame è stato costruito sin dalla sua nascita, come sovente accade, con uno specifico impianto distributivo atto allo svolgimento di una particolare attività aziendale, la cui riconversione al fine di un utilizzo diverso, potrebbe risultare oltre che onerosa anche talvolta di difficile attuazione per talune attività aziendali differenti da quella che veniva svolta nel complesso immobiliare; questo aspetto, di notevole rilevanza per la stima da effettuare, si traduce in un'interconnessione tra il compendio immobiliare e la linea di trattamento dei rifiuti solidi urbani.

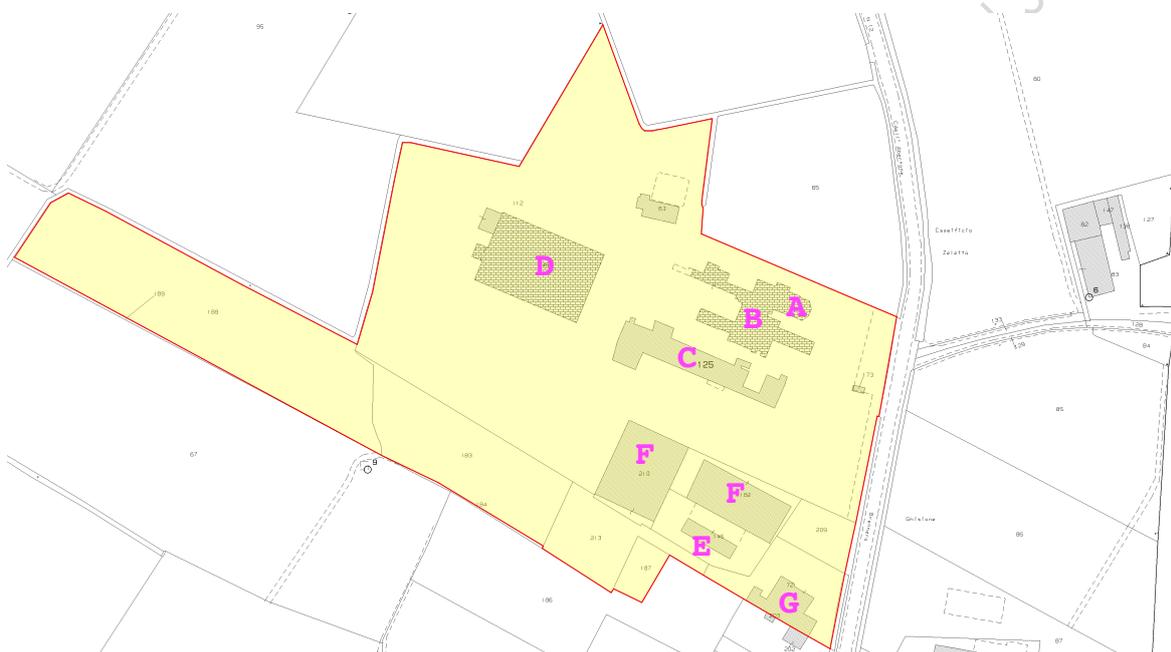
Il compendio immobiliare ha una superficie fondiaria pari a circa 66.852,00 mq., con una superficie coperta pari a circa 8.564,80 mq. oltre alle strutture metalliche (tettoie) di protezione degli impianti specifici per la lavorazione del vetro.

Dal punto di vista logistico e viario lo stabilimento si trova in discreta posizione, con due ampi accessi carrai prospicienti la via pubblica; lo svincolo autostradale più prossimo allo

stabilimento risulta essere quello dell'autostrada del Brennero - A22 di Pegognaga a circa 30,00 km.

L'attività sopra descritta si svolgeva all'interno del compendio immobiliare costituito da una serie di fabbricati interconnessi con le linee del recupero dei rifiuti solidi urbani e con le aree di stoccaggio dei materiali suddivise in zone funzionali ognuna delle quali con una superficie, un'attività e un quantitativo di stoccaggio e/o trattamento di rifiuti, precisamente determinato e autorizzato mediante Autorizzazione Unica rilasciata con determina della Provincia di Mantova n. 2.693 del 22.10.2007, ai sensi del D.L. n. 152/06 e s.m.i. e successiva variante n. PD/1576 del 20.07.2015.

Il compendio immobiliare funzionale all'attività svolta è costituito da:



1. palazzina uffici (identificata in planimetria con la lettera "A");
2. capannone in cui è posizionato parte dell'impianto "selezione primario" (identificato in planimetria con la lettera "B");
3. capannone in cui è posizionato l'impianto "lastra" (identificato in planimetria con la lettera "C");
4. capannone in cui è posizionato l'impianto "sabbia" (in leasing), l'impianto "traccianti" e l'impianto "PRE-XRF" (identificato in planimetria con la lettera "D");
5. capannone utilizzato come deposito (identificato in planimetria con la lettera "E");
6. tettoie per lo stoccaggio del materiale lavorato (identificate in planimetria con la lettera "F");
7. abitazione (identificata in planimetria con la lettera "G");
8. altre piccole tettoie di servizio.

La costruzione delle prima porzione del compendio immobiliare risulta edificata in forza di Licenza di Costruzione n. 118 del 1962, che nel tempo ed in base alle esigenze produttive

e impiantistiche dell'azienda è stato variato e ampliato con la successiva presentazione di nuove Concessioni Edilizie, come meglio sarà descritto in seguito (si veda allegato n. 2).  
Palazzina uffici identificata con la lettera "A".

La palazzina uffici si trova in prossimità dell'ingresso dello stabilimento, in cui spicca la facciata continua in vetro che riveste il prospetto principale,

Dal punto di vista distributivo questa porzione di stabilimento, che si sviluppa su tre piani fuori terra, è composta al piano terra da una zona ingresso/reception, quattro ambienti ad uso ufficio con servizi annessi e un ambiente ad uso archivio (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 270,90 mq.); al primo piano trovano collocazione quattro ambienti uso ufficio con servizi annessi e una zona archivio (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 259,90 mq.). Al piano secondo, a cui si accede tramite scala a chiocciola si trovano due ambienti ad uso archivio (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 62,70 mq.).

Complessivamente gli uffici sviluppano una superficie lorda commerciale pari a circa 593,50 mq.

Dal punto di vista costruttivo, la palazzina come la vediamo oggi, risulta essere una integrazione e ampliamento dei vecchi uffici; si ipotizza che la struttura principale sia di tipo tradizionale costituita da muratura in laterizio e solai in laterocemento il tutto poggiante su fondazioni in calcestruzzo armato; tutte le pareti sono rivestite con intonaco con finitura di tipo civile, mentre la facciata principale è rivestita da facciata di tipo continuo in vetro.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture si è potuto rilevare, nei vari sopralluoghi effettuati, quanto segue:

gli uffici sono dotati di impianto di riscaldamento con l'ausilio di ventilconvettori; tutti i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia e illuminazione mediante corpi illuminanti con lampade fluorescenti incassate nel controsoffitto.

Inoltre gli uffici sono dotati di impianto di raffrescamento con split interni e motocondensanti esterne.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di normale livello, in quanto gli uffici hanno pareti divisorie in parte in laterizio intonacato e in parte in pannelli in alluminio e vetro, pavimentazione in gres porcellanato o materiale similare, serramenti in alluminio con vetrocamera, sanitari in vetrochina di colore bianco, porte interne con pannello laminato di colore grigio o porte in alluminio; tutte le pareti risultano finite con tinteggiatura con colori tenui.

Le altezze utili dei locali risultano essere pari a 3,00 ml. per il piano terra e pari a 2,90 per il primo e secondo piano.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato, al momento del sopralluogo, si possono considerare discrete.

Capannone identificato con la lettera "B".

In aderenza alla palazzina uffici è collocato il capannone in cui è posizionato parte dell'impianto denominato "Imisa 32"; questo edificio si compone di una parte, retrostante alla zona uffici, in cui sono dislocati alcuni ambienti di servizio per il personale e una zona di lavorazione del vetro (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 620,70 mq.).

Dal punto di vista costruttivo il capannone è costituito da muratura con sovrastante copertura curva con struttura metallica.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture si è potuto rilevare, nei vari sopralluoghi effettuati, quanto segue:

il capannone non è dotato di impianto di riscaldamento; i locali sono dotati di impianto elettrico di tipo industriale con distribuzione in canaline fuori traccia, ripartizione in quadri di connessione e illuminazione mediante corpi illuminanti con lampade fluorescenti.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di normale livello, in quanto il capannone ha pavimentazione in battuto di calcestruzzo e serramenti metallici.

L'altezza utile del capannone risulta andare da un minimo di 4,00 ml. ad un massimo di 5,00 ml.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato, al momento del sopralluogo, si possono considerare scarse.

#### Capannone identificato con la lettera "C".

A sud del capannone sopra descritto in corpo staccato, trova collocazione il capannone dell'impianto "lastre"; questo edificio si compone di una prima zona dedicata alla lavorazione del vetro con una zona retrostante adibita a officina (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 686,50 mq.), con una piccola zona soppalcata (con una superficie lorda commerciale pari a circa 82,00 mq.). In aderenza alla zona officina è collocato un piccolo magazzino ricambi (con una superficie lorda commerciale pari a circa 55,40 mq.), con soprastante piccolo ufficio di servizio (con una superficie lorda commerciale pari a circa 30,90 mq.)

Dal punto di vista costruttivo il capannone è costituito da muratura con sovrastante copertura curva con struttura metallica.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture si è potuto rilevare, nei vari sopralluoghi effettuati, quanto segue:

il capannone non è dotato di impianto di riscaldamento; i locali sono dotati di impianto elettrico di tipo industriale con distribuzione in canaline fuori traccia, ripartizione in quadri di connessione e illuminazione mediante corpi illuminanti con lampade fluorescenti.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di normale livello, in quanto il capannone ha pavimentazione in battuto di calcestruzzo e serramenti metallici.

L'altezza utile del capannone risulta andare da un minimo di 5,25 ml. ad un massimo di 5,00 ml.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato, al momento del sopralluogo, si possono considerare scarse.

Capannone identificato con la lettera "D".

Nell'estremo ovest del compendio in posizione arretrata rispetto ai capannoni sopra descritti, in posizione isolata trova collocazione il capannone dell'impianto "sabbia"; questo edificio si compone di un'unica ampia zona dedicata alla lavorazione del vetro (con una superficie lorda commerciale pari a circa 2.442,20 mq.) con una piccola zona soppalcata (con una superficie lorda commerciale pari a circa 106,80 mq.).

Su fronte ovest della struttura è presente una tettoia per la copertura dei materiali lavorati (con una superficie lorda commerciale pari a circa 110,90 mq.), mentre a lato del capannone è posizionato un tunnel per lo stoccaggio del materiale marca "Giesse".

Dal punto di vista costruttivo il capannone è costituito da struttura prefabbricata in c.a.p. formata da travi e pilastri con sovrastante struttura di copertura formata da elementi tipo "Ondal" appoggiati su travi di banchina e da tamponamenti laterali con pannelli prefabbricati con finitura liscia.

L'immobile inoltre è stato oggetto di messa in sicurezza in ottemperanza del D.L. 74/2012 e rilascio di agibilità sismica.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture si è potuto rilevare, nei vari sopralluoghi effettuati, quanto segue:

il capannone non è dotato di impianto di riscaldamento; i locali sono dotati di impianto elettrico di tipo industriale con distribuzione in canaline fuori traccia, ripartizione in quadri di connessione e illuminazione mediante corpi illuminanti con lampade fluorescenti.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di normale livello, in quanto il capannone ha pavimentazione in battuto di calcestruzzo e serramenti metallici.

L'altezza utile del capannone risulta andare da un minimo di 9,45 ml. ad un massimo di 10,40 ml.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato, al momento del sopralluogo, si possono considerare discrete.

Magazzino identificato con la lettera "E".

All'estremo sud del compendio in posizione arretrata rispetto alle due grandi tettoie identificate con la lettera "F" che verranno successivamente descritte, trova collocazione questo piccolo capannone utilizzato come magazzino; questo edificio si compone di un'unica zona (con una superficie lorda commerciale pari a circa 251,70 mq.) con antistante un'ampia tettoia di collegamento tra la struttura stessa e le altre tettoie (con una superficie lorda commerciale pari a circa 234,00 mq.).

Dal punto di vista costruttivo il capannone è costituito da struttura prefabbricata formata da travi e pilastri con sovrastante struttura di copertura formata sempre da elementi tipo prefabbricato e tamponamenti laterali con pannelli prefabbricati con finitura "a buccia di arancia".

L'immobile inoltre è stato oggetto di messa in sicurezza in ottemperanza del D.L. 74/2012 e rilascio di agibilità sismica.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture si è potuto rilevare, nei vari sopralluoghi effettuati, quanto segue:

il capannone non è dotato di impianto di riscaldamento; i locali sono dotati di impianto elettrico di tipo industriale con distribuzione in canaline fuori traccia, ripartizione in quadri di connessione e illuminazione mediante corpi illuminanti con lampade fluorescenti.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di normale livello, in quanto il capannone ha pavimentazione in battuto di calcestruzzo e serramenti metallici.

L'altezza utile del capannone risulta essere pari a 5,00 ml.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato, al momento del sopralluogo, si possono considerare discrete.

#### Tettoie di stoccaggio materiale identificate con la lettera "F".

All'estremo sud del compendio trovano collocazione due ampie tettoie metalliche (con una superficie lorda commerciale rispettivamente pari a circa 1.223,60 mq. e pari a circa 1.650,50 mq.), utilizzate per lo stoccaggio del materiale di lavorazione.

Le tettoie sono costituite da una struttura a telai in acciaio con una serie di travi e pilastri reticolari a sostegno della copertura formata da pannelli di tipo sandwich.

L'altezza utile della tettoia più piccola va da un minimo 6,95 ml. ad un massimo di 8,40 ml., mentre per la tettoia più grande va da un minimo di 10,35 ml. ad un massimo di 11,80 ml.

#### Abitazione identificata con la lettera "G".

Nella parte sud del compendio, fronteggiante la strada pubblica, è situata una piccola abitazione disabitata che si sviluppa su due piani fuori terra (con una superficie lorda commerciale pari a circa 186,50 mq.), con un piccolo rustico adiacente alla casa (con una superficie lorda commerciale pari a circa 9,60 mq.) e una serie di altri ambienti accessori quali rustici/cantine (con una superficie lorda commerciale pari a circa 116,10 mq.); in aderenza all'abitazione è presente un piccolo magazzino (con una superficie lorda commerciale pari a circa 316,10 mq.).

Durante il sopralluogo si è potuto appurare che parte della copertura del magazzino e dei rustici è formata da pannelli in fibrocemento con possibile presenza, tenuto conto dell'epoca di costruzione del fabbricato, di fibre di amianto.

Il compendio industriale costituito dai sopra descritti immobili è anche composto da una serie di piccole tettoie funzionali all'attività svolta.

La gestione dei rifiuti trattati ha imposto anche un sistema di irrigazione continuo per abbattere le polveri generate in fase di lavorazione, che unitamente alle acque piovane che percolano attraverso i cumuli di materiale e sui piazzali di lavorazione, generavano un flusso di acque che venivano convogliate nell'impianto di depurazione costituito da:

Linea acque:

- sollevamento iniziale;

- bacino di equalizzazione delle acque;
- grigliatura statica;
- disoleazione con filtro a coalescenza;
- accumulo e ri-sollevamento reflui all'impianto chimico-fisico;
- reattore chimico;
- sedimentazione a pacchi lamellari;
- serbatoio per rilancio alla filtrazione su carbone attivo;

Linea fanghi:

- scarico/ricircolo dei fanghi prodotti dal processo depurativo all'ispessitore fanghi;
- ispessitore fanghi;
- disidratazione meccanica.

L'area di lavorazione è completamente pavimentata con battuto in calcestruzzo che presenta su quasi tutta la superficie una serie di fessurazioni di cui si relazionerà in maniera più dettagliata successivamente; l'area è inoltre dotata di rete di raccolta delle acque meteoriche che vengono convogliate in una pre-vasca e successivamente immesse nell'impianto di depurazione.

L'area di proprietà risulta interamente recintata con pannelli in calcestruzzo prefabbricati, ad eccezione dell'area d'espansione posta a sud-ovest del compendio e identificata con i mapp.li 187, 213, 183 e 188; inoltre il compendio è dotato di impianto antincendio con pozzo d'emungimento dedicato (Certificato di Prevenzioni Incendi rif. pratica VV.FF. n. 23370) e impianto di allarme.

All'interno del compendio industriale, in prossimità del confine nord/nord-est verso il fosso denominato "Galene", è stato recentemente realizzata una trincea drenante al fine di intercettare il percolato delle acque meteoriche che si infiltra nelle fessurazioni della pavimentazione il calcestruzzo dei piazzali e che scorrono in direzione del fosso "Galene" sullo strato argilloso presente nel sottosuolo.

La trincea, suddivisa in tre diverse tratte poste lungo il confine nord/nord-est della proprietà, convoglia il percolato al fine di recapitarlo in tre camere in polietilene, che a loro volta canalizzano il refluo verso il depuratore.

Si precisa che al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

#### **Autorizzazione Unica:**

l'attività svolta dalla Società proponente era assentita in forza di Autorizzazione Unica rilasciata con determina della Provincia di Mantova n. 2.693 del 22.10.2007, ai sensi del

D.L. n. 152/06 e s.m.i. e successiva variante n. PD/1576 del 20.07.2015 (si veda allegato n. 6).

L'Autorizzazione Unica rilasciata nel 2007 e la successiva variante del 2015 avevano previsto un "Piano di adeguamento e miglioramento" dell'impianto oltre al rispetto di condizioni e prescrizioni inerenti la gestione dei rifiuti, le emissioni in atmosfera e gli scarichi in corpo idrico superficiale.

Gli adeguamenti e i miglioramenti prescritti, come si evince dall'atto n. PD/1170 del 08.10.2018, non sono sempre stati eseguiti nei tempi richiesti e/o pienamente rispettati, con la diretta conseguenza dell'emissione, da parte delle autorità competenti, di atti di diffida nei confronti della Società, che si sono susseguiti soprattutto nel corso degli anni successivi al rilascio dell'autorizzazione n. PD/1576 del 20.07.2015.

I provvedimenti di diffida, tesi ad ottenere la conformazione dell'assetto impiantistico così come previsto nell'autorizzazione rilasciata, sono stati emanati in riferimento a verbali di sopralluogo dell'ARPA e/o all'esito di Conferenze di Servizi tra gli enti interessati (Provincia, Comune, ARPA, ATS), da cui sono derivati i seguenti atti della Provincia:

- Atto Dirigenziale n. 21/291 del 15/11/2012;
- Atto Dirigenziale n. 21/42 del 04/03/2013;
- Atto Dirigenziale n. PD/84 del 23/01/2014;
- Atto Dirigenziale n. PD/1899 del 01/12/2016;
- Atto Dirigenziale n. PD/246 del 23/02/2017;
- Atto Dirigenziale n. PD/1439 del 06/11/2017;
- Atto Dirigenziale n. PD/1478 del 16/11/2017.

In merito allo stato ambientale del sito, lo stesso è stato oggetto, da parte degli enti competenti, di molteplici accertamenti al fine di verificare la presenza nel fosso "Galene", corso d'acqua che costeggia il confine nord/nord-est del complesso industriale, di alcune sostanze inquinanti; tali accertamenti hanno evidenziato:

- episodi di violazione a carico della Società "La Vetri S.r.l.", delle prescrizioni e dei valori di limite allo scarico in alveo fosso "Galene", stabiliti dagli atti autorizzativi;
- episodi di una certa durata, di perdite di percolato, generatosi dalle acque meteoriche incidenti sui cumuli dei rifiuti addossati al muro di cinta dell'impianto, in uscita dal perimetro esterno verso l'alveo del fosso "Galene", a causa delle fessurazioni presenti nella pavimentazione e dai giunti delle tamponature perimetrali, in particolare dal lato nord dello stabilimento, oggetto del provvedimento PD 521 del 21/03/2017, determinando pertanto, in tal senso, un pericolo ambientale;
- una correlazione, a seguito delle analisi effettuate dagli enti, tra gli inquinanti presenti nello scarico in fosso "Galene" e nei percolati prodotti, con i superamenti delle CSC di cui alle vigenti norme.

Conseguentemente a quanto riscontrato sono state emanate da parte del Comune di Borgo Mantovano, l'Ordinanza n. 35/2018 relativa ai "lavori di bonifica tratto di fosso

Galene" e l'Ordinanza n. 36/2018 relativa a "ordinanza contingibile e urgente ex art. 50 t.u.e.l. (d.lgs. 18 agosto 2000, n.267) in materia di sanità, igiene ed ambiente".

Gli accertamenti effettuati su tale problematica hanno fatto sì che gli enti competenti richiedessero alla Società "La Vetri S.r.l." alcune opere sull'immobile al fine di porre rimedio a tale fenomeno e più precisamente:

- attivare misure di prevenzione idonee ad eliminare i fenomeni di percolamento dei piazzali (realizzazione di sigillature delle fessurazioni presenti nella pavimentazione dei piazzali e perizia inerente la verifica della tenuta idraulica dell'intero stabilimento);
- effettuare la bonifica del fosso Galene (in parte già iniziata);
- ottenere una nuova autorizzazione allo scarico relativo all'impianto di depurazione aziendale ed un suo eventuale adeguamento.

Di tali prescrizioni la Società proprietaria dell'immobile ha realizzata una trincea drenante al fine di intercettare il percolato delle acque meteoriche ed ha iniziato la bonifica del fosso Galene, senza però portare a termine l'insieme di prescrizioni richieste dagli enti competenti, necessarie alla risoluzione dello sversamento di percolato nel fosso adiacente allo stabilimento industriale.

Tali inadempimenti, unitamente ad una problematica relativa al quantitativo di rifiuti in eccedenza nel sito, hanno portato alla revocata mediante atto dirigenziale n. PD/1520 del 05.12.2019 dell'Autorizzazione Unica (si veda allegato n. 6).

Ciò considerato e stante la revoca dell'Autorizzazione Unica, si prende atto che l'immobile in oggetto non risulta attualmente utilizzabile per la lavorazione dei rifiuti solidi urbani per cui è stato realizzato; giova altresì precisare che il compendio immobiliare, una volta eseguite tutte le attività richieste dalle autorità competenti e sopra indicate, potrà essere oggetto di una nuova richiesta di Autorizzazione Unica.

#### **Certificazione energetica:**

dalla documentazione esaminata dallo scrivente si prende atto che gli immobili in oggetto non risultano dotati di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.G.R. n. 8745 del 22.12.2008 della Regione Lombardia e s.m.i.

#### **Posizione edilizia e urbanistica:**

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Mantovano (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 27.09.2019, si prende atto che gli immobili oggetto della presente relazione sono stati edificati in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

#### Licenze – Concessioni Edilizie – Permessi di Costruire

- Licenza n. 118 del 02.08.1962 per la costruzione di due capannoni;
- Licenza n. 164 del 27.03.1964 per la costruzione di cabina elettrica;
- Licenza di costruzione prot. n. 1358 del 18.07.1969 – registro costruzioni n. 2 – pratica edilizia n. 305 rilasciata ai sigg. Ravagnani Renzo e Ampelio per "la costruzione di un nuovo fabbricato" da adibirsi a "capannoni artigianali";

- Autorizzazione del 12.02.1970 relativa al "trasferimento licenza edilizia n. 305 del 18.07.1969 dalla ditta Ravagnani Renzo ed Ampelio alla ditta I.M.V.S. di Cucchi Gianna & C. in Villa Poma";
- Licenza edilizia n. 351 del 26.02.1971 relativa alla costruzione di un laboratorio analisi con inizio lavori in data 10.07.1971 – fine lavori in data 17.12.1971 e agibilità n. 351 del 18.12.1971;
- Concessione Edilizia - registro costruzioni n. 722/131 del 07.06.1979 rilasciata al sig. Ravagnani Ampelio in qualità di legale rappresentante delle società "I.M.V.S." e "La Vetri" per la "costruzione di capannone ad uso ricovero attrezzatura mobile";
- Concessione Edilizia – registro costruzioni n. 809/218 prot. n. 2245 del 22.07.1980 rilasciata a "La Vetri" S.d.f. di Ravagnani Renzo & Ampelio per la "costruzione vasca di decantazione ed ossigenazione a tre stadi";
- Concessione Edilizia n. 722/131/A del 03.11.1982 rilasciata al sig. Ravagnani Ampelio in qualità di legale rappresentante delle società "I.M.V.S. S.n.c." e "La Vetri S.d.f." per "variante a Concessione Edilizia n. 722/131 del 07.06.1979";
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi n. 1025/434 del 05.06.1985 a nome "La Vetri" S.n.c. di Ravagnani R.&C. per "sistemazione interna, esterna e sopralzo di un capannone ad uso magazzino e uffici";
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi n. 1067/476 del 10.02.1987 a nome di "La Vetri" di Ravagnani R.&C. S.n.c. per "sistemazione interna ed ampliamento di una parte di capannone";
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi prot. n. 1025/434/A del 20.05.1987 a nome "La Vetri" di Ravagnani R.&C. S.n.c. per "variante alla concessione edilizia n. 1025/434 del 05.06.1985";
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi n. 1137/546 del 20.07.1988 – prot. n. 1665 a nome di "La Vetri" di Ravagnani R.&C. S.n.c. per "ristrutturazione di un locale disimpegno diminuendone la superficie, creazione di un locale magazzino con adiacente locale pompe per lavaggio automezzi e demolizione-ricostruzione della recinzione esistente sul lato nord";
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi n. 1137/546/A del 26.10.1988 – prot. n. 2950 a nome di "La Vetri" di Ravagnani R.&C. S.n.c. per "variazione alla concessione edilizia n. 1137/546 del 20.07.1988";
- Concessione Edilizia n. 1168/577 – prot. n. 3221/88 del 10.01.1989 a nome di "La Vetri" di Ravagnani R.&C. S.n.c. per "sopraelevazione dei muretti di contenimento rottami di vetro già esistenti e spostamento del palo ENEL";

- Condono edilizio a regime ordinario prot. n. 2260/86 del 31.01.1989 – Concessione n. 85 a nome di "La Vetri" di Ravagnani R. & C. S.n.c. per opere abusive consistenti in: "variazione al prospetto capannone, aumento di volume e diminuzione di superficie, variazione al progetto cabina ENEL, costruzione servizio ingresso uffici e locale pesa, costruzione locale lavaggio automezzi, ampliamento capannone e costruzione muri di sostegno";
- Condono edilizio a regime ordinario prot. n. 2258/86 del 10.03.1989 – Concessione n. 83 a nome di I.M.V.S. di Cucchi G. & C. per opere abusive consistenti in: "variazione al prospetto 1° periodo, ampliamento locali, variazione al prospetto 3° periodo e costruzione muri di sostegno";
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abilitativi n. 1067/476/A del 02.04.1990 – prot. n. 459 a nome di "La Vetri" di Ravagnani R.&C. S.n.c. per "variante alla concessione edilizia n. 1067/476 del 10.02.1987";
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abilitativi n. 1259/668 – prot. n. 3660 del 19.11.1990 a nome di "La Vetri" di Ravagnani R.&C. S.n.c. per "demolizione di parte di una tettoia, nonché la costruzione di un'altra tettoia a riparo della macchina selezionatrice vetro";
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi n. 1275/684 – prot. n. 1724 del 09.08.1991 a nome di "La Vetri" di Ravagnani R.&C. S.n.c. per "sistemazione interna di due fabbricati";
- Concessione Edilizia n. 1168/557/A – prot. n. 4771/91 del 01.04.1992 a nome di "La Vetri" Ravagnani R.&C. S.n.c. per "variante alla concessione edilizia n. 1168/577 del 10.01.1989";
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 1259/668/A prot. n. 329 del 02.04.1992 a nome di "La Vetri" di Ravagnani R.&C. S.n.c. per "variante alla concessione edilizia n. 1259/668 del 19.11.1990";
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 1275/684/A – prot. n. 2867/92 del 12.01.1993 a nome di "La Vetri" di Ravagnani R.&C. S.n.c. per "variante alla concessione edilizia n. 1275/684 del 09.08.1991 per la sistemazione di due fabbricati";
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 1341/750 prot. n. 829 del 27.05.1993 per la "costruzione di un capannone ad uso magazzino e ricovero automezzi";
- Concessione edilizia n. 1342/751 del 03.08.1993 a nome di "La Vetri" di Ravagnani R. & C. S.n.c. per "costruzione di una tettoia a riparo delle macchine selezionatrici vetro su terreno censito in Catasto Comune di Villa Poma foglio n. 3 mapp.le n. 112";
- Concessione edilizia n. 1347/756 del 03.08.1993 a nome di "La Vetri" di Ravagnani R. & C. S.n.c. per "la costruzione di una tettoia a riparo delle macchine selezionatrici

- vetro con annesso silos su terreno censito in Catasto Comune di Villa Poma foglio n. 3 mapp.le n. 112";
- Concessione edilizia n. 1292/701 prot. n. 4770/91 del 05.08.1993 a nome della ditta La Vetri" di Ravagnani R.&C. S.n.c. per "arretramento di accessi carrai e costruzione di recinzioni ai fini di nuovi parcheggi";
  - Concessione edilizia n. 1369/778 – prot. n. 4487/93 del 04.02.1994 rilasciata alla ditta "La Vetri" di Ravagnani R. & C. S.n.c. per "la costruzione di una recinzione in via Roma Nord, sul terreno censito in Catasto Comune di Villa Poma fg. 3 mapp.le n. 61";
  - Comunicazione del Comune di Villa Poma prot. n. 361 del 20.01.1995 relativa alla decadenza della concessione edilizia n. 1341/750 del 27.05.1993 per mancanza del ritiro delle stessa;
  - Concessione edilizia n. 1402/811 – prot. n. 26811/94 del 30.03.1995 a nome "La Vetri" di Ravagnani R. & C. S.n.c. per "la costruzione di una tettoia a riparo delle macchine selezionatrici su terreno censito in Catasto Comune di Villa Poma fg. 3 mapp.li n. 63-66";
  - Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 1438/847 – prot. n. 701 del 18.04.1995 a nome di "La Vetri" di Ravagnani R. & C. S.n.c. per "la costruzione di un capannone ad uso magazzino e ricoveri automezzi";
  - Concessione edilizia n. 1347/756/A prot. n. 3202 del 23.11.1995 a nome di "La Vetri" di Ravagnani R. & C. S.n.c. per "variante alla concessione edilizia n. 1347/756 del 03.09.1993 per la costruzione di una tettoia a riparo delle macchine selezionatrici vetro con annesso silos su terreno censito in Catasto Comune di Villa Poma fg. n. 3 mapp.li n. 112-125";
  - Concessione edilizia n. 1478/887 - prot. n. 6476 del 22.06.1996 a nome della ditta "La Vetri S.r.l." per "cambio di destinazione d'uso da magazzino a C.T. nonché sistemazione interna ed esterna su terreno censito in Catasto Comune di Villa Poma fg. 3 mapp.le n. 112";
  - Concessione edilizia n. 1481/890 del 24.06.1996 a nome della ditta "La Vetri S.r.l." per "la costruzione di n. 2 locali a riparo macchine per la lavorazione plastica nonché di un silos";
  - Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 1438/847/A – prot. n. 4260 del 12.11.1996 a nome di Deutsche Bank Leasing S.p.a. per "variante alla Concessione edilizia n. 1438/847 del 18.04.1995 per la costruzione capannone ad uso magazzino e ricovero automezzi, nonché cambio intestazione per subentro leasing";
  - Concessione edilizia n. 1517/926 del 03.04.1997 a nome della ditta "La Vetri S.r.l." per "sistemazione di un magazzino e costruzione di un soppalco nel laboratorio

- lavorazione vetri sul terreno censito in Catasto Comune Villa Poma fg. n. 3, mapp.li n. 125-63";
- Concessione Edilizia n. 1481/890/A – prot. n. 1708 del 02.06.1998 a nome della ditta "La Vetri S.r.l." per "variante alla C.E. n. 1481/890 del 24.06.1996 per la costruzione di due locali a riparo macchine per la lavorazione plastica e di un silos";
  - Permesso a costruire a nome della società La Vetri S.r.l. – C.E. n. 1719/1127 prot. n. 3572 del 17.01.2005 per la "costruzione di una tettoia a copertura stoccaggio vetro e di una a collegamento con fabbricato esistente, su terreno censito in catasto Comune di Villa Poma fg. 3 mapp.li n. 112-160-162";
  - Permesso di Costruire n. 106 prot. n. 3102 del 03.12.2007 – rif. pratica n. 2910 del 19.10.2007 rilasciato alla società La Vetri per l'intervento di "variante al Permesso di Costruire n. 1719/1127 del 17.01.2005 per costruzione tettoia e collegamento a fabbricato esistente";
  - Permesso a costruire in sanatoria - C.E. n. 1785/1193 – prot. n. 2279/10 del 28.06.2010 concesso alla ditta "Aerre S.r.l." per "opere di sistemazione interna ed esterna fabbricato abitativo su terreno censito in catasto Comune di Villa Poma fg. 3 mapp.le n. 72";

#### Denuncia di Inizio Attività

- Denuncia d'inizio attività prot. n. 926 del 20.02.1996 sottoscritta da "La Vetri S.r.l." per la "costruzione di una recinzione in prefabbricato nonché pavimentazione in cls";
- Denuncia d'inizio attività prot. n.2357 del 30.04.1997 sottoscritta da "La Vetri S.r.l." per la "creazione in un nuovo piazzale in cls e costruzione di una recinzione prefabbricata in prolungamento di quella esistente";
- Denuncia d'inizio attività prot. n. 1811+1812 del 25.03.2000 sottoscritta da "La Vetri S.r.l." per la "creazione di un nuovo piazzale in cls e costruzione di una recinzione prefabbricata da aggiungere e collegare a quella già esistente";
- Denuncia di inizio attività prot. n. 2128 del 30.03.2001 - n. pratica 237 - sottoscritta da "La Vetri S.r.l." per la "costruzione di un soppalco nel laboratorio lavorazione vetri";
- Denuncia di inizio attività prot. n. 2130 del 30.03.2001 - n. pratica 239 - sottoscritta dalla ditta La Vetri S.r.l. per "costruzione di una tettoia a riparo macchine selezionatrici vetro, nonché la realizzazione di due locali selezione vetro";
- Denuncia di inizio attività prot. n. 4627 del 12.07.2001 - n. pratica 263 - sottoscritta dalla ditta La Vetri S.r.l. per "ampliamento vasca esistente adibita al trattamento delle acque meteoriche, costruzione di una recinzione a confine con altre proprietà";
- Denuncia di inizio attività prot. n. 4768 del 20.07.2001 - n. pratica 264 - sottoscritta dalla ditta La Vetri S.r.l. per "ampliamento uffici e adeguamento spogliatoi";
- Denuncia di inizio attività prot. n. 1483 del 22.03.2002 - n. pratica 300 - sottoscritta dalla ditta La Vetri S.r.l. per "creazione di due piazzali in cls nonché la costruzione di recinzioni prefabbricate da aggiungersi a quelle già esistenti";

