RELAZIONE DI STIMA AREA COLOMBIN & FIGLIO

VIA MALASPINA, TRIESTE - PCN 3765 CC- S.M.M. INF

dott. ing. Deborah Ovadia - Passo Goldoni 2, 34122 Trieste – Tel 347 8003957 - www.deborahovadia.it - e-mail dovadia1@hotmail.com ; PEC deborah.ovadia@ordineingts.it - P.IVA 00975160326

Curatore Fallimentare

dott. Mario Giamporcaro

Perito

dott. ing. Deborah Ovadia

ORDINE DEGLI INGEGNERI DI TRIESTE
Dott. ing. DEBORAH OVADIA Iscr. Albo N. 2018

Trieste, 17 febbraio 2021

1. PREMESSA

La sottoscritta dott. ing. Deborah Ovadia, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Trieste al n. 2018, nonché all'Elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Trieste, è stata nominata perito, dal dott. Mario Giamporcaro, Curatore del Fallimento Colombin & Figlio spa

La presente relazione è stata predisposta al fine di valutare le aree che saranno oggetto di vendita fallimentare.

Altresì la relazione analizza e descrive gli immobili stessi, i dati tavolari, catastali, urbanistici, autorizzativi, edilizi e le relative conformità e difformità preliminari all'alienazione stessa.

La scrivente ha effettuato i rilievi tavolari, catastali ed ha effettuato l'accesso agli Atti presso il Comune di Trieste. Ho effettuato i sopralluoghi visionando esternamente ed internamente tutti gli immobili (esclusi interni del sub 2 casa del custode).

2. DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPRENSORIO

L'area oggetto della presente stima è identificata dalla pcn 3765 C.C. S.M.M. Inf. di proprietà Colombin & Figlio spa è un'area industriale/artigianale molto ampia inserita in un importante polo industriale di Trieste.

La pcn 3765 C.C. S.M.M. Inf. oggetto della presente, fa parte di un'area industriale più vasta con una superficie complessiva di circa 55.700 mq che è divisa in due aree una strada identificata dalla p.c.n. 4085/2 S.M.M. Inf (area di proprietà demaniale).

A nord vi è l'area denominata Colombin oggetto della presente stima, a sud l'area denominata Ex Venziani (oggetto di altra relazione).

L'area a nord del comprensorio, Area detta Colombin appunto, è identificata dalla pcn 3765 C.C. S.M.M. Inf (attuali 15.923 mq catastali di cui in vendita 15.748 mq dopo frazionamento in fase di predisposizione), è costituita da un complesso di capannoni diversi edificati in varie epoche: un primo comprensorio nasce nel 1955, seguono poi successivi ampliamenti nei decenni successivi sino al 2000.

Ad oggi si tratta di vari corpi/edifici che formano "un unicum" tutto collegato da porticati, tettoie o passaggi coperti: l'immobile infatti era utilizzato come unico complesso per l'intero ciclo produttivo.

La superficie coperta complessiva di questa parte è di circa 9.000 mq.

La strada sopra citata pcn 4085/2 S.M.M. Inf era in passato, area in concessione alla Colombin e Figlio Spa. (concessione attualmente scaduta).

3. RILIEVI TAVOLARI (data rilievi: 30.12.20)

P.T. 11670 del C.C. di Santa Maria Maddalena Inferiore

c.tav. 1°

~~p.c.n. 3770/2~~ ~~prato cl. 2 di mq 2556 (natura mq 2594)~~

~~p.c.n. 4085/1~~ ~~improduttivo di mq 902~~

~~p.c.n. 3765~~ ~~fabbrica~~

~~p.c.n. 3759/2~~ ~~prato~~

~~p.c.n. 3765~~ ~~urbana di mq 15494~~

(Piano sub G.N. 7544/89 e sub G.N. 4683/90)

p.c.n. 3765 ~~urbana di mq 15923~~ ente urbano

(Piano sub G.N. 315/97)

c.tav. 2°

~~p.c.n. 3772/14~~ ~~urbana di mq 429~~

(Piano sub G.N. 8953/90)

(Foglio "A" - 2ª parte)

Pres. 07.08.1989 – G.N. 7544

1. In base al piano prot. 3298/87 e con riferimento ai titoli di cui alle P.T. d'origine:

a. si incorporano nel c.t. 1° la p.c.n. 3765 escorporata dal c.t. 2° della P.T. 4088 e la p.c.n. 3759/2 escorporata dal c.t. 1° della P.T. 6634;

b. si commassano le pp.cc.nn. 3770/2, 4085/1, 3765 e 3759/2 nella p.c.n. 3765 ora urbana di mq 15494;

immutato restando lo stato giuridico.

Pres. 16.05.1990 – G.N. 4683

2. A rettifica delle iscrizioni sub G.N. 7544/89 si rende evidente che la p.c.n. 3765 di mq 15494, censita in questo c.t. 1°, comprende anche la consistenza della p.c.n. 3770/1 già censita in P.T. 4088 ed ora eliminata, inalterato lo stato giuridico.

Pres. 20.09.1990 – G.N. 8953

3. Dalla P.T. 3986 di S.M.M. Inf. si trasporta:

Pres. 28.06.1990 – G.N. 6205

Si rende evidente il diritto di servitù a favore della p.c.n. ~~3772/14 in c.t. 2°~~ ora p.c.n. 3765 in c.t. 1° ed a peso della p.c.n. ~~3772/8 in c.t. 1°~~ 3772/16 in c.t. 2° della P.T. 15701 di S.M.M. Inf., 3772/17 in c.t. 1° della P.T. 21096, 3772/18 in c.t. 1° della P.T. 21097 (G.N. 9846/08).

Pres. 15.01.1997 – G.N. 315

4. In base al piano prot. 1491/90:

si escorpora dal c.t. 2° la p.c.n. 3772/14 e la si incorpora commassandola nella p.c.n. 3765 in c.t. 1° - ora

urbana di mq 15923 – eliminando così il c.t. 2° e con il trasporto della servitù attiva ad 3), dell'annotazione sub G.N. 8593/90 e delle servitù passive sub G.N. 6205/90 e 8953/90.

Pres. 01.04.2010 – G.N. 4492
5. Si aggiorna la consistenza della p.c.n. ora ente urbano.

(Foglio "B" - della proprietà)
Pres. 28.09.1983 – G.N. 6775

1. In base alla compravendita dd. 22.04 - 16.06.1983, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:
~~«G.M. COLOMBIN e FIGLIO SpA.» con sede Trieste~~

e

2. Si annotano i divieti di cui al contratto di compravendita a favore dell'EZIT con validità 10 anni decorrenti dalla data del contratto a peso della p.c.n. ~~3770/2 e 4085/1~~ in c.t. 1° ora p.c.n. 3765 (G.N. 7544/89).

Pres. 20.09.1990 – G.N. 8953
3. In base alla compravendita dd. 27.06.1990 e 13.07.1990 Rep. 9689 e 9997 not. Paparo, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 2° a nome di:
~~«COLOMBIN G.M. & FIGLIO SpA.» con sede Trieste~~

e

4. Si annotano i divieti e gli obblighi previsti dagli artt. 10 e 14 della compravendita ad 3), a peso della p.c.n. ~~3772/14 in c.t. 2°~~ ora p.c.n. 3765 in c.t. 1°.

Pres. 15.01.1997 – G.N. 315
5. Si annota la variazione della denominazione dell'iscritta proprietaria in:
«COLOMBIN G.M. E FIGLIO SPA» con sede in Trieste.

(Foglio "C" - degli aggravi)
Pres. 28.09.1983 – G.N. 6775
Dalla P.T. 3750 si trasportano:
Pres. 05.03.1968 – G.N. 1578
1. In base alla compravendita dd. 19.02.1968 ed aipiani in atti sub G.N. 5465/66 e 8647/66, si intavola a favore della P.T. 2727 ed a favore della p.c.n. 3758 in P.T. 2728 (G.N. 4566/98) ed a peso della frazione della p.c.n. ~~4085/1~~ in c.t. 1° ora 3765 (G.N. 7544/89):
a. di non costruire;
b. di posa in opera di condutture per acqua, gas ed energia elettrica, sia sotterranee che aeree ed il ~~divieto~~ **~~diritto~~** (la parola divieto è un errore sul Tomo Tavolare) di passaggio perpetuo a piedi, con carri, animali, automezzi ed ogni sorta di veicoli, anche ai fini della manutenzione e riparazione delle dette condutture, ecc.;

c. di accesso ai due pozzi p.c.n. 4129 e 4131 ed al casello di passaggio dell'acqua p.c.n. 4130;
d. di conservare, far funzionare, modificare, rinnovare e sostituire gli impianti esistenti esclusivamente sulle p.c.n. 4129, 4130, 4131 onde effettuare il prelievo d'acqua dalla falda sotterranea ecc;

– e –

Pres. 25.01.1972 – G.N. 465

2. In base all'atto di costituzione di servitù dd. 14-21.12.1971, al piano dd. 01.10.1971 si intavola il diritto di servitù di mantenere in opera una conduttura di ossigenodotto per il rifornimento di stabilimenti industriali ed il conseguente diritto di passaggio a piedi, con carri, animali, automezzi ed ogni sorta di veicoli e di intervento anche con opere di scavo ai fini della manutenzione e riparazione della anzidetta conduttura, lungo la fascia della larghezza di ml. 1.50 in azzurro a favore della p.c.n. 4276/2 in c.t. 1° della P.T. 3466 ed a peso della p.c.n. ~~4085/1~~ in c.t. 1° ora p.c.n. 3765 (G.N. 7544/89) per la lunghezza di ml 2.00 lungo il tratto ff1).

- *posta 3) omessa – ipoteca cancellata* -

Pres. 07.08.1989 – G.N. 7544

Dalla P.T. 4088 si trasporta:

Pres. 08.06.1987 – G.N. 5855 (prenotazione)

Pres. 16.06.1988 – G.N. 5799 (giustificazione)

4. In base all'atto costitutivo dd. 12 e 19.05.87 si intavola il diritto di servitù d'uso, accesso e sosta in via esclusiva per l'installazione, manutenzione ed esercizio da parte degli incaricati ACEGA di impianti, macchinari, apparecchiature di ogni genere conformi alla destinazione del locale a cabina elettrica a peso della p.c.n. 3765 limitatamente al locale «A» in rosso ed a favore della p.c.n. 2703 in c.t. 1° della P.T. 3003.

Dalla P.T. 6634 si trasporta:

Pres. 05.03.1968 – G.N. 1578

5. in base alla compravendita dd. 19.02.1968 e piani sub G.N. 5465-8647/66, si intavola, a favore della P.T. 2727 e favore della p.c.n. 3758 in P.T. 2728 (G.N. 4566/98) ed a peso della p.c.n. 3765 (già p.c.n. 3759/2) lungo la fascia larga m. 15 in giallo, i diritti di servitù:
a. di non costruire;
b. di posa in opera di condutture per acqua, gas ed energia elettrica, sia sotterranee che aeree ed il diritto di passaggio perpetuo a piedi, con carri, animali, automezzi ed ogni sorta di veicoli, anche ai fini della manutenzione e riparazione di dette condutture, ecc.