- Denuncia di inizio attività prot. n. 5331 del 27.11.2002 - n. pratica 338 - sottoscritta dalla ditta La Vetri S.r.l. per "variazioni alla DIA n. 4768 del 20.07.2001 per l'ampliamento uffici e adeguamento spogliatoi";
- Denuncia di inizio attività prot. n. 4971 del 24.09.2005 - n. pratica 476 - sottoscritta dalla ditta La Vetri S.r.l. per "la costruzione di un locale da adibire a cabina elettrica privata da costruirsi all'interno di un capannone esistente";
- Denuncia di inizio attività prot. n. 5102 del 01.10.2005 - n. pratica 477 - sottoscritta dalla ditta La Vetri S.r.l. per "la costruzione di una cabina per la ricezione di energia elettrica";
- Denuncia di inizio attività prot. n. 2744 del 07.12.2005 - n. pratica 488 - sottoscritta dalla ditta La Vetri S.r.l. per "variazione alla DIA n. 5102 di prot. del 01.10.2005 per la costruzione di una cabina per la ricezione di energia elettrica";
- Denuncia di inizio attività prot. n. 5214 del 07.12.2006 - n. pratica 543 - sottoscritta dalla ditta La Vetri S.r.l. per "rimozione di lastre di eternit di vecchia tecnologia e messa in opera di nuova copertura in lastre di lamiera";
- Denuncia di inizio attività prot. n. 4291 del 13.10.2008 - n. pratica 614 (SUAP prot. n. 1438 del 15.10.2008) - sottoscritta dalla ditta La Vetri S.r.l. per "la costruzione di una recinzione in pilette metalliche e rete plastificata";
- Denuncia di inizio attività prot. n. 4055 del 21.09.2009 - n. pratica 656 - sottoscritta dalla ditta Aerre S.r.l. per "la costruzione di una recinzione a confine con altra proprietà, in zoccolo di c.a. e soprastanti pilette e rete plastificata";
- Denuncia di inizio attività prot. n. 789 del 15.03.2011 - n. pratica 724 - sottoscritta dalla ditta Aerre S.r.l. per "costruzione di una recinzione a confine con altra proprietà in zoccolo di c.a. e soprastante pilette e rete plastificata, creazione di nuovo piazzale in cls";
- Denuncia di inizio attività prot. n. 1077 del 08.04.2011 - n. pratica n. 726 - sottoscritta dalla ditta La Vetri S.r.l. per "la costruzione di silos per il recupero di sabbie di vetro e impianto di trattamento delle acque";
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 403 del 13.02.2012 - n. pratica 753 - sottoscritta da Aerre S.r.l. per "sistemazione interna ed esterna di parte di fabbricato ad uso magazzino posto in fregio alla Via Roma Nord";
- Denuncia di inizio attività prot. n. 404 del 13.02.2012 - n. pratica 754 - sottoscritta dalla ditta Aerre S.r.l. per "allargamento di accesso carraio esistente in fregio alla S.S. n. 12 dell'Abetone e del Brennero posto fra i km +233.167,3 e il km +233.174,5, nonché il tombamento di un tratto di fosso";
- Denuncia di inizio attività prot. n. 1707 del 15.05.2013 - n. pratica 780 - sottoscritta dalla ditta La Vetri S.r.l. per "la costruzione di due tettoie amovibili per alloggiamento ricambi e materiali vari";

- Denuncia di inizio attività prot. n. 1708 del 15.05.2013 - n. pratica 781 - sottoscritta dalla ditta La Vetri S.r.l. per "la costruzione di due tettoie a copertura stoccaggio vetro ed una a riparo macchine selezionatrici";
- Richiesta prot. n. 3311 del 30.09.2013 di annullamento della pratica DIA n. 780 prot. n. 1707 del 15.05.2013 e della pratica DIA n. 781 prot. n. 1708 del 15.05.2013;

#### Segnalazione Certificata di Inizio Attività

- Segnalazione certificata di inizio attività n. 12 prot. n. 3640 del 07.12.2011 sottoscritta dalla ditta Aerre S.r.l. per "vasca di trattamento scarichi idrici da realizzarsi con elementi prefabbricati in c.a.v." - variante alla DIA prot. n. 789 del 15.03.2011;
- Segnalazione certificata di inizio attività n. 76 prot. n. 4188 del 05.12.2013 sottoscritta dalla ditta Aerre S.r.l. per la "messa in sicurezza di due capannoni siti in Villa Poma (MN)" (fg. 3 mapp.li 145-148);
- Segnalazione certificata di inizio attività n. 79 prot. n. 4304 del 11.12.2013 sottoscritta dalla ditta La Vetri S.r.l. per "la costruzione di una tettoia a copertura stoccaggio vetro e di due tettoie amovibili per alloggiamento ricambi e materiali vari";

#### Segnalazione Certificata di Inizio Attività SUAP

- SCIA per nuova apertura di attività produttiva - pratica n. 00153440201-23102015-1641 - prot. SUAP: REP\_PROV\_MN/MN-SUPRO 0021821 del 28.10.2015 sottoscritta da Marco Ravagnani in qualità di legale rappresentante della ditta La Vetri S.r.l. per "aggiungere come prevalente l'attività di lavorazione del vetro, prima esercitata su rottami di vetro, modificando il codice ATECO in 23.12.00 (prevalente)";
- SCIA per attività soggette ai controlli di prevenzione incendi - pratica n. 00153440201-29092016-0910 - 2017 - prot. SUAP: REP\_PROV\_MN/MN-SUPRO/0023832 del 29.09.2016 sottoscritta da Massimo Ravagnani in qualità di vice presidente consiglio amministrazione della ditta La Vetri S.r.l. per "installazione di impianto automatizzato per il recupero del vetro con l'inserimento di un impianto termico a GPL da 2.250 kW";

#### Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n. 50 - pratica n. 00153440201-19072017-0927 - prot. SUAP: REP\_PROV\_MN/MN-SUPRO/0040506 del 27.07.2017 sottoscritta da Massimo Ravagnani in qualità di legale rappresentante della ditta La Vetri S.r.l. per la "posa di tunnel su rotaie e richiudibile, in struttura metallica ricoperto con telo in pvc, ad uso carico sabbia di vetro";
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n. 61 - pratica n. 00153440201-17112017-1828 - prot. SUAP: REP\_PROV\_MN/MN-SUPRO/0062372 del 20.11.2017 sottoscritta da Marco Ravagnani in qualità di legale rappresentante della ditta La Vetri S.r.l. per la "realizzazione stazione di sollevamento completa di vasca prefabbricata";

#### Inizio lavori

- Dichiarazione di inizio lavori prot. n. 3659 del 07.09.1993 relativa alla pratica n. 1342/751;

- Dichiarazione di inizio lavori prot. n. 3960 del 07.09.1993 relativa alla pratica n. 1347/756;
- Dichiarazione di inizio lavori prot. n. 4871 del 15.11.1994 relativa alla pratica n. 1369/778;
- Dichiarazione di inizio lavori prot. n. 2426 del 11.05.1995 relativa alla pratica n. 1402/811;
- Dichiarazione di inizio lavori prot. n. 4261 del 10.09.1996 relativa alla pratica n. 1481/890;
- Denuncia di inizio lavori prot. n. 5723 del 30.11.1996 in relazione alla C.E. n. 1478-887 rilasciata in data 22.06.1996;
- Denuncia di inizio lavori prot. n. 2617 del 15.05.1997 relativa alla pratica n. 1517/926 del 03.04.1997;
- Comunicazione inizio lavori prot. n. 5185 del 06.10.2005 relativa alla C.E. n. 1719/1127;
- Denuncia di inizio lavori prot. n. 1171 del 15.04.2011 relativa alla DIA prot. n. 789 del 15.03.2011;
- Denuncia di inizio lavori prot. n. 1793 del 30.05.2011 relativa alla DIA prot. n. 1077 del 08.04.2011 – pratica edilizia n. 726;
- Dichiarazione di inizio lavori prot. n. 703 del 14.03.2012 relativa alla DIA prot. n. 404 del 13.02.2012 – pratica edilizia n. 754;
- Dichiarazione di inizio lavori prot. n. 854 del 11.03.2014 relativa alla SCIA prot. n. 4304 del 11.12.2013.

#### Fine lavori

- Dichiarazione di fine lavori prot. n. 6046 del 30.11.1995 relativa alla pratica n. 1369/778;
- Dichiarazione di fine lavori prot. n. 6048 del 30.11.1995 relativa alla pratica n. 1342/751;
- Dichiarazione di fine lavori prot. n. 6160 del 04.12.1995 relativa alla pratica n. 1402/811;
- Dichiarazione di fine lavori prot. n. 476 del 26.01.1996 relativa alla pratica n. 1347/756;
- Denuncia di fine lavori prot. n. 1124 del 02.03.1998 relativa alla DIA prot. n. 2357 del 30.04.1997;
- Denuncia di fine lavori prot. n. 1125 del 02.03.1998 relativa alla DIA prot. n. 926 del 20.02.1996;
- Denuncia di fine lavori prot. n. 3286 del 23.06.1999 relativa alla C.E. n. 1481/890 rilasciata in data 24.06.1996;
- Comunicazione di avvenuta ultimazione lavori e dichiarazione di conformità delle opere eseguite prot. n. 1561 del 01.04.2003 relative alla DIA prot. n. 1811 del 25.03.2000;
- Comunicazione di avvenuta ultimazione lavori e dichiarazione di conformità delle opere eseguite prot. n. 1562 del 01.04.2003 relative alla DIA prot. n. 4627 del 12.07.2001;
- Comunicazione di avvenuta ultimazione lavori e dichiarazione di conformità delle opere eseguite prot. n. 1564 del 01.04.2003 relative alla DIA prot. n. 1483 del 22.03.2002;

- Comunicazione di avvenuta ultimazione lavori e dichiarazione di conformità delle opere eseguite prot. n. 1717 del 29.03.2004 relative alla DIA prot. n. 2128 del 30.03.2001;
- Comunicazione di fine lavori prot. n. 1354 del 08.03.2006 relativa alla DIA prot. n. 5102 del 01.10.2005;
- Comunicazione di fine lavori del 25.01.2007 relativa alla DIA prot. n. 5214 del 07.12.2006;
- Comunicazione di avvenuta ultimazione lavori e dichiarazione di conformità delle opere eseguite prot. n. 5275 del 22.12.2008 relative alla DIA prot. n. 1438 del 15.10.2008 SUAP;
- Comunicazione di avvenuta ultimazione parziale lavori e dichiarazione di conformità delle opere eseguite prot. n. 3874 del 28.12.2011 relative alla DIA prot. n. 789 del 15.03.2011 e alla SCIA prot. n. 3640 del 07.12.2011;
- Comunicazione di avvenuta ultimazione lavori e dichiarazione di conformità delle opere eseguite prot. n. 3875 del 28.12.2011 relative alla DIA prot. n. 1077 del 08.04.2011 (n. pratica 726);
- Denuncia di fine lavori prot. n. 3912 del 30.12.2011 relativa al permesso di costruire in sanatoria prot. n. 2279 del 21.06.2010 (n. pratica 1785/1193);
- Denuncia di fine lavori prot. n. 1677 del 08.06.2012 relativa alla DIA prot. n. 404 del 13.02.2012;
- Dichiarazione di fine lavori prot. n. 943 del 18.03.2014 relativa alla SCIA prot. n. 4188 del 05.12.2013;
- Dichiarazione di fine lavori prot. n. 1004 del 26.03.2014 relativa alla DIA prot. n. 789 del 15.03.2011;
- Dichiarazione di fine lavori prot. n. 276/2015 del 24.01.2015 relativa alla DIA prot. n. 404/12 del 13.02.2012;

#### Agibilità

- Certificato di agibilità del 08.01.1971 – pratica edilizia n. 305 del 18.07.1969 – rilasciato alla sig.ra Cucchi Gianna e relativo alla “nuova costruzione di capannoni artigianali sul mapp.le 125 del fg. 3” di proprietà della ditta I.M.V.S. (Industria Macinazione Vetro e Silicati);
- Certificato di agibilità del 10.12.1982 relativo alla “tettoia ad uso ricovero attrezzatura mobile” di cui alla C.E. n. 722/131 del 07.06.1979 e successiva C.E. di variante n. 722/131/A del 03.11.1982;
- Certificato di agibilità n. 85/C in sanatoria per condono edilizio prot. n. 2260/86 del 31.01.1989;
- Certificato di agibilità n. 83/C in sanatoria per condono edilizio prot. n. 2258/86 del 10.03.1989;

- Certificato di agibilità del 08.01.1996 - pratica edilizia n. 1025/434 - relativo alla "ristrutturazione con ampliamento di un capannone ad uso magazzino ed uffici" rilasciato alla ditta "La Vetri di Ravagnani R.&C. S.n.c.";
- Certificato di agibilità del 08.01.1996 - pratica edilizia n. 1259/668 - rilasciato alla società "La Vetri" di Ravagnani R.&C. S.n.c. per "l'ampliamento, mediante la costruzione di tettoie, dello stabilimento";
- Certificato di agibilità del 08.01.1996 - pratica edilizia n. 1275/684 - rilasciato alla società "La Vetri" di Ravagnani R.&C. S.n.c. per la "ristrutturazione zona officina e uffici-mensa nello stabilimento";
- Certificato di agibilità del 09.05.1996 - pratica edilizia n. 1342/751 - rilasciato alla società "La Vetri" di Ravagnani R.&C. S.n.c. relativo alla "tettoia riparo macchine selezionatrici" (fg. 3 mapp.le 112);
- Certificato di agibilità del 13.12.1996 relativo al "capannone ad uso magazzino e ricoveri automezzi" di cui C.E. 1438/847 e rilasciato alla società Deutsche Bank Leasing S.p.a.;
- Certificato di agibilità del 04.08.1998 - pratica edilizia n. 1347/756 - rilasciato alla società "La Vetri" di Ravagnani R.&C. S.n.c. relativo al "fabbricato adibito a tettoia per riparo macchine selezionatrici" (fg. 3 mapp.li 112-125);
- Certificato di agibilità del 04.08.1998 - pratica edilizia n. 1402/811 - rilasciato alla società "La Vetri" di Ravagnani R.&C. S.n.c. relativo al "fabbricato adibito a tettoia per riparo macchine selezionatrici" (fg. 3 mapp.li 66-63);
- Certificato di agibilità del 09.10.1998 - pratica edilizia n. 1067/476 - rilasciato alla società "La Vetri S.r.l." per la "sistemazione interna ed ampliamento capannone";
- Certificato di agibilità del 09.10.1998 - pratica edilizia n. 1478/887 - rilasciato alla società "La Vetri S.r.l." relativo al "cambio di destinazione d'uso da magazzino a C.T. nell'immobile sito in Villa Poma via Roma Nord fg. 3 mapp.le 112 destinato ad attività produttive";
- Certificato di agibilità prot. n. 5887 del 15.10.1999 relativo alla C.E. n. 1481/890 e rilasciato alla ditta "La Vetri S.r.l." per "costruzione di due locali a riparo macchine per la lavorazione plastica e di un silos";
- Certificato di agibilità prot. n. 1917 del 13.12.2003 relativo alla DIA prot. n. 4768 del 20.07.2001 ed alla DIA prot. n. 5331 del 27.11.2002;
- Certificato di agibilità prot. n. 7027 del 27.12.2004 in riferimento alla C.E. n. 1517/926 del 03.04.1997 e alla DIA prot. n. 2128 del 30.03.2001;
- Certificato di agibilità prot. n. 7028 del 27.12.2004 in riferimento alla DIA prot. n. 2130 del 30.03.2001;
- Certificato di agibilità n. 33 prot. n. 2004 del 20.04.2006 rif. pratica n. 1353 del 08.03.2006 relativo all'immobile con destinazione "magazzino" identificato catastalmente al fg. 3 mapp.le 148 sub. 301;

- Certificato di agibilità n. 34 prot. n. 2016 del 21.04.2006 rif. pratica n. 1354 del 08.03.2006 relativo all'immobile con destinazione "cabina" identificato catastalmente al fg. 3 mapp.le 173 sub. 1-2;
- Dichiarazione agibilità parziale di edifici destinati ad attività economiche prot. n. 4415 del 16.12.2014 sottoscritta da Ravagnani Massimo quale legale rappresentante della ditta La Vetri S.r.l. e relativa alla SCIA prot. n. 4304 del 11.12.2013;

#### Collaudo e Denuncia opere

- Atto di collaudo statico "di strutture metalliche necessarie per sistemazione interna ed ampliamento di una parte di capannoni esistenti" a firma dell'Ing. Claudio Bollini e depositato presso il Servizio Provinciale del Genio Civile di Mantova il 21.12.1995 prot. n. 317;
- Denuncia di opere relativa alla "tettoia metallica riparo macchine selezionatrici vetro" datata 28.02.1995 e depositata l'ufficio del Genio Civile di Mantova prot. n. 46655 del 04.03.1996;
- Denuncia di opere relativa alla "tettoia metallica riparo macchine selezionatrici vetro e supporto silos vetro" e depositata presso l'ufficio del Genio Civile di Mantova il 04.03.1996 prot. n. 46656;
- Certificato di collaudo (riferimento denuncia n. 47644 del 26.09.1996) relativo alla "costruzione di un capannone da adibirsi a magazzino e ricovero automezzi, situato a Villa Poma, in via Roma Nord n. 207, in uso alla ditta La Vetri S.r.l. di Villa Poma (MN)" a firma dell'Ing. Giacomo Mantovani e depositato presso gli uffici del Servizio Provinciale del Genio Civile di Mantova il 28.11.1996 al prot. n. 47644;
- Atto di collaudo statico di "strutture metalliche per tettoie metalliche per riparo macchine e supporto silos" a firma dell'Ing. Claudio Bollini e depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Mantova il 23.04.1998 prot. n. 46655-46656;
- Certificato di collaudo (riferimento denuncia n. 52162 del 21.06.1999) relativo alla "costruzione di strutture metalliche per copertura macchine lavorazione plastica e silos" datato 24.06.1999 e a firma dell'Ing. Giacomo Mantovani;
- Certificato di collaudo per opere in c.a. quali "ampliamento palazzine uffici" (DIA prot n. 4768 del 20.07.2001 e DIA prot. n. 5331 del 27.11.2002) a firma dell'Ing. Renato Ragazzi e protocollato presso il comune di Villa Poma in data 15.04.2003 al n. 1825;
- Atto di idoneità statica delle strutture portanti di "tettoia metallica a riparo macchine selezione vetro" a firma dell'Ing. Bruno Luigi Formigoni e datato 19.05.2003;
- Atto di idoneità statica relativo alle "strutture portanti di "soppalco metallico nel laboratorio lavorazione vetro atto a supportare un sovraccarico accidentale di 500 Kg/mq." (DIA presentata in data 30.03.2001 prot. n. 2028) a firma dell'Ing Bruno Luigi Formigoni e protocollato presso il Comune di Villa Poma il 14.05.2004 al n. 2656;
- Atto di idoneità statica prot. n. 2657 del 14.05.2004 relativo alle strutture portanti di "ampliamento magazzino ricovero multimateriali" (C.E. pratica 1517/926 del

- 03.04.1997) a firma dell'Ing Bruno Luigi Formigoni e protocollato presso il Comune di Villa Poma il 14.05.2004 al n. 2657;
- Atto di collaudo statico delle strutture portanti di "edificio in c.a. ad uso cabina elettrica" a firma dell'Ing. Bruno Luigi Formigoni e protocollato presso il Comune di Villa Poma il 07.02.2006;
  - Denuncia di opere prot. n. 854 del 11.03.2014 relativa alla "costruzione di tettoia metallica a copertura vetro";
  - Certificato di collaudo per la "costruzione di una tettoia metallica ad uso copertura stoccaggio vetro" (SCIA prot. n. 4304 del 11.12.2013) a firma dell'Ing. Renato Ragazzi e protocollato presso il Comune di Villa Poma il 12.11.2014 al n. 3919;

#### Dichiarazione conformità impianti

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte sottoscritta da Negri Renzi dell'omonima ditta e datata 11.01.1993;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (differenziale generale da 4 x 160 regolabile e Impianto di terra con protezione IP55) alla regola d'arte sottoscritta da Negri Renzo dell'omonima ditta e datato 30.11.1995;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (illuminazione protetta da Dif. Mg. Termico 2 x 20/003 e impianto di terra) alla regola d'arte sottoscritta da Negri Renzi dell'omonima ditta e datata 04.12.1995;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (differenziale generale da 4 x 63/003 e impianto di terra) alla regola d'arte sottoscritta da Negri Renzo dell'omonima ditta e datato 14.12.1995;
- Dichiarazione n. 37/97 del 28.02.1997 di conformità dell'impianto elettrico (differenziale generale magnetotermico da 4x100/003 e terra) alla regola d'arte sottoscritta da Negri Renzo dell'omonima ditta;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (differenziale generale magnetotermico da 4x25/003 – impianto di messa a terra – corpi illuminanti con filo antifiamma IP65) alla regola d'arte sottoscritta da Negri Renzi dell'omonima ditta e datata 08.10.1997;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (impianto di illuminazione IP55 completo di differenziale generale da 2x25 003 e impianto di terra) alla regola d'arte sottoscritta da Negri Renzo dell'omonima ditta, datata 20.03.1998 e depositata presso il Comune di Villa Poma il 18.07.1998;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termico alla regola d'arte sottoscritta da Bombana Tiziano per conto della ditta Bombana Teodorico Snc e datata 30.12.2002;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (impianto illuminazione e prese F.M. in uffici) alla regola d'arte sottoscritta da Segala Massimo della ditta Bose Snc di Segala Massimo & C. e datata 14.03.2003;

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (impianto illuminazione e prese F.M. in soppalco laboratorio lavorazione vetro) alla regola d'arte sottoscritta da Segala Massimo della ditta Bose Snc di Segala Massimo & C. e datata 31.12.2003.

**Conformità progettuale e catastale:**

i. in merito alla conformità progettuale, considerato il numero di pratiche edilizie presentate e la conformazione del compendio immobiliare/produttivo, nonché l'integrazione tra strutture e impianti, lo scrivente ha potuto effettuare una verifica dei corpi di fabbrica più rilevanti. Ciò considerato e presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Mantovano sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere difforme per il seguente elemento:

- a. si è riscontrata la mancanza del titolo abilitativo per la tettoia metallica posta in adiacenza dell'ingresso principale e per la tettoia posta in fregio all'impianto di depurazione.

Lo scrivente ritiene che la difformità sopra descritta sia emendabile mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Borgo Mantovano (MN), previa la verifica di tutti i requisiti urbanistici e igienico-sanitari in vigore. A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione del valore dell'immobile oggetto di stima, a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità e/o dei costi per il ripristino dello stato autorizzato.

ii. in merito alla conformità catastale, prese in esame le planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Borgo Mantovano con data di presentazione del 24.02.2006 prot. n. MN0017385, del 13.03.2013 prot. n. MN0018716 e del 17.12.2014 prot. n. MN0101504 le stesse risultano difformi per i seguenti elementi:

- a. si è riscontrata la mancata rappresentazione del tunnel marca "Giesse" posto all'estremo ovest del compendio immobiliare;
- b. si è riscontrata la mancata rappresentazione della tettoia metallica posta in adiacenza dell'ingresso principale e della tettoia posta in fregio all'impianto di depurazione.

A seguito delle difformità catastale riscontrate in fase di sopralluogo e sopra descritte, sarà necessario prima del trasferimento dell'immobile oggetto di stima, procedere all'aggiornamento mediante la predisposizione di nuova planimetria, a cura e spese della procedura, in modo tale che le stesse siano conformi a quanto previsto dalla normativa vigente in materia catastale.

**Provenienze:**

per gli immobili di cui ai mapp.li 112, 125, 61, 63, 62 e 66

- i. Sin da oltre il ventennio gli immobili originariamente censiti al Catasto Fabbricati, fg. 3 mapp.le 112 cat. D/1, fg. 3 mapp.le 125, nonché i terreni di cui ai mapp.li 61, 63, 62

e 66 appartenevano alla Società "La Vetri di Ravagnani R. & C. S.n.c." con sede in Villa Poma (MN), c.f. 00153440201 in forza dei seguenti titoli:

- quanto all'immobile originariamente censito al Catasto Fabbricati, fg. 3 mapp.le 112 cat. D/1 e ai terreni di cui ai mapp.le 61 e 63 in forza dell'atto di regolarizzazione della Società di fatto "La Vetri di Ravagnani Renzo e Ampelio" corrente in Villa Poma (MN), in data 30.10.1984 a rogito del Notaio Dr. Francesco Manetto, rep. 40992, trascritto a Mantova il 29.11.1984 ai nn. 9686/6633;
  - quanto al terreno di cui al mapp.le 62 in forza dell'atto di compravendita in data 06.12.1990 a rogito del Notaio Dr. Natale Bellutti, rep. 45947, trascritto a Mantova il 18.12.1990 ai nn. 11462/7524. Si precisa che nel suddetto atto di acquisto si dava atto che una porzione del terreno compravenduto, e segnatamente una porzione di mq 2.187, è vincolata ai sensi della L.R. 93/80 per la costruzione di fabbricati rurali.
  - quanto all'immobile originariamente censito al Catasto Fabbricati, fg. 3 mapp.le 125 ed al terreno di cui al mapp.le 66 in forza dell'atto di compravendita in data 15.02.1991 a rogito del Notaio Dr. Natale Bellutti, rep. 47730, trascritto a Mantova il 26.02.1991 ai nn. 2145/1498.
- ii. Con atto in data 24.08.1995 a rogito del Notaio Dr. Natale Bellutti, rep. 72830, trascritto a Mantova il 03.10.1995 ai nn. 8320/5693 la suddetta Società si è trasformata da S.n.c. a S.r.l. assumendo la denominazione di "La Vetri S.r.l." mantenendo la stessa sede legale ed il medesimo codice fiscale.
- iii. Con atto di scissione in data 22.07.2008 a rogito del Notaio Dr. Federico Tortora, rep. 20823, trascritto a Mantova il 24.07.2008 ai nn. 10762/6248 gli immobili sono pervenuti alla società "Aerre S.r.l." con sede legale in Villa Poma (MN), c.f. 02237990201.

Per gli immobili di cui ai mapp.li 145, 158, 160, 162, 73, 113, 68, 122, 72, 74, 159, 161 e 163

- i. Sin da oltre il ventennio i terreni di cui ai mapp.li 145, 158, 160, 162, 73, 113, 68, 122, 72, 74, 159, 161 e 163 appartenevano al sig. Pinotti Renzo, nato a Villa Poma (MN) il 23.06.1931, c.f. PNTRNZ31H23F804D.
- ii. Detti immobili sono poi pervenuti alla Società "La Vetri S.r.l." con sede legale in Villa Poma (MN), c.f. 00153440201 in forza di quanto segue:
- quanto ai terreni di cui agli originari mapp.li 145 e 158, nonché ai terreni di cui ai mapp.li 160, 162 in forza dell'atto di compravendita in data 15.12.1999 a rogito del Notaio Dr. Natale Bellutti, rep. 89222, trascritto a Mantova il 27.12.1999 ai nn. 14705/9675. Si precisa che già all'epoca dell'acquisto sui terreni compravenduti insisteva un fabbricato censito al Catasto Fabbricati identificato al fg. 3 mapp.li 145, 158, 160 e 162 graffiati fra loro, cat. C/2;
  - Quanto ai terreni di cui ai mapp.li 73, 113, 68, 122, 72, 74, 159, 161 e 163 in forza dell'atto di compravendita in data 13.12.2002 a rogito del Notaio Dr. Natale Bellutti, rep. 101229, trascritto a Mantova il 31.12.2002 ai nn. 17119/10548, ed in rettifica, per errata indicazione della data di stipula, il 22.01.2003 ai nn. 1100/658. Si precisa che in

detto titolo si da atto che i terreni compravenduti hanno accesso dalla Strada Statale Abetone Brennero.

- iii. Con atto di scissione in data 22.07.2008 a rogito del Notaio Dr. Federico Tortora, rep. 20823, trascritto a Mantova il 24.07.2008 ai nn. 10762/6248 gli immobili sono pervenuti alla Società "Aerre S.r.l." con sede legale in Villa Poma (MN), c.f. 02237990201. Si precisa che nella nota di trascrizione del sopra citato titolo non è stato indicato il B.C.N.C. di cui al mapp.le 72 sub. 4.

Per l'immobile di cui al mapp.le 148

- i. Sin dal oltre il ventennio l'immobile di cui al mapp.le 148 di mq. 5.636 apparteneva alla Società "Deutsche Bank Leasing S.p.a." con sede legale in Milano, c.f. 06422900156 in forza dell'acquisto con atto in data 25.09.1996 a rogito del Notaio Dr. Franco Giuseppe, rep. 58630, trascritto a Mantova in data 22.10.1996 ai nn. 9419/6421.
- ii. Con atto in data 19.07.2001 a rogito del Notaio Dr. Domenico Aquarone, rep. 214014, non trascritto nei RR.II., la predetta Società ha variato la denominazione in "Franfinance Leasing Italia S.p.a."
- iii. Con atto in data 28.09.2004 a rogito del Notaio Dr. Giuliano Salvini, rep. 144262, non trascritto nei RR.II., la predetta Società ha variato la denominazione in "S.G. Leasing S.p.a."
- iv. In forza dell'atto di compravendita per scrittura privata con sottoscrizioni autenticate in data 20.07.2005 dal Notaio Dr. Natale Bellutti, rep. 111297 ed in data 29.07.2005 dal Notaio Dr. Lorenzo Turconi, rep. 4969, trascritto a Mantova il 05.08.2005 ai nn. 12530/7400 l'immobile, censito al Catasto Fabbricati al fg. 3 mapp.le 148 cat. D/7 è pervenuto alla Società "La Vetri S.r.l." con sede legale in Villa Poma (MN), c.f. 00153440201.
- v. Con atto di scissione in data 22.07.2008 a rogito del Notaio Dr. Federico Tortora, rep. 20823, trascritto a Mantova il 24.07.2008 ai nn. 10762/6248 gli immobili sono pervenuti alla Società "Aerre S.r.l." con sede legale in Villa Poma (MN), c.f. 02237990201.

Per l'immobile di cui al mapp.le 71

- i. Sin da oltre il ventennio il terreno di cui all'originario mapp.le 71 apparteneva ai sig.ri Pinotti Vito, nato a Villa Poma (MN) il 12.08.1930, c.f. PNTVTI30M12F804H in ragione della quota di 2/3 di piena proprietà e Basaglia Maria Adalgisa, nata a Villa Poma (MN) il 19.12.1935, c.f. BSGMDL35T59F804S in ragione della quota di 1/3 di piena proprietà.
- ii. In forza di successione testamentaria, apertasi il 15.04.2000, in morte del predetto sig. Pinotti Vito, la sua quota è pervenuta alla figlia Pinotti Maria Cristina, nata a Mantova l'11.08.1962, c.f. PNTMCR62M51E897X quanto alla quota di 2/3 del diritto di nuda proprietà ed alla moglie Basaglia Maria Adalgisa, nata a Villa Poma (MN) il 19.12.1935, c.f. BSGMDL35T59F804S quanto alla quota di 2/3 del diritto di usufrutto.

Il testamento del predetto defunto è stato pubblicato con atto in data 09.06.2000 del Notaio Dr. Massimo Betolucci, rep. 35435, registrato a Mantova il 26.06.2000 al n. 2266, mentre la relativa dichiarazione di successione è stata registrata a Mantova il 13.09.2000 al n. 20, vol. 1319 ed ivi trascritta il 12.07.2001 ai nn. 8936/5875. Si precisa che non risulta osservata la continuità delle trascrizioni in quanto non trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di Pinotti Vito.

- iii. In forza dell'atto di permuta in data 21.03.2008 a rogito del Notaio Dr. Federico Tortora, rep. 20354, trascritto a Mantova l'8.04.2008 ai nn. 4832/2915 l'immobile di cui al mapp.le 187 è pervenuto alla Società "La Vetri S.r.l." con sede legale in Villa Poma (MN), c.f. 00153440201.
- iv. Con atto di scissione in data 22.07.2008 a rogito del Notaio Dr. Federico Tortora, rep. 20823, trascritto a Mantova il 24.07.2008 ai nn. 10762/6248 gli immobili sono pervenuti alla Società "Aerre S.r.l." con sede legale in Villa Poma (MN), c.f. 02237990201.

**Trascrizioni pregiudizievoli al 05.11.2019:**

- i. Vincolo "non aedificandi" trascritto a Mantova il 22.10.1982 ai nn. 7733/5153 a favore del Comune di Villa Poma gravante una porzione di mq. 2.187,66 dell'immobile di cui all'originario mapp.le 62.
- ii. Servitù di elettrodotto trascritta a Mantova in data 23.06.1989 ai nn. 5787/3796 a favore dell'"Ente Nazionale per l'Energia Elettrica Enel", con sede legale in Roma, c.f. 00811720580 gravante l'immobile di cui al mapp.le 112.
- iii. Servitù di passaggio pedonale e carraio trascritta a Mantova il 28.10.1996 ai nn. 9628/6520 a favore del mapp.le 148 di mq 5.636 gravante due porzioni dell'immobile di cui al mapp.le 112.

Si precisa che nell'atto costitutivo di detta servitù (atto in data 25.09.1996 a rogito del Notaio Dr. Franco Giuseppe, rep. 58630) si fa riferimento ad un elaborato in cui sono evidenziate le porzioni di mapp.le 112 in cui dovrà essere esercitato il passaggio pedonale e carraio ma nella descrizione di detto elaborato invece si fa riferimento alle porzioni dei mapp.li 66 - 63 e dei mapp.le 112 e 63.

- iv. Ipoteca volontaria iscritta a Mantova il 08.05.2008 ai nn. 6448/1468 a favore di "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a.", con sede legale in Parma, c.f. 02113530345, contro la società "La Vetri S.r.l." con sede legale in Villa Poma (MN), c.f. 00153440201 per € 3.750.000,00 a fronte di un finanziamento di € 2.500.000,00 concesso con atto in data 18.04.2008 del Notaio Dr. Federico Tortora, rep. 20472.

Detta ipoteca grava gli immobili di cui ai mapp.li 72 subb. 1, 2 e 3, 148 sub. 301, 182, 173 sub. 1 e 173 sub. 2, l'immobile di cui ai mapp.li graffiati fra loro 63 sub. 304, 112 sub. 306, 125 sub. 306, 145 sub. 1, nonché i terreni di cui ai mapp.li 159, 183, 188 e 187.

- v. Servitù industriale e servitù di passo pedonale e carraio trascritte a Mantova in data 02.04.2009 ai nn. 4014/2321 a favore di "Enel Distribuzione S.p.a.", con sede legale in

Roma, c.f. 05779711000 gravanti rispettivamente l'immobile di cui al mapp.le 173 sub. 2 e al mapp.le 112 di mq 38.986.

- vi. Sequestro conservativo trascritto a Mantova il 22.11.2017 ai nn. 13734/8828 a favore dell'"Erario dello Stato", con sede in Roma, c.f. 80207790587 gravante gli immobili censiti nel Catasto Fabbricati al fg. 3 mapp.li 112 e 182.

Nel quadro D della suddetta nota di trascrizione si è precisato che il sequestro riguarda solo una porzione dei mapp.li indicati.

#### **Accertamento dello stato di possesso del bene:**

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla Società proponente, è stato possibile appurare che gli immobili in parola risultano oggetto di contratto di locazione e nello specifico (si veda allegato n. 5):

- fg. 3 mapp.le 148 sub. 301, mapp.le 173 sub. 1, mapp.le 173 sub. 2, mapp.le 63 sub. 304, mapp.le 112 sub. 306, mapp.le 125 sub. 306, mapp.le 145 sub. 1 e mapp.le 182 – immobili locati in forza di contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo stipulato in data 22.10.2008, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Mantova in data 28.10.2008 al n. 7959/11, concesso alla Società "La Vetri S.r.l." - c.f. 00153440201 con sede in Villa Poma (MN) – via Roma Nord n. 207, dalla Società "Aerre S.r.l." con sede in Villa Poma di Borgo Mantovano (MN), c.f. 02237990201.

La locazione è stata stipulata per la durata di sei anni con decorrenza dal 01.08.2008 al 31.07.2014.

Il contratto di locazione si rinnoverà tacitamente per un ulteriore periodo qualora non venga data da una delle parti disdetta (a mezzo di lettera raccomandata spedita almeno 12 mesi prima della scadenza di locazione) e salvo la facoltà del conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore (mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione).

Il canone di locazione è stato pattuito per l'importo annuale di € 150.000,00 al netto di IVA che il conduttore si impegna a corrispondere in dodici rate mensili.

Il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati disponibile nella Gazzetta Ufficiale.

Il succitato contratto di locazione è stato oggetto di:

- integrazione registrata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Mantova in data 12.11.2009 al n. 2134;
- dichiarazione del sig. Ampelio Ravagnani, quale amministratore della Società "AERRE SRL", relativa al rinnovo tacito sino al 31.07.2020 del predetto contratto;
- comunicazione del 01.08.2019 in cui la Società "Aerre S.r.l." precisa che *"in caso di mancata omologazione definitiva del concordato preventivo, la scrivente, visto il*

*vostro inadempimento all'obbligo del pagamento dei canoni, provvederebbe a intraprendere ogni azione giudiziale utile ai fine della risoluzione del contratto di locazione in essere al fine di ottenere la restituzione del compendio di proprietà concesso in locazione, libero da cose e/o persone. In particolare l'impianto di lavorazione del vetro dovrà essere asportato insieme ad ogni altro bene di Vostra proprietà".*

**Valore di mercato stimato:**

la stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie lorda commerciale, la quale è in ogni caso da ritenersi puramente orientativa. Nel merito le superfici sono state arrotondate al metro quadrato e quantificate mediante misure grafiche degli elaborati progettuali reperiti, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Per quanto concerne la stima dei beni, lo scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2019, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti. Tali valutazioni sono state improntate su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

Come già precisato nel paragrafo "descrizione" l'immobile in oggetto è stato costruito sin dalla sua nascita con uno specifico impianto distributivo atto allo svolgimento di una particolare attività aziendale, la cui riconversione potrebbe risultare oltre che onerosa anche talvolta di difficile attuazione per talune attività aziendali diverse da quella che veniva svolta nel complesso immobiliare; tale caratteristica, a parere dello scrivente, potrebbe limitarne la sua appetibilità sul mercato immobiliare o quantomeno limitare la sua commerciabilità ai soli potenziali acquirenti operanti nello stesso campo della Società "La Vetri S.r.l."

Immobile Villa Poma (MN), via Roma Nord n. 207	Superficie lorda comm.	Valore unitario di stima	Valore totale di stima (arrotondato)
---	---------------------------	-----------------------------	--

Capannone "B" e "C"	mq.	1.370,20	€/mq.	150,00	€ 206.000,00
Soppalco	mq.	82,00	€/mq.	100,00	€ 8.000,00
Capannone "D"	mq.	2.442,20	€/mq.	300,00	€ 733.000,00
Soppalco	mq.	106,80	€/mq.	100,00	€ 11.000,00
Magazzino ricambi "C"	mq.	55,40	€/mq.	150,00	€ 8.000,00
Magazzino "E"	mq.	251,70	€/mq.	200,00	€ 50.000,00
Uffici direzionali "A"	mq.	593,50	€/mq.	550,00	€ 327.000,00
Uffici di servizio "C"	mq.	30,90	€/mq.	300,00	€ 9.000,00
Tettoia depuratore	mq.	213,50	€/mq.	50,00	€ 11.000,00
Tettoie di collegamento	mq.	234,00	€/mq.	75,00	€ 18.000,00
Altre tettoie	mq.	207,80	€/mq.	75,00	€ 15.000,00
Tettoie stoccaggio "F"	mq.	2.995,00	€/mq.	150,00	€ 450.000,00
Depuratore	mq.	315,50	€/mq.	150,00	€ 47.000,00
Tunnel Giese	mq.	a.c.			€ 30.000,00
Pesa	mq.	a.c.			€ 10.000,00
Aree esterne	mq.	43.218,10	€/mq.	40,00	€ 1.729.000,00
Area di futura espansione	mq.	16.627,00	€/mq.	25,00	€ 416.000,00
Abitazione "G"	mq.	186,50	€/mq.	200,00	€ 37.000,00
Rustico abitazione	mq.	9,10	€/mq.	100,00	€ 1.000,00
Rustici/cantine	mq.	116,10	€/mq.	80,00	€ 9.000,00
Magazzino	mq.	316,10	€/mq.	80,00	€ 25.000,00
<b>Valore stimato (arrotondato)</b>					<b>€ 4.150.000,00</b>
<b>(euro quattromilionicentocinquantamila/00)</b>					

#### Considerazioni finali:

all'importo sopra calcolato si ritiene di applicare una svalutazione pari a € 300.000,00, in ragione di tutte quelle opere necessarie a rendere l'immobile funzionale all'attività sin d'ora svolta (sigillatura fessurazioni pavimentazione in calcestruzzo, bonifica del fosso Galena, ottenimento autorizzazione allo scarico per il depuratore, temporanea inibizione

all'utilizzo di alcune aree come da sequestro conservato della Guardia di Finanza), in ragione del fatto che la vendita giudiziale elide la garanzia per vizi del bene venduto e in ragione dei costi tecnico/amministrativi e oblativi così come indicato nel paragrafo "conformità progettuale"; il valore così rettificato dell'immobile di proprietà della Società "Aerre S.r.l." risulta essere pari a **€ 3.850.000.000,00 (euro tremilionioftocentocinquantamila/00).**

Va inoltre precisato che la valutazione dell'immobile così come sopra indicata, si è resa necessaria al fine dell'ottenimento dell'attivo del Piano Concordatario presentato dalla Società "La Vetri S.r.l." al Tribunale di Mantova; ciò obbliga lo scrivente ad effettuare un'ulteriore e più approfondita analisi, anche tenuto conto delle "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili", in considerazione del fatto che il trasferimento del bene stesso avverrà attraverso una procedura concorsuale.

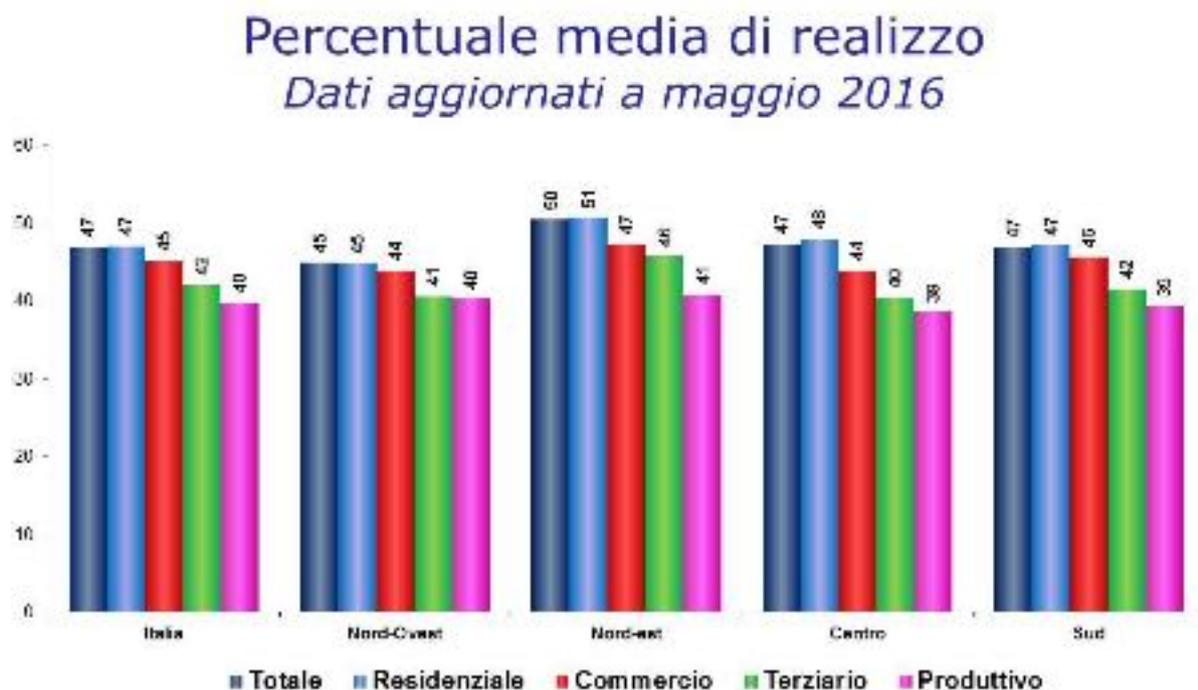
In tale ipotesi le "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" indicano i limiti per cui non possono essere soddisfatte uno o più condizioni previste dalla definizione di valore di mercato e più precisamente:

- 1. l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso di vendita giudiziale occorre tener conto di quanto segue: i) non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica dal perito, per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore); ii) è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso; iii) le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;*
- 2. il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...);*
- 3. la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;*
- 4. esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;*
- 5. la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare ;*

6. il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili.

Esaminando il caso di specie si ritiene di poter aderire in maniera incontrovertibile al presupposto che in una vendita all'interno di una procedura concordataria il venditore/debitore non si configuri in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato, come pure che la valutazione dell'immobile sia svolta dall'esperto stimatore in una determinata data che risulta essere molto antecedente alla data di trasferimento del cespite.

Ciò considerato e al fine di individuare il potenziale deterioramento del valore di mercato sopra calcolato per gli effetti di una vendita in una procedura di Concordato Preventivo, si è provveduto al reperimento di dati statistici sulle vendite giudiziarie, di cui si riporta il grafico sotto esposto (fonte Ribes S.p.a. "Indagine statistica andamento aste immobiliari in Italia").



Fonte "Ribes S.p.a."

Inoltre i dati sopra riportati, che evidenziano un realizzo del valore degli immobili nelle vendite giudiziarie che si attesta intorno al 40% del valore periziato per le destinazioni produttive, sono stati messi a confronto con una serie di dati forniti dalla Società "Astalegale S.p.a.", sempre sull'andamento delle vendite giudiziarie nella Provincia di Mantova per l'anno 2108, il cui risultato (realizzo medio 35,09% e aggiudicazione media tra la 4<sup>a</sup> e la 5<sup>a</sup> asta) è apparso sostanzialmente in linea con i dati "Ribes S.p.a."

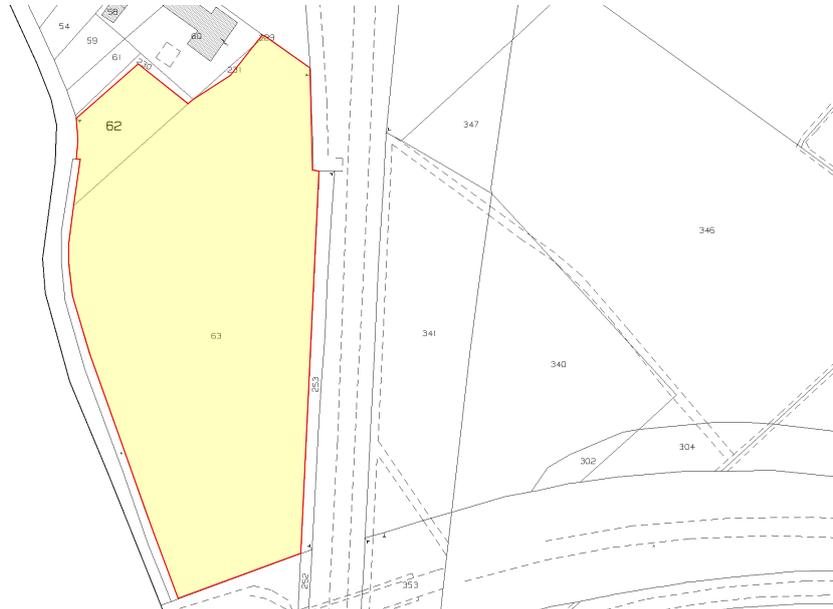
tipologia immobile	n. tentativi	anno asta	valore di perizia	prezzo base	realizzo	esito	percentuale di realizzo
Magazzino	10	2018	€ 110.000,00	€ 12.688,00	€ 10.160,00	Aggiudicata	9,24%
Deposito	7	2018	€ 150.000,00	€ 15.821,00	€ 11.866,00	Aggiudicata	7,91%
Deposito	4	2018	€ 160.000,00	€ 67.500,00	€ 50.625,00	Aggiudicata	31,64%
Capannone	6	2018	€ 185.000,00	€ 16.875,00	€ 12.700,00	Aggiudicata	6,86%
Capannone	7	2018	€ 150.000,00	€ 13.711,00	€ 10.300,00	Aggiudicata	6,87%
Capannone	6	2018	€ 275.000,00	€ 25.313,00	€ 19.000,00	Aggiudicata	6,91%
Capannone	5	2018	€ 325.495,80	€ 58.430,00	€ 44.100,00	Aggiudicata	13,55%
Capannone	5	2018	€ 190.000,00	€ 34.067,00	€ 50.000,00	Aggiudicata	26,32%
Capannone	5	2018	€ 185.000,00	€ 33.171,00	€ 43.000,00	Aggiudicata	23,24%
Ind./Artigianale	5	2018	€ 1.199.407,50	€ 430.101,00	€ 325.000,00	Aggiudicata	27,10%
Ind./Artigianale	5	2018	€ 115.000,00	€ 20.620,00	€ 15.500,00	Aggiudicata	13,48%
Opificio	5	2018	€ 2.651.000,00	€ 479.799,00	€ 650.000,00	Aggiudicata	24,52%
Laboratorio	5	2018	€ 153.000,00	€ 27.433,00	€ 39.000,00	Aggiudicata	25,49%
Laboratorio	9	2018	€ 160.000,00	€ 33.750,00	€ 26.000,00	Aggiudicata	16,25%
Laboratorio	5	2018	€ 918.000,00	€ 164.595,00	€ 125.000,00	Aggiudicata	13,62%
Capannone	4	2018	€ 195.000,00	€ 69.927,00	€ 56.500,00	Aggiudicata	28,97%
Magazzino	3	2018	€ 450.000,00	€ 215.157,00	€ 170.000,00	Aggiudicata	37,78%
Capannone	5	2018	€ 536.000,00	€ 192.207,00	€ 230.000,00	Aggiudicata	42,91%
Capannone	4	2018	€ 611.000,00	€ 219.100,00	€ 164.350,00	Aggiudicata	26,90%
Laboratorio	3	2018	€ 409.000,00	€ 195.555,00	€ 146.670,00	Aggiudicata	35,86%
Magazzino	5	2018	€ 141.500,00	€ 25.371,00	€ 37.300,00	Aggiudicata	26,36%
Magazzino	4	2018	€ 540.000,00	€ 193.641,00	€ 145.231,00	Aggiudicata	26,89%
Capannone	2	2018	€ 349.000,00	€ 166.866,00	€ 210.000,00	Aggiudicata	60,17%
Capannone	3	2018	€ 839.000,00	€ 401.147,00	€ 301.000,00	Aggiudicata	35,88%
Ind./Artigianale	2	2018	€ 750.000,00	€ 478.125,00	€ 358.600,00	Aggiudicata	47,81%
Capannone	1	2018	€ 410.000,00	€ 348.500,00	€ 261.500,00	Aggiudicata	63,78%
Capannone	4	2018	€ 104.400,00	€ 66.555,00	€ 50.500,00	Aggiudicata	48,37%
Laboratorio	2	2018	€ 180.000,00	€ 114.750,00	€ 86.110,00	Aggiudicata	47,84%
Industriale	1	2018	€ 1.750.000,00	€ 1.750.000,00	€ 1.750.000,00	Aggiudicata	100,00%
Magazzino	2	2018	€ 274.000,00	€ 174.750,00	€ 131.062,50	Aggiudicata	47,83%
Capannone	7	2018	€ 170.000,00	€ 71.718,75	€ 54.000,00	Aggiudicata	31,76%
Ind./Artigianale	1	2018	€ 135.000,00	€ 135.000,00	€ 101.350,00	Aggiudicata	75,07%
Ind./Artigianale	1	2018	€ 106.000,00	€ 106.000,00	€ 128.000,00	Aggiudicata	120,75%

Stante le considerazioni e i dati sopra esposti, pur nella consapevolezza che tutti i dati reperiti si riferiscono ad una serie di immobili che hanno sì destinazioni d'uso coerenti con l'immobile oggetto stima, ma con caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono variare tra loro, si ritiene sia necessario considerare, per motivi esclusivamente prudenziali, che il valore del compendio immobiliare di proprietà della Società "Aerre S.r.l." sopra esposto, possa essere oggetto di una svalutazione ulteriore tenuto conto della modalità di vendita a cui l'immobile verrà sottoposto all'interno della procedura di Concordato Preventivo.

**TERRENO IN PARTE EDIFICABILI E IN PARTE AGRICOLO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'  
TRACOMAT S.R.L.**

**Borgo Mantovano (MN) Revere, via Trentine**

**Identificazione Catastale:**



come già menzionato in precedenza i cespiti costituenti l'immobile in oggetto risultano censiti al Catasto Terreni dell'Agenda del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Mantovano (sezione di Revere) e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 14 mapp.le 62 – vigneto – cl. U – ha are ca 00 10 50 – deduz. BEA e DO7R - reddito dominicale € 10,90 – reddito agrario € 7,86;
- fg. 14 mapp.le 63 – seminativo irriguo arboreo – cl. 1 – ha are ca 01 36 48 – deduz. BEA, DO7R e IEA - reddito dominicale € 173,15 – reddito agrario € 116,30;
- fg. 14 mapp.le 229 – area rurale – ha are ca 00 00 04.

Precisazioni catastali:

- il mapp.le 62 di attuali mq. 1050 deriva dal mapp.le 62 di mq. 1.180;
- il mapp.le 63 di attuali mq. 13.648 deriva dal mapp.le 63 di mq. 14.370 (ex mapp.le 63 di mq. 14.410 ex mapp.le 63 di mq. 16.010);
- il mapp.le 229 di attuali mq. 4 deriva dal mapp.le 60 di mq. 1.180.

**Intestatari:**

dalla documentazione reperita presso l'Agenda del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a:

- Tracomat S.r.l. con sede in Revere – Borgo Mantovano (MN) c.f. 00424590206 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

### **Confini in senso N.E.S.O:**

quanto ai mapp.li 62, 63 e 229 del fg. 14 in corpo unico con rag. mapp.le 230, rag. mapp.le 231, rag. mapp.le 60, rag. mapp.le 56, rag. mapp.le 369, rag. mapp.le 253, fossato con al di là strada Trentine e strada Trentine.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. T1804/2019) e di fatto (si veda allegato n. 1).

### **Inquadramento Urbanistico:**

dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borgo Mantovano (MN) in data 04.10.2019 prot. n. 0012709/2019 (si veda allegato n. 2), gli immobili sopra descritti sorgono in zona denominata:

- parte del mapp.le 63 è ricompresa in "Ambito (tc. 7 - e1) zona territoriale ad uso agricola";
- parte del mapp.le 63 è ricompresa in "Ambito (tc. 5) zona di completamento ad uso produttivo - industriale artigianale" (art. 17.5 - titolo 3° del Piano delle Regole);
- parte del mapp.le 63 è ricompresa nel "vincolo legge Galasso"
- parte del mapp.le 63 è ricompresa in "aree destinate a fascia di rispetto e arretramento edificatorio";
- i mapp.li 62 e 229 sono ricompresi in "Ambito (tc. 5) zona di completamento ad uso produttivo - industriale artigianale" (art. 17.5 - titolo 3° del Piano delle Regole).

### Ambito tc.5 - Zona di completamento ad uso produttivo industriale artigianale

Definizione:

è la zona consolidata occupata prevalentemente da insediamenti produttivi, industriali, artigianali, depositi e magazzini per vendita all'ingrosso.

Comprende aree urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate dal punto di vista edilizio.

In tale ambito sono anche tutte le aree di vecchia formazione che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche di posizione, datazione nel tempo, urbanizzazione e dotazione di servizi tali da farle appartenere di fatto ad un aggregato funzionale completo.

Destinazioni d'uso:

la destinazione d'uso principale è quella produttiva di tipo artigianale/industriale (Gf.2.1). Sono escluse dall'ambito le attività che producono rumori, esalazioni o scarichi, ritenuti dannosi, nocivi, e tutte quelle che, per le loro caratteristiche o materiali lavorati, entrano a far parte delle industrie nocive di prima classe identificate nel D.M. 05/09/1994 esclusa la destinazione prevalentemente residenziale oltre le dimensioni massime indicate.

Sono consentite come uso complementare:

- le attività produttive distinte con Gf 2.3, 2.4, 2.5;

- le attività produttive distinte con Gf 2.2 nel pieno rispetto delle prescrizioni degli enti competenti;
- le attività terziarie – direzionali distinte con Gf.4;
- le attività commerciali di cui ai Gf 3.2, 3.4, 3.5 nei limiti previsti dalle norme settoriali;
- i servizi distinti con Gf 5.3;
- le destinazioni per usi complementari quali uffici ed alloggi per i proprietari o per il personale di custodia per un massimo di 400 mq. di S.L.P.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione:

per le aree individuate con la retinatura del presente ambito, valgono i parametri di seguito riportati, anche se ricadenti all'interno delle reti ecologiche.

U.f. = 1,00mq./mq.

R.c. = 65% della superficie fondiaria

H = 8,50 ml estesa sino a ml. 10,00 per gli impianti compatibili con il ciclo produttivo e che a causa del quale sia necessario raggiungere maggiori altezze.

D.c. = 5,00 ml. non è consentita la costruzione a confine.

D.f. = 10,00 ml. se non costruiti in aderenza, la distanza tra fabbricati appartenenti alla stessa azienda fra pareti entrambe non finestrate, deve essere non inferiore alla metà dell'edificio più alto e in ogni caso non inferiore a ml. 5,00.

D.s. = 8,00 ml per lato, per strade di larghezza inferiore e uguale a ml. 7,00; 12,00 ml per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml 15,00; 15,00 ml per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

Tutti gli interventi sono di norma attuati come intervento diretto mediante Permesso di Costruire o D.I.A. come previsto dalla normativa vigente.

In caso di intervento su area di rilevante entità, nel caso di medie strutture di vendita e qualora si ravvisasse la necessità di realizzare o potenziare le opere di urbanizzazione primaria necessarie, l'intervento edilizio può essere condizionato alla approvazione di Piano Attuativo convenzionato esteso all'intera area interessata.

Particolari prescrizioni

È ammissibile l'edificazione in aderenza a edifici preesistenti secondo i disposti del C.C. e delle norme vigenti ed è obbligatorio il rispetto degli allineamenti stradali di vecchia formazione o di quelli definiti nella cartografia di progetto.

Deve essere assicurata la quantità minima per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi per parcheggi in ragione di 1 mq ogni 100 mc o secondo la norma di settore.

Un eventuale realizzazione di medie strutture di vendita potrà essere valutata ai sensi della delibera DCR 13/03/2007 n. VIII/352 e s.m.i.

Per quanto riguarda la componente sismica si rimanda a quanto prescritto all'interno dell'apposito allegato, e a quanto riportato all'art.33 del presente documento.

Ambito tc.7 - Zona territoriale ad uso agricolo

Definizione:

comprende le parti del territorio non edificate, effettivamente destinate ad usi agricoli o i cui suoli siano comunque idonei all'attività produttiva agricola, purché il frazionamento delle proprietà non le faccia comprendere, fermo restando l'uso agricolo, tra le zone di espansione residenziale o artigianale industriale.

Per quanto riguarda le zone rurali si recepisce in generale la normativa regionale vigente in materia, in quanto il territorio comunale di Revere non presenta una differenziazione produttiva del terreno tale da giustificare un quadro normativo particolareggiato.

L'area agricola viene suddivisa nei seguenti sotto ambiti con caratteristiche proprie:

1. ambito tc.7.e1: ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva
2. ambito tc.7.e2: ambiti agricoli strategici a caratterizzazione produttiva ma ad elevata valenza paesaggistica (ricadono all'interno delle reti ecologiche).

La suddivisione suddetta è stata modificata rispetto al PGT precedente, rinominando le aree in base alla nuova definizione data nel PTCP del territorio rurale, contenutisticamente molto simile alla suddivisione precedente.

All'interno del PTCP vengono inoltre inseriti due nuovi ambiti agricoli per i quali è stata fatta verifica ed integrazione con la realtà comunale.

- ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo e il sistema agricolo
- aree agricole soggette a trasformazione.

Modalità d'uso e disciplina generale nel territorio rurale:

gli ambiti territoriali di uso agricolo sono le parti in cui insistono unità produttive agrarie con corrispondenti annessi rustici necessari alla conduzione del fondo, come ben definito al Titolo III art. 59 comma 1 della L. R. n°12/2005 e s.m.i.:

"Nelle aree destinate ed individuate come agricole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini agricoli, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri previsti dall'art. 6."

Sono ammessi interventi con destinazione G6.

Non sono ammissibili destinazioni d'uso che siano:

- residenze (Gf 1), escluso quelle già citate del proprietario e dei dipendenti e nel caso si verificano le condizioni previste dal comma 7 del presente articolo.
- strutture edilizie non agricole;
- grandi strutture di vendita (Gf 3.3, 3.4, 3.5)
- attività produttive (Gf 2);

Sono ammissibili invece, come uso complementare, strutture agrituristiche, impianti tecnologici definiti come Gf 5.3, previo parere del Comune e previa valutazione di compatibilità paesaggistica. Questi impianti possono essere realizzati e gestiti da enti pubblici o da privati; in quest'ultimo caso, l'intervento è subordinato alla definizione di una

convenzione con il Comune che ne regoli le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e le modalità d'uso. Tutte le aree che vengono destinate a questo tipo di impianti sono normate dall'art. 30 per gli impianti tecnologici del titolo 3° del Piano delle Regole.

In tutte le zone destinate dal PGT ad uso agricolo gli interventi edilizi di nuova costruzione ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. avvengono solo con richiesta di Permesso di Costruire che è rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i., a titolo gratuito;
- b) al titolare o al legale rappresentante di impresa agricola per la realizzazione delle sole infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli subordinatamente al pagamento del contributo di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero di mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato:

- alla presentazione all'Amministrazione Comunale Concedente di atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione agricola al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del richiedente sui registri della proprietà immobiliare. Tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali (P.G.T.);
- all'accertamento da parte del Comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1 art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i. anche alla presentazione all'Amministrazione Comunale Concedente, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione d'impresa.

Dei necessari requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di legge, verrà fatta specifica menzione nel provvedimento di rilascio del Permesso di Costruire.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici possono essere realizzati mediante presentazione in comune di denuncia di inizio attività.

In tutte le zone agricole ai fini del computo dei volumi realizzabili per le abitazioni e del rapporto di copertura realizzabile per le attrezzature e le infrastrutture produttive consentite, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui, di proprietà e componenti l'azienda, compresi quelli esistenti nei comuni contermini.

Su tutte le aree di proprietà computate ai fini edificatori deve essere istituito un vincolo di

"non edificazione" da trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari modificabile in caso di variazione della destinazione e della normativa urbanistica per la zona di riferimento.

Il comune rilascia, contestualmente al Permesso di Costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.

Non sono subordinate al rilascio del Permesso di Costruire né ad altra autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinata alla protezione stagionale delle colture.

Sono ammessi allevamenti di animali soltanto se alimentati con prodotti dell'azienda, in misura non inferiore al 25% dell'alimentazione necessaria complessiva.

Soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, possono effettuare, subordinatamente al versamento del contributo di concessione se dovuto e secondo le modalità previste dalle normative vigenti, interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, fatto salvo la dimostrata dismissione da almeno cinque anni della destinazione e dell'uso rurale degli edifici.

La ristrutturazione dell'immobile deve essere effettuata senza pregiudicare il mantenimento o il ripristino dell'attività agricola sulle aree non direttamente interessate dall'intervento. (vedi normativa specifica corti abbandonate ambito tc.9).

Per le aree individuate all'interno della retinatura del presente ambito con colorazioni che indicano destinazioni diverse, valgono i parametri normati in modo specifico per le singole destinazioni.

Caratteristiche degli interventi:

per la costruzione di nuove stalle e per i capannoni ad uso agricolo, in particolare se posti all'interno e in vicinanza di corti coloniche storiche, si prescrive l'uso di coperture inclinate con manto in coppi ovvero con materiali simili per resa visiva, al fine di mitigare l'effetto di estraniamento tipologica rispetto al contesto, proprio di tali strutture. Anche l'intonacatura dei fronti deve essere nei colori delle terre naturali o rivestiti in mattoni, per accostare questi manufatti il più possibile a tipi tradizionali dell'edilizia storica. Si ritiene comunque utile sollecitare ed incentivare i professionisti all'utilizzo dei sistemi alternativi alle strutture prefabbricate in cemento armato, quali il ferro o il legno, che consentono maggiore versatilità nelle forme e nelle dimensioni, nonché nella composizione architettonica finale. Inoltre, si devono sempre prevedere opere di mitigazione e compensazione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e canalizzazioni, con piantumazioni composte di alberi ad alto fusto con essenze autoctone e arbusti da fiore.

Nel caso in cui ci fosse la necessità di tagliare piante appartenenti a filari storici segnalati dalle carte (tav. VAS 1 carta del paesaggio) si dovrà poi di seguito ripiantumare con un incremento del 30% rispetto al tolto in zone individuate dall'Amministrazione.

Ogni intervento edilizio nelle zone agricole, sia esso di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, ampliamento nuova costruzione, dovrà avvenire in piena

armonia con gli elementi architettonici tradizionali dell'edilizia rurale in generale, ed in particolare dell'edificio sul quale si concentra l'intervento.

In particolare si prescrive:

1. le nuove costruzioni dovranno essere posizionate in modo da formare un unico aggregato abitativo;
2. gli ampliamenti consentiti dovranno essere di norma realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica non più funzionale alla conduzione del fondo;
3. per tutti gli interventi consentiti è obbligatorio l'uso e il mantenimento delle coperture a falde inclinate preferibilmente a due falde con la linea di colmo parallela al lato maggiore; le quattro falde sono possibili per gli edifici a pianta centrale;
4. la pendenza delle coperture dovrà essere compresa fra il 30% e il 40% e lo sporto della cornice di gronda non potrà superare i 50 cm;
5. il manto di copertura per gli edifici abitativi dovrà essere in coppi di fattura tradizionale e colorazione naturale;
6. in caso di ampliamento di edifici dovranno essere mantenute le caratteristiche delle falde, del manto di copertura e delle cornici esistenti;
7. laddove esistano decorazioni originali, ne è prescritta la conservazione con eventuali restauri delle parti danneggiate;
8. è prescritto l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare con collocazione a vista impiegando per questi elementi lamiera di rame;
9. la nuova forometria dovrà rispettare la tipologia del fabbricato caratteristico della zona agricola con larghezze contenute nella dimensione massima di cm 100 e altezze nella dimensione massima di cm 250 con serramenti ed elementi oscuranti ad anta, di legno al naturale o verniciato;
10. sono da evitare balconi sporgenti, scale esterne a giorno, bow windows, terrazze scoperte e i corpi aggettanti in genere;
11. le pareti saranno rifinite ad intonaco non plastico e tinteggiato a tinte nelle tonalità delle terre.

Spandimento dei liquami:

la D.G.R. 5215/2007 stabilisce le nuove regole per la utilizzazione degli effluenti di allevamento nelle aree classificate vulnerabili ai sensi della D.G.R. 3297 del 11/10/2006.

Avendo la suddetta DGR ricompreso parte del territorio comunale di Revere nelle aree vulnerabili, le imprese interessate (sia che attuino attività di allevamento, sia che attuino attività di coltivazione agraria), se ricadenti in dette aree vulnerabili (da verificarsi su apposita cartografia dell'ERSAF), dovranno adeguarsi secondo le modalità e tempi disposti dal Programma d'azione allegato alla deliberazione stessa, e s.m.i.

La D.G.R. 5215/2007 vincola all'adozione di misure idonee ad evitare rischi di inquinamento delle acque, stabilendo che il carico massimo di reflui da spandere nella SAU ricadente in zona vulnerabile, non deve in ogni caso superare un apporto superiore

a 170 Kg per ettaro e per anno di azoto, inteso come quantitativo medio aziendale, innalzato a 340 kg per ettaro per anno in zona non vulnerabile. (art. 14 allegato 1 alla DGR 5215/2007).

In ogni caso per tutte le questioni inerenti allo spandimento di reflui zootecnici si rimanda alla apposita normativa ed eventuali aggiornamenti della stessa.

Per quanto riguarda la componente sismica si rimanda a quanto prescritto all'interno dell'apposito allegato, e a quanto riportato all'art.33 del presente documento.

Oltre alle disposizioni generali di cui ai punti precedenti si applicano in relazione dei diversi sub-ambiti le seguenti prescrizioni e disciplina particolare di utilizzazione.