Pres. 05.03.1990 – G.N. 2096

6. In base al piano prot. 1558/89 e all'atto di costituzione di servitù dd. 30.10.1989, si prenota il diritto di servitù d'uso, accesso, di ispezione e di sosta in via esclusiva per l'installazione, la manutenzione e l'esercizio da parte degli incaricati dell'ACEGA di impianti, macchinari e apparecchiature di ogni genere conformi alla destinazione della cabina di riduzione del gas metano; in particolare l'ACEGA avrà diritto di allacciare altre derivazioni per soddisfare quale portatrice di interessi pubblici, anche altri utenti a peso della p.c.n. 3765 in

c.t. 1° limitatamente alla frazione fra le lettere «A-B-C-D-E-F-A» distinta in giallo ed a favore della p.c.n. 1985/5 in c.t. 1° della P.T. 7993;

– e –

7. ~~si fissa~~ il termine di 1 anno per la giustificazione.

- *posta 8) omessa – ipoteca cancellata* -

- *posta 9) omessa – ipoteca cancellata* -

Pres. 20.09.1990 – G.N. 8953
Dalla P.T. 3986 di S.M.M. Inf. si trasporta:
Pres. 28.06.1990 – G.N. 6205
10. In base al piano prot. 2539/88 ed alla compravendita dd. 22.06.1990, si intavola il diritto di servitù passiva a peso della p.c.n. ~~3772/14 in c.t. 2°~~ ora p.c.n. 3765 in c.t. 1° lungo il tratto «d-f-g-h-d» in giallo a favore della ~~p.c.n. 3772/8~~ p.c.n. 3772/15 in c.t. 1° della P.T. 15701 s.C.C., nonché p.c.n. 3772/16 in c.t. 2° della P.T. 15701, 3772/17 in c.t. 1° della P.T. 21096, 3772/18 in c.t. 1° della P.T.- 21097 (G.N. 9846/08), servitù di passaggio a piedi e con ogni sorta di veicoli, per persone, animali e cose, nonché di posa di condutture e canalizzazioni sotterranee di ogni specie

– e –

11. in base al piano prot. 451/90 ed alla compravendita dd. 27.06.1990 e 13.07.1990 Rep. 9689 e 9997 notaio Paparo, si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi e con ogni sorta di mezzo, nonché di posa in opera e manutenzione di condutture e canalizzazioni sotterranee di ogni specie a peso della ~~p.c.n. 3772/14 in c.t. 2°~~ ora p.c.n. 3765 in c.t. 1° ed a favore delle p.c.n. 3772/7 ora in P.T. 16807 (G.N. 3011/92) e 3772/9 limitatamente alla fascia in giallo di larghezza costante di m 2,50 fra le lettere «d-h-g-f-d» in c.t. 1° P.T. 3986.

Pres. 12.09.1991 – G.N. 8086
12. Si annota la giustificazione del diritto di servitù prenotato con G.N. 2096/90.

- *posta 13) omessa – annotazione su ipoteca poi cancellata* -

- *posta 14) omessa – cancellazione ipoteca* -

- *posta 15) omessa – ipoteca cancellata* -

- *posta 16) omessa – ipoteca cancellata* -

- *posta 17) omessa – annotazione su ipoteca poi cancellata* -

Pres. 14.06.2002 – G.N. 7361

- *posta 18) omessa – cancellazione ipoteca* -

– e –

19. Si annota il rigetto parziale della domanda.

- *posta 20) omessa – ipoteca cancellata* -

- *posta 21) omessa – annotazione su ipoteca poi cancellata –*

- *poste 22), 23), 24) omesse – cancellazione ipoteca* -

PENDE G.N. 3668/2020 (ipoteche pendenti)
PENDE G.N. 6084/2020 (ipoteche pendenti)
PENDE G.N. 7513/2020 (sequestro conservativo pre - fallimentare)

4. DATI CATASTALI E CONFORMITA'

Presso l'Ufficio del Territorio di Trieste – **Catasto Terreni**, l'area è così censita:

Fg.	p.c.n.	Sub	Porz.	Qualità/Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
36	3675	–	–	Ente urbano	15.923 mq		

Si precisa che non è oggetto della presente valutazione una piccola porzione dell'area di circa 175 mq (il cui frazionamento è in corso di esecuzione) che sarà venduta separatamente in quanto fisicamente posta fuori dalla recinzione e ad oggi utilizzata da altra proprietà.
L'area catastale in vendita dal fallimento (successivamente al frazionamento succitato) sarà quindi di 15.748 mq.

Presso l'Ufficio del Territorio di Trieste – Catasto Fabbricati, i beni sono così censiti:

Sez. Urb.	Fg	p.c.n.	Sub	Zona Cens	Categoria	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita €
Q	36	3765	1	2	D/7				50.178,95
Q	36	3765	2	2	A/3	4	3,5 vani	Tot 59 mq Tot escluso aree scoperte 59 mq	433,82

Il sub 1 corrisponde all'intero stabilimento accatastato come D/7 (fabbricati costruiti o che vengono adattati per le esigenze dello svolgimento di un'attività di tipo industriale).

Il sub 2 sarebbe la sola casa del custode accatastata come A/3 (Abitazioni di tipo economico).

Difformità tavolari e catastali ad oggi presenti ma che verranno regolarizzate prima della vendita

La particella 3765 S.M.M. Inf corrispondente alla P.T. 11670 del C.C. di Santa Maria Maddalena Inferiore risulta erroneamente ancora intestata sia tavolarmente che catastalmente alla COLOMBIN G.M. & FIGLIO S.P.A.

Prima della vendita la Procedura fallimentare provvederà a cambiare l'errata intestazione sia presso l'Ufficio Tavolare che presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio con la denominazione attuale cioè Colombin & Figlio spa.

Durante il sopralluogo effettuato presso le aree sopra identificate ed a seguito del raffronto tra lo stato in natura con la documentazione agli atti presso l'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tavolare si sono riscontrate diverse difformità che non permettono l'alienazione dei beni allo stato attuale.

Infatti non vi è conformità catastale di tutti gli immobili e vi sono inoltre parti non rappresentate in mappa catastale o nelle planimetrie; altre parti demolite, invece, risultano ancora in mappa catastale anche se non più esistenti.

Ai fini dell'atto di vendita, la situazione catastale verrà regolarizzata tramite pratiche di aggiornamento catastale tavolare (PREGEO) per la confomità della mappa catastale allo stato in natura e tramite pratica di variazione catastale (DOCFA) per la conformità tra stato in natura e planimetrie catastali degli edifici.

Tali pratiche verranno perfezionate prima dell'atto di vendita a cura della Procedura del Fallimento Colombin & Figlio spa.

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL COMPRENSORIO ED EVENTUALI ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Il complesso è formato da diversi edifici in parte uniti da parti coperte o da tettoie.

I capannoni attualmente hanno la destinazione produttiva dell'attività insediata di sugherificio per la produzione dei tappi.

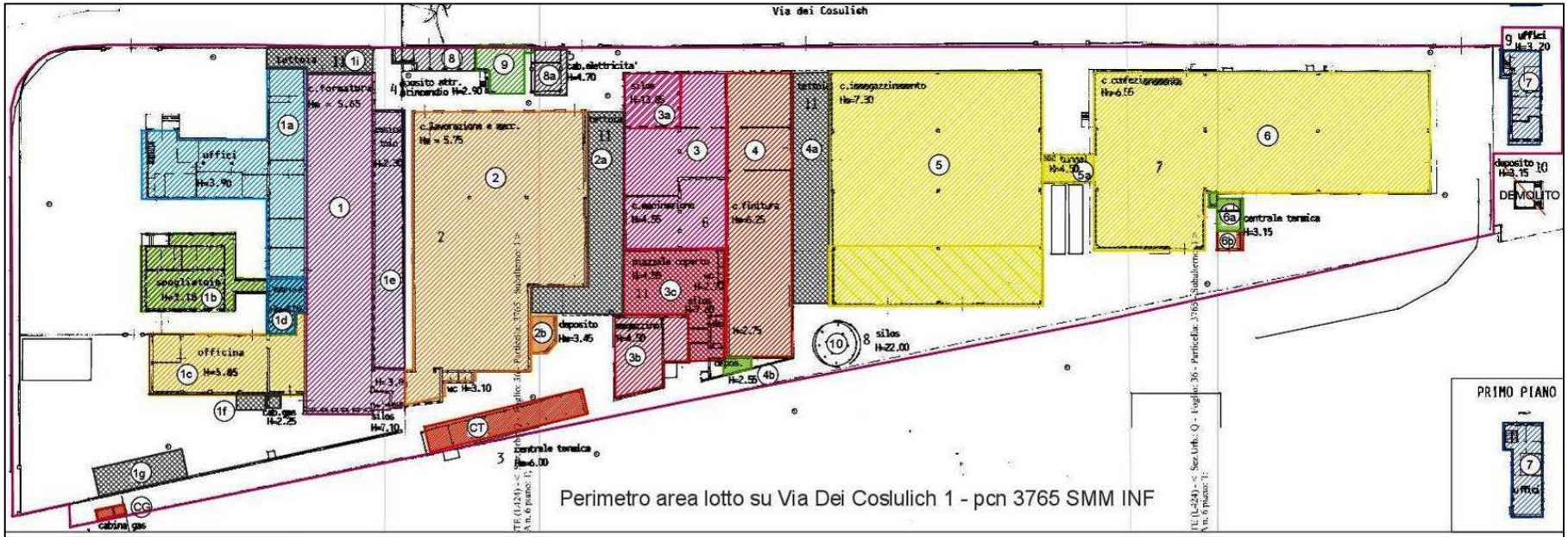
Vi sono oltre alla parte produttiva e per le lavorazioni, magazzini, un'area uffici e laboratori, spogliatoi e servizi, officine. Vi è anche una foresteria con sala polivalente sita in un corpo distaccato. Tettoie e passaggi coperti collegano i corpi edificati. Presente una casa del custode, dei box deposito, una cabina elettrica ed una cabina di riduzione gas.

L’impianto attuale ha funzionato fino a pochi mesi fa con la produzione di tappi di sughero attività che è strettamente legata all’edificio e lo caratterizza in particolare dal punto di vista impiantistico.
Il comprensorio con gli immobili e gli impianti (magari da modificare) risultano però riconvertibili per altre attività (attività ovviamente compatibili con la zonaD.1.1. di PRGC (vedi paragrafo 9).