Art. 17.7.1. (ambito tc.7.e1): Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio esistente.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni non possono superare i seguenti limiti:

- densità fondiaria = 0,03 mc./mq.;
- altezza massima = ml. 7,50;
- distanza fra le costruzioni = nella medesima azienda non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00 se le pareti non sono finestrate; di ml. 10,00 se anche una sola delle pareti risulta finestrata;
- distanza dai confini = pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 5,00;
- sono possibili costruzioni in aderenza ad edificio già posto sul confine, per tutta la sua estensione ed altezza;
- sono possibili costruzioni a confine previa convenzione legale fra confinanti trascritta presso il pubblico registro immobiliare.

I limiti di densità fondiaria di cui sopra non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

È ammesso l'esercizio dell'attività di agriturismo nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia (L. 26 del 20/02/2006 e LR n°10 del 08/06/2007). I progetti di insediamento di questa attività devono prevedere sempre il recupero degli immobili esistenti con adeguato inserimento nell'ambiente circostante e la salvaguardia delle peculiari caratteristiche.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive agricole di cui al comma 1 dell'art.59 della L.R. 12/2005 e s.m.i. le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti con il paesaggio rurale.

La distanza minima delle infrastrutture agricole dagli altri ambiti, dalle strade e dalle

abitazioni è indicata nella tabella "A" dell'art. 17.7.1. del Piano delle Regole.

Si dovranno inoltre rispettare per edifici rustici ad uso agricolo i seguenti parametri:

- Distanza minima dai confini = ml. 15,00; sono possibili costruzioni in aderenza a costruzioni rurali esistenti per tutta la loro estensione ed altezza. Sono possibili costruzioni da realizzarsi a distanze inferiori sino a confine non in aderenza, previa convenzione legale fra confinanti trascritta presso il pubblico registro immobiliare.
- Altezza massima = ml. 9,00 escluso volumi tecnici, silos e attrezzature tecnologiche.

Per la determinazione della volumetria e del rapporto di copertura massimi ammissibili nell'ambito dell'azienda sono valutati anche i fabbricati esistenti ed utilizzati dall'azienda a prescindere da eventuali artificiosi frazionamenti di aree.

Gli insediamenti destinati ad allevamenti intensivi, oltre al rispetto delle distanze dai centri abitati, devono prevedere idonei impianti di stoccaggio dei rifiuti solidi e liquidi, di depurazione o di spandimento degli stessi su terreni idonei appositamente vincolati, e prevedere barriere di alberi frangivento di idonea essenza da apprestare contemporaneamente alle opere edilizie.

Per le aziende inserite nel presente ambito esistenti e funzionanti alla data di prima approvazione del Piano di Governo del Territorio (13/12/2007) i parametri seguenti di densità fondiaria per le abitazioni (0.03m.c/mq.); di superficie massima di copertura per le attrezzature e infrastrutture produttive (10% della superficie aziendale); di superficie massima di copertura per le serre (40% della superficie aziendale), indicati al comma 3 e 4 dell'art. 59 della L.R.12/2005, sono incrementati del 20%.

Sono consentiti ampliamenti degli edifici abitativi esistenti, sino al massimo del 20% della volumetria esistente.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

**Descrizione:**



trattasi di lotto di terreno privo di fabbricati in parte edificabile ad uso produttivo e in parte ad uso agricolo, individuato dal vigente strumento urbanistico per una porzione come

"Ambito (tc. 7 – e1) zona territoriale ad uso agricola" e per una porzione come "Ambito (tc. 5) zona di completamento ad uso produttivo – industriale artigianale".

Una parte dell'area è inoltre interessata da "vincolo legge Galasso" e ricompreso nelle "aree destinate a fascia di rispetto e arretramento edificatorio".

L'area, di forma irregolare, ha una superficie complessiva di 14.702,00 mq. di cui circa 3.920,00 mq. edificabili e circa 10.782,00 mq. agricoli.

L'area identificata al fg. 14 mapp.le 62 è stata individuata a seguito di presentazione al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Revere (ora Borgo Mantovano) di frazionamento del 24.05.1977 in atti dal 18.11.1981 (n. 2479).

L'area identificata al fg. 14 mapp.le 63 è stata individuata a seguito di presentazione al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Revere (ora Borgo Mantovano) di frazionamento del 24.05.1977 in atti dal 18.11.1981 (n. 2479), frazionamento del 28.04.1979 in atti dal 18/11/1981 (n. 1179) e frazionamento in atti dal 15/03/1988 (n. 885).

L'area identificata al fg. 14 mapp.le 229 è stata individuata a seguito di presentazione al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Revere (ora Borgo Mantovano) di frazionamento del 24.05.1977 in atti dal 18.11.1981 (n. 2479).

Il terreno che sorge all'estremità sud del Comune di Revere (MN), si sviluppa tra la S.P. 43, via Trentine e la linea ferroviaria Bologna-Verona, in una zona prevalentemente agricola; l'area risulta delimitata su via Trentine e sul fronte nord da recinzione costituita da muratura in calcestruzzo con soprastante recinzione metallica, mentre sui rimanenti lati da rete metallica palificata.

L'accesso all'area è garantito da due ampi accessi carrai entrambi prospicienti la via pubblica; inoltre sul lato est il lotto è dotato di un raccordo ferroviario verso il binario morto di cui non è stato possibile recuperare nessun documento autorizzativo.

L'area risulta in gran parte pavimentata con strato di ghiaia ed è dotata di impianto di illuminazione.

Dal punto di vista orografico i terreni, che attualmente risultano utilizzati come deposito per veicoli pesanti, risultano avere un andamento pianeggiante con un piano di campagna alla stessa quota del piano stradale; al momento del sopralluogo l'area si presentava in uno stato manutentivo che è possibile definire buono; inoltre si è riscontrata la presenza di alcune campane di vetro e di cassoni metallici di proprietà della Società "La Vetri S.r.l."

Si precisa che al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la

superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

**Provenienze:**

- i. Sin da oltre il ventennio gli immobili di cui ai mapp.li 62 e 229 nonché l'immobile di cui all'originario mapp.le 63 di mq. 14.370 appartenevano alla Società "Tracomat di Ravagnani Renzo, Ampelio e C. S.n.c." con sede in Revere (MN), c.f. 00424590206 in forza dell'acquisto con atto in data 24.05.1977 a rogito del Notaio Dr. Rino Breviglieri, rep. 44425, trascritto a Mantova il 17.06.1977 ai nn. 4220/3215.  
Si precisa che in detto atto di acquisto l'allora venditore concedeva alla Società acquirente la possibilità, *"sui lati di ovest e nord del terreno compravenduto, di costruire un fabbricato di qualsiasi tipo, altezza e destinazione senza aprire, in dette pareti, vedute di genere"*.
- ii. Con atto in data 03.10.2008 a rogito del Notaio Dr. Federico Tortora, rep. 21068, trascritto a Mantova il 15.10.2008 ai nn. 14872/8721 la predetta Società si è trasformata in società a responsabilità limitata, assumendo la denominazione di "Tracomat S.r.l.", mantenendo al contempo lo stesso codice fiscale e la stessa sede in Comune di Revere (oggi Borgo Mantovano).

**Trascrizioni pregiudizievoli al 05.11.2019:**

nessuna.

**Accertamento dello stato di possesso del bene:**

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla Società proponente, si prende atto che parte degli immobili in parola risultano oggetto di contratto di locazione ad uso transitorio stipulato in data 08.01.2019, tra il sig. Ravagnani Renzo in qualità di Legale Rappresentante della Società "Tracomat S.r.l." (c.f. 00424590206) con sede in Borgo Mantovano (MN) e il sig. Zangirolami Paolo in qualità di Rappresentante Legale della Società "Industrial Trasporti e Noleggi S.r.l." (c.f. 04599890284) con sede in Ospedaletto Euganeo (PN).

L'area oggetto del contratto sopracitato è identificata al fg. 14 mapp.le 63 e mapp.le 229 per la sola porzione tra il fossato e il binario ferroviario.

Il contratto è stipulato per la durata di un anno decorrente dal 08.01.2019 al 07.01.2020 e non si rinnoverà tacitamente. E' fatto comunque obbligo per entrambe le parti, in casi di volontà di emettere nuovo contratto per l'anno successivo, di darne comunicazione scritta almeno 3 mesi prima della scadenza contrattuale.

Sulla scrittura privata (si veda allegato n. 5) si legge che la natura transitoria del contratto è dovuta al fatto che il conduttore svolge la propria attività sulla base di commesse con scadenza annuale.

Il canone annuo di locazione è convenuto in € 19.800,00 oltre Iva di legge, che il conduttore si impegna a corrispondere in dodici rate mensili anticipate ciascuna di € 1.650,00 oltre Iva di legge.

### Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto viene eseguita in prima ipotesi mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie catastale.

Per quanto concerne la valutazione del bene, lo scrivente, valutando l'ubicazione dei cespiti ed il contesto urbanistico, lo stato manutentivo, tenuto conto dello stato di possesso del bene, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto della valorizzazione delle aree edificabili al fine dell'imposta municipale unica per l'area edificabile e dei valori agricoli medi per l'area agricola, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato il valore pari ad € 45,00 al mq. per l'area edificabile e € 10,00 al mq. per l'area agricola.

Tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso

Area produttiva/agricola, Revere (MN)	Superficie catastale	Valore unitario di stima	Valore totale di stima (arrotondato)
Area P.G.T. "TC5"	mq. 3.920,00	45,00 €/mq.	€ 177.000,00
Area P.G.T. "TC7 e1"	mq. 10.782,00	10,00 €/mq.	€ 108.000,00
<b>Valore stimato (arrotondato)</b>			<b>€ 285.000,00</b>
<b>(euro duecentottantacinquemila/00)</b>			

In seconda ipotesi, a verifica della stima sopra indicata, si è optato per un metodo valutativo mediante il valore di trasformazione, ossia operando una previsione sullo scenario futuro che il bene immobile andrà a rivestire. A tale scopo si è proceduto ad individuare il potenziale economico dell'intera area, adottando criteri analitici e sintetico-comparativi.

Tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

In prima battuta si è proceduto ad effettuare la stima del potenziale valore di mercato di

un ipotetico capannone da edificarsi sulla porzione di area edificabile, tenendo conto dei parametri e dei vincoli urbanistici in vigore, mediante una previsione della superficie massima realizzabile e commercializzabile.

Tale valorizzazione si è basata sui valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare al primo semestre 2019 (capannone tipico con stato conservativo "normale" valore min. 250,00 €/mq. – valore max 350,00 €/mq.), portandola ad un valore pari a 450,00 €/mq. in considerazione del fatto che si ipotizza la costruzione di un nuovo fabbricato.

La superficie massima realizzabile è stata ottenuta in ragione del massimo rapporto di copertura pari al 65% della superficie fondiaria della sola parte del lotto edificabile, tenuto anche conto che la costruzione dovrà rispettare le vigenti distanze dai confini e la fascia di rispetto ad arretramento edificatorio.

In seconda battuta si sono valutati sia i potenziali costi edilizi, basandosi sempre sulla superficie massima commerciale realizzabile, che i costi indiretti quali i costi tecnici e oneri concessori.

Le sopra indicate valutazioni vengono di seguito schematizzate:

#### Superfici lotto

Area edificabile con destinazione produttiva/artigianale/industriale (tc5): 3.920,00 mq.

Area agricola (tc7 – e1): 10.782,00 mq.

Totale area: 14.702,00 mq.

#### Parametri urbanistici adottati

U.f. 1,00 mq./mq.

R.c. 65% della superficie fondiaria.

H. 8,50 ml. estesa sino a 10,00 ml. per gli impianti compatibili con in ciclo produttivo e che a causa del quale sia necessario raggiungere maggiori altezze.

D.c. 5,00 ml. non è consentita la costruzione a confine.

D.f. 10,00 ml. se non costruiti in aderenza, la distanza tra fabbricati appartenenti alla stessa azienda fra pareti entrambe non finestrate, deve essere non inferiore alla metà dell'edificio più alto e in ogni caso non inferiore a 5,00 ml.

D.s. 8,00 ml. per lato, per strade di larghezza inferiore e uguale a 7,00 ml.

12,00 ml. per lato, per strade di larghezza compresa fra 7,00 ml. e 15,00 ml.

15,00 ml. per lato, per strade di larghezza superiore a 15 ml.

#### Calcolo del potenziale valore di mercato dell'intero compendio

Superficie massima realizzabile

$3.920,00 \text{ mq.} \times 1,00 \text{ mq./mq.} \times 65\% = 2.548,00 \text{ mq.}$

Superficie commercializzabile

Capannone:  $2.548,00 \text{ mq.} \times 100\% = 2.548,00 \text{ mq.}$

Piazzale ricompreso nell'area edificabile tc5:

$(3.920,00 \text{ mq.} - 2.548,00 \text{ mq.}) \times 10\% = 137,20 \text{ mq.}$

Area agricola tc7 – e1 =  $10.782,00 \times 2\% = 215,64 \text{ mq.}$

Totale superficie commercializzabile (arrotondata): 2.900,00 mq.

Potenziale valore di mercato dell'intero compendio immobiliare:

2.900,00 mq. x 450,00 €/mq. = € 1.305.000,00

#### Calcolo dei costi dell'intervento

Costo di costruzione capannone: 2.548,00 mq. x 250,00 €/mq. = € 637.000,00

Sistemazioni esterne: 1.372,00 mq. x 60,00 €/mq. = € 82.320,00

Oneri, spese di progettazione: 25% sul conto di costruzione = € 179.830,00

Utile d'impresa: 15% del costo di costruzione = € 107.898,00

Totale costi : € 1.007.048,00 che si arrotondano a € 1.007.000,00

Differenza ricavi/costi (€ 1.305.000,00 – 1.007.000,00) = € 298.000,00

Valore area € 298.000,00

#### **Considerazioni finali:**

si evidenzia come in entrambe le metodologie di stima, i valori dell'immobile in oggetto risultino analoghi, motivo per cui lo scrivente ritiene corretto attribuire prudenzialmente un valore al cespite in oggetto pari a **€ 285.000,00**.

A tale importo si ritiene di applicare una svalutazione pari al 5% in ragione del fatto che la vendita giudiziale elide la garanzia per vizi del bene venduto; il valore così rettificato dell'immobile di proprietà della Società "Tracomaf S.r.l." risulta pari a € 270.750,00 che viene arrotondato a **€ 270.000,00 (euro duecentosettantamila/00)**.

Va inoltre precisato che la valutazione dell'immobile così come sopra indicata, si è resa necessaria al fine dell'ottenimento dell'attivo del Piano Concordatario presentato dalla Società "La Vetri S.r.l." al Tribunale di Mantova; ciò obbliga lo scrivente ad effettuare un'ulteriore e più approfondita analisi, anche tenuto conto delle "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili", in considerazione del fatto che il trasferimento del bene stesso avverrà attraverso una procedura concorsuale.

In tale ipotesi le "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" indicano i limiti per cui non possono essere soddisfatte uno o più condizioni previste dalla definizione di valore di mercato e più precisamente:

- 1. l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso di vendita giudiziale occorre tener conto di quanto segue: i) non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica dal perito, per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore); ii) è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso; iii) le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;*
- 2. il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia*

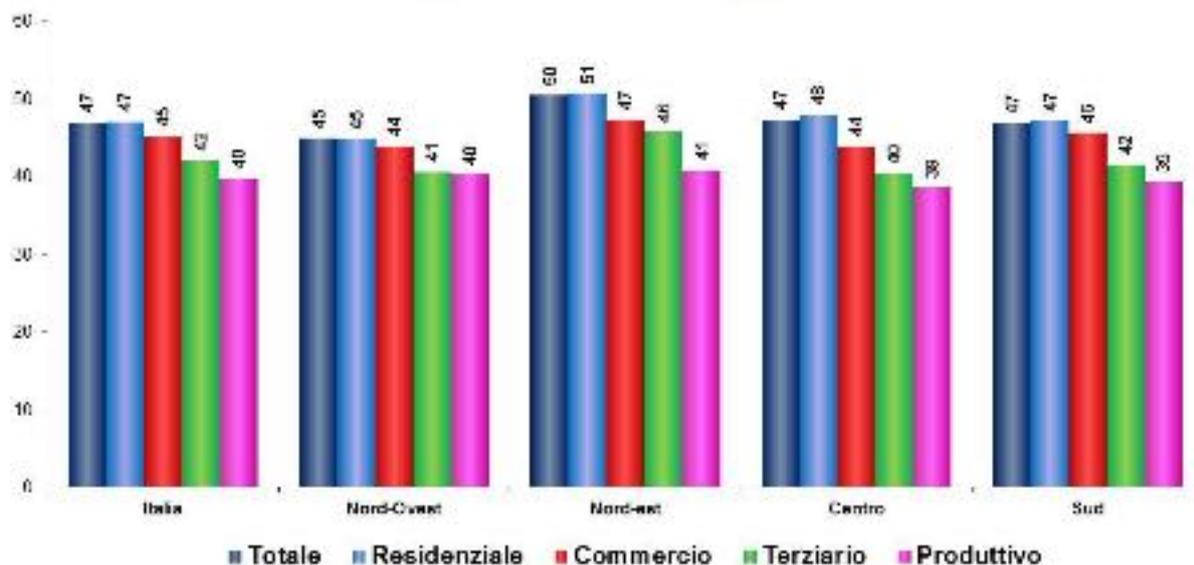
*consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...);*

- 3. la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;*
- 4. esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;*
- 5. la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare ;*
- 6. il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili.*

Esaminando il caso di specie si ritiene di poter aderire in maniera incontrovertibile al presupposto che in una vendita all'interno di una procedura concordataria il venditore/debitore non si configuri in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato, come pure che la valutazione dell'immobile sia svolta dall'esperto stimatore in una determinata data che risulta essere molto antecedente alla data di trasferimento del cespite.

Ciò considerato e al fine di individuare il potenziale deterioramento del valore di mercato sopra calcolato per gli effetti di una vendita in una procedura di Concordato Preventivo, si è provveduto al reperimento di dati statistici sulle vendite giudiziarie, di cui si riporta il grafico sotto esposto (fonte Ribes S.p.a. "Indagine statistica andamento aste immobiliari in Italia").

## Percentuale media di realizzo Dati aggiornati a maggio 2016



Fonte "Ribes S.p.a."

Inoltre i dati sopra riportati, che evidenziano un realizzo del valore degli immobili nelle vendite giudiziarie che si attesta intorno al 40% del valore periziato per le destinazioni produttive, sono stati messi a confronto con una serie di dati forniti dalla Società "Astalegale S.p.a.", sempre sull'andamento delle vendite giudiziarie nella Provincia di Mantova per l'anno 2108, il cui risultato (realizzo medio 29,37% e aggiudicazione media tra la 4<sup>a</sup> e la 5<sup>a</sup> asta) è apparso sostanzialmente in linea con i dati "Ribes S.p.a."

tipologia immobile	n. tentativi	anno asta	valore di perizia	prezzo base	realizzo	esito	percentuale di realizzo
Terreno	7	2018	€ 180.000,00	€ 47.185,92	€ 36.000,00	Aggiudicata	20,00%
Terreno	6	2018	€ 663.000,00	€ 69.926,00	€ 52.500,00	Aggiudicata	7,92%
Terreno	5	2018	€ 270.000,00	€ 56.954,00	€ 77.716,00	Aggiudicata	28,78%
Terreno	6	2018	€ 531.000,00	€ 47.604,00	€ 36.000,00	Aggiudicata	6,78%
Terreno	6	2018	€ 114.000,00	€ 18.397,00	€ 13.798,00	Aggiudicata	12,10%
Terreno	6	2018	€ 95.000,00	€ 16.640,00	€ 12.480,00	Aggiudicata	13,14%
Terreno	7	2018	€ 140.000,00	€ 21.000,00	€ 15.800,00	Aggiudicata	11,29%
Terreno	7	2018	€ 225.000,00	€ 32.800,00	€ 24.650,00	Aggiudicata	10,96%
Terreno	5	2018	€ 225.000,00	€ 40.343,00	€ 30.257,00	Aggiudicata	13,45%
Terreno	5	2018	€ 238.650,00	€ 42.790,00	€ 32.093,00	Aggiudicata	13,45%
Terreno	5	2018	€ 193.500,00	€ 34.694,00	€ 26.021,00	Aggiudicata	13,45%
Terreno	5	2018	€ 702.000,00	€ 125.867,00	€ 186.000,00	Aggiudicata	26,50%
Terreno	7	2018	€ 496.805,00	€ 22.268,89	€ 49.000,00	Aggiudicata	9,86%
Terreno	5	2018	€ 205.000,00	€ 50.000,00	€ 50.010,00	Aggiudicata	24,40%
Terreno	6	2018	€ 98.500,00	€ 8.830,50	€ 21.000,00	Aggiudicata	21,32%
Terreno	3	2018	€ 54.600,00	€ 46.410,00	€ 34.807,50	Aggiudicata	63,75%
Terreno	3	2018	€ 50.000,00	€ 23.906,50	€ 18.000,00	Aggiudicata	36,00%
Terreno	4	2018	€ 231.440,00	€ 83.000,00	€ 62.400,00	Aggiudicata	26,96%
Terreno	1	2018	€ 93.400,00	€ 33.492,65	€ 48.000,00	Aggiudicata	51,39%

Terreno	1	2018	€ 85.000,00	€ 72.250,00	€ 63.000,00	Aggiudicata	74,12%
Terreno	2	2018	€ 335.000,00	€ 137.216,00	€ 137.300,00	Aggiudicata	40,99%
Terreno	2	2018	€ 180.000,00	€ 73.728,00	€ 73.730,00	Aggiudicata	40,96%
Terreno	2	2018	€ 160.000,00	€ 65.536,00	€ 65.537,00	Aggiudicata	40,96%
Terreno	3	2018	€ 39.000,00	€ 18.646,90	€ 35.000,00	Aggiudicata	89,74%
Terreno	7	2018	€ 127.750,00	€ 45.990,00	€ 45.990,00	Aggiudicata	36,00%

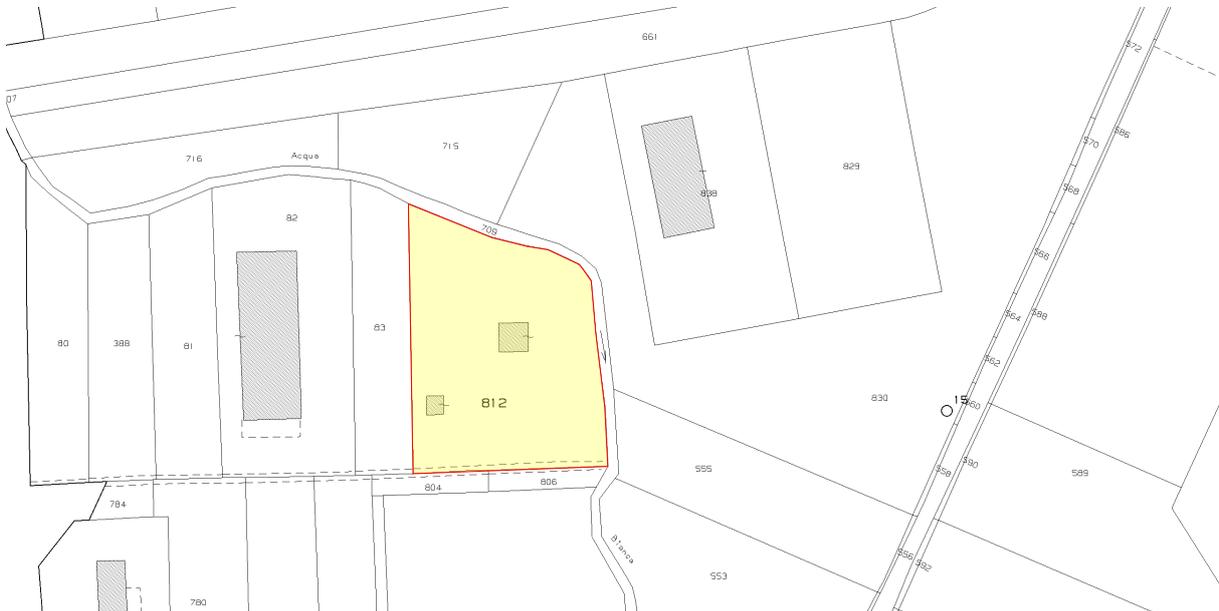
Stante le considerazioni e i dati sopra esposti, pur nella consapevolezza che tutti i dati reperiti si riferiscono ad una serie di immobili che hanno sì destinazioni d'uso coerenti con l'immobile oggetto stima, ma con caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono variare tra loro, si ritiene sia necessario considerare, per motivi esclusivamente prudenziali, che il valore del compendio immobiliare di proprietà della Società "Tracomat S.r.l." sopra esposto, possa essere oggetto di una svalutazione ulteriore tenuto conto della modalità di vendita a cui l'immobile verrà sottoposto all'interno della procedura di Concordato Preventivo.

CONCORDATO PREVENTIVO N. 5/2019 "LA VETRI S.R.L."

**COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'  
"FRIULVETRI S.R.L."**

**San Vito al Tagliamento (PN), via Gemona n. 6**

**Identificazione Catastale:**



come già menzionato in precedenza il cespite costituente l'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati dell'Agenda del Territorio della Provincia di Pordenone – Comune di San Vito al Tagliamento e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 14 mapp.le 812 – via Gemona n. 6 – p. T-1 – D/7 – rendita € 2151,00.

Precisazioni catastali:

- il mapp.le 812 di mq. 5.720,00 deriva dalla fusione del mapp.le 84 di mq. 2.980,00, 85 di mq. 1.450,00, 534 di mq. 750 e 535 di mq. 540;
- il mapp.le 84 di mq. 2.980 deriva dal mapp.le 84 di mq. 3.730;
- il mapp.le 85 di mq. 1.450 deriva dal mapp.le 85 di mq. 1.990;
- il mapp.le 534 di mq. 750 deriva dal mapp.le 84 di mq. 3.730;
- il mapp.le 535 di mq. 540 deriva dal mapp.le 85 di mq. 1.990.

**Intestatari:**

dalla documentazione reperita presso l'Agenda del Territorio della Provincia di Pordenone – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale l'immobile sopra descritto risulta intestata a:

- Friulvetri S.r.l. con sede in Villa Poma c.f. 02338800200 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

**Confini in senso N.E.S.O:**

quanto al mapp.le 812 con rag. mapp.le 709 su due lati, rag. mapp.le 806, rag. mapp.le 804 e rag. mapp.le 83.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. T46186/2019) e di fatto (si veda allegato n. 1).

### **Inquadramento Urbanistico:**

dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Vito al Tagliamento (PN) in data 21.10.2019 prot. n. 25862 (si veda allegato n. 2), gli immobili sopra descritti ricadono in:

- "Zona Omogenea di tipo D/1 – Zona Industriale del Ponte Rosso" del vigente P.R.G.C.;
- "Zona per Impianti" sottoclasse "ID-RS – depuratore e rifiuti speciali" del vigente Piano per gli Insediamenti Produttivi della Zona Industriale del Ponte Rosso".

Il suolo compreso nel perimetro del Piano delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) è suddiviso in aree vincolate ad usi corrispondenti alle seguenti classi, identificate nella tav. 5 (si veda allegato n. 2):

- a) viabilità
- b) attrezzature e servizi collettivi
- c) verde generico
- d) lotti industriali
- e) servizi alla viabilità
- f) raccordo ferroviario
- g) impianti tecnologici.

La classe "impianti tecnologici" di cui al precedente punto "g" comprende le sottoclassi seguenti:

- a) depuratore e rifiuti speciali, con sigla ID - RS
- b) cabina primaria Enel, con sigla E
- c) cabina metanodotto, con sigla M
- d) centrale di settore telecomunicazioni, con sigla ST
- e) magazzino consortile, con sigla MC
- f) area servizi raccordo ferroviario, con sigla RF.

Modalità di intervento

Nell'ambito posto a sud di Via Gemona, in prossimità della Roggia Roia sono localizzati il depuratore (ID) ed il magazzino consortile (MC).

Sono, inoltre, indicate con la sigla RS le attività esistenti di stoccaggio e trattamento dei rifiuti e le aree destinate agli impianti per la lavorazione di materiali inerti.

Per gli immobili destinati a tali attività vengono fissate le seguenti prescrizioni :

- altezza max m 8,0
- distanza min dai corsi d'acqua pubblici m 50,0

Nelle aree di pertinenza dei suddetti edifici e delle relative infrastrutture, dovranno essere poste a dimora piante autoctone secondo un sesto di impianto tale da pervenire alla costituzione di formazioni arboree ed arbustive dall'aspetto più naturale possibile, con particolare riguardo alle più prossime al corso della Roggia Roia.

Dovranno essere previsti gli accorgimenti progettuali opportuni per eliminare o ridurre

l'impatto del rumore prodotto dalle lavorazioni entro i limiti fissati dalle vigenti disposizioni normative sull'inquinamento acustico, anche prevedendo ulteriori barriere arboree/arbustive.

Le aree comprese nelle sottoclassi E-M-ST sono riservate alla realizzazione delle strutture di servizio tecnologico, rispettivamente dell'energia elettrica, del gas metano e delle telecomunicazioni.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale Comunale vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

#### **Descrizione:**



trattasi di compendio immobiliare costituito da un'area ad uso industriale, individuato nel vigente strumento urbanistico come zona omogenea D/1 con sovrastanti due piccoli fabbricati, nella lottizzazione industriale denominata "Ponte Rosso", posta a nord-est del territorio comunale di San Vito al Tagliamento (PN).

L'area, di forma irregolare, ha una superficie complessiva di 5.720 mq. e risulta quasi interamente pavimentata con battuto in calcestruzzo carrabile e recintata mediante elementi prefabbricati in calcestruzzo; l'accesso all'area avviene dalla pubblica via mediante ampio cancello carraio.

I due piccoli fabbricati sono costituiti da una tettoia e da un piccolo prefabbricato in legno destinato ad ufficio.

La tettoia ha una struttura metallica e pannellatura tipo sandwich su quattro lati, con una superficie lorda commerciale pari a circa 106,00 mq..

Il box uffici è costituito da un piccolo prefabbricato in legno con copertura a due falde, in cui internamente sono stati ricavati un ufficio, un archivio, uno spogliatoio e un w.c., il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 40,00 mq.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in uno stato manutentivo che è possibile definire buono.

Si precisa che al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun

tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

**Certificazione energetica:**

dalla documentazione esaminata dallo scrivente si prende atto che l'immobile in oggetto risulta dotato di Attestato di Certificazione Energetica n. 051400/2011 del 10.05.2011 redatto dal Per. Ind. Daniele Della Bianca e scadente in data 10.05.2021.

**Posizione edilizia e urbanistica:**

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Vito al Tagliamento (PN), con richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 30.09.2019, si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Concessione Edilizia prot. n. 31998 del 30.11.2006 rilasciata alla ditta Marchigiana Rottami S.r.l. per "i lavori di costruzione di un nuovo capannone e di un corpo uffici sul terreno sito in via Gemona ai mapp.li fg 14 nn. 84-85-534-535";
- Comunicazione di inizio lavori n. 02121 del 23.01.2007 relativa alla C.E. n. 31998 del 30.11.2006;
- Comunicazione di fine lavori n. 13597 del 18.05.2007 relativa alle opere concernenti i piazzali e la rete di smaltimento fognario di cui alla C.E. n. 31998 del 30.11.2006;
- Denuncia di Inizio Attività n. 13642 del 21.05.2007 sottoscritta da Corrieri Stefano in qualità di titolare e Legale Rappresentante della ditta Marchigiana Rottami S.r.l. per l'esecuzione dei lavori di "variante in corso d'opera a C.E. n. 31998 del 30.11.2006 relativa ai lavori di costruzione di capannone e corpo uffici per attività di lavorazione di vetro in zona industriale del Ponterosso";
- Comunicazione di fine lavori n. 17171 del 25.06.2007 relativa alle opere concernenti le recinzioni e accesso carraio di cui alla C.E. n. 31998 del 30.11.2006 e variante in DIA n. 13642 del 21.05.2007;
- Richiesta di rilascio di certificato di agibilità prot. n. 17541 del 28.06.2007 relativa solo ai piazzali, fognature, recinzioni perimetrali e accesso di cui alla C.E. n. 31998 del 30.11.2006 e successiva DIA di variante;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 19410 del 16.07.2007 sottoscritta da Corrieri Stefano in qualità di titolare e Legale Rappresentante della ditta Marchigiana Rottami S.r.l. per l'esecuzione dei lavori di "variante in corso d'opera a C.E. n. 31998 del 30.11.2006 e DIA n. 13642 del 21.05.2007 relativa ai lavori di costruzione do capannone e corpo uffici per attività di lavorazione di vetro in zona industriale del Ponterosso";
- Parere favorevole prot. n. 2761 del 13.07.2007 rilasciato dal Consorzio per la Zona di Sviluppo Industriale del Ponte Rosso (protocollato presso il comune di San Vito al

- Tagliamento il 16.07.2007 al n. 19410) relativo alla DIA variante in corso d'opera a C.E. n. 31998 del 30.11.2006 e DIA n. 13642 del 21.05.2007;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 33422 del 17.12.2007 sottoscritta da Corrieri Stefano in qualità di titolare e Legale Rappresentante della ditta Marchigiana Rottami S.r.l. per l'esecuzione dei lavori di "tamponamento perimetrale fabbricato uso tettoia per lavorazione";
  - Parere favorevole prot. n. 4804 del 12.12.2007 rilasciato dal Consorzio per la Zona di Sviluppo Industriale del Ponte Rosso (protocollato presso il comune di San Vito al Tagliamento il 17.12.2007 al n. 33422) relativo alla DIA "tamponamento perimetrale fabbricato uso tettoia per lavorazione";
  - Comunicazione di fine lavori prot. 06522 del 10.03.2008 relativa alle opere di cui alla DIA n. 33422 del 17.12.2007;
  - Certificato di agibilità prot. n. 7257 del 12.03.2008 relativo al capannone e corpo uffici per attività di lavorazione vetro siti in via Gemona, Zona Industriale Ponte Rosso, e distinti in catasto al Fg. 14 mapp.le 812, la cui costruzione è stata autorizzata con C.E. n. 31998 del 30.11.2006, DIA in variante n. 13642 del 21.05.2007 e DIA in variante n. 19410 del 16.07.2007;
  - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 11111 del 09.04.2010 sottoscritta da Corrieri Stefano in qualità di titolare e Legale Rappresentante della ditta Marchigiana Rottami S.r.l. inerente "interventi in sanatoria per realizzazione di piazzale in c.a.";
  - Parere favorevole prot. n. 1630 del 08.04.2010 rilasciato dal Consorzio per la Zona di Sviluppo Industriale del Ponte Rosso (protocollato presso il comune di San Vito al Tagliamento il 09.04.2010 al n. 11111) relativo alla DIA inerente ai lavori per la "pavimentazione di area con massetto in c.a."

Inoltre si sono reperiti, nella documentazione messa a disposizione dello scrivente, i seguenti documenti:

- Autorizzazione allo scarico di acque reflue nelle fognature consortili prot. n. 1895 del 17.05.2007 rilasciata dal Consorzio per la Zona di Sviluppo Industriale del Ponte Rosso al sig. Corrieri Stefano in qualità di legale rappresentante della ditta Marchigiana Rottami S.r.l.;
- Certificato di collaudo statico "delle opere in conglomerato cementizio armato normale, in carpenteria metallica e legno relative ai lavori di costruzione di un capannone e corpo uffici" depositato presso la Direzione Provinciale dei Lavori Pubblici di Pordenone al n. 56/07 del 10.08.2007 a firma dell'ing. Fabio Braccini;
- Dichiarazione di conformità alla regola d'arte di impianto elettrico installato su fabbricato uso capannone di proprietà di Marchigiana Rottami S.r.l. a firma del sig. Odorico Tiziano quale Rappresentante Legale dell'impresa Elettro Sanvitese e datata 31.08.2007;
- Rapporto di prova del 24.10.2007 su campione di acqua destinata al consumo umano

rilasciato da Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale - Friuli Venezia Giulia – Dipartimento Provinciale di Pordenone;

- Dichiarazione di conformità alla regola d'arte di impianto elettrico FM – Luce installato su fabbricato ad uso ufficio di proprietà di Marchigiana Rottami S.r.l. a firma del sig. Altinier Danilo quale Rappresentante Legale dell'impresa Impianti Elettrici Altinier Danilo e datata 31.12.2007.

**Conformità progettuale e catastale:**

- i. in merito alla conformità progettuale, presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Vito al Tagliamento (PN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere difforme per il seguente elemento:
  - a. si è riscontrata la tamponatura di una delle due finestre posta sul prospetto est del fabbricato ad uso tettoia.

Lo scrivente ritiene che la difformità sopra descritta sia emendabile mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di San Vito al Tagliamento (PN), previa la verifica di tutti i requisiti urbanistici e igienico-sanitari in vigore o al riprestino dello stato autorizzato.

- ii. in merito alla conformità catastale, prese in esame le planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Pordenone - Comune di San Vito al Tagliamento con data di presentazione del 19.10.2007 prot. n. PN0266423 le stesse risultano difformi per i seguenti elementi:
  - a. si è riscontrata la mancata rappresentazione delle tamponature esterne con le relative aperture.

A seguito della difformità catastale riscontrata in fase di sopralluogo e sopra descritta, sarà necessario prima del trasferimento dell'immobile oggetto di stima, procedere all'aggiornamento mediante la predisposizione di nuova planimetria, a cura e spese della procedura, in modo tale che la stessa sia conforme a quanto previsto dalla normativa vigente in materia catastale.

**Provenienze:**

- i. Sin da oltre il ventennio gli immobili di cui agli originari mapp.li 84 e 85 appartenevano al "Consorzio per la zona di sviluppo industriale del Ponte Rosso", con sede in San Vito al Tagliamento, c.f. 80004010932, per averli acquistati con atto in data 22.11.1985 a rogito del Segretario del Consorzio per la ZIPR, Dr. Reggio Umberto, rep. 266, trascritto a Pordenone il 10.12.1985 ai nn. 11311/9283.

Si precisa che nella nota di trascrizione del suddetto atto di compravendita le parti danno atto che i terreni compravenduti "saranno destinati alla realizzazione del P.I.P. del Comune di S. Vito al Tagliamento".

- ii. In forza dell'atto di compravendita in data 25.10.2006 a rogito del Notaio Dr. Giovanni Pascatti, rep. 142242, trascritto a Pordenone il 27.10.2006 ai nn. 19396/11393 i terreni di cui ai mapp.li 84, 85, 534 e 535 sono pervenuti alla società "Marchigiana Rottami S.r.l." con sede in Sant'Angelo in Lizzola (PU), c.f. 01012250419.

- iii. Con atto di cessione di ramo d'azienda in data 18.05.2011 a rogito del Notaio Dr. Federico Tortora, Rep. 24454, trascritto a Pordenone il 27.05.2011 ai nn. 8011/5475 l'immobile è pervenuto alla società "Friulvetri S.r.l." con sede in Villa Poma (MN), c.f. 02338800200.

**Trascrizioni pregiudizievoli al 05.11.2019:**

- i. Ipoteca volontaria iscritta a Pordenone in data 25.01.2010 ai nn. 1229/183 a favore di "Banca dell'Adriatico S.p.a." con sede in Pesaro, c.f. 02249950417 contro la Società Marchigiana Rottami S.r.l." con sede in Sant'Angelo in Lizzola (PU), c.f. 01012250419, per € 750.000,00 a fronte di un finanziamento di € 375.000,00 concesso con atto in data 19.01.2010 del Notaio Enrico Cafiero, rep. 108317. Detta ipoteca grava l'immobile di cui al mapp.le 812 del Catasto Fabbricati.
- ii. Cessione del godimento in funzione di successiva alienazione trascritto a Pordenone in data 20.02.2019 ai nn. 2702/1975 a favore della società "Unilegno Friuli S.r.l.", con sede in Dalmine (BG), c.f. 04042270167, giusta atto con sottoscrizioni autenticate in data 06.02.2019 dal Notaio Dr. Federico Tortora, rep. 37823.

**Accertamento dello stato di possesso del bene:**

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla Società proponente, si prende atto che l'immobile in oggetto risulta oggetto di contratto di concessione del godimento in funzione della successiva vendita - rent to buy (si veda allegato n. 5), stipulato tra il sig. Ravagnani Marco quale amministratore e legale rappresentante della Società Friulvetri S.r.l. (c.f. e p.i. 02338800200) e il sig. Brembilla Tiziano in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Società Unilegno Friuli S.r.l. (c.f. e p.IVA 04042270167).

Il soprammenzionato contratto, stipulato in data 06.02.2019 presso lo studio del Notaio Federico Tortora, è stato registrato a Mantova il 19.02.2019 al n. 1960 serie 1T e trascritto a Pordenone il 20.02.2019 n. R.G. 2702 – n. R.P. 1975.

Il canone mensile (comprensivo sia della componente da imputare alla concessione del godimento che della componente da imputare al prezzo di vendita), è stato convenuto in € 5.000,00 IVA esclusa. Di ciascun canone mensile l'importo di € 1.000,00 oltre ad iva costituisce la componente da imputare a corrispettivo della concessione del godimento mentre l'importo di € 4.000,00 oltre ad iva costituisce la componente da imputare al prezzo di vendita a seguito dell'esercizio del diritto all'acquisto.

Il prezzo di vendita è stato convenuto in € 560.000,00 oltre iva di legge.

Si riporta quanto indicato nel contratto sopracitato:

*"Il locatore, con effetto dalla data di ricevimento della comunicazione della Regione Friuli Venezia Giulia, con la quale notificherà il rilascio della autorizzazione allo stoccaggio e trattamento dei rifiuti legnosi alla Unilegno Friuli Srl, concederà in godimento al conduttore l'immobile di cui in premessa. L'immobile verrà consegnato il giorno seguente a tale notifica e da tale data il conduttore ne acquisterà il materiale godimento, e ne assumerà*

*i relativi rischi.*

*Nell'ipotesi in cui non venisse rilasciata, entro due anni dalla sottoscrizione della presente scrittura, l'autorizzazione predetta, gli impegni tutti del presente contratto verranno meno e lo stesso non avrà efficacia e/o effetto alcuno con decadenza da ogni eventuale obbligo assunto. Parimenti gli impegni tutti del presente contratto verranno meno e lo stesso non avrà efficacia e/o effetto alcuno con decadenza da ogni eventuale obbligo assunto nel caso in cui detta autorizzazione, una volta rilasciata, venga revocata e/o comunque venga meno, per fatto non imputabile alla parte conduttrice, prima della stipula dell'atto definitivo di compravendita dell'immobile indicato in premessa da parte di Unilegno Friuli Srl. Ricorrendo tale fattispecie, Friulivetro Srl è autorizzata a trattenere sia l'intera componente del corrispettivo di cui ai successivi artt. 9 e 10 imputata alla concessione del godimento (€ 1.000,00) sia la metà della componente imputata al prezzo di vendita (€ 2.000,00) e ciò a titolo di indennizzo per l'uso dell'immobile fatto da Unilegno Friuli Srl; nel contempo, Friulivetri Srl sarà tenuta a restituire alla conduttrice la somma entro giorni 15 dalla comunicazione della verifica della condizione risolutiva."*

Nel sopracitato contratto si legge inoltre "che tra le parti è stato sottoscritto, in data 01.08.2018, un "contratto di concessione dell'area", contratto integrato in data 19.10.2018 e concordemente rinnovato con scadenza della concessione al 31.12.2030, al fine di presentare alla Regione Friuli Venezia Giulia domanda per ottenere l'autorizzazione a svolgere l'attività di stoccaggio e trattamento di rifiuti legnosi".

**Valore di mercato stimato:**

la stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare viene eseguita in prima ipotesi mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie lorda commerciale, la quale è in ogni caso da ritenersi puramente orientativa.

Nel merito le superfici sono state arrotondate al metro quadrato e quantificate mediante misure grafiche degli elaborati progettuali reperiti, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Per quanto concerne la stima dei beni, lo scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione dei cespiti, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2019, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la sua intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti. Tali valutazioni sono state improntate su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere

tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

Compendio immobiliare, via Gemoni n. 6, San Vito al Tagliamento (PN)		Superficie lorda comm.	Valore unitario di stima	Valore totale di stima (arrotondato)
Tettoia metallica	mq.	106,00	150,00 €/mq.	€ 16.000,00
Uffici prefabbricati	mq.	40,00	150,00 €/mq.	€ 6.000,00
Sistemazioni esterne	mq.	5.720,00	60,00 €/mq.	343.000,00
Pesa a ponte	a.c.			20.000,00
<b>Valore stimato (arrotondato)</b>				<b>€ 385.000,00</b>
<b>(euro trecentottantacinquemila/00)</b>				

In seconda ipotesi, si è tenuto conto che l'immobile, come già indicato nel paragrafo "accertamento dello stato di possesso", risulta assoggettato a contratto "rent to buy" stipulato in data 06.02.2019 (con consegna dell'immobile in data 01.06.2019) presso il Notaio Federico Tortora di Mantova, registrato a Mantova al n. 1960 serie 1T il 19.02.2019, della durata complessiva di 24 mesi.

Il contratto prevede la corresponsione di rate mensili pari ad € 4.000,00 a titolo di anticipo sul prezzo concordato pari ad € 560.000,00 oltre a € 1.000,00 a titolo di locazione.

Tenuto conto delle condizioni contrattuali così come sopra indicate è possibile valorizzare l'immobile attualizzando gli importi concordati in contratto ad un tasso pari al 1,65%, parametrato al tasso d'interesse corrisposto al mutuo bancario in essere.

Tenuto conto dei sopra citati importi si avrà (valore attualizzato a luglio 2019):

- valore attuale delle 23 rate di anticipo di € 4.000,00 da incassare = € 90.636,00;
- valore attuale del prezzo residuo al termine del contratto pari ad € 464.000,00 (€ 560.000,00 - (€4.000,00 x 24)) = € 448.726,00;

Valore attuale attribuito al compendio immobiliare assoggettato a contratto "rent to buy" (€ 90.636,00 + € 448.726,00) = € 539.362,00.

#### **Considerazioni finali:**

tenuto conto che l'immobile risulta assoggettato a contratto "rent to buy" come sopra indicato, lo scrivente ritiene corretto attribuire un valore all'immobile di proprietà della Società "Friulvetri S.r.l." pari a **€ 539.000,00 (cinquecentotrentanovemila/00)**.

A tale importo si ritiene di non applicare nessuna svalutazione in ragione del fatto che l'immobile è oggetto di contratto di concessione del godimento in funzione della successiva vendita (rent to buy).

## 06. IMPIANTO PER LA LAVORAZIONE DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI

### Caratteristiche generali dell'impianto:



L'impianto per il trattamento dei rifiuti solidi urbani non pericolosi proprietà della Società "La Vetri S.r.l." è costituito da un insieme di macchinari formanti più impianti finalizzati alla lavorazione mediante selezione e valorizzazione di vari materiali, in particolare del vetro, provenienti dalla raccolta dei rifiuti solidi urbani.

L'impianto che è possibile definire come parte integrante del compendio immobiliare di Borgo Mantovano – fraz. di Villa Poma, è in parte posizionato all'interno di alcuni capannoni del compendio e in parte posizionato all'esterno protetto da una serie di tettoie.

L'impianto in oggetto risulta in stato di fermo dal mese di luglio 2018, motivo per cui lo scrivente non ha mai potuto appurare il perfetto funzionamento dello stesso.

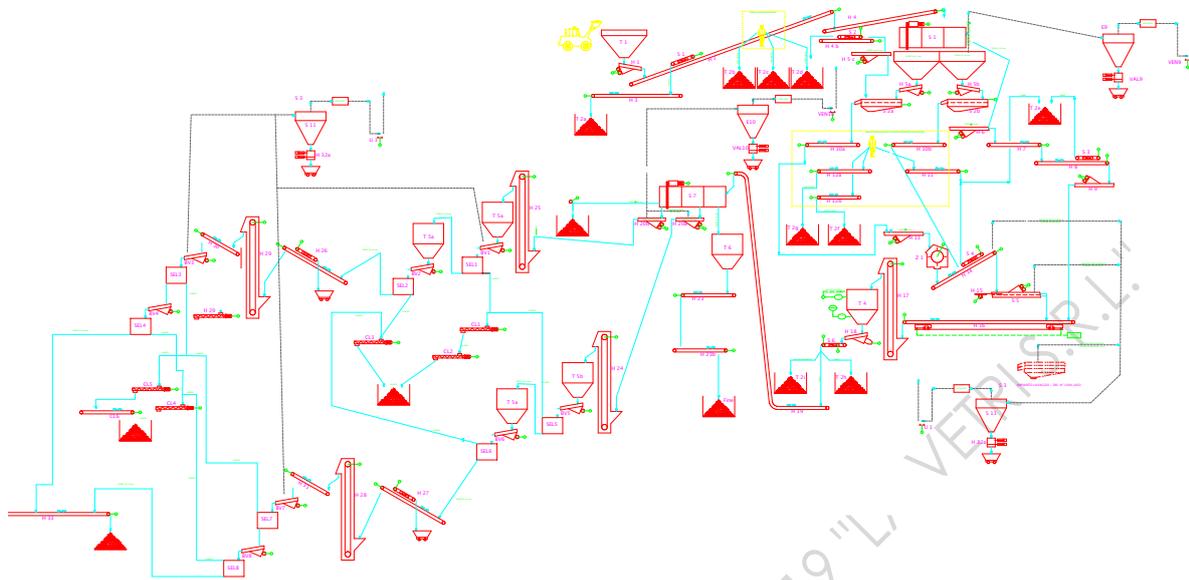
Come anzi detto, l'impianto è costituito da parti che di seguito si andranno a descrivere:

- impianto selezione primario (IMISA32");
- impianto selezione finale (S+S);
- impianto essiccazione e selezione finale (FIN);
- impianto scarti (IMISA24);
- impianto selezione e lavorazione lastra (LASTRA);
- impianto preselezione materiale di scarto per frantumazione fine (XRF);
- impianto selezione multimateriale (MULTI);
- impianto selezione metalli (MULTIMETAL);
- impianto selezione ingombranti (TRACCIANTI);
- impianto aria compressa di servizio (COMPR);
- magazzino ricambi (RIC).

Si precisa che oltre ai sopra elencati impianti, la Società utilizzava anche un impianto "Glass Sand" di proprietà della Società "Crédit Agricole Leasing" di cui solo alcune parti (tre tramogge) sono di proprietà della Società "La Vetri S.r.l."

Di seguito viene data una succinta descrizione dei singoli impianti così come sopra elencati.

Impianto "IMISA 32":

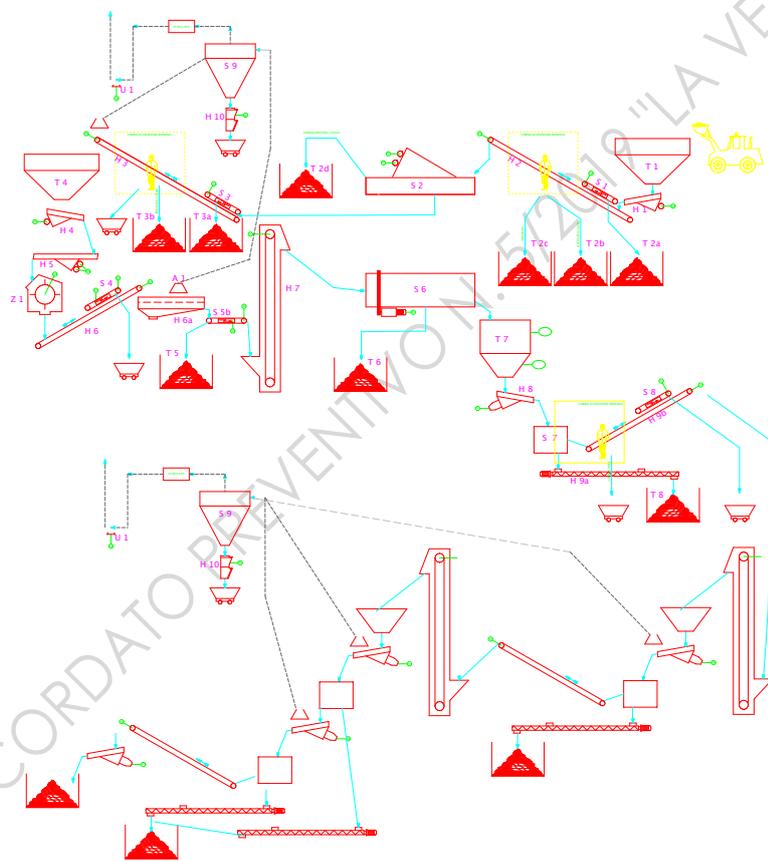


è un impianto di trattamento del vetro misto proveniente dalla raccolta differenziata. La tramoggia di pre-selezione di tale impianto viene alimentata attraverso pale meccaniche che prelevano il vetro giacente sul piazzale.

Il materiale si deposita su un nastro trasportatore attraversato da un separatore magnetico che asporta il materiale ferroso più grossolano (barattoli, tappi, ecc.); poi transita in una prima cabina di pre-selezione dove un operatore estrae i corpi voluminosi estranei al vetro. In seguito il materiale tramite nastro trasportatore viene convogliato su un vaglio rotante che ne effettua una separazione per granulometria, arrivando così ad ottenere tre granulometrie omogenee e dunque una migliore selezione successiva. Le parti piccole e medie proseguono su altri nastri di selezione presidiati da cappe per l'estrazione della frazione leggera, mentre le più grosse attraversano prima un separatore magnetico che estrae ulteriore materiale ferroso e poi una cappa che aspira contenitori/bottiglie di plastica e lattine in alluminio. A questo punto un operatore, situato in una cabina chiusa di selezione, (uno per ogni granulometria) esegue una selezione manuale ed asportando nuovamente il materiale estraneo al vetro. Dopo aver subito questo primo ciclo di selezioni, le due granulometrie maggiori, arrivano a un mulino a martelli chiuso, ove si effettua una frantumazione, grazie alla quale, successivamente, si può tornare ad effettuare una ulteriore separazione dal vetro di corpi metallici che vi residuano (ad esempio tappi per bottiglie), per poi ripetere un'asportazione dei materiali più leggeri (tappi di sughero, plastica o alluminio) per il tramite di una cappa aspirante. Il materiale prosegue e arriva in una tramoggia intermedia che alimenta un separatore per metalli amagnetici, il quale asporta tutti i corpi metallici non ferrosi che non sono stati asportati dal vetro tramite il ciclo di lavorazione precedente. Mediante un nastro

trasportatore a tazze - che alimenta a sua volta un vaglio rotante - il materiale viene distribuito a due tramogge che, a loro volta, vanno ad alimentare l'ultima parte della linea costituita da 8 selezionatrici ottiche per ceramica e sassi (materiali che non possono essere stati asportati dalle fasi precedenti) ottenendo così il prodotto finito pronto per il deposito ed il commercio. In quest'ultima parte di linea sono presenti un totale di cinque cappe di aspirazione per materiali leggeri. Sui tappeti vibranti che alimentano due delle otto selezionatrici ottiche (per la selezione dei corpi opachi) sono installate due cappe di aspirazione presidiate complessivamente ad un unico ciclone. La terza cappa installata è su di un banco vibrante piano che alimenta uno degli elevatori a tazze. Il ciclone è collegato ad un filtro statico a reti metalliche, utile a impedire la fuoriuscita di materiale (piccoli pezzetti di plastica) eventualmente trascinato via con il flusso di aria.

### Impianto S+S:

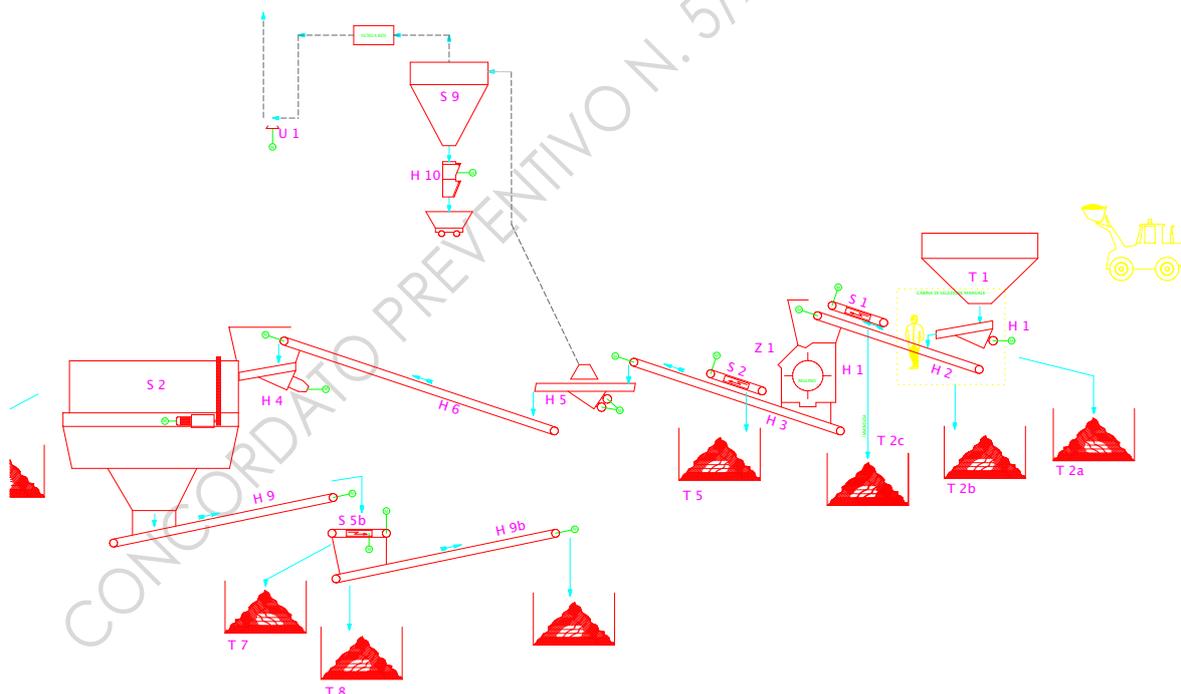


la linea S+S tratta solitamente vetro preselezionato da altre linee. Prevede una tramoggia di carico che alimenta l'impianto tramite un estrattore vibro meccanico. Il materiale passa ad un nastro trasportatore in gomma su cui lavora un magnete permanente a nastro per i metalli ferrosi grossolani. A questo punto il vetro cade su un vaglio piano a barrotti che separa la parte più grossolana (colli di bottiglie, lattine ecc.) e poi procede verso la tramoggia di carico del mulino. Qui è presente una prima cappa di aspirazione che presidia il nastro trasportatore che alimenta appunto la suddetta tramoggia. La cappa è presidiata da un ciclone. Il ciclone è collegato ad un filtro statico a reti metalliche, utile a

impedire la fuoriuscita di materiale (piccoli pezzetti di plastica) eventualmente trascinato via con il flusso di aria.

Una volta nella tramoggia il materiale viene convogliato al mulino attraverso due banchi vibranti. L'impianto prevede anche la possibilità di by-passare tramite uno scivolo. Infatti per alcune produzioni non viene svolta nessuna macinazione. Il mulino a martelli chiuso frantuma il vetro e poi lo scarica su di un nastro trasportatore presidiato da un umidificatore. Il materiale quindi passa sotto di un magnete e poi convoglia su di un vaglio piano a barrotti su cui lavorerà la seconda cappa collegata all'aspirazione. Il vaglio a barrotti scarica il materiale direttamente su una selezionatrice a correnti indotte per metalli amagnetici. Da qui il materiale viene caricato su di un elevatore verticale a tazze che alimenta un vaglio rotante per fare una ultima selezione granulometrica. All'uscita del vaglio il materiale entra nell'ultima parte della linea che è una sequenza di elevatori e selezionatrici ottiche; in totale 4 selezionatrici a cascata. Su tre dei quattro banchi vibranti piani che alimentano le selezionatrici lavorano altrettante tre cappe per l'estrazione della frazione leggera. Infine il prodotto finito viene accumulato nel box di fine linea presidiato da nebulizzatori.

Impianto "IMISA 24":



il ciclo produttivo attuato tramite questo impianto è del tutto simile a quello di cui all'"IMISA 32" ma di dimensioni molto più ridotte.

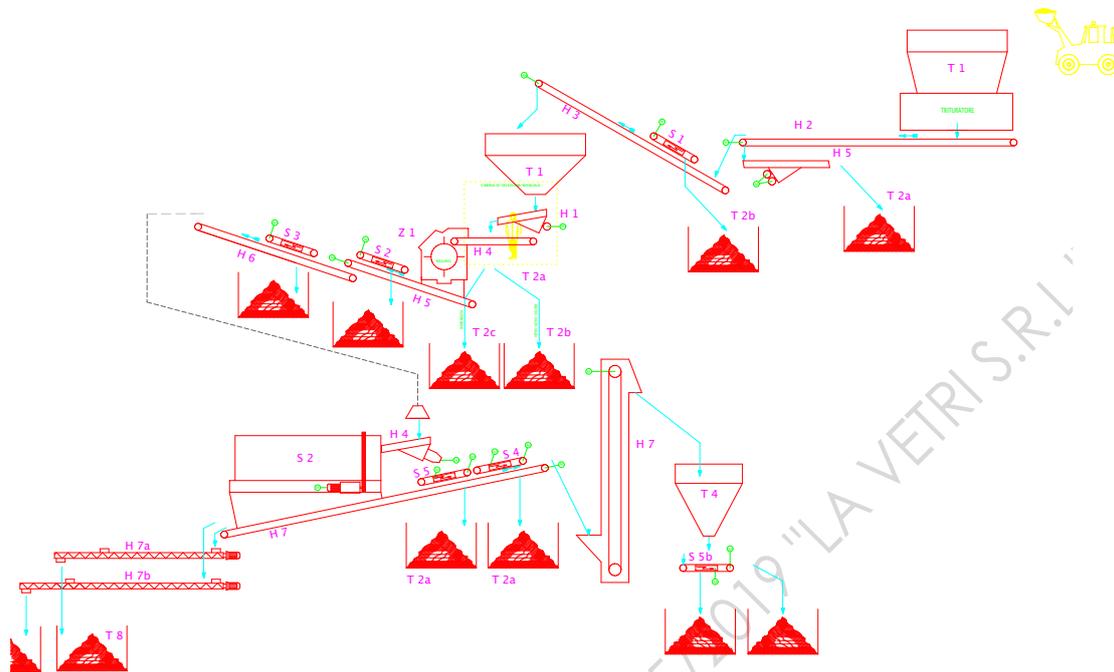
La tramoggia di carico alimenta un nastro trasportatore controllato da un operatore che effettua una prima selezione, scegliendo e scartando manualmente i corpi più voluminosi ed estranei al vetro.

Dopo aver attraversato un separatore magnetico, il materiale entra in un mulino, dove viene frantumato (per consentire la separazione dei corpi metallici dal vetro) e poi



selezionatrici sono servite da vari sistemi a coclea per l'uscita degli scarti. Una volta selezionato il materiale cade su un nastro trasportatore di accumulo sul piazzale.

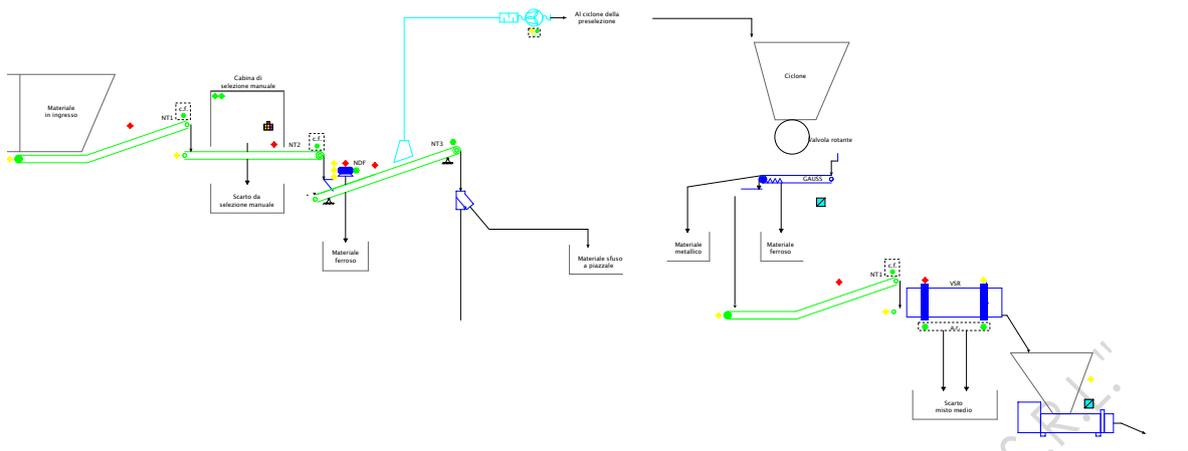
Impianto "LASTRA":



la tramoggia di carico del materiale è posta sopra ad uno sbrecciatore che, prima ogni altra fase, determina una riduzione volumetrica delle lastre di vetro. Da qui il materiale ridimensionato scorre su un nastro trasportatore attraversato da un separatore magnetico, per poi entrare in una tramoggia interna che, mediante un estrattore vibrante elettromeccanico, alimenta un banco di selezione dove un operatore asporta manualmente i corpi estranei ancora presenti nel vetro.

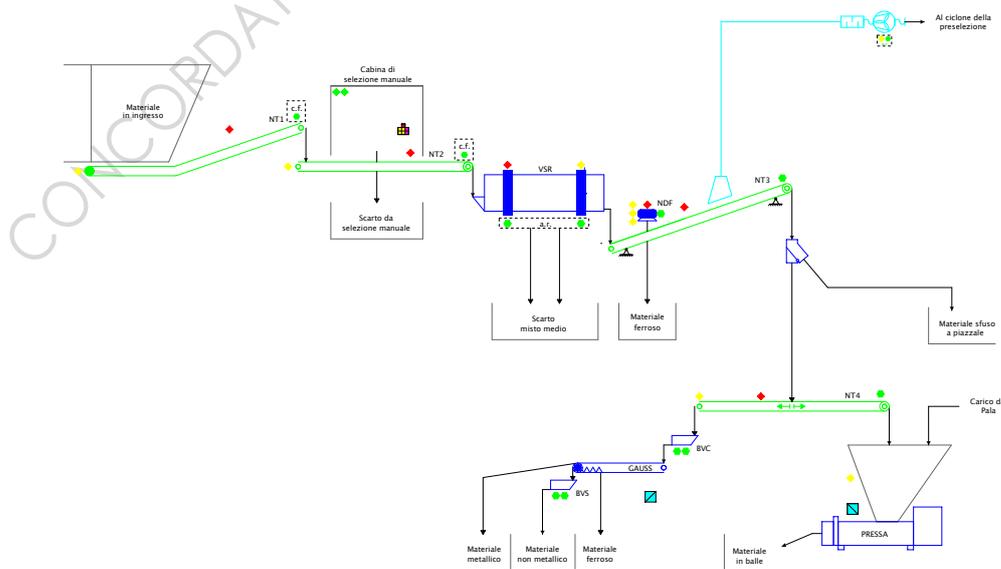
Il materiale entra poi in un mulino — che frantuma il tutto al fine di consentire la separazione della plastica e del ferro dal vetro — e, successivamente, scorrendo su un nastro, subisce un'ulteriore selezione per il tramite di due separatori magnetici. A questo punto il materiale attraversa un vaglio rotante di separazione: la parte più sottile è costituita dal vetro, mentre quella più grossolana è plastica; quest'ultima va allo scarto, mentre il vetro prosegue su di un nastro attraversato da due piastre magnetiche che riescono ad estrarre le parti di ferro più piccole che continuano a persistervi. A tal punto il materiale — mediante un elevatore a tazze — confluisce in una tramoggia completamente chiusa dall'elevatore. Da questa tramoggia poi viene scaricato su un nastro attraversato da un ultimo separatore per metalli amagnetici: il materiale ottenuto è così pronto per il deposito ed il commercio.

Impianto "MULTIMATERIALE":



il ciclo produttivo relativo a questo impianto consiste nel separare le varie frazioni (plastica, lattine di alluminio/ferro, vetro) provenienti dal sistema/servizio pubblico di raccolta multimateriale. Come sempre, attraverso pale meccaniche, viene alimentato un silos a tramoggia della capacità di circa 30 mc., completo di un nastro estrattore a catena. Quest'ultimo alimenta un nastro di selezione dove un operatore asporta manualmente i corpi grossolani che non rientrano nelle tipologie dei materiali trattati e desiderati. Attraversato un separatore magnetico — che asporta le lattine e i barattoli ferrosi — e due cappe in sequenza su nastro che aspirano i corpi leggeri (come le lattine in alluminio e le bottiglie di plastica), il vetro rimanente raggiunge la tramoggia di alimentazione dell'impianto "IMISA32". La frazione aspirata (plastica ed alluminio) entra in un "ciclone", che attraverso una valvola rotativa alimenta un separatore per metalli amagnetici: le lattine vengono scartate all'esterno, mentre le bottiglie di plastica proseguono su un nastro che le porta alla pressatura.