Come già descritto lo stabilimento per la produzione tappi “Colombin” confina a sud con una strada identificata dalla pcn 4085/2 SMM Inf: i confini con tale area non sono materializzati in natura, risultando tali parti, alla vista un tutt’uno.
In natura trattasi di una strada asfaltata che risulta di proprietà del Demanio dello Stato realizzata sopra ad un canale tombato, l'Ex Torrente Zaule; fino al 2001 la strada era in concessione alla Colombin & Figlio spa. Su quest’area insistono un corpo sul retro della centrale termica contenente un gruppo elettrogeno ed un serbatoio di gasolio per caldaia in CT. Il serbatoio è stato dichiarato al Comune di Trieste nel 1989 (quindi approvato e realizzato con Concessione Demaniale esistente).
Del gruppo elettrogeno non si sono rinvenute autorizzazioni e quindi tale manufatto impiantistico su proprietà demaniale appare abusivo.
Sarà eventualmente a carico dell’acquirente richiedere la concessione di tale strada interna al Demanio dello Stato; ciò previa sanatoria a carico del futuro richiedente dal punto di vista edilizio, catastale e tavolare di quanto esistente su quella particella.
In alternativa sarà necessario spostare il gruppo elettrogeno ed il serbatoio olio su area in proprietà.
Sono stati rinvenuti nell’area detriti generici di tipo edile, vetro e altri materiali, alcuni in mucchi o sparsi.
Sono presenti nell’area, localizzati sotto le tettoie lato ovest (denominate 1f e 1g) rifiuti quali taniche e bidoni con olii e solventi, motori elettrici, mobilio, RAEE, ecc.
Nel SILOS (corpo 10) è presente polverino di sughero trattato con poliuretano (scarto di produzione) per un quantitativo stimato di circa 520 mc per un peso stimato di 52 tonnellate.
Si precisa che sarà a carico dell’aggiudicatario la pulizia e lo smaltimento di tali materiali.

6. DESCRIZIONE PUNTUALE DELLE PORZIONI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Lo stabilimento è costituito da diverse parti e diversi corpi di fabbrica uniti, parti con funzioni diverse e che sono state edificate e ristrutturate in anni diversi. Il tutto è rappresentato nella Tavola 1 allegata e riprodotta alla pagina che segue.
Vengono qui di seguito descritti i vari corpi di fabbrica come rappresentati nel disegno.



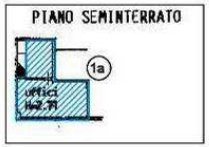


TAVOLA EDIFICI, DENOMINAZIONI RIPORTATE IN PERIZIA, SUPERFICI, ALTEZZE, VOLUMI

	rif	u.m.	superficie	altezza	volume
c.formatura=forno	1	mq	692	5,65	3.910
c.formatura=forno	1	mq	38	3,80	144
uffici e laboratori	1a	mq	499	3,90	1.946
seminterrato	1a	mq	92	2,71	249
spogliatoio	1b	mq	229	3,18	728
officina	1c	mq	302	5,05	1.525
mensa	1d	mq	60	4,06	244
essiccatoio	1e	mq	256	2,30	589
tettoie	1f	mq	19	2,25	43
tettoia	1g	mq	79	3,50	277
tettoia	1i	mq	80	4,00	320
lavorazione	2	mq	1.307	5,75	7.515
tettoia	2a	mq	266	4,00	1.064
deposito	2b	mq	27	3,45	93
lavorazione	3	mq	458	4,55	2.084
silos	3a	mq	95	13,85	1.316
magazzino	3b	mq	153	4,50	689
piazzale coperto	3c	mq	257	4,55	1.169
lavorazione	4	mq	574	6,25	3.588
tettoia	4a	mq	254	4,00	1.016
servizi	4b	mq	12	2,55	31
immagazzinamento	5	mq	1.153	7,30	8.417
immagazzinamento	5	mq	397	7,30	2.898
tunnel	5a	mq	43	4,50	194
magazzino	6	mq	1.455	6,56	9.545
spogliatoi	6a	mq	31	3,15	98
centrale termica magazzini	6b	mq	15	3,15	47
foresteria PT	7	mq	98	3,20	314
foresteria 1P	7	mq	98	3,20	314
box	8	mq	56	2,90	162
cabina elettrica	8a	mq	45	4,70	212
casa custode	9	mq	64	3,00	192
silos	10	mq	45	22,00	990
centrale termica	C.T.	mq	128	6,00	768
cabina gas	CG	mq	9	2,20	19
piazzali e recinzioni		mq	7.759		

Oggetto: FALLIMENTO COLOMBIN & FIGLIO SPA - PCN 3765 SMMINF
TAVOLA EDIFICI, DENOMINAZIONI, SUPERFICI, ALTEZZE -TAV 2 dd 11.02.2021

dott. ing. Deborah Ovadia
Passo Goldoni 2, 34122 Trieste;
tel 347 8003957 fax 040 3479196- e-mail dovadia1@hotmail.com - PEC deborah.ovadia@ordineingts.it

Planimetria con le porzioni di edificio (corpi) e loro denominazione in perizia.

CORPO 1 a – Uffici, ingresso stabilimento, laboratori
(superficie 499 mq + 92 mq seminterrato – H uffici = 3,90 m, H seminterrato = 2,71 m)

Il corpo che ospita l'ingresso/reception e gli uffici è stato edificato nel 1975. E' in muratura portante con tetto piano in laterocemento; le finiture sono state riviste alla fine degli anni '90 e, dall'aspetto, qualcosa anche successivamente. Vi sono due servizi igienici dedicati di cui uno doppio.

La parte laboratori edificata nel 1955 è stata rivista con datazione come gli uffici.

Sotto l'ingresso uffici si trova un seminterrato, agibile, in buone condizioni, finestrato.

La condizioni di questa parte sono più che buone con pavimenti in laminato, pareti divisorie in pannelli e porzioni vetrate, controsoffitti a quadroni con plafoniere luci incassate, pareti tinteggiate di colore bianco, serramenti in alluminio.

Vi sono all'ingresso segni di infiltrazioni d'acqua dal soffitto, presumibilmente provenienti da infiltrazioni sotto la guaina in copertura.

Il riscaldamento/raffrescamento di queste aree è elettrico con 15 climatizzatori a pompa di calore con unità esterne sul retro dell'edificio.

Altri impianti presenti, a norma, funzionanti.

Presente agibilità.

CORPO 1b – Spogliatoi (superficie 229 mq con H = 3.18 m)

Gli spogliatoi - servizi sono stati costruiti nel 1990 in muratura portante con tetto piano in laterocemento; vi è l'area spogliatoio e l'area servizi e docce (divisi per sesso). Le condizioni sono più che buone con finiture in piastrelle a terra e nei servizi, controsoffitti in doghe metalliche colorate, serramenti in alluminio, pareti tinteggiate di colore bianco, divisori servizi in pannelli plastici.

Il riscaldamento è con sistema aria/acqua con generatore nella centrale termica principale e vetilconvettori a soffitto. Altri impianti presenti, a norma, funzionanti.

Agibilità non presente.

CORPO 1c – Officina (superficie 302 mq con H= 5.85 m)

L'edificio è ora vuoto ed adibito a magazzino. Realizzato nel 1977 con struttura portante intelaiata in c.a. con copponi nervati e chiusure laterali in pannelli prefabbricati. I serramenti sono in ferro ed il pavimento in battuto di cemento, le pareti tinteggiate di colore bianco. Presenza di portoni carrabili.

Il tutto in buone condizioni nonostante la vetustà.

Il riscaldamento è con sistema aria/acqua con generatore nella centrale termica principale.

Altri impianti presenti, a norma, funzionanti.

Presente agibilità.

CORPO 1d – Mensa (superficie 60 mq con H = 4.06 m)

La mensa/refettorio è del 1975 circa con finiture d'epoca: pavimenti e rivestimenti in piastrelle, serramenti in ferro, pareti tinteggiate di colore bianco. Riscaldamento con due climatizzatori ad aria con impianto indipendente.

Altri impianti presenti, a norma, funzionanti.

Presente agibilità.

CORPO 1e – essicatoio (superficie 256 mq con H=2.30 m)

Corpo in muratura con copertura piana in laterocemento del 1975; manufatto legato alla specifica attività di essicazione per la produzione.

Presente agibilità.

CORPO 1f – tettoia/manufatto bombole gas (superficie 19 mq H=2.25 m)

Piccolo manufatto accessorio che ospitava deposito bombole gas con accesso dall'esterno.

CORPO 1g – tettoia (superficie 80 mq H media = 3,50 m)

Tettoia in ferro anni '80 appoggiata su pilastri ed ancorata a muratura di recinzione. Presente impianto di illuminazione.

Corpo abusivo.

CORPO 1 – formatura/forno (superficie 730 mq con H = 5,65 m)

L'edificio fa parte del complesso originario del 1955 con struttura in muratura portante e tetto a volta in c.a. con tiranti in ferro. Eseguite presumibilmente opere di manutenzione nel 1975 assieme alle opere di ampliamento. Il pavimento è in cemento battuto, i serramenti in ferro d'epoca.

Locale dotato di impianto di riscaldamento con convettori allacciati alla centrale termica principale.

Altri impianti presenti, a norma, funzionanti.

Presente agibilità.

CORPO 2 – lavorazione (superficie 1.307 mq – H = 5,75 m)

Edificio capannone industriale realizzato con ampliamento fine anni 1970 ed adibito alla produzione. Ha struttura portante intelaiata in c.a. e carpenteria metallica, tamponamenti in muratura, copertura con travi reticolari a sheed e pannelli in lamiera ondulata. I serramenti sono originali in ferro, pavimento in battuto di cemento. Presenza di portoni carrabili. Vi è una zona servizi igienici dedicati. Il capannone è

dotato di impianto di riscaldamento ad aria allacciato alla centrale termica principale; presenti anche estrattori per l'aria calda come sistema di controllo termico estivo (impianto legato alla produzione).
Altri impianti presenti, a norma, funzionanti.
Presente agibilità.

CORPO 2a – tettoia di collegamento fra corpi 2 e 3 (superficie 266 mq H media= 4,00 m)

Tettoia con travi reticolari in ferro incastrate sui due capannoni che la tettoia collega; la tettoia stessa è costituita da due porzioni con altezza sfalsata e pannelli di copertura in lamiera. Presumibilmente risale agli anni '80. Presente impianto di illuminazione.
Corpo abusivo.

Corpo 2b – deposito (superficie 27 mq – H = 3,45 m)

Piccolo corpo in muratura adibito a deposito.

Agibilità non presente.

CORPO 3 – lavorazione (superficie 458 mq – H = 4,56 m)

Edificio capannone industriale realizzato nel 1955 con ampliamento di fine anni 1970 ed adibito alla produzione. Struttura mista con muratura portante ed intelaiata in c.a. Copertura mista con travi reticolari in ferro e monopanel superiori. Pavimento in battuto di cemento, condizioni medie.
Ambiente non riscaldato.
Altri impianti presenti, apparentemente funzionanti; da verificare la conformità della parte elettrica.
Presente agibilità.

CORPO 3a – silos coperti (superficie 95 mq – H = 13,85 m)

Edificio parte di capannone industriale realizzato con ampliamento del 1975 ed adibito alla produzione. Struttura con muratura portante ed intelaiata in c.a.
Ambiente non riscaldato. Altri impianti presenti, apparentemente funzionanti; da verificare la conformità della parte elettrica.
Presente agibilità.

CORPO 3b –magazzino (superficie 156 mq – H = 4,50 m)

Realizzato con ampliamento fine anni 1970 ed adibito alla produzione. Struttura mista con muratura portante ed intelaiata in c.a. Copertura mista con travi reticolari in ferro e monopanel superiori.