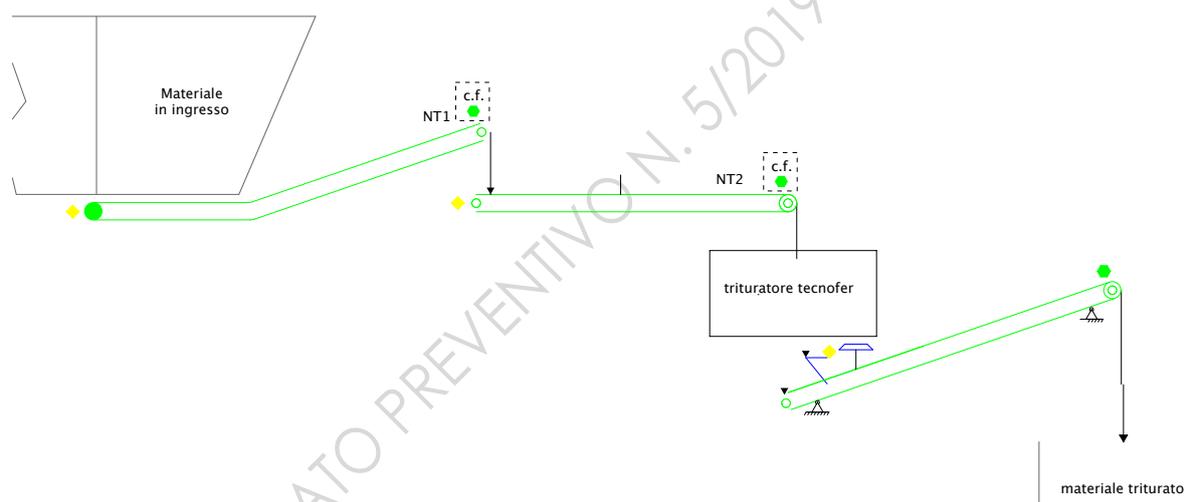
Impianto "MULTI-METAL":



la linea in questione ha come obiettivo la valorizzazione delle varie frazioni metalliche ( barattolame, lattine di alluminio, tappi ecc.) derivanti dalle varie linee di selezione. Queste frazioni merceologiche, una volta selezionate, possono essere pressate oppure accumulate in modo sfaso.

L'impianto si sviluppa in linea a partire da un nastro a catena dotato di una bocca di carico che ne permette l'alimentazione direttamente a mezzo pala meccanica. La catenaria scarica il materiale già steso su di un nastro trasportatore sul quale viene effettuata una pre-selezione manuale. Successivamente il materiale entra in un vaglio rotante — che permette di estrarre la frazione fine dopo il quale viene scaricato su di un nastro trasversale a doppio senso di marcia. Una prima direzione di marcia avvia il materiale direttamente in una pressa idraulica che lo comprime in balle, le quali escono direttamente sul piazzale dove sono pronte per essere movimentate. L'altra direzione di marcia, viceversa, il materiale ad un deferizzatore per materiali amagnetici e quindi in un box di stoccaggio situato sul piazzale.

#### Impianto "TRACCIANTI":



la linea in questione ha come obiettivo la valorizzazione della frazione di imballaggi e oggetti in plastica diversi da quelli di uso domestico: teloni, polistirolo, blister, cassette in plastica, bidoncini ecc. Questo tipo di materiale, una volta selezionato, deve anche essere pressato oppure tritato per permetterne il trasporto in modo agevole ed economico.

L'impianto si sviluppa in linea a partire da un nastro a catena dotato di una bocca di carico che ne permette l'alimentazione direttamente a mezzo di pala meccanica. La catenaria scarica il materiale già steso su di un nastro trasportatore che convoglia il materiale ad un tritatore che sbrana teloni e sacchi, i quali vengono poi successivamente selezionati sulla linea del multimateriale.

**Criteri di stima impianto per il trattamento dei rifiuti solidi urbani nell'ipotesi che l'intera linea produttiva rimanga nel sito in cui oggi si trova:**

un generico impianto produttivo va soggetto normalmente ai seguenti tipi di invecchiamento:

- tecnico (od organico), che dipende dalla usura fisica dei componenti dell'impianto;
- economico (o per obsolescenza), che si verifica quando l'impianto, pur non vecchio fisicamente, diventa economicamente obsoleto in quanto il progresso tecnologico ha permesso nel frattempo di realizzare impianti analoghi in grado di erogare lo stesso servizio a costi minori e in maniera più efficiente;
- per inadeguatezza, che si verifica quando l'impianto, pur non vecchio fisicamente né obsoleto economicamente, risulta non più adeguato in termini di potenzialità, in quanto la produttività richiesta è aumentata in maniera significativa e l'impianto non ha più la potenzialità sufficiente per far fronte alla accresciuta richiesta del mercato.

Ai suddetti tre tipi di invecchiamento si fanno corrispondere rispettivamente i concetti di: vita fisica, vita utile, vita possibile.

Corrispondentemente quando si eseguono investimenti per far fronte ai tre tipi di invecchiamento sopra ricordati, si parla rispettivamente di investimenti di sostituzione (per porre rimedio all'invecchiamento fisico), di produttività (per porre rimedio all'invecchiamento economico), di espansione (per porre rimedio all'invecchiamento per inadeguatezza).

In base a quanto esposto, è chiaro che, quando si predispone il piano di ammortamento di un investimento per un nuovo impianto produttivo, è necessario in linea di principio fare riferimento, come orizzonte temporale, alla più penalizzante delle tre vite sopraelencate, e cioè a quella più breve. Sovente l'ammortamento prescinde dall'invecchiamento fisico, perché gli altri tipi di invecchiamento sono più rapidi.

In differenti interventi normativi, dovendo individuare il valore industriale dell'impianto in uso, si fa correttamente riferimento al "costo che dovrebbe essere sostenuto per la ricostituzione dell'impianto stesso, deducendo dall'importo risultante: il valore del degrado fisico degli impianti (invecchiamento fisico), avuto riguardo al tempo trascorso dall'inizio del servizio ed alla prevista durata attesa degli impianti stessi. Il degrado si presume direttamente proporzionale al decorso del tempo; il valore degli impianti divenuti obsoleti (invecchiamento economico), al netto dell'eventuale valore di recupero, nonché i costi per la trasformazione degli impianti onde adeguarli alle esigenze del processo produttivo (invecchiamento per inadeguatezza)."

Indichiamo nel seguito con V.C.R. (Valore del Costo di Ricostituzione) il valore dell'impianto inteso come "il costo che dovrebbe essere sostenuto alla data della stima per la ricostituzione dell'impianto stesso"; indichiamo con V.I.R. (Valore Industriale Residuo) il valore dell'impianto alla stessa data che si ottiene sottraendo a V.C.R. gli importi

corrispondenti all'invecchiamento fisico, all'invecchiamento economico e all'invecchiamento per inadeguatezza.

E' prassi consolidata, restringersi, nella determinazione del V.I.R. partendo da V.C.R., a considerare esclusivamente gli effetti dell'invecchiamento fisico dell'impianto, utilizzando una semplice legge di degrado direttamente proporzionale al decorso del tempo. Trascurando in questa sede l'obiettivo di trovare una legge di degrado più adeguata alle specifiche e diverse situazioni delle attrezzature e degli impianti utilizzati nei diversi settori merceologici, rimane pur sempre evidente la necessità di considerare, ai fini del calcolo del V.I.R., anche gli effetti dell'invecchiamento economico e dell'invecchiamento per inadeguatezza; se tali effetti vengono talvolta trascurati, ciò può essere in parte giustificato unicamente perché essi sono spesso di difficile valutazione. Nella presente perizia estimativa si intendono considerati anche i suddetti effetti.

Veniamo ora ad un'analisi approfondita di V.C.R., valore dell'impianto inteso per legge come "il costo che dovrebbe essere sostenuto alla data della stima per la ricostituzione dell'impianto stesso".

La determinazione dei valori di V.C.R. per ogni singola macchina/attrezzatura è avvenuta mediante un approccio integrato che ha visto l'uso di differenti metodi e in particolare:

- i. la ricognizione, sul mercato della fornitura, del valore di impianti ed attrezzature con caratteristiche tecnologiche, tecniche e produttive analoghe a quelle oggetto di analisi. Laddove questo non è stato possibile, soprattutto alla luce dell'inevitabile progresso tecnologico, si è partiti dalla quotazione di impianti dotati delle soluzioni tecniche più evolute per poi considerare un coefficiente di obsolescenza riduttivo del valore di fornitura;
- ii. l'attualizzazione attraverso il Weighted Average Cost of Capital (W.A.C.C.=2.1%) del valore delle fatture di acquisto degli asset in oggetto (ove è stato possibile recuperarle);
- iii. all'elaborazione della stima della relazione tecnica del 30.06.2019 dall'Arch. Onori e allegata alla proposta di Concordato Preventivo, attraverso l'introduzione di opportuni coefficienti ricavati dal confronto del valore di stima e il valore proveniente dall'attualizzazione mediante W.A.C.C. per gli asset per i quali è stato possibile utilizzare il mezzo di cui al punto precedente).

La valutazione degli asset è stata svolta assumendo valide le informazioni e la classificazione delle attrezzature verificate in sede di sopralluogo; i corrispondenti dati di tipo economico, qualitativo e quantitativo sono stati considerati veri completi ed attendibili. Le verifiche a campione eseguite e gli esiti dei sopralluoghi non hanno fatto emergere elementi chiaramente in contrasto con il materiale fornito.

Il successivo passaggio al valore del V.I.R. è stato effettuato, come usuale, considerando gli effetti dell'invecchiamento fisico dell'impianto in maniera proporzionale alla vita già

trascorsa in servizio ed inoltre considerando una stima della vita residua, lo stato dell'arte e il livello di manutenzione, le eventuali modifiche e le migliorie apportate.

Inoltre, nella valutazione ha rappresentato fattore di stima lo stato manutentivo degli asset valutati, che nel caso specifico sul gruppo delle macchine in oggetto è piuttosto variabile. In generale per quanto riguarda la carpenteria pesante (i.e. telai, sili, tramogge, sostegni, etc..) lo stato di conservazione appare più che discreto. Peraltro l'impianto è in condizione di fermo produttivo oramai da diversi mesi, questo fa sì che le parti soggette ad usura, e le macchine dotate di sistemi ottici e/o elettrici-elettronici possano richiedere per la ripartenza degli interventi preventivi di revisione.

Per quanto riguarda la presenza delle certificazioni di conformità delle macchine e degli impianti (i.e. D.lgs. 81 del 9 aprile 2008, n. 81, Direttiva Macchine 2006/42/CE, etc.) è opportuno fare qualche riflessione specifica.

In generale le macchine per la produzione rientrano nell'insieme (più ampio) di attrezzature di lavoro, normalizzate dal titolo III del D.Lgs. 81/08, in particolare si può fare riferimento all'art. 70 co. 1 che prevede:

Art. 70. Requisiti di sicurezza

1. ... *"le attrezzature di lavoro messe a disposizione dei lavoratori devono essere conformi alle specifiche disposizioni legislative e regolamentari di recepimento delle direttive comunitarie di prodotto"*.

Nel caso in oggetto è stato possibile entrare in possesso della certificazione (non esaustiva) principalmente dell'impiantistica elettrica di stabilimento (i.e. cabine di trasformazione, distribuzione dell'energia elettrica nei diversi buildings, alimentazione dei quadri di macchina, etc.).

Non è stato possibile entrare in possesso delle certificazioni obbligatorie previste nella fornitura di macchinari e impianti industriali. Considerando che, salvo rare eccezioni, tutti i macchinari/impianti hanno una data di fabbricazione ed installazione posteriore al 1993 si può presumere che siano tutte dotate delle certificazioni obbligatorie (e.g. Direttiva Macchine). Lo stesso vale se si considera il 1996 come data perentoria per la piena applicazione della Direttiva Macchine; peraltro lo stato di conservazione e la posizione del layout produttivo non ha consentito la verifica puntuale di tutte le marcature fisiche. Sul tema della certificazione, per il caso in oggetto, va inoltre considerato un elemento non secondario: il sistema produttivo è costituito da macchine ed impianti che nel corso del tempo, rispetto alla prima installazione, hanno subito delle modifiche, presumibilmente a cura dell'utilizzatore.

Allorché una macchina/linea di produzione è sottoposta ad una modifica che ne alteri le condizioni di utilizzo (non rientrante nella ordinaria o straordinaria manutenzione) deve essere sottoposta, da colui che si configuri come "fabbricante", al processo valutativo di cui all'art. 9 del D.Lgs 17/10.

Nell'ipotesi di modifiche (aggiunta di macchine, eliminazione di macchine o modifica di macchine) a linee già certificate in origine dal costruttore, il soggetto che realizza l'intervento viene a configurarsi quale "fabbricante" delle stesse, assumendo, così gli oneri dei quali questa figura giuridica. Di conseguenza, ai sensi di legge, ha il dovere di attivare la procedura di valutazione della conformità. Su questo ultimo punto non è stato possibile reperire nessuna documentazione attinente.

In conclusione, a fronte delle presumibili modifiche di macchine e/o configurazioni di linea intervenute sull'impianto non è possibile esprimere delle valutazioni circa la presenza o meno delle certificazioni obbligatorie degli impianti, che può essere solo presunta in linea di principio per l'impiantistica elettrica rimasta conforme a quanto presente nelle dichiarazioni in possesso dell'azienda, e per le singole macchine non oggetto di modifica acquistate dopo l'entrata in vigore del quadro normativo obbligatorio attuale.

Per le ragioni sopra esposte non è stato possibile introdurre nella stima l'effetto della eventuale assenza delle certificazioni degli impianti, che quindi si intendono certificati e a norma di legge con riserva.

Infine, nel perimetro della presente valutazione estimativa, è espressamente stato enucleato il valore delle macchine selezionatrici in leasing di seguito elencate:

- contratto "Fraer Leasing S.p.a." n. SI 63032 del 12.05.2014;
- contratto "Clariss Leasing S.p.a." n. 16281-Ist del 18.03.2014;
- contratto "S.G. Leasing S.p.a." n. 320298 del 10.07.2012.

#### **Valutazione impianto per il trattamento dei rifiuti solidi urbani:**

le valutazioni che seguono sono state effettuate nell'ipotesi che l'intera linea produttiva rimanga nel sito in cui oggi si trova.

#### Impianto selezione primario (IMISA32")

Imp.	Item	Descrizione attrezzatura	Anno	U.M.	Quantità	V.C.R. 2019	V.I.R. 2019 (continuità)
132	1	Tramoggia principale di carico	1998	Kg.	4000	€ 12.255	€ 1.226
132	2	Alimentatore vibromeccanico principale	1998	n.	1	€ 4.902	€ 490
132	3	Nastro preselezione di cernita	1998	mt.	13	€ 37.174	€ 3.717
132	4	1°calamita permanente preselezione (ferite)	1998	n.	1	€ 3.995	€ 799
132	5	Nastro scarto calamita	1998	mt.	7,5	€ 12.255	€ 1.226
132	6	Nastro alimentazione vaglio rotante	1998	mt.	5	€ 14.298	€ 1.430
132	7	Vaglio rotante	1998	n.	1	€ 32.680	€ 3.268
132	8	Nastrino uscita vaglio	2007	mt.	4,8	€ 11.765	€ 4.706
132	9	2°calamita permanente preselezione dopo il vaglio	2007	n.	1	€ 3.313	€ 663
132	10	Cappa aspirazione	2007	kg.	1000	€ 3.677	€ 1.471
132	11	Ciclone	2007	n.	1	€ 12.255	€ 4.902
132	12	Valvola rotocella per ciclone	2007	n.	1	€ 4.902	€ 1.961
132	13	Ventilatore	2007	n.	1	€ 14.706	€ 5.882
132	14	Separatore Induzione Gauss ECS 1300	2007	n.	1	€ 44.734	€ 8.947
132	15	Canale di caduta vibrante	2000	kg.	1	€ 3.268	€ 163
132	16	Canalone di cernita vibrante	2000	kg.	1	€ 4.085	€ 204
132	17	Tramoggia raccolta graniglia	2000	kg.	700	€ 4.575	€ 229
132	18	Tramoggia raccolta fine	2000	kg.	700	€ 4.575	€ 229
132	19	Tramoggia raccolta grosso	2000	kg.	700	€ 4.575	€ 229
132	20	Tappeto vibrante graniglia	2000	n.	1	€ 4.902	€ 245
132	21	Alimentatore vibromeccanico fine	2000	n.	1	€ 1.634	€ 82
132	22	Tappeto vibrante fine	2000	n.	1	€ 4.902	€ 245
132	23	Alimentatore vibromeccanico grosso	2000	n.	1	€ 1.634	€ 82
132	24	Tappeto vibrante grosso	2000	n.	1	€ 4.902	€ 245

132	25	Tappeto vibrante trasversale graniglia	2000	n.	1	€ 4.902	€ 245
132	26	Nastro cernita fine	2000	mt.	6,5	€ 15.932	€ 797
132	27	Nastro cernita grosso	2000	mt.	6,5	€ 15.932	€ 797
132	28	Tappeto vibrante alimentazione mulino	2000	n.	1	€ 4.902	€ 245
132	29	Nastro scarto ferro	2000	mt.	6,3	€ 10.294	€ 515
132	30	Nastro scarto immondizie	2000	mt.	6,3	€ 10.294	€ 515
132	31	Nastro scarto vetro plasticato	2000	mt.	6,3	€ 10.294	€ 515
132	32	Mulino a martelli Imisa 32	2000	n.	1	€ 27.820	€ 1.391
132	33	Nastro uscita mulino	2000	mt.	6,5	€ 13.276	€ 664
132	34	Calamita permanente uscita mulino	2000	n.	1	€ 3.832	€ 766
132	35	Nastro trasporto graniglia	2000	mt.	7,5	€ 15.319	€ 766
132	36	Calamita permanente nastro cernita graniglia	2005	n.	1	€ 8.704	€ 1.741
132	37	Cappa di aspirazione	2010	kg.	1000	€ 3.677	€ 2.022
132	38	Ciclone	2015	n.	1	€ 12.255	€ 9.804
132	39	Valvola rotocella per ciclone	2015	n.	1	€ 4.902	€ 3.922
132	40	Ventilatore aspirazione	2015	n.	1	€ 12.255	€ 9.804
132	41	Nastro cernita graniglia (scaletta)	2015	mt.	6,5	€ 15.932	€ 12.745
132	42	Tappeto vibrante graniglia	2010	n.	1	€ 4.902	€ 2.696
132	43	Tappeto vibrante raccolta sottonastro	2010	n.	1	€ 4.902	€ 2.696
132	44	Vaglio vibrante a barrotti	2010	n.	1	€ 4.902	€ 2.696
132	45	Cappa di aspirazione	2010	kg.	1000	€ 3.677	€ 2.022
132	46	Nastro pesa (alimentazione elevatore verticale)	2010	mt.	6,5	€ 17.361	€ 1.736
132	47	Elevatore verticale a tazze	2000	mt.	9	€ 33.089	€ 1.654
132	48	Tramoggia alimentazione gauss	2015	kg.	700	€ 4.575	€ 3.660
132	49	Alimentatore vibromagnetico Gauss	2015	n.	1	€ 8.170	€ 6.536
132	50	Separatore Induzione Gauss ECS 1300	2015	n.	1	€ 29.340	€ 17.604
132	51	Elevatore trasversale in gomma	2005	mt.	14	€ 51.471	€ 15.441
132	52	Vaglio rotante	2005	n.	1	€ 24.510	€ 7.353
132	53	Cappa di aspirazione	2005	kg.	1000	€ 3.677	€ 1.103
132	54	Ciclone	2005	n.	1	€ 12.255	€ 3.677
132	55	Valvola rotocella per ciclone	2005	n.	1	€ 4.902	€ 1.471
132	56	Ventilatore	2005	n.	1	€ 8.170	€ 2.451
132	57	Cappa di aspirazione	2005	kg.	1000	€ 3.677	€ 1.103
132	58	Alimentatore vibromeccanico fine	2005	N°	1	€ 4.902	€ 1.471
132	59	Alimentatore vibromeccanico grosso	2005	N°	1	€ 4.902	€ 1.471
132	60	Tramoggia raccolta graniglia	2005	kg.	700	€ 4.575	€ 1.373
132	61	Tramoggia raccolta fine	2005	kg.	700	€ 4.575	€ 1.373
132	62	Tramoggia raccolta grosso	2005	kg.	700	€ 4.575	€ 1.373
132	63	Elevatore verticale fine	2005	mt.	9	€ 29.412	€ 8.824
132	64	Elevatore verticale grosso	2005	mt.	9	€ 29.412	€ 8.824
132	65	Selezionatrici Ottiche 2xSEA GS175(superiori)	2002	n.	2	€ 154.414	€ 30.883
132	66	Colcea scarto macchinette (superiori)	2002	n.	1	€ 3.677	€ 551
132	67	Tramoggia intermedia fine	2002	kg.	1000	€ 6.536	€ 980
132	68	Tramoggia intermedia grosso	2002	kg.	1000	€ 6.536	€ 980
132	69	Nastro	2002	mt.	6,3	€ 14.155	€ 2.123
132	70	Selezionatrici Ottiche 2xSEA GS175(inferiori)	2002	n.	2	€ 227.946	€ 45.589
132	71	Prima coclea scarto macchinette (inferiori)	2002	n.	1	€ 3.677	€ 551
132	72	Seconda coclea scarto macchinette (inferiori)	2002	n.	1	€ 3.677	€ 551
132	73	Nastro raccolta fine	2002	mt.	8,5	€ 20.834	€ 3.125
132	74	Calamita finale fine (neodimio)	2002	n.	1	€ 13.455	€ 2.691
132	75	Nastrino finale fine	2002	mt.	3,1	€ 6.332	€ 950
132	76	Nastro raccolta grosso	2002	mt.	8,5	€ 17.361	€ 2.604
132	77	Calamita finale grosso (neodimio)	2002	n.	1	€ 13.455	€ 2.691
132	78	Elevatore verticale 3°passaggio fine	2002	mt.	9	€ 29.412	€ 4.412
132	79	Elevatore verticale 3°passaggio grosso	2002	mt.	9	€ 29.412	€ 4.412
132	80	Nastro raccordo fine	2002	mt.	5	€ 10.213	€ 1.532
132	81	Nastro raccordo grosso	2002	mt.	5	€ 102.125	€ 15.319
132	82	Banco vibrante alimentazione SEA Vetro	2002	n.	1	€ 8.170	€ 1.226
132	83	Cappa di aspirazione	2015	kg.	1000	€ 3.677	€ 2.941
132	84	Ciclone	2015	n.	1	€ 12.255	€ 9.804
132	85	Valvola rotocella per ciclone	2015	n.	1	€ 4.902	€ 3.922
132	86	Ventilatore	2015	n.	1	€ 12.255	€ 9.804
132	87	Selezionatrice ottica SEA vetro fine	2014	n.	1	-	-
132	88	Banco vibrante alimentazione SEA Vetro	2014	n.	1	€ 8.170	€ 6.128
132	89	Cappa di aspirazione	2015	kg.	1000	€ 3.677	€ 2.941
132	90	Selezionatrice ottica SEA vetro grosso	2014	n.	1	-	€ 0
132	91	Banco vibrante alimentazione Spectrum	2007	n.	1	€ 12.255	€ 4.902
132	92	Selezionatrice Ottica Spectrum	2007	n.	1	€ 213.018	€ 42.604
132	93	Banco vibrante alimentazione Binder Clarity	2010	n.	2	€ 24.510	€ 13.481
132	94	Selezionatrice ottica Binder Clarity 1000	2010	n.	1	€ 188.827	€ 18.883

I32	95	Coclea scarto	2005	n.	1	€ 3.677	€ 1.103
I32	96	Nastro raccolta scarto	2005	mt.	4	€ 6.536	€ 1.961
I32	97	Coclea scarto	2005	n.	1	€ 3.677	€ 1.103
I32	98	Primo nastro uscita graniglia	2005	mt.	6	€ 12.255	€ 3.677
I32	99	Nastro finale graniglia	2005	mt.	6	€ 12.255	€ 3.677
I32	100	Nastro finale impianto	2005	mt.	6	€ 12.255	€ 3.677
<b>V.I.R. totale (arrotondato)</b>							<b>€ 440.000</b>

Impianto selezione finale (S+S)

Imp.	Item	Descrizione attrezzatura	Anno	U.M.	Quantità	V.C.R. 2019	V.I.R. 2019 (continuità)
S+S	1	Tramoggia principale di carico	2008	kg.	4000	€ 12.255	€ 5.515
S+S	2	Alimentatore vibromeccanico principale	2008	n.	1	€ 4.902	€ 2.206
S+S	3	Nastro preselezione	2008	mt.	10,1	€ 24.755	€ 4.951
S+S	4	Calamita permanente preselezione (ferrite)	2008	n.	1	€ 4.085	€ 817
S+S	5	Canale vibrante alimentazione vaglio	2008	n.	1	€ 4.902	€ 2.206
S+S	6	Vaglio a barrotti	2012	n.	1	€ 20.425	€ 13.276
S+S	7	Nastro cernita	2012	mt.	10,1	€ 24.755	€ 16.091
S+S	8	Cappa di aspirazione	2015	kg.	1000	€ 3.677	€ 2.941
S+S	9	Ventilatore di aspirazione	2015	n.	1	€ 12.255	€ 9.804
S+S	10	Ciclone	2015	n.	1	€ 12.255	€ 9.804
S+S	11	Valvola a ghigliottina per ciclone	2015	n.	1	€ 4.902	€ 3.922
S+S	12	Calamita permanente cernita (neodimio triplo strato)	2008	n.	1	€ 6	€ 1
S+S	13	Tramoggia intermedia alimentazione mulino	2008	kg.	3000	€ 9.191	€ 4.136
S+S	14	Estrattore vibrante	2008	n.	1	€ 4.902	€ 2.206
S+S	15	Tappeto vibrante alimentazione mulino	2008	n.	1	€ 6.536	€ 2.941
S+S	16	Mulino a martelli imisa24	2008	n.	1	€ 23.744	€ 10.685
S+S	17	Nastro uscita mulino	2008	mt.	6,7	€ 16.422	€ 7.390
S+S	18	Calamita permanente uscita mulino (neodimio)	2008	n.	1	€ 8.178	€ 1.636
S+S	19	Vaglio vibrante a volano	2000	n.	1	€ 20.425	€ 1.021
S+S	20	Cappa di aspirazione	2000	kg.	1000	€ 3.677	€ 184
S+S	21	Selezionatrice gauss tipo ECS 1000	2010	n.	1	€ 38.606	€ 3.861
S+S	22	Tappeto vibrante scarto gauss	2010	n.	1	€ 4.902	€ 490
S+S	23	Tappeto vibrante alimentazione elevatore verticale	2010	v	1	€ 4.902	€ 2.696
S+S	24	Elevatore a tazze verticale	1997	mt.	9	€ 33.089	€ 3.309
S+S	25	Vaglio rotante	2000	n.	1	€ 28.595	€ 1.430
S+S	26	Canale scarico fine	2010	kg.	500	€ 3.268	€ 1.797
S+S	27	Tramoggia alimentazione s+s	2009	kg.	700	€ 4.575	€ 2.288
S+S	28	Alimentatore vibrante elettromagnetico	2009	n.	1	€ 8.170	€ 1.634
S+S	29	Selezionatrice Ma Lag s+s	2009	n.	1	€ 137.755	€ 27.551
S+S	30	Coclea scarto s+s	2009	n.	1	€ 3.677	€ 1.838
S+S	31	Nastro s+s ex finale uscita prodotto	2009	mt.	5,5	€ 13.481	€ 6.740
S+S	32	Calamita finale (neodimio triplo strato)	2009	n.	1	€ 6.434	€ 1.287
S+S	33	Elevatore a tazze verticale	2009	mt.	10	€ 36.765	€ 18.383
S+S	34	Banco vibrante redwave	2014	n.	1	€ 12.255	€ 6.128
S+S	35	Selezionatrice ottica redwave CS1500	2014	n.	1	-	-
S+S	36	Coclea scarto s+s	2013	n.	1	€ 4.085	€ 2.860
S+S	37	Elevatore a tazze verticale	2013	mt.	10	€ 36.765	€ 25.736
S+S	38	Cappa di aspirazione	2013	kg.	1000	€ 3.677	€ 2.574
S+S	39	Ciclone	2013	kg.	1	€ 24.510	€ 17.157
S+S	40	Valvola a ghigliottina per ciclone	2013	n.	1	€ 12.255	€ 8.579
S+S	41	Ventilatore di aspirazione	2013	n.	1	€ 4.902	€ 3.431
S+S	42	Cappa di aspirazione	2013	kg.	1000	€ 3.677	€ 2.574
S+S	43	Banco vibrante clarity	2013	n.	1	€ 12.255	€ 4.902
S+S	44	Selezionatrice ottica Clarity 1400	2013	n.	1	€ 169.920	€ 67.968
S+S	45	Coclea di scarto	2013	n.	1	€ 4.085	€ 2.860
S+S	46	Cappa di aspirazione	2013	kg.	1000	€ 3.677	€ 2.574
S+S	47	Banco vibrante clarity	2013	n.	1	€ 12.255	€ 4.902
S+S	48	Selezionatrice ottica Clarity 1400 Lead	2013	n.	1	-	-
S+S	49	Coclea di scarto	2013	n.	1	€ 6.128	€ 4.289
S+S	50	Nastrino finale	2013	mt.	6	€ 12.255	€ 8.579
S+S	51	Banco vibrante finale	2013	n.	1	€ 12.255	€ 8.579
S+S	52	Banco vibrante raccolta scarti	2013	n.	1	€ 12.255	€ 8.579
<b>V.I.R. totale (arrotondato)</b>							<b>€ 357.000</b>

Impianto essiccazione e selezione finale (FIN):

Imp.	Item	Descrizione attrezzatura	Anno	U.M.	Quantità	V.C.R. 2019	V.I.R. 2019 (continuità)
FIN	1	Tramoggia principale di carico	2000	kg.	4000	€ 12.255	€ 613
FIN	2	Alimentatore vibromeccanico	2000	n.	1	€ 4.902	€ 245
FIN	3	Elevatore verticale alimentazione vaglio	2003	mt.	6,5	€ 23.897	€ 4.779
FIN	4	Essiccatore 1200 Kw	2003	n.	1	€ 122.550	€ 24.510
FIN	5	Ventilatore aria bruciatore	2003	n.	1	€ 14.706	€ 2.941
FIN	6	Ventilatore aria filtro	2003	n.	1	€ 14.706	€ 2.941
FIN	7	Ventilatore aria ricircolo	2003	n.	1	€ 5.311	€ 1.062
FIN	8	Bruciatore	2003	n.	1	€ 12.255	€ 2.451
FIN	9	Filtro a maniche 1	2003	n.	1	€ 49.020	€ 9.804
FIN	10	Filtro a maniche 2	2003	n.	1	€ 49.020	€ 9.804
FIN	11	Valvole filtro	2003	n.	2	€ 12.255	€ 2.451
FIN	12	Alimentatore vibromagnetico alimentazione Gauss	2010	n.	1	€ 8.170	€ 4.494
FIN	14	Coclea scarto metalli	2010	n.	1	€ 3.677	€ 2.022
FIN	15	Alimentatore vibromeccanico	2010	n.	1	€ 6.128	€ 3.370
FIN	16	Elevatore verticale alimentazione vaglio	2003	mt.	6	€ 22.059	€ 4.412
FIN	17	Vaglio bivitec binder VLS	2003	n.	1	€ 49.020	€ 9.804
FIN	18	Cappa di aspirazione	2012	kg.	1000	€ 3.677	€ 2.390
FIN	19	Nastro uscita frazione intermedia	2012	mt.	8,5	€ 17.361	€ 11.285
FIN	20	Tramoggia s+s 4mm	2012	kg.	700	€ 4.575	€ 2.974
FIN	21	Cappe di aspirazione	2012	kg.	1000	€ 3.677	€ 2.390
FIN	22	Ventilatore aspirazione	2012	n.	1	€ 12.255	€ 7.966
FIN	23	Ciclone	2012	n.	1	€ 12.255	€ 7.966
FIN	24	Valvola a ghigliottina per ciclone	2012	n.	1	€ 4.902	€ 3.186
FIN	27	Elevatore verticale alimentazione SEA 5-20	2010	mt.	6,5	€ 23.897	€ 13.143
FIN	28	Alimentatore vibromagnetico SEA	2005	n.	1	€ 113.705	€ 34.111
FIN	29	Selezionatrice SEA primo stadio	2005	n.	1	€ 106.210	€ 31.863
FIN	30	Coclea scarto	2010	n.	1	€ 3.677	€ 2.022
FIN	31	Nastro uscita 5-20	2010	mt.	8,5	€ 17.361	€ 9.549
FIN	32	Nastro uscita frazione fine	2010	mt.	8,5	€ 17.361	€ 9.549
FIN	33	Elevatore verticale alimentazione silos	2010	mt.	13	€ 47.795	€ 26.287
FIN	34	Silos	2010	kg.	4000	€ 12.255	€ 6.740
FIN	37	Cappe di aspirazione	2010	kg.	1000	€ 3.677	€ 2.022
FIN	40	Prima colcea scarto macchinette	2010	n.	1	€ 3.677	€ 2.022
FIN	41	Seconda coclea scarto macchinette	2010	n.	1	€ 3.677	€ 2.022
FIN	42	Terza colcea scarto macchinette	2010	n.	1	€ 3.677	€ 2.022
FIN	43	Nastro finale di cernita	2010	mt.	8,7	€ 21.324	€ 11.728
<b>V.I.R. totale (arrotondato)</b>							<b>€ 277.000</b>

Impianto scarti (IMISA24)

Imp.	Item	Descrizione attrezzatura	Anno	U.M.	Quantità	V.C.R. 2019	V.I.R. 2019 (continuità)
I24	1	Tramoggia principale di carico	1995	kg	4000	€ 12.255	€ 1.226
I24	2	Alimentatore vibromeccanico principale	1995	n.	1	€ 4.902	€ 490
I24	3	Nastro selezione	1995	mt.	6,5	€ 15.932	€ 1.593
I24	4	Calamita permanente (neodimio)	2000	n.	1	€ 6.714	€ 1.343
I24	5	Mulino a martelli Imisa 24	2000	n.	1	€ 32.680	€ 1.634
I24	6	Nastro uscita mulino	2000	mt.	6	€ 9.804	€ 490
I24	7	Calamita permanente	2000	n.	1	€ 9.580	€ 1.916
I24	8	Ventilatore di aspirazione	1990	n.	1	€ 12.255	€ 1.226
I24	9	Ciclone	1990	n.	1	€ 12.255	€ 1.226
I24	10	Valvola a ghigliottina	1990	n.	1	€ 4.902	€ 490
I24	11	Tappeto vibrante ventola	1990	n.	1	€ 6.128	€ 613
I24	12	Cappa di aspirazione	1990	kg	1000	€ 3.677	€ 368
I24	13	Nastro alimentazione vaglio	1990	mt.	6	€ 12.255	€ 1.226
I24	14	Vaglio rotante	1995	n.	1	€ 20.425	€ 2.043
I24	15	Nastro uscita vaglio	1995	mt.	8,5	€ 20.834	€ 2.083
I24	16	Alimentatore vibromagnetico gauss	1996	n.	1	€ 8.170	€ 1.634
I24	17	Selezionatrice gauss tipo ECS 1000	1996	n.	1	€ 37.015	€ 7.403
I24	18	Nastro finale	1996	mt.	6	€ 9.804	€ 1.783
<b>V.I.R. totale (arrotondato)</b>							<b>€ 29.000</b>

Impianto selezione e lavorazione lastra (LASTRA):

Imp.	Item	Descrizione attrezzatura	Anno	U.M.	Quantità	V.C.R. 2019	V.I.R. 2019 (continuità)
LAS	1	Tramoggia di carico plasticato	2007	kg.	4000	€ 12.255	€ 4.902
LAS	2	Trituratore CAMS mod. FTR 8015	2017	q.	1	€ 120.408	€ 96.326
LAS	3	Nastro uscita T.E.M.	2007	mt.	6,5	€ 15.932	€ 6.373
LAS	4	Tappeto vibrante raccolta sottonastro	2007	q.	1	€ 9.804	€ 3.922
LAS	5	Seconda tramoggia di carico esterna	2007	kg.	4000	€ 12.255	€ 4.902
LAS	6	Alimentatore vibromeccanico	2007	q.	1	€ 5.311	€ 2.124
LAS	7	Nastro alimentazione tramoggia interna	2007	mt.	9	€ 22.059	€ 8.824
LAS	8	Calamita permanente (ferrite)	2007	q.	1	€ 4.085	€ 817
LAS	9	Tramoggia di carico interna	1988	kg.	4000	€ 12.255	€ 1.226
LAS	10	Alimentatore vibromeccanico	2005	q.	1	€ 5.311	€ 1.593
LAS	11	Tappeto vibrante di cernita	2005	q.	1	€ 8.170	€ 2.451
LAS	12	Mulino a martelli	2005	q.	1	€ 25.674	€ 7.702
LAS	13	Calamita permanente (neodimio)	2005	q.	1	€ 6.052	€ 1.210
LAS	14	Nastro uscita mulino	2005	mt.	9	€ 22.059	€ 6.618
LAS	15	Nastro alimentazione vaglio rotante	2005	mt.	9	€ 22.059	€ 6.618
LAS	16	Calamita permanente (neodimio); vecchio mod.	2005	q.	1	€ 6.052	€ 1.210
LAS	17	Nastro scarto calamita	2005	mt.	6	€ 9.804	€ 2.941
LAS	18	Tappeto vibrante scarto calamite	2005	q.	1	€ 8.170	€ 2.451
LAS	19	Vibro alimentatore vaglio rotante	2005	q.	1	€ 4.902	€ 1.471
LAS	20	Vaglio rotante	1995	q.	1	€ 18.549	€ 1.855
LAS	21	Primo nastro uscita sopravaglio	1995	mt.	6,5	€ 10.621	€ 1.062
LAS	22	Secondo nastro uscita sopravaglio (scarto)	1995	mt.	6,5	€ 10.621	€ 1.062
LAS	23	Calamita permanente (neodimio)	2005	q.	1	€ 6.128	€ 1.226
LAS	24	Calamita permanente (neodimio)	2005	q.	1	€ 6.128	€ 1.226
LAS	25	Calamita permanente manuale	2005	q.	1	€ 3.677	€ 1.103
LAS	26	Nastro uscita sotto-vaglio	2005	mt.	9	€ 18.383	€ 5.515
LAS	27	Elevatore verticale a tazze	2005	mt.	9	€ 18.383	€ 5.515
LAS	28	Silos	2005	kg.	4000	€ 12.255	€ 3.677
LAS	29	Alimentatore vibromagnetico gauss	2000	q.	1	€ 8.170	€ 1.634
LAS	30	Selezionatrice gauss tipo ECS 1000	2000	q.	1	€ 74.907	€ 14.981
<b>V.I.R. totale (arrotondato)</b>							<b>€ 202.000</b>

Impianto preselezione materiale di scarto per frantumazione fine (XRF)

Imp.	Item	Descrizione attrezzatura	Anno	U.M.	Quantità	V.C.R. 2019	V.I.R. 2019 (continuità)
Pre-xrf	1	Tramoggia di carico materiale da premacinare	2013	kg.	4000	€ 12.255	€ 8.579
Pre-xrf	2	Estrattore vibrante	2013	n.	1	€ 4.085	€ 2.860
Pre-xrf	3	Nastro trasportatore	2013	n.	1	€ 4.494	€ 3.145
Pre-xrf	4	Deferizzatore magnetico a nastro	2013	mt.	12	€ 39.648	€ 15.859
Pre-xrf	4.1	Estrattore-alimentatore vibrante	2013	n.	1	-	-
Pre-xrf	5	Elevatore a tazze	2013	mt.	10,5	€ 34.314	€ 24.020
Pre-xrf	5.1	Nasto by-pass per XRF	2013	mt.	6	€ 14.706	€ 10.294
Pre-xrf	6	Alimentatore vibrante per XRF	2013	n.	1	€ 6.128	€ 2.451
Pre-xrf	6.1	Selezionatrice REDWAVE XRF 1000	2013	n.	1	€ 368.161	€ 147.264
Pre-xrf	6.2	Nastro uscita diretta materiale selezionato	2013	mt.	8	€ 19.608	€ 13.726
Pre-xrf	7	Elevatore a tazze	2013	mt.	10,5	€ 34.314	€ 24.020
Pre-xrf	8	Mulino a martelli Imisa 32	2013	n.	1	€ 22.598	€ 15.819
Pre-xrf	9	Estrattore vibrante	2013	n.	1	€ 4.085	€ 2.860
Pre-xrf	10	Vaglio rotante con rete da 20 mm	2013	n.	1	€ 28.595	€ 20.017
Pre-xrf	11	Estrattore vibrante	2013	n.	1	€ 4.085	€ 2.860
Pre-xrf	12	Selezionatrice a correnti indotte Gauss Tipo ECS	2013	n.	1	€ 37.292	€ 14.917
Pre-xrf	12.1	Estrattore vibrante per scarto amagnetico	2013	n.	1	€ 4.085	€ 1.634
Pre-xrf	13	Nastro uscita diretta a piazzale materiale	2013	mt.	12	€ 29.412	€ 20.588
Pre-xrf	14	Deviatore pneumatico del flusso vetro	2013	n.	1	€ 2.860	€ 2.002
Pre-xrf	15	Nastro uscita materiale preselezionato	2013	mt.	12	€ 29.412	€ 20.588
<b>V.I.R. totale (arrotondato)</b>							<b>€ 354.000</b>

Impianto selezione multimateriale (MULTI)

Imp.	Item	Descrizione attrezzatura	Anno	U.M.	Quantità	V.C.R. 2019	V.I.R. 2019 (continuità)
MULTI	1	Tramoggia principale di carico	2006	kg.	4000	€ 23.007	€ 8.052

MULTI	2	Nastro di alimentazione a tapparella	2006	mt.	10	€ 32.680	€ 11.438
MULTI	3	Nastro preselezione	2006	mt.	8,5	€ 24.306	€ 4.861
MULTI	4	Calamita permanente preselezione (ferite)	2006	n.	1	€ 3.383	€ 677
MULTI	5	Prima cappa di aspirazione	2006	kg.	1000	€ 36.506	€ 12.777
MULTI	6	Ciclone di aspirazione	2006	kg.	1	-	-
MULTI	7	Ventilatore di aspirazione	2006	n.	1	-	-
MULTI	8	Valvola rotante	2006	n.	1	-	-
MULTI	9	Selezionatrice gauss ECS 1300	2006		1	€ 33.832	€ 11.841
MULTI	10	Cappa di aspirazione	2008	kg.	1000		€ 0
MULTI	11	Nastro passaggio vetro, finale	2008		10,5	€ 21.446	€ 9.651
MULTI	12	Ciclone di aspirazione	2008	kg.	1	€ 23.239	€ 10.458
MULTI	13	Valvola rotante	2008	n.	1	-	-
MULTI	14	Ventilatore di aspirazione	2008	n.	1	€ 6.510	€ 2.930
MULTI	15	Selezionatrice gauss ECS 1300	2006	n.	1	€ 40.387	€ 8.077
MULTI	16	Nastro a tapparella alimentazione vaglio	2006	mt.	10	€ 32.680	€ 11.438
MULTI	17	Vaglio rotante	2006	n.	1	€ 14.587	€ 5.105
MULTI	18	Pressa idraulica MAC 102	2006	n.	1	€ 104.815	€ 36.685
<b>V.I.R. totale (arrotondato)</b>							<b>€ 134.000</b>

### Impianto selezione metalli (MULTIMETAL)

Imp.	Item	Descrizione attrezzatura	Anno	U.M.	Quantità	V.C.R. 2019	V.I.R. 2019 (continuità)
MULT.	1	Tramoggia principale di carico	2003	kg.	4000	€ 8.487	€ 1.697
MULT.	2	Nastro di alimentazione a tapparella	2003	mt.	12	€ 21.042	€ 4.208
MULT.	3	Nastro strisciante di selezione	2003	mt.	6	-	-
MULT.	4	Vaglio rotante	2003	q.	1	€ 11.458	€ 2.292
MULT.	5	Nastro uscita vaglio	2003	mt.	10	€ 20.425	€ 4.085
MULT.	6	Calamita permanente preselezione (ferite)	2003	q.	1	€ 5.906	€ 1.181
MULT.	7	Nastro bidirezionale	2003	mt.	6	€ 13.481	€ 2.696
MULT.	8	Banco alimentazione ECS 1000	2003	q.	1	€ 4.881	€ 976
MULT.	9	Selezionatrice metalli ECS 1000	2003	q.	1	€ 36.500	€ 7.300
MULT.	10	Banco scarico scarto gauss	2003	q.	1	€ 8.170	€ 1.634
MULT.	11	Pressa per metalli COPARM	2003	q.	1	€ 61.796	€ 12.359
<b>V.I.R. totale (arrotondato)</b>							<b>€ 38.000</b>

### Impianto selezione ingombranti (TRACCIANTI)

Imp.	Item	Descrizione attrezzatura	Anno	U.M.	Quantità	V.C.R. 2019	V.I.R. 2019 (continuità)
TRAC.	1	tramoggia di carico	2008	kg.	4000	€ 12.255	€ 5.515
TRAC.	2	nastro di alimentazione a tapparella	2008	mt.	12	€ 39.216	€ 17.647
TRAC.	3	nastro intermedio	2008	mt.	6	€ 12.255	€ 5.515
TRAC.	4	trituratore per plastica ingombrante TECNOFER	2008	q.	1	€ 32.680	€ 14.706
TRAC.	5	nastro uscita trituratore	2008	mt.	10	€ 20.425	€ 9.191
<b>V.I.R. totale (arrotondato)</b>							<b>€ 52.000</b>

### Impianto aria compressa di servizio (COMPR)

Imp.	Item	Descrizione attrezzatura	Anno	U.M.	Quantità	V.C.R. 2019	V.I.R. 2019 (continuità)
Serv.	AC	Compressore Worthington Rollair 75	2003	n.	1	€ 28.595	€ 5.719
Serv.	AC	Compressore Worthington Rollair 75	2003	n.	1	€ 28.595	€ 5.719
Serv.	AC	Compressore Worthington Rollair 80	2005	n.	1	€ 28.595	€ 5.719
Serv.	AC	Compressore Worthington Rollair 80	2006	n.	1	€ 28.595	€ 5.719
Serv.	AC	Compressore Worthington Rollair 100V	2016	n.	1	€ 40.850	€ 28.595
Serv.	AC	Compressore FINI Giga GS 75	2011	n.	1	€ 28.595	€ 5.719
Serv.	AC	essiccatore	2006	n.	1	€ 8.170	€ 1.634
Serv.	AC	essiccatore	2016	n.	1	€ 8.170	€ 5.719
<b>V.I.R. totale (arrotondato)</b>							<b>€ 65.000</b>

### Magazzino ricambi (RIC)

Imp.	Item	Descrizione attrezzatura	Anno	U.M.	Quantità	V.C.R. 2019	V.I.R. 2019 (continuità)
------	------	--------------------------	------	------	----------	-------------	--------------------------

Ricambi per macchinari dei vari impianti, quali macchine complete e/o parti di ric.	1995/2017	n.	90/100	€ 204.250	€ 40.850
Ricambi per macchinari dei vari impianti, motori elettrici di varia potenza e forma	2000/2017	n.	76	€ 24.510	€ 4.902
Ricambi per macchinari dei vari impianti, motorizzatori elettrici a masse eccentriche	2000/2017	n.	51	€ 41.667	€ 8.333
Ricambi per macchinari dei vari impianti, riduttori di giri per trasmissioni di vari rapporti	2000/2017	n.	63	€ 36.030	€ 7.206
Giranti per ventilatori con palette in acciaio antiusura	2000/2017	n.	13	€ 10.417	€ 2.083
Ricambi per elevatori a tazze (tamburi di traino e rinvio + 480 tazze metalliche)	2000/2017	n.	486	€ 10.196	€ 2.039
Serie di tamburi motorizzati per traino nastri misure varie	1995/2017	n.	7	€ 8.579	€ 1.716
Serie di tamburi folli per rinvio su nastri misure varie	1995/2017	n.	35	€ 11.438	€ 2.288
Ricambi per nastri trasportatori, variatori meccanici	1995/2017	n.	9	€ 7.353	€ 1.471
<b>V.I.R. totale (arrotondato)</b>					<b>€ 71.000</b>

### Impianto sabbia (GLASSAND) – sola attrezzature di proprietà

Imp.	Item	Descrizione attrezzatura	Anno	U.M.	Quantità	V.C.R. 2019	V.I.R. 2019 (continuità)
g.s.	1	vaglio piano tecnovanzetti 10100443	2011			€ 26.961	€ 16.177
g.s.	2	vaglio piano tecnovanzetti 10100444	2011			€ 34.886	€ 20.932
g.s.	3	vaglio GKM a nutazione KTS2 600/3	2011			€ 53.105	€ 31.863
<b>V.I.R. totale (arrotondato)</b>							<b>€ 69.000</b>

### Tabella riepilogativa

Impianto	Descrizione attrezzatura	V.I.R. 2019 (continuità)
IMISA32	impianto selezione primario	€ 440.000
S+S	impianto selezione finale	€ 357.000
FIN	impianto essiccatura e selezione finale	€ 277.000
I24	impianto scarti	€ 29.000
LASTRA	impianto selezione e lavorazione lastra	€ 202.000
PRE-XRF	impianto preselezione materiale di scarto per frantumazione fine	€ 354.000
MULTI	impianto selezione multimateriale	€ 134.000
MULTIMETAL	impianto selezione metalli	€ 38.000
TRACCIANTI	impianto selezione ingombranti	€ 52.000
COMPR.	impianto aria compressa di servizio	€ 65.000
GLAS	impianto sabbia (solo parti di proprietà)	€ 69.000
RIC.	magazzino ricambi	€ 71.000
ATTREZ. VARIE	attrezzature accessorie quali rete fluidi, imp. elett., software e tettoie varie	€ 173.000
<b>V.I.R. totale impianto</b>		<b>€ 2.261.000</b>

### Considerazioni finali:

all'importo totale di € 2.261.000,00 come sopra calcolato, si ritiene di applicare una svalutazione pari al 10%, in ragione di tutte quelle attività manutentive necessarie al riavvio dell'impianto, tenuto conto che lo stesso risulta in stato di fermo da diversi mesi e che lo scrivente non ha potuto effettuare verifiche in funzionamento; il valore così rettificato dell'impianto di proprietà della Società "La Vetri S.r.l." risulta pari a **€ 2.035.000.000,00 (euro duemilionitrentacinquemila/00).**

### Criteri di stima e valutazione dell'impianto per il trattamento dei rifiuti solidi urbani in dismissione:

allo scrivente Esperto Stimatore, successivamente alla valutazione dell'impianto nell'ipotesi che rimanga nel sito dove oggi si trova, è stato espressamente richiesto dal Commissario Giudiziale, una valutazione dell'impianto in dismissione.

Nell'ipotesi che gli impianti oggetto della presente valutazione vengano avviati alla vendita parcellizzata piuttosto che alla dismissione, il significato dei valori V.C.R. e V.I.R.,

come precedentemente definiti, viene inevitabilmente e pesantemente distorto dalla specificità di impiego che inficiano in maniera determinante la possibilità di riutilizzo in un contesto industriale differente.

Solo un numero ridotto di macchine/attrezzature (e.g. selezionatrici ottiche, compressori aria, mulini a martelli) paiono avere un significato per il mercato secondario dell'usato.

Inoltre, vanno anche considerati significativi costi di smontaggio, trasporto e rimontaggio che dovrebbero essere affrontati nell'ipotesi di reimpiego in altra applicazione.

In queste condizioni risulta estremamente difficile produrre valutazioni circa il valore degli asset in oggetto, motivo per cui la valutazione che di seguito si andrà effettuare è da intendersi come una valutazione di massima.

In questi casi ci si può ricondurre ad una valutazione estimativa del peso complessivo della massa dei materiali prevalentemente ferrosi che costituiscono l'impianto stesso.

Il valore economico che ne consegue può essere ottenuto dalla vendita sul mercato secondario dei materiali intesi come rottami ferrosi.

In situazioni impiantistiche estremamente complesse ed eterogenee come quella in esame, di norma si può utilizzare un duplice approccio volto a ridurre i margini di incertezza.

Da un lato si può utilizzare il metodo della cosiddetta densità media apparente delle macchine e dall'altro si può utilizzare il rilievo fotografico per la stima della "quantità" (peso) di materiali ferrosi alla luce anche della loro conformazione (i.e. metallo pieno, scatolato, piegato, etc..) all'interno del volume complessivo di impianto.

Nel caso in oggetto, nel tentativo di ridurre le incertezze di una stima comunque difficoltosa e con esiti non certi, sono state utilizzate entrambe le metodologie.

Per densità media apparente (D.M.A.) si intende il rapporto fra il peso complessivo e l'ingombro geometrico lordo di una macchina, attrezzatura, impianto.

Attraverso la valutazione di cataloghi di attrezzature e macchinari nuovi, di tecnologia e dimensione simili a quelli installati nel caso in parola è stato possibile valutare il parametro D.M.A. per un certo numero di asset presenti nell'impianto.

In particolare è stato possibile ricavare il valore di D.M.A. ad esempio per le selezionatrici ottiche ( $\approx 193$  kg./mc.), mulini ( $\approx 1875$  kg./mc.), filtri ( $\approx 181$  kg./mc.), sistemi di trasporto ( $\approx 85$  kg./mc.), trituratori ( $\approx 152$  kg./mc.), tramogge con sostegni ( $\approx 70$  kg./mc.), ed altre ancora.

In definitiva, attraverso la composizione della media pesata dei valori puntuali dei singoli asset è stato possibile stimare il valore complessivo della densità media apparente complessiva dell'apparecchiature degli impianti in oggetto pari a circa 275 kg./mc.

Attraverso un rilievo fotografico puntuale, a supporto comunque dei sopralluoghi effettuati, è stato possibile stimare (non senza difficoltà) l'incidenza della presenza del materiale ferroso, anche e soprattutto in relazione alla corrispondente conformazione tecnologica e geometrica (i.e. pieno, lamierato, scatolato, etc..) delle macchine e degli impianti.

Alla fine delle diverse rilevazioni hanno portato ad un valore medio di incidenza di materiale ferroso "pieno" del 4,8%.

Entrambe le metodologie utilizzate consentono l'ottenimento di una stima del valore economico degli asset in caso di vendita sul mercato dei rottami ferrosi previa la valutazione della volumetria complessiva lorda dell'ingombro dell'impiantistica.

Per questa ragione è stata condotta una specifica campagna di rilievo sul campo mediante la quale sono state individuate diverse aree di riferimento e per ciascuna delle quali è stata stimata la superficie in pianta e l'altezza prevalente.

In definitiva si è giunti alla seguente valutazione volumetrica stimata di 4.600,00 mc.

Applicando il metodo della densità media apparente (DMA) con il valore di 275 kg./mc. alla precedente volumetria si stima un peso complessivo di materiale ferroso disponibile di circa 1.265.000 kg.

Utilizzando altresì un tasso di incidenza di materiale ferroso "pieno" pari al 4,8% ed una densità di riferimento del materiale ferroso pari a 7.870 kg./mc. si stima un peso complessivo di materiale ferroso disponibile di circa 1.740.000 kg.

Da una indagine sul mercato dei rottami ferrosi è emersa una quotazione attendibile per le quantità oggetto del caso, di circa 100 €/ton (compresi gli oneri di smontaggio, trasporto e smaltimento eventuali materiali non ferrosi).

In conclusione, sulla base di questa quotazione unitaria qualora gli impianti fossero avviati alla dismissione mediante la vendita sul mercato dei rottami ferrosi, si può valutare un valore economico degli stessi in un range tra € 130.000 e i € 170.000, a cui andrebbero sommati circa € 330.000,00 per quei macchinari che è possibile vendere singolarmente al netto delle spese di smontaggio e trasporto.

Così facendo il valore complessivo dell'impianto in dismissione avrebbe un range tra € 460.000,00 e € 500.000,00.

## **07. BENI MOBILI STRUMENTALI**

### **Caratteristiche generali dei beni mobili strumentali:**



i beni strumentali di proprietà della Società "La Vetri S.r.l." sono formati da una serie di macchinari, attrezzature, arredi e macchine d'ufficio tipicamente funzionali alla specifica attività svolta dalla Società in Concordato Preventivo.

I beni mobili strumentali individuati sono suddivisi nelle seguenti categorie:

- attrezzature;
- arredi e macchine d'ufficio.

**Criteri di stima:**

la valutazione dei beni mobili strumentali è stata redatta conformemente ai sottoesposti criteri al fine di poter procedere ad una corretta valutazione degli stessi:

- I. in fase preliminare si sono reperiti tutti gli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione e ne permettono l'esito risolutivo;
- II. reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;
- III. effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni mobili oggetto di stima;
- IV. reperimento di ogni documento necessario per stilare il presente documento;
- V. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;
- VI. determinazione del valore dei beni riferito all'attualità, ipotizzando una vendita atomistica degli stessi, previa elaborazione dei dati raccolti e ricerca in prima battuta, quando reperibili, di prezzi di beni simili supportati dalla consultazione di operatori del settore e la consultazione di siti web specializzati, adottando criteri analitici e sintetico – comparativi, sulla base dei seguenti criteri:
  - vetustà del bene;
  - stato d'uso del bene;
  - obsolescenza del bene;
  - commerciabilità del bene.

In seconda battuta, in caso di mancato reperimento di prezzi di beni simili a quelli oggetto di valutazione, lo scrivente, al fine di pervenire al valore delle attrezzature di proprietà della Società fallita, ha fatto riferimento al costo d'acquisto del bene, determinandolo sulla base dei documenti forniti allo scrivente (libro cespiti), successivamente analizzato sulla base dei seguenti criteri:

vetustà del bene: è stata valutata la "vita residua" di ciascun bene, ossia la differenza tra "vita attesa" e "vita trascorsa";

stato d'uso del bene: è stato valutato il livello di efficienza del bene legato al grado di manutenzione e di conservazione dello stesso, indipendentemente dalla sua vetustà;

obsolescenza del bene: è stato valutato il possibile deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento tecnologico;

costi di trasporto: è stato valutato il costo, a carico del futuro acquirente, derivante dallo smontaggio ed il trasporto di attrezzature complesse e ingombranti;

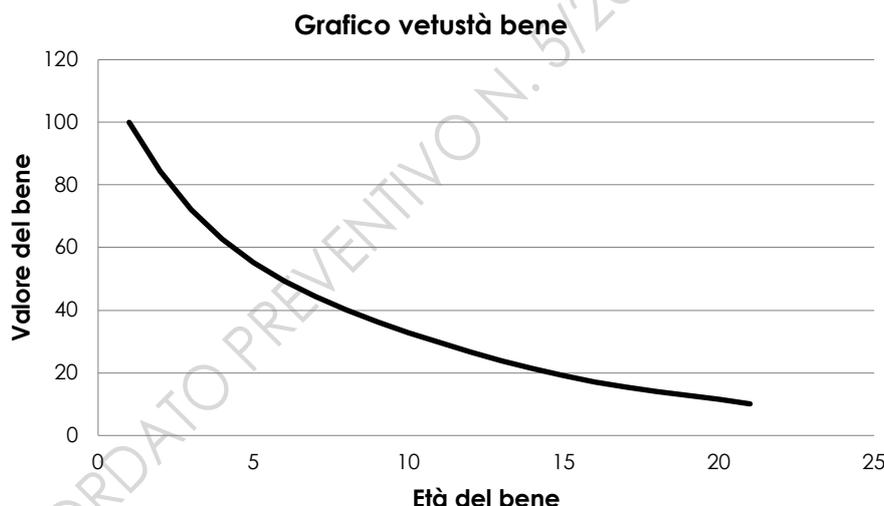
commerciabilità del bene: è stata valutata la possibile domanda di mercato di beni simili ai beni oggetto di stima;

- VII. calcolo del valore attuale dei macchinari mediante l'utilizzo della seguente uguaglianza, moltiplicando il valore di riferimento (costo d'acquisto del bene) per i diversi coefficienti, al fine di valorizzare in maniera corretta e puntuale gli aspetti determinanti del bene da stimare:

$$V_s (\text{valore di stima}) = V_{rif} \times C_v \times C_f \times C_m$$

In cui:

- $C_v$  (coefficiente di vetustà) calcolato come riportato nel grafico che segue, fissando un deprezzamento annuo variabile in funzione dell'età del bene;
- $C_f$  (coefficiente di funzionamento) calcolato in funzione dello stato di funzionamento del bene;
- $C_m$  (coefficiente di manutenzione) calcolato in funzione dello stato manutentivo del bene.



#### Valutazione dei beni mobili strumentali:

tenuto conto dei sopra citati criteri di valutazione lo scrivente ha determinato i sottoesposti valori di stima.

#### Attrezzatura varia

n. id.	tipo bene	q.tà	valore unitario	valore totale
1	Parete calcestruzzo divisorie 270x225	76	€ 200,00	€ 15.200,00
2	Parete calcestruzzo divisorie 270x450	7	€ 400,00	€ 2.800,00
3	Parete calcestruzzo divisorie 145x200	3	€ 100,00	€ 300,00
4	Parete calcestruzzo divisorie 100x220	191	€ 75,00	€ 14.325,00
5	New-jersey calcestruzzo	38	€ 50,00	€ 1.900,00
6	Cassone acciaio fondo inclinato 1250x800x800	22	€ 150,00	€ 3.300,00
7	Cassone acciaio 1250x800x800	29	€ 150,00	€ 4.350,00
8	Cassone acciaio 1250x800x400	3	€ 100,00	€ 300,00
9	Cassone acciaio 1500x700x800	3	€ 100,00	€ 300,00
10	Cassone acciaio 1500x1500x1150	15	€ 250,00	€ 3.750,00

11	Cassone acciaio 1250x800x600	1	€ 100,00	€ 100,00
12	Cassone acciaio 1500x700x700	1	€ 100,00	€ 100,00
13	Cassone acciaio 1500x1000x500	1	€ 100,00	€ 100,00
14	Cassone acciaio 1000x2000x700	1	€ 200,00	€ 200,00
15	Cassone acciaio 1500x1500x1650	2	€ 150,00	€ 300,00
16	Cassone acciaio 1000x1500x800	1	€ 100,00	€ 100,00
17	Cassone acciaio 1500x1500x1500	10	€ 300,00	€ 3.000,00
18	Vasche acciaio 2000x3000x1500	16	€ 400,00	€ 6.400,00
19	Vasche acciaio 2000x3000x2000	3	€ 450,00	€ 1.350,00
20	Vasche acciaio 2000x4500x1500	1	€ 500,00	€ 500,00
21	Vasche acciaio 2000x5000x1500	1	€ 500,00	€ 500,00
22	Campane per raccolta vetro	80	€ 200,00	€ 16.000,00
23	Ricambi acciaio per campane di raccolta	61	€ 10,00	€ 610,00
24	Cassone scarrabile 2500x6000x1800	1	€ 100,00	€ 100,00
25	Cassone scarrabile acciaio 2500x6000x1500	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
26	Cassone scarrabile acciaio + coperchio 2500x6000x1500	2	€ 1.500,00	€ 3.000,00
27	Cassone scarrabile alluminio 2500x6000x2500	1	€ 3.000,00	€ 3.000,00
28	Cassone scarrabile acciaio 2500x6000x1500	2	€ 1.500,00	€ 3.000,00
29	Cassone scarrabile acciaio 2500x6000x1800	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00
30	Cassone scarrabile acciaio 2500x6000x2000	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00
31	Cassone scarrabile acciaio 2500x5500x1500	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00
32	Cassone scarrabile acciaio 2500x6000x1500	1	€ 3.000,00	€ 3.000,00
33	Aspiratore Fumi per saldatura	1	€ 150,00	€ 150,00
34	Saldatrice a filo Miller	1	€ 500,00	€ 500,00
35	Saldatrice a filo Miller mod. CP240M	1	€ 500,00	€ 500,00
36	Saldatrice Seleco mod. PSM356 completa di carrello	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
37	Saldatrice Arcum mod AS300	1	€ 500,00	€ 500,00
38	Saldatrice Stel mod. Hi Mig353 SP H20	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00
39	Macchina per taglio al plasma STEL mod. Thor 103	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
40	Mola	1	€ 50,00	€ 50,00
41	Seghetto alternativo Ercole mod. 320	1	€ 300,00	€ 300,00
42	Sega orizzontale Bianco mod. 370SA	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00
43	Segatrice speciale Mac mod. 315M	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
44	Trapano a colonna Furor	1	€ 300,00	€ 300,00
45	Trapano a colonna Sermac	1	€ 500,00	€ 500,00
46	Trapano a colonna Bimak mod. 45	1	€ 2.500,00	€ 2.500,00
47	Pressa elettroidraulica OMC 100 ton.	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00
48	Gru elettrica a ponte scorrevole completa di struttura	1	€ 4.500,00	€ 4.500,00
49	Portale paranco a banco	1	€ 200,00	€ 200,00
50	Castello piattaforma aerea	1	€ 200,00	€ 200,00
51	Scansia per minuteria	1	€ 50,00	€ 50,00
52	Sollevatore idraulico manuale	1	€ 100,00	€ 100,00
53	Paranco manuale catena Tralift 2000	1	€ 500,00	€ 500,00
54	Pesa	1	€ 100,00	€ 100,00
55	Benna	2	€ 600,00	€ 1.200,00
56	Ragno	2	€ 1.000,00	€ 2.000,00
57	Banco di lavoro con morsa	2	€ 50,00	€ 100,00
58	Scansia metallica, piatte e tubolari acciaio (20 ton)	a peso di ferro	€ 3.000,00	€ 3.000,00
59	Contenitore metallico compreso di attrezzi vari	1	€ 100,00	€ 100,00
60	Carrello tre ruote gommate porta attrezzi	2	€ 50,00	€ 100,00
61	Carrello porta bombole saldatura ossiacetilica	1	€ 50,00	€ 50,00
62	Pannello metallico porta attrezzi	1	€ 50,00	€ 50,00
63	Scaffalatura metallica quattro ripiani	1	€ 50,00	€ 50,00
64	Banco metallico con due ripiani	1	€ 50,00	€ 50,00
65	Banco metallico con morsa	2	€ 75,00	€ 150,00
66	Armadio a cassette per officina	2	€ 250,00	€ 500,00
67	Cilindro apricampane e kit di chiusura	5	€ 300,00	€ 1.500,00
68	Trapano Bosch mod. GB 90-2E	1	€ 50,00	€ 50,00
69	Trapano Bosch mod. GBM 16-2 RE professional	1	€ 100,00	€ 100,00
70	Trapano Dewalt mod. D25313K	1	€ 100,00	€ 100,00
71	Trapano vari Bosch e Dewalt	4	€ 50,00	€ 200,00
72	Trapano a batteria ricaricabile	2	€ 50,00	€ 100,00
73	Avvitatore a batteria ricaricabile	2	€ 50,00	€ 100,00