Pavimento in battuto di cemento, condizioni medie. Presenza di portoni carrabili. Ambiente non riscaldato.

Altri impianti presenti, apparentemente funzionanti; da verificare la conformità.

Presente agibilità.

CORPO 3c – piazzale coperto (superficie 257 mq – H = 4,55 m)

Realizzato presumibilmente negli anni ’80 appare come amplaimento in una pratica al Comune del 1999 che modifica quella porzione di stabilimento.

Struttura mista con muratura portante ed intelaiata in c.a. Un lato è aperto con chiusura con tenda in plastica trasparente a lamelle di tipo industriale apribile. Copertura mista con travi reticolari in ferro e pannelli di chiusura in metallo e policarbonato. Presenza di apertura carrabile. Pavimento in battuto di cemento, condizioni medie. Ambiente non riscaldato.

Altri impianti presenti, apparentemente funzionanti; da verificare la conformità.

Agibilità non presente.

CORPO 4 – lavorazione (superficie 574 mq – H = 4,56 m)

L’edificio fa parte del complesso originario del 1955 con struttura in muratura portante e tetto a volta in c.a. con tiranti in ferro. Eseguite presumibilmente opere di manutenzione nel 1975 assieme alle opere di ampliamento. Il pavimento è in cemento battuto, i serramenti in ferro d’epoca. Vi è una zona servizi igienici dedicati rifatta di recente.

Locale dotato di impianto di riscaldamento con convettori.

Altri impianti presenti, a norma, funzionanti.

Presente agibilità.

CORPO 4a – tettoia di collegamento fra corpi 4 e 5 (superficie 254 mq H media = 4,00 m)

Tettoia con travi reticolari in ferro incastrate sui due capannoni che la tettoia collega; la tettoia stessa è costituita da due porzioni con altezza sfalsata e pannelli di copertura in lamiera. Presumibilmente risale agli anni ‘80. La tettoia presenta una porzione chiusa con pannelli con telaio metallico e pannelli in policarbonato.

Corpo abusivo.

CORPO 5 – immagazzinamento (superficie 1.550 mq – H = 7,30 m)

L'edificio è stato costruito nel 1985 e poi ampliato per circa un quarto nel 1997 e rivisto negli stessi anni per la parte impiantistica. La struttura è in c.a. intelaiata con copertura a copponi nervati, tamponature in pannelli di c.a. con lucernai per la luce zenitale recenti. Pavimenti in battuto di cemento. Serramenti metallici in buone condizioni. Presenza di portoni carrabili. Il capannone non è dotato di intercapedine sottostante e la quota di calpestio è in alcune parti sotto il livello di calpestio esterno.

Per questo motivo gli ambienti non sono adatti per l'utilizzo lavorativo continuativo da parte di persone. Le condizioni sono ottime ma vi sono, in una zona, tracce di spandimenti ed infiltrazioni d'acqua dalla copertura o da pluviali interni.

Locale dotato di impianto di riscaldamento con convettori ed estrattori con centrale termica nel corpo 6b.

Altri impianti presenti, a norma, funzionanti.

Agibilità non presente.

CORPO 5 a – tunnel di collegamento corpi 5 e 6 (superficie 43 mq – H = 4,50 m)

Presente un tunnel di collegamento in pannelli fra il corpo 5 ed il corpo 6. Tale manufatto è rialzato dal suolo e fa da filtro anche per motivi funzionali e di sicurezza fra i due capannoni.

Agibilità non presente.

CORPO 6 – immagazzinamento confezionamento (superficie 1.455 mq – H = 6.55 m)

L'edificio è stato costruito nel 1991. La struttura è in c.a. intelaiata con copertura con leggera pendenza a copponi nervati, tamponature in pannelli di c.a. con lucernai per la luce zenitale recenti. Pavimenti recenti in resina. Serramenti metallici in buone condizioni. Presenza di portoni carrabili. E' stata creta una partizione interna in muratura.

Il capannone non è dotato di intercapedine sottostante. Per questo motivo gli ambienti non sono adatti per l'utilizzo lavorativo continuativo da parte di persone. Le condizioni sono ottime.

Locale dotato di impianto di riscaldamento con centrale termica nel corpo 6b; raffrescamento con convettori, estrattori e ionizzatori.

Altri impianti presenti, a norma, funzionanti (vedi capitolo specifico). Presente impianto sprinkler.

Agibilità non presente.

CORPO 6 a – spogliatoi e servizi dedicati (superficie 31 mq – H = 2.70 m)

In adiacenza e collegato al corpo 6 vi è un piccolo edificio con servizi igienici e spogliatoio recenti dedicati.

Agibilità non presente.

CORPO 6 b – centrale termica

In adiacenza e collegato al corpo 6 vi è una centrale termica dedicata ai soli corpi 5 e 6.

Agibilità non presente.

CORPO 7 – edificio foresteria (superficie 196 mq – H = 3.20) m

L'edificio foresteria è un corpo distaccato si due piani con accesso sia dall'interno del comprensorio sia dalla Via dei Cosulich. Presumibilmente la costruzione è degli anni '60 in muratura portante con tetto piano; l'edificio è stato ristrutturato completamente nel 2000. Al piano terra si trova una ingresso ed sala polivalente con travi a vista, pareti tinteggiate con una porzione in pietra originale, pavimento in piastrelle tipo cotto; vi è anche un servizio igienico. Al primo piano collegato da scala interna vi sono tre stanze ad uso foresteria con rispettivi bagni ed un angolo cottura. I pavimenti sono in linoleum e piastrelle e le pareti intonacate e tinteggiate bianche. Il tutto in ottime condizioni.

Impianto di riscaldamento autonomo can caldaia e radiatori in alluminio. Presente impianto elettrico, a norma, funzionante.

Agibilità non presente.

CORPO 8 – box depositi esterni (superficie 56 mq – H = 2.90 m)

Corpi dell'epoca della costruzione 1955 in muratura portante con copertura piana presumibilmente in laterocemento. Le condizioni non sono buone. Assenza di impianti.

Presente agibilità.

CORPO 8 a – cabina elettrica (superficie 45 mq – H = 4.70 m)

Edificio in muratura con tetto piano del 1986. La cabina elettrica è funzionante e gestisce l'intero complesso produttivo.

Presente agibilità.

CORPO 9 – casa del custode – sub 2 catastale (superficie 64 mq – H =3.00 m)

Edificio in muratura con solaio presumibilmente in laterocemento edificato nel 1955. Costituito da ingresso, due stanze cucina e bagno. Non vi stato visionato il bene all'interno. Condizioni apparentemente mediocri.

Presente agibilità.

Corpo 10 - silos metallico (superficie 45 mq – H =22.00 m)

Corpo prettamente legato all'attività produttiva.

Presente agibilità.

Corpo CT – centrale termica principale (superficie 128 mq – H =6.00 m)

Centrale termica per produzione sia del calore che del vapore ed energia per la produzione. Realizzata nel 1983 ed ampliata nel 1985 e poi nel 1990.

Presente agibilità.

Corpo gruppo elettrogeno collegato alla centrale termica realizzato però su proprietà demaniale.

Corpo CG – cabina riduzione gas (superficie 9 mq – H =2.20 m)

Cabina del 1990. Presente agibilità.

IMPIANTO TERMICO

Il comprensorio Colombin è servito da due centrali termiche principali (corpi CT e 6b) e da due caldaie per piccoli impianti autonomi a servizio della casa del custode (corpo 7) e della foresteria (corpo 9).

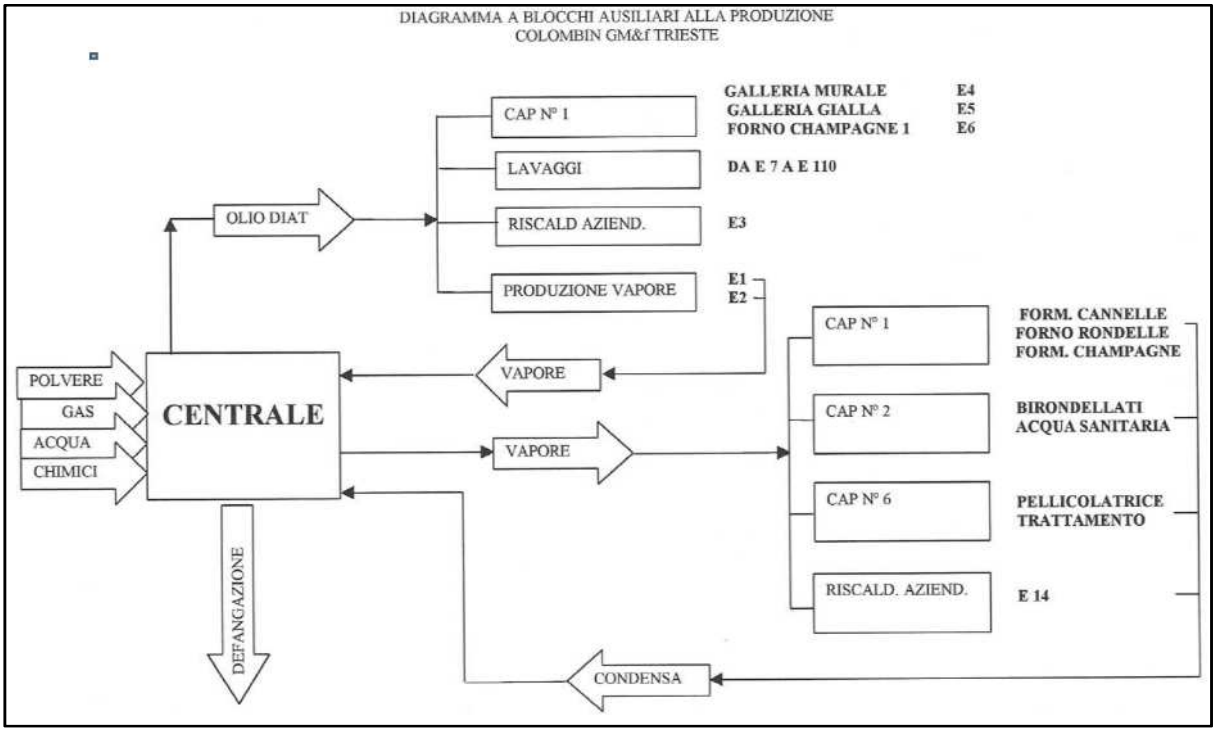
La centrale termica principale CT è un edificio sito al confine con la strada pcn 4085/2; tale centrale è a servizio dei macroblocchi 1,2,3,4 (edificio 1 a –uffici- escluso).

La centrale termica è costituita principalmente da due caldaie una a gas BONO 2000 da 2326 kW (del 2000) ed una Pelucchi a polvere di sughero da 875 kW (del 1987) che utilizza gli scarti della produzione del sughero; vi è poi un sistema di distribuzione dell'olio diatermico, due evaporatori per la produzione di vapore indiretta.

La centrale termica serve principalmente a riscaldare un liquido diatermico di natura sintetica che, a sua volta, circolando nell'anello distribuzione, riscalda le varie utenze dei singoli immobili.

Le utenze dell'olio diatermico non sono solo legate al riscaldamento degli edifici ma anche a due forni legati alla produzione di tappi, alla produzione del vapore a media pressione con la capacità di 1,5 ton/ora ad uso produttivo ed ai cicli di lavaggio sempre legati alla produzione.

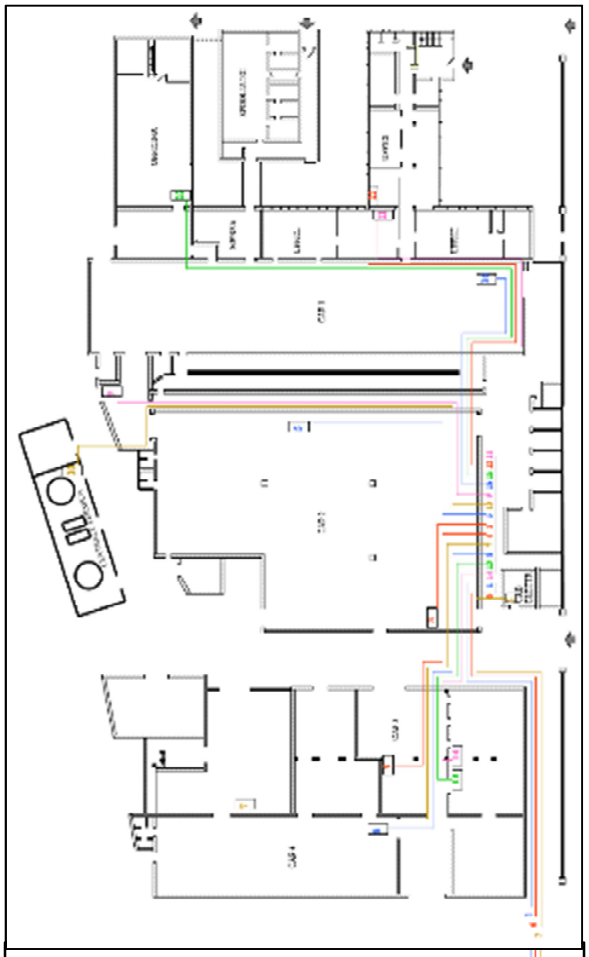
Si riporta il diagramma a blocchi degli ausiliari alla produzione estratto da documento impiantistico fornito dalla proprietà.

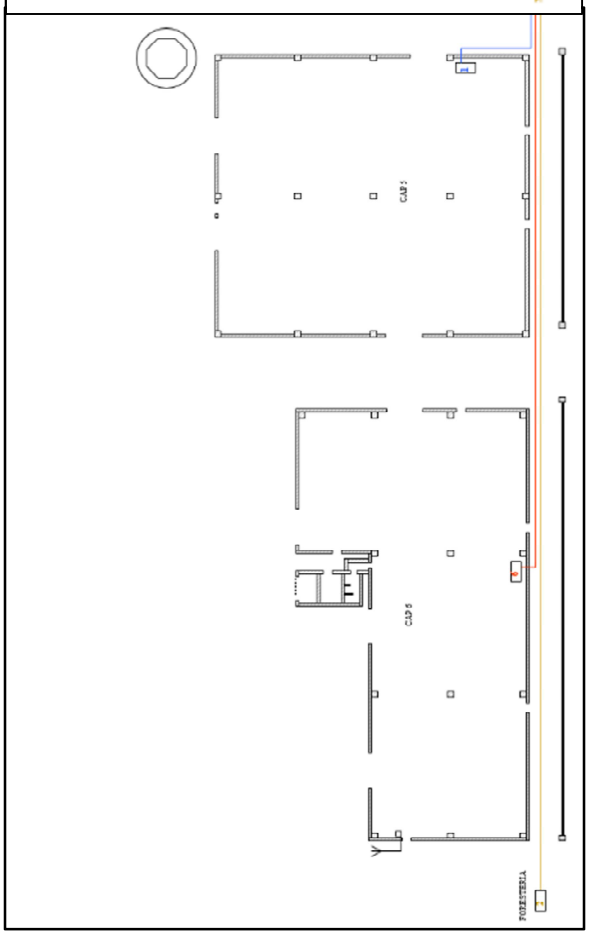


La centrale termica 6b a servizio dei capannoni 5 e 6 è dotata di una caldaia Hoval Stplus a gas da 638 kW (del 1999).

IMPIANTO ELETTRICO

Dalla cabina elettrica (edificio 8 a) si diparte la distribuzione elettrica interna con i quadri e sottoquadri in ciascuno degli edifici, come da schema base di seguito riportato e fornito dalla proprietà. Gli impianti elettrici, nelle loro diverse parti, sono stati sempre oggetto di manutenzione. Quasi tutti sono dotati di certificati di conformità o rispondenza. Più critica sembrerebbe essere solo l'area dei silos interni.





IMPIANTO ANTINCENDIO

Si precisa che l'impianto antincendio è strettamente legato alla produzione ed allo stoccaggio che in questo caso riguarda prodotti particolarmente infiammabili.

Il certificato di Prevenzione incendi del 2009, sempre rinnovato ed ancora valido, presenta come sistemi antincendio principali:

-2 muri d'acqua nel capannone lavorazioni 6)

- 2 muri d'acqua nel tunnel di collegamento edifici 5 e 6
- 2 muri d'acqua nel capannone 5
- 1 muro d'acqua fra i capannoni 4 e 5
- 1 muro d'acqua fra i capannoni 2 e 3
- impianti a pioggia sprinkler nei capannoni lavorazione 2 e 3
- 1 idrante soprasuolo UNI 70
- 3 attacchi motopompa VVF UNI 70
- 6 bocche antincendio UNI 45
- 19 bocche antincendio UNI 70

Vi è poi un impianto di allarme con rivelatori antincendio ed estintori (attrezzature).

7. AMIANTO

Dalla *"Relazione periodica di valutazione sullo stato di conservazione dei materiali contenenti amianto ai sensi del D.M. 06/09/1994 dell'Ing. Alessandro Rossetto – Colombin & Figlio S.p.A. dd. 10/01/2020*" fornita dalla proprietà ed a cui si rimanda per le specifiche in dettaglio emerge presenza di amianto in tre punti dello stabilimento area Colombin:

- Uffici amministrativi (corpo 1 a), rivestimento tubazioni riscaldamento dismesse; rivestimento apparentemente integro
- Manufatto esterno deposito magazzino (corpo 8), coibentazione tetto; rivestimento apparentemente integro
- Centrale termica (corpo C.T.); rivestimento apparentemente integro.

Nella stessa relazione le conclusioni sono le seguenti.

Stato di conservazione: il rivestimento risulta integro e non presenta crepe e/o evidenti segni di rottura
Misure di prevenzione e protezione adottate
- Informazione a tutti i frequentatori sulla localizzazione dei materiali contenenti amianto (MCA) sui rischi per la salute e sui comportamenti da adottare
- Divieto assoluto di intervenire sui materiali
- Obbligo di richiesta di autorizzazione preventiva al responsabile per interventi manutentivi.

8. ZONA DI PRGC ED ALTRI VINCOLI

L'area è situata in zona D1.1 di PRGC denominata "area per attività produttive industriali ed artigianali di interesse regionale" con destinazione appunto industriale ed artigianale.

Estratto PRGC vigente

Estratto norme di attuazione del PRGC

Art. 66 - Zone D1.1- Attività produttive industriali ed artigianali di interesse regionale
La zona comprende aree industriali ed artigianali.

Destinazioni d'uso
- Industriale
- Artigianale
- commerciale al dettaglio, limitatamente a esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e a quelli di generi non alimentari a basso impatto (con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq per lotto), purché non sussistano le condizioni previste dall'articolo 2, comma 1, lettere k) e l) della L.R. 29/2005 e s.m.i..
- trasporto di persone e merci
- commerciali all'ingrosso
- servizi ed attrezzature collettive.

Sono inoltre ammesse destinazioni d'uso accessorie, di supporto alle attività insediate, quali:
- servizi
- direzionale
- alberghiera

Modalità d'attuazione e interventi ammessi
Gli interventi si attuano previo PTI, secondo quanto previsto dall'articolo 65 e, limitatamente alle aree ricadenti all'interno della circoscrizione portuale (demanio marittimo), previo Piano Regolatore Portuale (PRP) ai sensi della L. 84/1994.

Indici e parametri
H: massimo 15,00 m, con esclusione dei carri ponte e attrezzature tecniche funzionali All'attività insediata ivi compresi silos, impianti di stoccaggio e magazzini automatizzati;
Rc: massimo 50%. È consentito raggiungere il 60% in misura proporzionale a specifici tipi di interventi di riqualificazione energetico-ambientale che saranno stabiliti in sede di PTI; massimo 20% per la

realizzazione di tettoie, pensiline o coperture di parcheggi o piazzali, aperte su due lati e poste su un unico livello;
Dcc: minimo 5,00 m. In presenza di edifici destinati alla residenza minimo 10,00 m;
Df: minimo 5,00 m. In presenza di edifici destinati alla residenza minimo 10,00 m;
Dc: minimo 5,00 m, fatta eccezione per gli edifici da ristrutturare o da sopraelevare o per le attrezzature che devono necessariamente essere ubicate all'ingresso degli stabilimenti quali pesa, portineria, cabine per impianti. È ammessa l'edificazione in aderenza a edifici o a confine;
Ds: minimo 5,00 m, fatta eccezione per gli edifici da ristrutturare o da sopraelevare o per le attrezzature che devono necessariamente essere ubicate all'ingresso degli stabilimenti quali pesa, portineria, cabine per impianti;
Rp: minimo 15%;
I parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite dall'articolo 103.