74	Martello a percussione Hiltu mod. TE14	1	€ 150,00	€ 150,00
75	Saga circolare Bosh mod. GKS855	1	€ 50,00	€ 50,00
76	Seghetto verticale Black & Decker mod. 3157-28	1	€ 50,00	€ 50,00
77	Smerigliatrice Bosch	1	€ 25,00	€ 25,00
78	Smerigliatrice Brenner	1	€ 25,00	€ 25,00
79	Mola flex Bosch mod. 24-230	2	€ 25,00	€ 50,00
80	Mola flex Hitaci mod. 230	1	€ 25,00	€ 25,00
81	Pistola aria calda Superstar Professional	1	€ 100,00	€ 100,00
82	Avvitatore pneumatico Air Tool	1	€ 150,00	€ 150,00
83	Trapano Hitachi a batteria	1	€ 100,00	€ 100,00
84	Cassetta con chiavi varie	1	€ 50,00	€ 50,00
85	Saldatrice	2	€ 150,00	€ 300,00
86	Secchio pvc con chiavi e pinze varie	2	€ 25,00	€ 50,00
87	Rivettatrice ad aria compressa	1	€ 300,00	€ 300,00
88	Martello pneumatico Kango 900	1	€ 150,00	€ 150,00
89	Trapano con supporto magnetico	1	€ 300,00	€ 300,00
90	Spazzatrice oleodinamica per carrello elevatore	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00
91	Spazzatrice Portotecnica mod. Lion	1	€ 800,00	€ 800,00
92	Cariola con motopompa	1	€ 150,00	€ 150,00
93	Idropulitrice Borin Kew mod. 50C3VA mat. 9042375	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
94	Idropulitrice Borin Kew mod. 50C3VA mat. 9059085	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
95	Container lamiera 4,14x2,40x2,40	1	€ 1.200,00	€ 1.200,00
96	Setaccio IG3 Export	1	€ 1.200,00	€ 1.200,00
97	Forno essiccatoio	1	€ 800,00	€ 800,00
98	Banco metallo con ripiani e piano in marmo	2	€ 50,00	€ 100,00
99	Tavolino da scrittore	1	€ 40,00	€ 40,00
100	Bilancia elettronica Radwag mod. PS1000/C/2	1	€ 50,00	€ 50,00
101	Ponte con ruote	1	€ 250,00	€ 250,00
102	Componenti vari per ponte	1	€ 150,00	€ 150,00
103	Gruppo elettrogeno diesel Fippini mod. 220/380V 50H	1	€ 3.000,00	€ 3.000,00
104	Compressore Dari mod. 300/500	1	€ 100,00	€ 100,00
105	Pompa ingrassaggio pneumatica	1	€ 100,00	€ 100,00
106	Generatore WFM a gasolio	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00
107	Braccio telescopico	1	€ 900,00	€ 900,00
108	Betoniera Comes con motore a scoppio	1	€ 100,00	€ 100,00
109	Monoblocco coibentato 2,20x2,00analisi vetro piazzale	1	€ 600,00	€ 600,00
110	Truck avviamento motori	1	€ 50,00	€ 50,00
111	Scaffalatura metallica a tre ripiani porta pallet 950x2000x6000	5	€ 500,00	€ 2.500,00
112	Scaffalatura metallica a tre ripiani porta pallet 950x2000x3000	1	€ 250,00	€ 250,00
113	Scaffalatura metallica a quattro ripiani officina 40 ml.	1	€ 500,00	€ 500,00
<b>MEZZI</b>				
114	Transpallets elettrico Om mod. TL AC	2	€ 300,00	€ 600,00
115	Transpallets manuali	7	€ 50,00	€ 350,00
116	Pala gommatata Benatti mod. 16/S targa MNAA222 - 1996 - ore 17.525	1	€ 8.000,00	€ 8.000,00
117	Pala gommatata Volvo mod. L90F targa AFJ265 - 2008 - ore 8.738	1	€ 33.000,00	€ 33.000,00
118	Pala gommatata Volvo mod. L90E targa AEX619 - 2007 - ore 1.759	1	€ 35.000,00	€ 35.000,00
119	Carrello elevatore Om mod. XD40 mat. F14156W146 - 2009 - ore 4.248	1	€ 6.000,00	€ 6.000,00
120	Carrello elevatore Om mod. XD40 mat. F14174B00029 - 2007 - ore 4.887	1	€ 6.000,00	€ 6.000,00
121	Carrello elevatore telesc. Terex targa ADP232 - 2007 - ore 4.062	1	€ 18.000,00	€ 18.000,00
122	Benna autoribaltante per Volvo	1	€ 3.000,00	€ 3.000,00
123	Pinza ganasce rotanti per carrello elevatore	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00
124	Automezzo Land Rover Freelander 3 targa EF810VM - 2011	1	€ 7.000,00	€ 7.000,00
125	Automezzo Fiat Fiorino Furgonato targa AC409MS - 1995	1	-	-
126	Automezzo Ford Escort targa AC457MH - 1994	1	-	-
			<b>totale</b>	<b>€ 260.000,00</b>

### Arredi e macchine da ufficio

descrizione	valore totale
<b>piano terra ingresso uffici</b>	
1 scrivania a reception color legno/grigio con cassetti-alt.cm 72 x lar.cm 170+160 x prof.cm 80	€ 300,00
1 armadio a 4 ante color legno/grigio - alt. cm 206 x lar. cm 90 x prof. cm 45	€ 300,00

1 libreria a 4 ripiani color legno/grigio - alt. cm 206 x lar. cm 90 x prof. cm 45	€ 100,00
1 computer winblu completo di monitor philips tastiera e mouse	€ 1,00
1 calcolatrice casio	€ 30,00
3 sedie rosse fisse	€ 10,00
1 sedia rossa con ruote	€ 1,00
1 attaccapanni a colonna	
<u>piano terra bagno ingresso</u>	
1 arredo bagno completo	€ 100,00
<u>piano terra ufficio gestione rifiuti</u>	
1 scrivania a l color beige/nero con cassetti - alt. cm 74 x lar. cm 180+100 x prof. cm 80	€ 100,00
1 parete attrezz.14 ante varie misure+vetrate color beige-alt.cm 335 x lar.cm 420 x prof.cm 45	€ 1.400,00
1 parete attrezz.con porta 9 cassetti scorr. beige+vetrate-alt.cm 335 x lar.cm 397 x prof.cm 45	€ 900,00
1 armadio a 2 ante color beige/nero - alt. cm 130 x lar. cm 100 x prof. cm 50	€ 200,00
1 armadio a 2 ante color beige/nero - alt. cm 65 x lar. cm 100 x prof. cm 50	€ 100,00
1 armadio 4 cassetti scorrevoli color beige/nero - alt. cm 65 x lar. cm 100 x prof. cm 50	€ 100,00
1 tavolino porta stampante color beige/nero - alt. cm 67 x lar. cm 75 x prof. cm 45	€ 30,00
3 poltroncine rosse con ruote	€ 30,00
1 sedia rossa con ruote	€ 10,00
1 telefono dialog	€ 5,00
1 calcolatrice casio	€ 1,00
1 computer winblu completo di monitor samsung tastiera e mouse	€ 100,00
1 computer lenovo dismisso	€ 0,00
<u>piano terra corridoio logistica</u>	
2 mobiletti bassi a tavolino colore marron/neri - alt. cm 67 x lar. cm 87 x prof. cm 37	€ 100,00
1 mobiletto basso a tavolino colore marron - alt. cm 65 x lar. cm 100 x prof. cm 45	€ 50,00
4 armadi a 2 ante color beige/nero - alt. cm 130 x lar. cm 100 x prof. cm 50	€ 800,00
2 mobili a 2 ante color beige/nero - alt. cm 65 x lar. cm 100 x prof. cm 50	€ 200,00
1 fax sharp	€ 10,00
1 stampante - fax hp	€ 10,00
1 fotocopiatrice ricoh	
1 frigorifero	€ 10,00
1 timbratore terminale automa per rilevazione presenze personale ( entrata laterale )	€ 50,00
<u>piano terra stanziino</u>	
1 armadio in ferro a 1 anta color beige - alt. cm 175 x lar. cm 60 x prof. cm 40	€ 10,00
1 centralino ericson	€ 0,00
1 gruppo di continuità riello	€ 350,00
1 computer as 400	€ 50,00
1 lavasciuga lavor	€ 30,00
<u>piano terra ufficio Marco Ravagnani</u>	
1 scrivania a l colore legno con angolo in vetro con cassetti-alt.70 x lar.300+180 x prof.80	€ 250,00
1 armadio color legno a 4 ante in legno - alt. cm 175 x lar. cm 180 x prof. cm 45	€ 400,00
1 armadio color legno a 4 ante in vetro - alt. cm 175 x lar. cm 180 x prof. cm 45	€ 500,00
1 poltrona in pelle nera con ruote	€ 30,00
2 poltrone in pelle nera senza ruote	€ 60,00
<u>piano terra ufficio Franco Ravagnani-bagno</u>	
1 scrivania a l color legno scuro con cassetti-alt. cm 76 x lar. cm 210+145 x prof. cm 94	€ 150,00
1 armadio color legno scuro a 2 ante - alt. cm 163 x lar. cm 102 x prof. cm 52	€ 100,00
1 mobile color legno scuro a 1 anta - alt. cm 65 x lar. cm 51 x prof. cm 52	€ 50,00
2 mobili color legno scuro a 2 ante - alt. cm 65 x lar. cm 180 x prof. cm 45	€ 300,00
3 poltroncine rosse con ruote	€ 30,00
1 arredo bagno completo	€ 100,00
<u>piano terra ufficio paghe</u>	
1 scrivania color verde chiaro/nero a l con cassetti - alt. cm 74 x lar. cm 211+140 x prof. cm 71	€ 250,00
2 armadi color verde chiaro/nero 2 ante-4 cassetti scorr.-alt.cm 220 x lar.cm 102 x prof.cm 48	€ 800,00
1 mobile color beige a 2 ante - alt. cm 80 x lar. cm 90 x prof. cm 45	€ 100,00
1 armadio color beige a 2 ante - alt. cm 130 x lar. cm 100 x prof. cm 50	€ 200,00
1 mobile color beige a 2 ante - alt. cm 88 x lar. cm 100 x prof. cm 50	€ 100,00
1 distruggi documenti	€ 10,00
1 calcolatrice olivetti logos	€ 1,00
1 attaccapanni a colonna	€ 1,00
2 sedie rosse con ruote	€ 20,00
<u>piano terra ufficio logistica</u>	
1 nicchia nel muro in legno varie scansie color beige - alt. cm 148 x lar. cm 260 x prof. cm 30	€ 0,00
2 tavolini color beige/nero con cassetti - alt. cm 68 x lar. cm 100 x prof. cm 50	€ 100,00
2 scrivanie color beige/nera con cassetti - alt. cm 74 x lar. cm 180 x prof. cm 80	€ 300,00
1 scrivania color beige/nero - alt. cm 74 x lar. cm 160 x prof. cm 80	€ 150,00
3 scrivanie varie forme color beige/nero - alt. cm 74 x lar. cm 80 x prof. cm 80	€ 300,00
1 scrivania a l color beige/nero con cassetti - alt. cm 74 x lar. cm 180+100 x prof. cm 80	€ 150,00
6 armadi color beige/nero a 2 ante - alt. cm 130 x lar. cm 100 x prof. cm 50	€ 1.200,00
7 mobili color beige/nero a 4 cassetti scorrevoli - alt. cm 65 x lar. cm 100 x prof. cm 50	€ 700,00
1 mobile color beige/nero a 2 ante - alt. cm 65 x lar. cm 100 x prof. cm 50	€ 50,00
2 sedie rosse con ruote	€ 20,00
1 macchina da scrivere olivetti	€ 10,00
1 telefono dialog	€ 5,00
1 calcolatrice casio	€ 1,00
1 calcolatrice olivetti logos	€ 1,00
5 ricetrasmittenti	€ 150,00
2 computer winblu completi di monitor samsung tastiere e mouse	€ 200,00
1 stampante hp laserjet	€ 30,00

2 stampanti lexmark	€ 60,00
1 pesa digitale con stampante	€ 50,00
1 stampante lexmark	€ 30,00
1 stampante hp laserjet	€ 30,00
1 bilancia di precisione kern	€ 50,00
1 distruggi documenti	€ 10,00
<u>stanza macchinette caffè</u>	
1 armadio color giallo in ferro con porte scorrevoli - alt. cm 92 x lar. cm 120 x prof. cm 45	€ 30,00
6 armadi color grigio chiaro in ferro a 2 ante - alt. cm 200 x lar. cm 100 x prof. cm 45	€ 180,00
1 armadio color grigio scuro in ferro a 2 ante scorrevoli-alt.cm 200 x lar.cm 120 x prof.cm 45	€ 30,00
1 armadio spogliatoio color grigio chiaro a 2 ante - alt.cm 165 x lar.cm 80 x prof.cm 46	€ 30,00
2 tavolini color legno/grigio - alt. cm 77 x lar. cm 90 x prof. cm 90	€ 20,00
1 tavolo in legno - alt. cm 77 x lar. cm 140 x prof. cm 80	€ 10,00
10 sedie color verde/nero	€ 50,00
<u>sala mensa</u>	
5 armadi color grigio chiaro in ferro a 2 ante - alt. cm 200 x lar. cm 100 x prof. cm 45	€ 150,00
2 armadi grigi porta vivande a 10 scomparti in ferro - alt. cm 165 x lar. cm 70 x prof. cm 35	€ 100,00
1 armadio spogliatoio colore beige a 2 ante - alt. cm 165 x lar. cm 80 x prof. cm 46	€ 30,00
1 armadio spogliatoio colore grigio chiaro a 2 ante - alt. cm 165 x lar. cm 70 x prof. cm 35	€ 30,00
1 tavolo colore legno/grigio con 8 sgabelli - alt. cm 77 x lar. cm 200 x prof. cm 81	€ 50,00
1 schermo per proiettore	€ 50,00
<u>spogliatoio uomini</u>	
11 armadi spogliatoio colore grigio chiaro a 2 ante - alt. cm 165 x lar. cm 70 x prof. cm 35	€ 330,00
2 armadi spogliatoio colore beige a 2 ante - alt. cm 165 x lar. cm 80 x prof. cm 46	€ 60,00
1 panca in ferro bianca - alt. cm 42 x lar. cm 150 x prof. cm 38	€ 10,00
<u>spogliatoio donne</u>	
1 armadio in ferro colore beige a 1 anta - alt. cm 175 x lar. cm 60 x prof. cm 40	€ 30,00
4 armadi spogliatoio colore beige a 2 ante - alt. cm 165 x lar. cm 80 x prof. cm 46	€ 120,00
3 armadi spogliatoio colore grigio chiaro a 3 ante - alt. cm 160 x lar. cm 100 x prof. cm 40	€ 90,00
1 armadio spogliatoio colore grigio chiaro a 2 ante - alt. cm 165 x lar. cm 70 x prof. cm 35	€ 30,00
1 armadio spogliatoio colore grigio chiaro a 2 ante - alt. cm 165 x lar. cm 80 x prof. cm 50	€ 30,00
4 armadi spogliatoio colore grigio chiaro a 2 ante - alt. cm 165 x lar. cm 66 x prof. cm 30	€ 120,00
1 panca in ferro bianca - alt. cm 42 x lar. cm 150 x prof. cm 38	€ 10,00
<u>corridoio pianerottolo 1° piano</u>	
8 armadi colore beige a 2 ante - alt. cm 134 x lar. cm 100 x prof. cm 50	€ 1.600,00
2 armadi colore beige a 2 ante scorrevoli - alt. cm 134 x lar. cm 100 x prof. cm 48	€ 400,00
1 armadio colore beige in ferro a 2 ante - alt. cm 200 x lar. cm 100 x prof. cm 45	€ 50,00
2 armadi colore beige a 4 ante - alt. cm 265 x lar. cm 92 x prof. cm 45	€ 800,00
1 armadio colore beige a 4 ante e 2 cassette scorr. - alt. cm 265 x lar. cm 92 x prof. cm 45	€ 400,00
2 attaccapanni a colonna	€ 2,00
1 distruggi documenti	€ 10,00
<u>stanziino server 1° piano</u>	
1 scrivania colore beige - alt. cm 75 x lar. cm 150 x prof. cm 75	€ 50,00
1 sedia rossa con ruote	€ 10,00
1 monitor ibm	€ 5,00
1 computer portatile toshiba	€ 50,00
1 computer portatile toshiba	€ 50,00
1 server ibm	€ 500,00
1 gruppo di continuità egl 2k	€ 50,00
1 armadio che contiene: modem router tp link adsl 1 - modem router tp link adsl 2 - wireless n300 - server archiviazione dati router ap ddwrt - ampliamento rete aziendali	€ 100,00
1 unità di back up	-
1 espansione ram server atlantide	-
<u>stanziino sbrigaroba 1° piano</u>	
1 scansia in legno	€ 10,00
1 scansia in ferro a 5 ripiani	€ 10,00
2 monitor	€ 10,00
9 stampanti dismesse	€ 0,00
5 computer dismessi	€ 0,00
1 macchina da scrivere olivetti	€ 10,00
1 aspirapolvere folletto	€ 30,00
<u>sala riunioni 1° piano</u>	
1 tavolo color legno quadrato - alt. cm 76 x lar. cm 180 x prof. cm 180	€ 250,00
6 poltroncine rosse con ruote	€ 60,00
1 sedia rossa con ruote	€ 10,00
1 sedia in pelle nera senza ruote	€ 30,00
1 proiettore + schermo	€ 300,00
2 mobili colore beige a 2 ante - alt. cm 88 x lar. cm 100 x prof. cm 50	€ 200,00
<u>antibagno e bagno 1° piano</u>	
1 armadio color grigio in ferro a 2 ante scorrevoli - alt. cm 200 x lar. cm 100 x prof. cm 45	€ 50,00
1 aspirapolvere folletto	€ 30,00
1 asciugamani elettrico siemens	€ 5,00
1 arredo bagno color legno	€ 0,00
<u>ufficio Ampelio Ravagnani 1° piano</u>	
1 scrivania a l colore legno scuro con cassette	€ 150,00
5 armadi colore legno scuro a 2 ante - alt. cm 163 x lar. cm 102 x prof. cm 52	€ 500,00
2 mobili colore legno scuro a 4 cassette scorrevoli - alt. cm 75 x lar. cm 100 x prof. cm 50	€ 200,00
1 calcolatrice olivetti logos	€ 1,00
1 fax brother	€ 1,00

2 poltrone colore rosso e grigio	€ 20,00
<u>ufficio Milena Ravagnani 1° piano</u>	
1 armadio colore beige a 20 ante e 2 cassetti scorr. - alt. cm 293 x lar. cm 450 x prof. cm 45	€ 3.000,00
1 scrivania colore beige/acciaio con cassetti - alt. cm 72 x lar. cm 200 x prof. cm 100	€ 300,00
1 tavolino colore beige/acciaio - alt. cm 72 x lar. cm 100 x prof. cm 60	€ 100,00
1 scrivania colore beige/nera con cassetti - alt. cm 74 x lar. cm 180 x prof. cm 80	€ 150,00
1 mobile colore legno a 4 cassetti scorrevoli - alt. cm 127 x lar. cm 120 x prof. cm 46	€ 400,00
1 poltrona in pelle nera e acciaio con ruote	€ 30,00
3 sedie rosse con ruote	€ 30,00
1 calcolatrice Olivetti logos	€ 1,00
1 calcolatrice ibico	€ 1,00
1 calcolatrice casio	€ 1,00
1 computer completo di monitor samsung tastiera e mouse	€ 100,00
1 personal computer hp completo di monitor samsung tastiera e mouse	€ 100,00
1 computer asus completo di monitor samsung tastiera e mouse	€ 100,00
1 computer lenovo completo di monitor samsung tastiera e mouse	€ 100,00
1 computer winblu energy completo di monitor samsung tastiera e mouse	€ 100,00
1 distruggi documenti	€ 10,00
<u>ufficio Massimo Ravagnani 1° piano</u>	
1 parete attrezzata colore beige con porta a 10 ante e 4 cassetti scorrevoli - alt. cm 293 x lar. cm 373 x prof. cm 45	€ 1.500,00
1 armadio colore legno a 2 ante legno e 4 ante vetro - alt. cm 155 x lar. cm 270 x prof. cm 45	€ 300,00
1 mobile colore legno a 2 ante - alt. cm 81 x lar. cm 90 x prof. cm 45	€ 100,00
1 nicchia nel muro in legno varie scansie color beige - alt. cm 148 x lar. cm 260 x prof. cm 30	€ 0,00
1 attaccapanni a parete colore arancio - alt. cm 220 x lar. cm 110 x prof. cm 5	€ 1,00
1 scrivania a l colore legno con angolo in vetro con cassetti-alt.70 x lar.300+180 x prof.80	€ 250,00
1 poltrona in pelle nera con ruote	€ 30,00
2 poltrone in pelle nera senza ruote	€ 60,00
1 stampante	€ 30,00
<u>ufficio Stefano Ravagnani 1° piano</u>	
1 parete attrezz. colore tortora a 14 ante e 2 cassetti - alt. cm 465 x lar. cm 373 x prof. cm 38	€ 2.100,00
1 nicchia nel muro in legno varie scansie color beige - alt. cm 148 x lar. cm 260 x prof. cm 30	€ 0,00
1 scrivania colore antracite/grigia con cassetti - alt. cm 75 x lar. cm 210 x prof. cm 90	€ 250,00
1 poltrona colore grigio in stoffa con ruote	€ 100,00
2 poltrone colore grigio in stoffa senza ruote	€ 160,00
5 ricetrasmittenti	€ 150,00
1 plastificatore	€ 10,00
<u>ufficio amministrazione 1° piano</u>	
2 armadi colore tortora in ferro a 1 anta pieghevole - alt. cm 195 x lar. cm 116 x prof. cm 50	€ 100,00
12 armadi colore beige a 2 ante - alt. cm 134 x lar. cm 100 x prof. cm 50	€ 2.400,00
3 scaffali colore bianchi a 6 scansie - alt. cm 309 x lar. cm 90 x prof. cm 35	€ 90,00
1 mobile colore beige a 2 ante - alt. cm 88 x lar. cm 100 x prof. cm 50	€ 100,00
1 mobile colore beige a 2 ante - alt. cm 80 x lar. cm 90 x prof. cm 45	€ 100,00
1 mobile colore beige a 3 ante con ruote - alt. cm 69 x lar. cm 150 x prof. cm 50	€ 150,00
2 classificatori colore tortora e beige in ferro a 4 cassetti - alt. cm 136 x lar. cm 48 x prof. cm 66	€ 300,00
1 mobile colore beige con chiusura a tapparella con ruote - alt. cm 52 x lar. cm 61 x prof. cm 54	€ 50,00
2 mobiletti a colonna colore beige/rosso a cassettoni - alt. cm 98 x lar. cm 29 x prof. cm 38	€ 200,00
1 scrivania colore beige/nera - alt. cm 74 x lar. cm 160 x prof. cm 80	€ 150,00
2 scrivanie colore beige/marron con cassetti rossi - alt. cm 75 x lar. cm 180 x prof. cm 90	€ 300,00
3 scrivanie a l colore beige con cassetti - alt. cm 76 x lar. cm 190+98 x prof. cm 90	€ 450,00
1 tavolino colore beige/marron - alt. cm 67 x lar. cm 75 x prof. cm 45	€ 50,00
2 calcolatrici Olivetti logos	€ 1,00
1 calcolatrice casio	€ 1,00
1 calcolatrice ibico	€ 1,00
1 computer completo di monitor samsung tastiera e mouse	€ 100,00
1 computer hp completo di monitor samsung tastiera e mouse	€ 100,00
1 computer hp completo di monitor samsung tastiera e mouse	€ 100,00
1 stampante lexmark	€ 30,00
1 fax canon	€ 10,00
1 distruggi documenti	€ 10,00
1 telefono cordless	€ 5,00
1 bilancina elettronica europost	€ 30,00
1 ricetrasmittente	€ 30,00
3 sedie rosse con ruote	€ 30,00
2 poltrone in pelle nera/acciaio senza ruote	€ 60,00
<u>pianerottolo 2° piano</u>	
1 stampante hp laserjet	€ 30,00
3 stampanti lexmark	€ 90,00
<u>archivio 2° piano</u>	
1 parete attrezzata colore beige con porta e 6 vetrate - alt. cm 287 x lar. cm 620 x prof. cm 13	€ 1.500,00
16 scaffali colore bianco a 6 ripiani - alt. cm 209 x lar. cm 90 x prof. cm 35	€ 480,00
4 scaffali colore bianco a 4 ripiani - alt. cm 182 x lar. cm 72 x prof. cm 35	€ 120,00
4 monitor	€ 40,00
1 stampante lexmark	€ 30,00
1 stampante hp deskjet	€ 30,00
<u>ufficio 2° piano</u>	
1 parete attrezzata colore beige con 10 ante e 4 cassetti - alt. cm 287 x lar. cm 470 x prof. cm 13	€ 1.100,00
3 armadi colore tortora/pelle marron a 2 ante - alt. cm 160 x lar. cm 94 x prof. cm 46	€ 600,00
1 mobile colore tortora/marron a 2 ante scorrev. in vetro-alt. cm 87 x lar. cm 95 x prof. cm 45	€ 100,00

1 scrivania a l colore tortora/legno con cassetti - alt. cm 76 x lar. cm 183+180 x prof. cm 100	€ 150,00
2 poltrone color grigio con ruote	€ 20,00
1 sedia rossa con ruote	€ 10,00
1 macchina da scrivere olivetti	€ 10,00
1 rilegatrice star fellowes	€ 10,00
apparecchi apple	
iphone 8 gold 256gb funzionante	€ 250,00
iphone 7 black 32gb	€ 200,00
iphone 6s 64gb	€ 200,00
macbook pro 15"	€ 400,00
mac 27"	€ 400,00
ipad air 16gb space gray md791ty/a	€ 150,00
iphone 6 16gb gold mg492ql/a	€ 100,00
phone 6 16gb space grey mg472ql/a	€ 100,00
new ipad 16gb black - md366ty/a is ie az	€ 150,00
iphone 5 16gb black-md297ip/a	€ 100,00
iphone 5 16gb black-md297ip/a rotto	€ 0,00
portatile macbookpro 8g (portatile Stefano)	€ 400,00
iphone 5s 16gb silver-me433ip/a rotto	€ 0,00
ipad air 16gb space gray md791ty/a open	€ 150,00
<b>€ 41.500,00</b>	

## 08. RIMANENZE DELLA LAVORAZIONE DEL VETRO

**Caratteristiche generali delle rimanenze della lavorazione del vetro:**



All'interno dello stabilimento di Villa Poma (MN) sono presenti un quantitativo pari a circa 63.000 tonnellate di materiale derivante dalla lavorazione dei rifiuti solidi urbani che la Società "La Vetri S.r.l." effettuava.

Questi materiali, con codice C.E.R. 19.12.05, sono suddivisi in molteplici cumuli, in parte posizionati sotto le tettoie e in parte coperti da teli, che schematicamente vengono riportati nella tabella che segue (si veda allegato n. 9):

n. cumulo	sup. in mq.	altezza in mt.	densità	peso in ton.
cumulo n. 1	4.841,43	6,50	1,30 ton./mc.	41.000,00
cumulo n. 2	1.448,57	3,50	1,30 ton./mc.	6.600,00
cumulo n. 3	750,00	8,00	1,30 ton./mc.	7.800,00
cumulo n. 4	202,00	8,00	1,30 ton./mc.	2.100,00
cumulo n. 5	399,00	3,00	1,30 ton./mc.	1.500,00
cumulo n. 6	70,00	2,00	1,30 ton./mc.	180,00
cumulo n. 7	104,00	3,00	1,30 ton./mc.	273,00
cumulo n. 8	178,00	2,00	1,50 ton./mc.	500,00
cumulo n. 9	206,00	3,00	1,50 ton./mc.	900,00
cumulo n. 10	389,00	3,00	1,30 ton./mc.	1.500,00
<b>TOTALE</b>				<b>62.353,00</b>

Sono inoltre presenti all'interno del perimetro aziendali altri prodotti in minor quantità, sempre derivanti dal trattamento dei rifiuti solidi urbani, con codici C.E.R. 15.01.06, 10.11.12, 19.12.02, 19.12.03, 19.12.12 e 19.12.04.

La proposta concordataria prevedeva la gestione di questi materiali, mediante conferimento in discarica autorizzata "Le.se. S.p.a.", come "*materiale con caratteristiche tecniche finalizzate alla rimodulazione della discarica Le.se.*"; il costo stimato per lo smaltimento del materiale è stato indicato tra i € 20,00 e i € 25,00 a tonnellata per un importo totale pari a circa € 1.400.0000,00; tale importo è supportato da preventivo di massima fornito dalla Società "Tre V Ambiente S.r.l." di Vicenza (si veda allegato n. 9). In tale ipotesi è necessario considerare un tempo per l'allontanamento del rifiuto vetroso dal sito di Villa Poma (MN) di almeno tre anni.

Lo scrivente, al fine di ottenere un'ulteriore preventivo per lo smaltimento del materiale derivante dalla lavorazione del vetro, ha proceduto in accordo con il Commissario Giudiziale e previa autorizzazione del Giudice Delegato del 18.11.2019, ad una caratterizzazione dei rifiuti, mediante una serie di analisi chimiche effettuate dal laboratorio specializzato "Ambiente Analisi S.r.l." di Castani Primo (MI).

Tale caratterizzazione è stata effettuata sulla sommità dei cumuli coperti da teli così come sommariamente indicato nello schema che segue.



Il risultato delle analisi, che vengono allegate integralmente (si veda allegato n. 9), è stato il seguente:

- Analisi A1 (rapporto di prova n. 201917823 del 13.12.2019): materiale C.E.R. 19.12.05/vetro/rifiuto non pericoloso/il rifiuto può essere smaltito in discarica per inerti;
- Analisi A2 (rapporto di prova n. 201917824 del 13.12.2019): materiale C.E.R. 19.12.05/vetro/rifiuto non pericoloso/il rifiuto può essere smaltito in discarica per inerti;
- Analisi A3 (rapporto di prova n. 201917825 del 13.12.2019): materiale C.E.R. 19.12.05/vetro/rifiuto non pericoloso/il rifiuto può essere smaltito in discarica per inerti;

- Analisi A4 (rapporto di prova n. 201917826 del 13.12.2019): materiale C.E.R. 19.12.05/vetro/rifiuto non pericoloso/il rifiuto può essere smaltito in discarica per inerti;
- Analisi A5 (rapporto di prova n. 201917827 del 13.12.2019): materiale C.E.R. 19.12.05/vetro/rifiuto non pericoloso/il rifiuto può essere smaltito in discarica per inerti;
- Analisi A6 (rapporto di prova n. 201917828 del 13.12.2019): materiale C.E.R. 19.12.05/vetro/rifiuto non pericoloso/il rifiuto può essere smaltito in discarica per inerti;
- Analisi A7 (rapporto di prova n. 201917829 del 13.12.2019): materiale C.E.R. 19.12.05/vetro/rifiuto non pericoloso/il rifiuto può essere smaltito in discarica per inerti;
- Analisi A8 (rapporto di prova n. 201917830 del 13.12.2019): materiale C.E.R. 19.12.05/vetro/rifiuto non pericoloso/il rifiuto può essere smaltito in discarica per inerti;
- Analisi A9 (rapporto di prova n. 201917831 del 13.12.2019): materiale C.E.R. 19.12.05/vetro/rifiuto non pericoloso/il rifiuto può essere smaltito in discarica per inerti;
- Analisi A10 (rapporto di prova n. 201917832 del 13.12.2019): materiale C.E.R. 19.12.05/vetro/rifiuto non pericoloso/il rifiuto può essere smaltito in discarica per inerti;
- Analisi A11 (rapporto di prova n. 201917833 del 13.12.2019): materiale C.E.R. 19.12.05/vetro/rifiuto non pericoloso/il rifiuto può essere smaltito in discarica per inerti;
- Analisi A11 (rapporto di prova n. 201917834 del 13.12.2019): materiale C.E.R. 19.12.05/vetro/rifiuto non pericoloso/il rifiuto può essere smaltito in discarica per inerti.

Come evidenziato nei risultati sopra indicati le analisi hanno confermato la matrice dei cumuli di materiale presenti nello stabilimento, stante i limiti e l'incertezza derivanti dalla metodologia utilizzata, tenuto conto dell'impossibilità di effettuare prelievi di campioni a profondità diverse con l'ausilio di mezzi meccanici.

Successivamente all'acquisizione dei risultati delle analisi chimiche effettuate, si è acquisito un preventivo per il trasporto e lo smaltimento del materiale dalla Società "Minerali Industriali S.r.l." di Novara (si veda allegato n. 9); il costo stimato per lo smaltimento è stato indicato in € 65,00 a tonnellata per un importo totale pari a circa € 4.095.000,00, con un tempo stimato necessario per le operazioni di un anno.

Giova precisare inoltre, che, come indicato dal Direttore Commerciale della Società "Minerali Industriali S.r.l.", l'importo preventivato potrebbe variare in diminuzione (nell'ordine del 15%) in considerazione di un lasso di tempo per lo smaltimento più lungo al fine di avviare una parte del materiale al recupero anziché allo smaltimento.

E' necessario inoltre precisare che gli importi preventivati non includono il carico del materiale stesso e le spese di analisi (per ogni lotto individuato) necessarie per conferire il materiale in discarica; infatti per il conferimento in discarica autorizzata sarà necessario predisporre un piano di smaltimento con il frazionamento delle 63.000 tonnellate in molteplici lotti da 2.000/3.000 tonnellate cadauno.

## 09. CONSIDERAZIONI FINALI E RIEPILOGO ATTIVO CONCORDATARIO

Nella tabella che segue vengono riepilogati i valori dei beni immobili e dei beni mobili oggetto di stima.

In merito al compendio immobiliare sito in Villa Poma di Borgo Mantovano (MN) e dell'impianto per il trattamento dei rifiuti solidi urbani, si ribadisce quanto già espresso nella relazione che precede; infatti si ritiene, per questi due cespiti, che solamente una vendita in una soluzione unitaria possa realmente valorizzare gli importi indicati in perizia, in quanto l'immobile e l'impianto sono nati e si sono sviluppati l'uno all'interno dell'altro, creando di fatto un immobile a servizio di un impianto e viceversa. Questo aspetto, di notevole rilevanza per la stima effettuata, si traduce in un'interconnessione tra il compendio immobiliare e la linea di trattamento dei rifiuti.

Al contrario, una vendita disgiunta di questi due cespiti, produrrebbe con tutta probabilità un severo svilimento del valore degli stessi, in quanto per la parte immobiliare una riconversione ad un'altra attività porterebbe al mancato riconoscimento del valore di alcune specifiche caratteristiche dell'immobile, mentre per la parte impiantistica una sua vendita in dismissione sconterebbe una drastica riduzione del valore dovuta ad un lay-out specifico e ai costi di smontaggio e trasporto che un'eventuale acquirente dovrebbe accollarsi.

<b>"LA VETRI S.R.L."</b>	
<b>CONCORDATO PREVENTIVO EX ART. 161 L.F.</b>	
<b>Compendio immobiliare di Borgo Mantovano (MN) - Villa Poma</b>	
Complesso industriale per il trattamento di rifiuti solidi urbani sito in via Roma Nord n. 207 - Villa Poma	
	<b>€ 3.850.000,00</b>
<b>Area di Borgo Mantovano (MN) - Revere</b>	
Area in parte edificabile ad uso produttivo e in parte ad uso agricolo sita in via Trentine - Revere	
	<b>€ 270.000,00</b>
<b>Compendio immobiliare di San Vito al Tagliamento (PN)</b>	
Immobile a destinazione industriale sito in via Gemona n. 6 - San Vito al Tagliamento	
	<b>€ 539.000,00</b>
<b>Impianto per il trattamento del vetro</b>	
Impianto per la selezione e la valorizzazione dei rifiuti solidi urbani	
	<b>€ 2.035.000,00</b>
<b>Beni mobili strumentali</b>	
Attrezzature varie	€ 260.000,00
Arredi e macchine da ufficio	€ 41.500,00
	<b>€ 301.500,00</b>
<b>TOTALE ATTIVO "LA VETRI S.R.L." € 6.995.500,00</b>	

Il presente documento si compone di novantanove pagine di relazione tecnica oltre allegati.

Mantova, 02.01.2020

L'Esperto Stimatore

Geom. Glauco Zunica



ALLEGATI:

- Allegato 1 – documentazione catastale;
- Allegato 2 – documentazione urbanistica;
- Allegato 3 – documentazione ipotecaria;
- Allegato 4 – documentazione fotografica beni immobili;
- Allegato 5 – contratti di locazione beni immobili;
- Allegato 6 – documentazione Autorizzazione Unica;
- Allegato 7 – documentazione fotografica impianto trattamento rifiuti solidi urbani;
- Allegato 8 – documentazione fotografica beni mobili;
- Allegato 9 – documentazione rifiuti.

PAGINA ANNULLATA