Residenza del personale addetto alla custodia fino ad un massimo di 150 mq di Su;

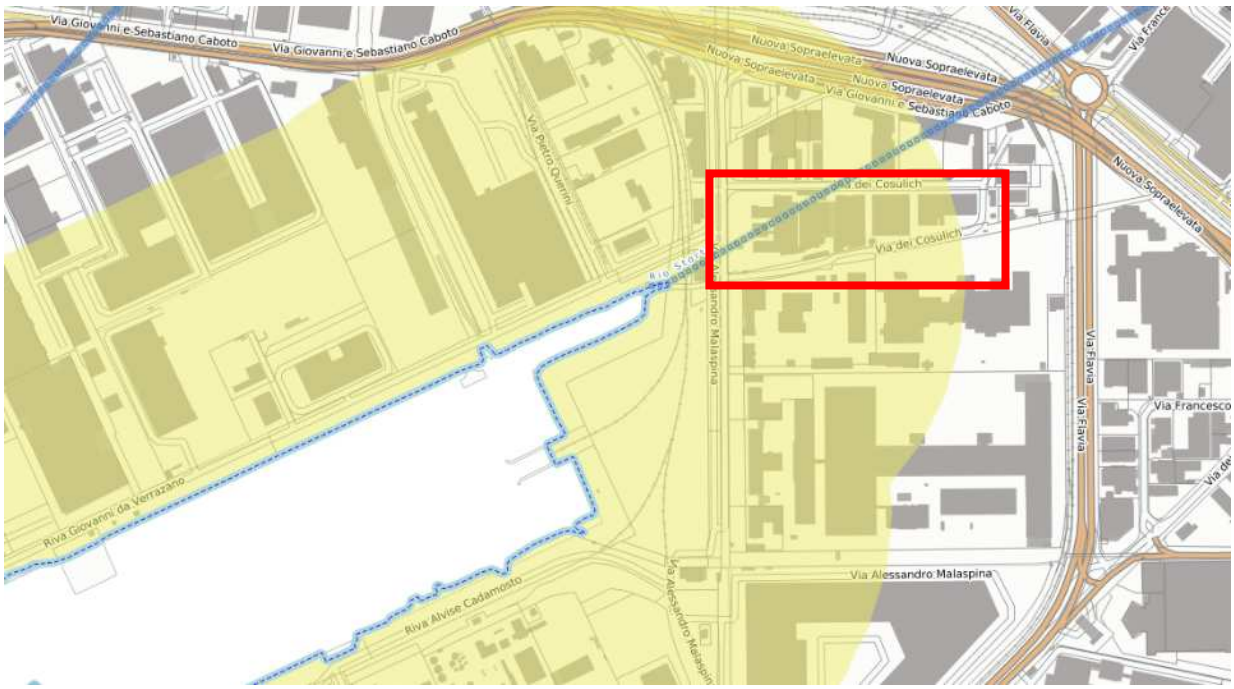
L'area oggetto di vendita ha 15.748 mq e quindi è realizzabile una superficie coperta pari a 7.874 mq.

Il lotto è totalmente saturo avendo già una superficie coperta urbanistica di 8.682 mq comprensiva delle tettoie.

Altri Vincoli

L'area è stata svincolata dall'area SIN-SIR (Sito inquinato di interesse nazionale-regionale) con procedimento concluso (Decreti N. 2821/AMB del 15.07.2020 e N. 2822/AMB del 15.07.2020), quindi non presenta questo tipo di pesante vincolo ambientale.

Il lotto è situato per gran parte in area di vincolo paesaggistico in quanto a meno di 300 m da linea costiera.



Estratto Piano Paesistico Regionale

9. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE ED ALTRE AUTORIZZAZIONI ESISTENTI VALIDE SULL'INTERA AREA IN FUNZIONE DELL'ATTIVITA' PRECEDENTEMENTE SVOLTA

- Permesso di fabbrica per la costruzione della prima porzione del comprensorio industriale Prot. Corr. 420/10-55, Prot. Gen. 35353 dd. 23.11.1956, variante Prot. Gen. 27198 dd. 12.07.1957.
- **Agibilità Prot. Corr. 420/10-55, Prot. Gen. 67485 dd. 09.04.1958**

Procedimenti validi per (stabilimento parti denominate in disegno 1, 1a, 4, parziale 3).

- Licenza di costruzione Prot. Corr.720/7-55, Prot. Gen. 7190 dd. 12.08.1957 per la costruzione di un magazzino e della casa del custode. (corpi 8-9)

- Licenza di costruzione Prot. Corr. 623/3-60 Prot. Gen. 54161 dd. 24.12.1960 per la costruzione dell'edificio foresteria. (corpo 7)

- Licenza di costruzione Prot. Corr. 75/274-1 , Prot. Gen. 47611 dd. 29.12.1975 per l'ampliamento e la ristrutturazione del sugherificio. (corpi 1,2,3,4)
- Concessione Prot. Corr. XIII/1- 75/274-11 , Prot. Gen. 36390 dd. 19.09.1977 per costruzione di nuova officina meccanica, ristrutturazione e modifica ubicazione tettoia (corpo officina 1c e tettoia non più esistente)
- Variante Prot. Corr. XIII/1- 75/274-17 , Prot. Gen. 15815 dd. 27.07.1978 per costruzione di corpo accessorio in aderenza all'edificio industriale esistente (corpo non più esistente).
- Variante Prot. Corr. XIII/1- 75/274-22 , Prot. Gen. 33387 dd. 27.08.1981 per apertura di un varco sulla facciata laterale dell'edificio industriale esistente (su officina 1c).

Nulla osta opere di Fognatura Prot. Corr. XIII- 27/153-81 , Prot. Gen. 39774 dd. 31.12.1981

- **Agibilità/Abitabilità Prot. Corr. XIII/1- 75/274-29 , Prot. Gen. 14180 dd. 13.10.1984 per l'edificio industriale** come da protocolli sopra citati. (Agibilità stabilimento parti denominate in disegno 1 ad esclusione di 1b, 2, 3, 4, 8, 9).

- Licenza di costruzione Prot. Corr. 336/1-70 , Prot. Gen. 12619 dd. 11.07.1960 per modifiche stabilimento.

- Concessione Prot. Corr. 84-13/780, Prot. Gen. 26363 dd. 10.11.1985 di cui realizzata solo demolizione piccolo corpo (su edificio denominato 1e)

- Concessione Prot. Corr. 83-158/1, Prot. Gen. 49658 dd. 07.10.1983 per la costruzione di una tettoia (Centrale termica) e di un silos in ferro e demolizione tettoia autorizzata in Prot. 75/274. (corpo C.T. e silos N. 10)
- **Agibilità Prot. Corr. XIII/1- 83/158-5 , Prot. Gen. 17414 dd. 06.09.1985 per silos e tettoia CT.**

- Concessione Prot. Corr. 84-13/565, Prot. Gen. 41349 dd. 04.09.1984 per l'ampliamento della tettoia per la Centrale con relativa **Agibilità Prot. Corr. XIII/1- 84/13/565-5 , Prot. Gen. 85723 dd. 24.08.1985 per ampliamento tettoia CT.** (Centrale termica)

- Concessione Prot. Corr. 84-13/1168 Prot. Gen. 80458 dd. 05.02.1985 per ricostruzione capannone su area ex tettoia distrutta da incendio. (Capannone 5)

- Variante Prot. Corr. 84-13/1168/6 Prot. Gen. 16155 dd. 28.06.1986 per modifiche.
- Variante Prot. Corr. 84-13/1168/10 Prot. Gen. 92530 dd. 05.08.1989 per modifiche in corso d'opera.
- **Agibilità non richiesta non rilasciata dal Comune** (parere ASS P/1735-89 dd. 16.06.89 in cui si precisa che non è permesso il permanere di persone in quanto il piano di calpestio risulta parzialmente interrato e non è presente l'intercapedine). (capannone 5 magazzino)

- Concessione Prot. Corr. 86-13/382 Prot. Gen. 39307 dd. 09.08.1986 per costruzione cabina di trasformazione e apertura lucernai su capannone. (cabina 8 a)
- Variante Prot. Corr. 86-13/382-4 Prot. Gen. 37336 dd. 04.09.1987.
- Variante Prot. Corr. 86-13/382-8 Prot. Gen. 92595 dd. 04.09.1989.
- **Agibilità Prot. Corr. 86-13/382-10 Prot. Gen. 86537 dd. 14.09.1990 per cabina elettrica.** (cabina 8 a)

- Concessione Prot. Corr. 868-245/1 Prot. Gen. 94271 dd. 16.09.1989 per ampliamento per nuovo corpo spogliatoi e servizi e modifiche esterne al fabbricato esistente. (Corpo 1b spogliatoi)
- Variante Prot. Corr. 15943/11/91/2756 Prot. Gen. 2020 dd. 06.08.1991 per varianti al nuovo corpo spogliatoi e servizi e modifiche esterne al fabbricato esistente.
- Variante Autorizzazione Prot. Corr. 92-7826/11/91/2756 Prot. Gen. 72450 dd. 11.03.1992 per interne e di facciata al fabbricato esistente.
- **Agibilità non richiesta nè rilasciata dal Comune per il blocco spogliatoi.** (Corpo 1b spogliatoi)

- Concessione Prot. Corr. 88/289/1 Prot. Gen. 109180 dd. 07.07.1989 per costruzione di un capannone industriale. (capannone 6)
- Integrazione al Comune Prot. Corr. 88/289/6 Prot. Gen. 34000 dd. 04.05.1980 in cui viene dichiarata la costruzione del serbatoio di gasolio da 8.100 l (ora su area demaniale).
- Variante Prot. Corr. 88/289/6 Prot. Gen. 81040 dd. 29.04.1991 alla costruzione di capannone industriale. Pratica unita a Prot. 11/91/1639.
- **Agibilità non richiesta nè rilasciata dal Comune per il blocco spogliatoi.** (Porzione denominata 5a e 6)

- Concessione Prot. Corr. 90/89/1 Prot. Gen. 8140 dd.27.10.1990 per ampliamento del fabbricato centrale termica ed officina meccanica e realizzazione di una tettoia.
- Pratica parzialmente rinunciata in quanto eseguito solo ampliamento della centrale termica con Fine lavori parziale dd. 02.09.1991. (solo C.T.)

- Concessione Prot. Corr. 95-37448/11/91/3829 Prot. Gen. 33652 dd. 13.11.1995 per ampliamento del fabbricato industriale. (ampliamento capannone 5)
- Variante Prot. Corr. 97-11/91/3829 Prot. Gen. 30685 dd.22.09.1997 per ampliamento del fabbricato industriale.
- Fine lavori dd. 10.03.1998 e richiesta visita per agibilità.
- Richiesta integrazione da parte del comune per rilascio agibilità dd. 05.06.1998.
- Integrazioni consegnate.
- **Agibilità non perfezionata per edificio capannone 5.**

- D.I.A. Prot. Corr. 61/99/893 Prot. Gen. dd. 11.05.1999 per spostamento di due servizi igienici (corpo 4b).

- D.I.A. Prot. Corr. 30707- 61/99/893 Prot. Gen. dd. 30.09.1999 per manutenzione con modifiche interne ed esterne palazzina foresteria (edificio denominato 7)
- D.I.A. di Variante Corr. 2620- 61/99/893 dd. 27.01.2000 per varianti esterne
- D.I.A. di Variante Corr. 32289- 61/99/893 dd. 14.03.2001 per varianti esterne ed interne
- **Agibilità non perfezionata per edificio denominato 7 (foresteria).**

- Concessione Prot. Corr. 23023-/11/99/932 Prot. Gen. 99098 dd. 05.07.2000 per ampliamento e varianti al fabbricato industriale; proroga fino al 11.07.2007. Di questa pratica alcune opere sono state realizzate e altre no (la pratica rimasta in sospeso per problematica SIN. La partica però sancisce la demolizione del corpo vicino alla foresteria e la presenza del piazzale coperto (corpo 3c).

- Concessione Prot. Corr. 89/13/1063 Prot. Gen. 33652 dd. 29.01.1990 con variante 01.08.1990 per realizzazione cabina riduzione gas. (cabina CG)
- **Agibilità Prot. Corr. 9-89/13/106 Prot. Gen. 69538 dd. 27.03.1991 per cabina riduzione gas.** (cabina CG)

- D.I.A. in sanatoria Prot. Corr. 11/00/2643 del 2000 per realizzazione impianto abbattimento polveri. Pratica conclusa ed approvata.

- Presente un Condono Edilizio n 16030 del 1986**.** Il condono però non risulta perfezionato né è spiegato al suo interno le opere che si intendono condonare.

Sintesi della situazione edilizio urbanistica autorizzativa e agibilità

Schema situazione edilizia dei fabbricati

Dall'analisi delle pratiche edilizie, in riferimento alla stato in natura, emerge che dell'intero comprensorio vi sono: buona parte dello stabilimento con regolarità edilizia ed agibilità, altre parti con regolarità edilizia ma agibilità mancante e parti non autorizzate cioè abusive (in particolare le tettoie).

Lo schema agibilità ed autorizzazioni allegato e riportato alla pagina precedente (Tavola 2) illustra la situazione.

E' necessario sanare, dove possibile, i manufatti abusivi (sia dal punto di vista edilizio che paesaggistico con procedura di Accartamento di Conformità Paesaggistica e mora).

Qualche opera minore interna quali partizioni, modifiche ai servizi o simili sono opere che si possono considerare eseguite in regime di attività edilizia libera.

Per quanto riguarda le tettoie esistenti a collegamento fra gli edifici le stesse è presumibile non possano venir sanate in quanto, per loro conformazione, non rientrano nei parametri definiti dalle Norme di attuazione dell'attuale PRGC e non si configurano attualmente come tettoie ma fanno superficie coperta in un area che appare già satura. Inoltre l'area oggetto di vendita ha 15.748 mq e quindi è realizzabile una superficie coperta pari a 7.874 mq: ad oggi sul lotto la superficie coperta urbanistica di 8.682 mq comprensiva delle tettoie (che occupano 698 mq).

Quindi potrebbe risultare necessaria la demolizione di queste tettoie.

Si precisa che eventuali demolizioni di opere non sanabili dal punto di vista edilizio (in particolare tettoie) porteranno alla necessità della presentazione di un nuovo Piano Catastale Tavolare (PREGEO) e conseguente pratica di variazione planimetrica (DOCFA).

Solo un'analisi approfondita ed uno studio progettuale non perfezionabile in questa sede, anche a seguito di incontri con i tecnici del Comune, permetterà di stabilire con certezza le modalità per la regolarizzazione edilizia di quanto presente nel comprensorio "Colombin".

A seguito di ciò si potrà definire quanto ancora necessario e mancante per la richiesta dell'agibilità delle porzioni che ancora ne sono sprovviste.

A tal proposito è sicuramente necessario reperire i procedimenti strutturali completi. Dall'analisi dei documenti non sono stati reperiti nelle pratiche presso il Comune i collaudi statici di alcuni edifici (1b spogliatoi, edificio 6) ma tali documenti potrebbero essere reperibili presso gli Uffici del Genio Civile.

Al fine di presentare le S.C.I.A. di agibilità mancanti e/o per un'agibilità omnicomprensiva sarà necessaria la conformità di tutte la parti strutturali, impiantistiche, catastali.

La proprietà aveva già effettuato uno studio da cui è emerso che sarebbe necessario, sempre ai fini dell'agibilità, presentare un progetto di fognatura con riorganizzazione del sistema fognario anche in accordo con AcegasApsAmga (ente preposto all'autorizzazione allo scarico industriale).

Vista la complessità della situazione, non definibile nel dettaglio in questa sede, si può stimare a grandi linee un costo per la regolarizzazione dell'intero complesso di circa 80.000,00 Euro tra pratiche edilizie ed amministrative, possibili demolizioni da effettuare, asporto e smaltimento materiali depositati.

Altre autorizzazioni specifiche e relative all'attività svolta

✓ Certificato di prevenzione incendi Pratica VVF n. 1654 con Rinnovo Prot 6643 dd. 25.05.2017 (con validità 5 anni quindi fino al 24.05.2022) per stabilimento industriale con le seguenti attività normate VVF:

- preparazione e lavorazione sughero sup. 5.000,00 Kg (attività N. 40-1/C);
- deposito di sughero e prodotti affini superiori a 50 Q.li (attività N. 36-1/B);
- stabilimenti (attività N. 10-1/B);
- depositi di materie plastiche con oltre 50 Q.li (attività N. 44-1/B);
- impianti produzione calore potenza superioreai 700 KW (attività N. 74-3/C);

✓ Autorizzazione allo scarico delle acque reflue industriali in fognatura, del Comune di Trieste Area Lavori Pubblici, Servizio Strade, Prot. Corr. 41/47/4-2001 dd. 27.11.2007.

✓ Autorizzazione Emissioni in Atmosfera Determina N. 1433 Proposta N. 825 dd. 30.12.2016, Provincia di Trieste, U.O. Ambiente, valida sino al 31.12.2031.

10. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE

Metodo valutativo scelto - Cost Approach (costo di ricostruzione deprezzato)

Vista la tipologia di immobili si è scelto come metodo di stima il Cost Approach: è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, deprezzato in funzione della vetustà.

E' detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato.

Si è scelta metodologia in quanto utilizzata di prassi nella stima di edifici, impianti, equipaggiamenti, attrezzature e macchine destinate a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarietà con il terreno.

L'impiego del Cost Approach è altresì suggerito nella stima di immobili speciali di aziende industriali, di servizi, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi.

Si tratta in sostanza di immobili e impianti che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati. In questo caso trattasi di impianto di produzione di tappi di sughero.

Per immobili di questo tipo appare riduttiva la stima con borsini che determina del valore Euro/mq in quanto si tratta di immobili complessi con parti a valore non omogeneo.

Il valore calcolato dal Cost Approach è composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente, e del costo lordo di ricostruzione (riproduzione o sostituzione) dell'opera cioè della costruzione sovrastante a nuovo, che presenta la stessa utilità funzionale e l'uso di quella esistente (comprensiva di oneri e spese tecniche), diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità alla data della stima.

Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

In effetti l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

-la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio

-la stima del deprezzamento

-la stima del valore di mercato del terreno

Costo di ricostruzione

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

- Costo di costruzione edifici
- Costo opere edilizie piazzali
- Oneri professionali (spese tecniche)
- Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti
- Utile del promotore sul proprio capitale di rischio

Nel nostro caso il costo di costruzione si è stimato con procedimento di confronto utilizzando per ciascuna tipologia di immobile con funzione specifica (per esempio capannone industriale, area uffici e servizi) si sono utilizzati dei valori arrotondati per il costo parametrico di costruzione di immobili simili estrapolati dal "Prezziario DEI 2019 - Prezziario per tipologie edilizie edito dalla Tipografia del Genio Civile".
Tali valori di riferimento sono stati reperiti in bibliografia come sopra citata e si è determinato il valore parametrico medio in funzione anche della contestualizzazione, del tipo di costruzione edilizia e delle sue caratteristiche (tipologia e qualità costruttiva e dei materiali) riscontrate dalla scrivente nei sopralluoghi.
Per la stima si può inoltre considerare che ogni edificio sia costituito da tre parti fondamentali: **struttura, finiture, impianti** e ciascuna parte ha un incidenza media sul costo di costruzione dell'edificio stesso.
Nel nostro caso, in base alla letteratura in materia di stime, in funzione della tipologia di immobili (capannoni industriali con impiantistica produttiva), si può considerare l'incidenza della varie parti costruttive come segue:

- Strutture 30%
- Finiture 40%
- Impianti 30%

Con questa metodologia il valore degli impianti nonché della componentistica delle centrali termiche (caldaie, tubazioni, sistemi) viene spalmata in percentuale nei diversi corpi dei capponi ed è lì già ricompresa.

Deprezzamento e coefficienti di obsolescenza

I valori del costo di ricostruzione sono riferiti ad un ipotetico immobile identico all'esistente ma a nuovo: nel nostro caso si deve invece tener conto di immobili esistenti e che, anche se ristrutturati e oggetto di manutenzioni, presentano comunque un grado di obsolescenza generale dato dall'obsolescenza delle strutture edilizie e dell'impiantistica.

Obsolescenza Fisica

Il grado di usura dei materiali dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso.

Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.

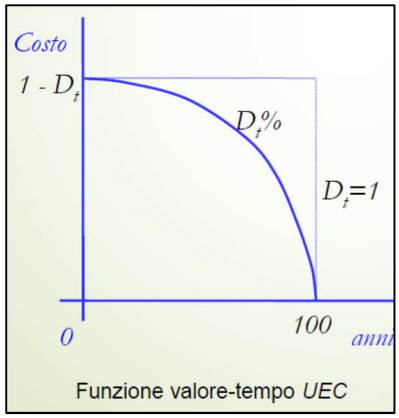
Obsolescenza Funzionale ed energetica

Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree alle nuove tecnologie e l'efficienza energetica.

Formula utilizzata per il deprezzamento

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale D%, in modo che all'inizio per t=0 il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per t=n il deprezzamento percentuale è del 100%. La formula e la funzione tempo – valore sono di seguito riportate.

$$D_t\% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2{,}86\,.$$



Funzione valore-tempo *UEC*

Questa è la formula utilizzata dalla scrivente per calcolare il deprezzamento in funzione dell'anno di costruzione e della vita utile del bene.

La durata della vita utile – da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento - si fissa convenzionalmente come segue:

- Strutture vita utile 100 anni
- Finiture vita utile 30 anni
- Impianti vita utile 40 anni

Agli impianti si è scelto di dare una vita utile di 40 anni considerando che sono state fatte regolari manutenzioni sull'impiantistica degli immobili.
L'impianto antincendio è stato quotato a parte come impianto speciale stimando per macrovoci la sua componentistica.

Conteggi nella tabella di calcolo

Il comprensorio è stato diviso in corpi edilizi a seconda della data di costruzione e della specifica destinazione d'uso: ciò per creare blocchi omogenei per valore parametrico a nuovo.
Il costo parametrico a nuovo permette di calcolare il costo totale a nuovo di ciascun corpo, in base alla superficie con l'incidenza di ciascuna parte costruttiva (strutture, finiture, impianti).
Viene poi calcolato il deprezzamento per vetustà di ogni parte costruttiva (struttura, finiture, impianti) in base all'anno di costruzione o ristrutturazione ed in base alla vita utile.
La data di costruzione/ ristrutturazione è stata estrapolata dalle date degli interventi riportate nelle pratiche edilizie (tenendo conto in particolare della data del rilascio dell'agibilità o della fine lavori).
La somma del valore attuale di ciascuna parte costruttiva (struttura, finiture, impianti) dà il valore attuale ad oggi di ciascun corpo dell'edificio (colonna finale della tabella).
Il valore dell'impianto antincendio è stato contabilizzato a parte come impianto speciale e deprezzato in base alla data di costruzione media stimata.

Valore dell'area

Il valore del suolo è stato preso come valore parametrico unitario Euro/mq uguale per tutte le aree.
Non vi sono valori di riferimento specifici tabellati o dati dai borsini per il valore Euro/mq delle aree considerate come sedime edificabile: infatti compravendite di aree di questa tipologia non ve ne sono ma si trovano alcuni riferimenti di comparazione in perizie o vendite effettuate dall'ex EZIT con valori che si attestano sui 70,00 Euro al mq.
Tale valore si assume in perizia ed è controverificato dal fatto che sul totale finale complesso immobiliare al nuovo l'area peserebbe per circa il 12,6 %: tal valore è un parametro perfettamente giustificato delle stime sintetiche per il valore dell'area.

Costi indiretti

I costi indiretti quali oneri finanziari, spese tecniche, sono stati stimati con percentuali standard utilizzati nelle valutazioni immobiliari (pesati sul solo valore della costruzione come le spese tecniche o sul valore costruzione più valore area nel caso di utile impresa e oneri finanziari che riguardano l'ipotetico "acquisto complessivo" e l'operazione finanziaria intera sul bene).

Dati di base utilizzati ai fini della stima

I dati utilizzati nelle tabelle di stima derivano da:

- planimetrie catastali montate su formato dwg (utilizzate per il calcolo delle superfici in base alla funzione) al fine del calcolo delle superfici suddivise in base alle aree funzionalmente omogenee

- dati rinvenuti nelle pratiche edilizie, agibilità, permessi di costruire per la datazioni delle costruzioni e degli interventi di rifacimento successivi

- informazioni e documenti forniti dalla proprietà su impianti, ristrutturazioni, tipologie costruttive edili ed impiantistiche

- riscontri emersi nei sopralluoghi utili alla scelta del valore di base per i diversi corpi edilizi

Detrazioni

Viene detratto dal valore totale il costo per la regolarizzazione e/o messa in pristino degli abusi edilizi.

Viene detratto anche un valore stimato per la pulizia dei detriti e lo smaltimento dei rifiuti.

Quanto sopra descritto spiega e quanto calcolato nella tabella valutativa alla pagina che segue.

Il valore totale di stima arrotondato dell'area Colombin e Figlio identificata dalla pcn 3765 S.M.M. Inf (pcn parz - area come identificata da Tavola 1)

è di 4.780.000,00 di Euro.

Trieste 23.02.2021

dott. ing. Deborah Ovadia

STIMA AREA COLOMBIN & FIGLIO spa								pcn 3765						PROPRIETA': COLOMBIN & FIGLIO SPA			
MACROCATEGORIE COSTRUTTIVE								STRUTTURE			FINITURE			IMPIANTI			
								incidenza sul costo di costruzione		30%	incidenza sul costo di costruzione		40%	incidenza sul costo di costruzione		30%	
								vita utile		100	vita utile		30	vita utile		40	
	rif	u.m.	superficie	altezza	volume	costo costruz. unitario	VALORE di ricostruzione a NUOVO	costo strutture	anno costruzione ristruttura-zione	deprezza mento	costo finiture	anno costruzione ristruttura-zione	deprezza mento	costo impianti	anno costruzione ristruttura-zione	deprezza mento	valore ATTUALE con CON DEPREZZAMENTO PER VETUSTA'
c.formatura=forno	1	mq	692	5,65	3.910	450,00	311.400,00 €	93.420,00 €	1958	46,35	124.560,00 €	1984	100,00	93.420,00 €	1984	87,54	**61.760,96 €**
c.formatura=forno	1	mq	38	3,80	144	450,00	17.100,00 €	5.130,00 €	1958	46,35	6.840,00 €	1984	100,00	5.130,00 €	1984	87,54	**3.391,50 €**
uffici e laboratori	1a	mq	499	3,90	1.946	1.300,00	648.700,00 €	194.610,00 €	1984	20,35	259.480,00 €	2000	55,00	194.610,00 €	2010	13,26	**440.598,20 €**
seminterrato	1a	mq	92	2,71	249	1.100,00	101.200,00 €	30.360,00 €	1984	20,35	40.480,00 €	2000	55,00	30.360,00 €	2000	34,68	**62.229,51 €**
spogliatoio	1b	mq	229	3,18	728	1.500,00	343.500,00 €	103.050,00 €	1992	14,29	137.400,00 €	1992	94,36	103.050,00 €	1992	58,26	**139.087,58 €**
officina	1c	mq	302	5,05	1.525	450,00	135.900,00 €	40.770,00 €	1981	22,85	54.360,00 €	1981	100,00	40.770,00 €	1981	100,00	**31.453,47 €**
mensa	1d	mq	60	4,06	244	450,00	27.000,00 €	8.100,00 €	1984	20,35	10.800,00 €	1984	100,00	8.100,00 €	2010	13,26	**13.478,14 €**
essiccatoio	1e	mq	256	2,30	589	300,00	76.800,00 €	23.040,00 €	1984	20,35	30.720,00 €	1984	100,00	23.040,00 €	1984	87,54	**21.222,39 €**
tettoie	1f	mq	19	2,25	43	150,00	2.850,00 €	855,00 €	1980	23,72	1.140,00 €	1980	100,00	855,00 €	1980	100,00	**652,21 €**
tettoia	1g	mq	79	3,50	277	150,00	11.850,00 €	3.555,00 €	1980	23,72	4.740,00 €	1980	100,00	3.555,00 €	1980	100,00	**2.711,80 €**
tettoia	1i	mq	80	4,00	320	150,00	12.000,00 €	3.600,00 €	1980	23,72	4.800,00 €	1980	100,00	3.600,00 €	1980	100,00	**2.746,13 €**
lavorazione	2	mq	1.307	5,75	7.515	450,00	588.150,00 €	176.445,00 €	1984	20,35	235.260,00 €	1984	100,00	176.445,00 €	1984	87,54	**162.525,38 €**
tettoia	2a	mq	266	4,00	1.064	150,00	39.900,00 €	11.970,00 €	1980	23,72	15.960,00 €	1980	100,00	11.970,00 €	1990	65,04	**13.315,39 €**
deposito	2b	mq	27	3,45	93	350,00	9.450,00 €	2.835,00 €	1984	20,35	3.780,00 €	1984	100,00	2.835,00 €	1980	100,00	**2.258,16 €**
lavorazione	3	mq	458	4,55	2.084	450,00	206.100,00 €	61.830,00 €	1958	46,35	82.440,00 €	1984	100,00	61.830,00 €	1984	87,54	**40.876,48 €**
silos	3a	mq	95	13,85	1.316	1.200,00	114.000,00 €	34.200,00 €	1984	20,35	45.600,00 €	1984	100,00	34.200,00 €	1984	87,54	**31.501,99 €**
magazzino	3b	mq	153	4,50	689	450,00	68.850,00 €	20.655,00 €	1984	20,35	27.540,00 €	1999	59,36	20.655,00 €	1984	87,54	**30.217,19 €**
piazzale coperto	3c	mq	257	4,55	1.169	400,00	102.800,00 €	30.840,00 €	1984	20,35	41.120,00 €	1984	100,00	30.840,00 €	1984	87,54	**28.407,05 €**
lavorazione	4	mq	574	6,25	3.588	500,00	287.000,00 €	86.100,00 €	1958	46,35	114.800,00 €	1984	100,00	86.100,00 €	1984	87,54	**56.921,63 €**
tettoia	4a	mq	254	4,00	1.016	150,00	38.100,00 €	11.430,00 €	1980	23,72	15.240,00 €	1980	100,00	11.430,00 €	1980	100,00	**8.718,97 €**
servizi	4b	mq	12	2,55	31	1.500,00	18.000,00 €	5.400,00 €	2000	9,15	7.200,00 €	2000	55,00	5.400,00 €	2000	34,68	**11.673,29 €**
immagazzinamento	5	mq	1.153	7,30	8.417	600,00	691.800,00 €	207.540,00 €	1985	19,54	276.720,00 €	1997	68,57	207.540,00 €	1999	37,32	**384.052,77 €**
immagazzinamento	5	mq	397	7,30	2.898	600,00	238.200,00 €	71.460,00 €	1995	12,25	95.280,00 €	1997	68,57	71.460,00 €	1999	37,32	**137.443,10 €**
tunnel	5a	mq	43	4,50	194	250,00	10.750,00 €	3.225,00 €	1991	15,00	4.300,00 €	1991	100,00	3.225,00 €	1999	37,32	**4.762,94 €**
magazzino	6	mq	1.455	6,56	9.545	500,00	727.500,00 €	218.250,00 €	1991	15,00	291.000,00 €	2000	55,00	218.250,00 €	1999	37,32	**453.279,27 €**
spogliatoi	6a	mq	31	3,15	98	1.500,00	46.500,00 €	13.950,00 €	1991	15,00	18.600,00 €	2000	55,00	13.950,00 €	1999	37,32	**28.972,49 €**
centrale termica magazzini	6b	mq	15	3,15	47	300,00	4.500,00 €	1.350,00 €	1991	15,00	1.800,00 €	1991	100,00	1.350,00 €	1999	37,32	**1.993,79 €**
foresteria PT	7	mq	98	3,20	314	1.500,00	147.000,00 €	44.100,00 €	1960	44,00	58.800,00 €	2003	42,85	44.100,00 €	2003	27,32	**90.348,30 €**
foresteria 1P	7	mq	98	3,20	314	1.500,00	147.000,00 €	44.100,00 €	1960	44,00	58.800,00 €	2003	42,85	44.100,00 €	2003	27,32	**90.348,30 €**
box	8	mq	56	2,90	162	300,00	16.800,00 €	5.040,00 €	1957	47,54	6.720,00 €	1975	100,00	5.040,00 €	1975	100,00	**2.643,98 €**
cabina elettrica	8a	mq	45	4,70	212	400,00	18.000,00 €	5.400,00 €	1990	15,72	7.200,00 €	1990	100,00	5.400,00 €	2010	13,26	**9.235,37 €**
casa custode	9	mq	64	3,00	192	1.500,00	96.000,00 €	28.800,00 €	1958	46,35	38.400,00 €	2000	55,00	28.800,00 €	2009	15,00	**57.213,94 €**
silos	10	mq	45	22,00	990	1.200,00	54.000,00 €	16.200,00 €	1983	21,17	21.600,00 €	1983	100,00	16.200,00 €	1983	91,60	**14.130,80 €**
centrale termica	C.T.	mq	128	6,00	768	400,00	51.200,00 €	15.360,00 €	1989	16,45	20.480,00 €	1989	100,00	15.360,00 €	2000	34,68	**22.865,06 €**
cabina gas	CG	mq	9	2,20	19	300,00	2.550,00 €	765,00 €	1991	15,00	1.020,00 €	1991	100,00	765,00 €	1991	61,60	**944,03 €**
superficie coperta totale e volumi tot			**9.386**		**52.707**												
piazzali e recinzioni		mq	7.067			65,00	459.322,50 €	459.322,50 €	1984	20,35							**365.863,49 €**
impianto antincendio		a.c.					350.000,00 €							350.000,00 €	2000	34,68	**228.603,75 €**
subtotale costo costruzione							**6.221.772,50 €**										**3.058.448,79 €**
deprezzamento medio pesato																50,84	
spese tecniche	percentuale su costo costruzione					10,00%	622.177,25 €									50,84	305.844,88 €
utile d'impresa	percentuale su costo costruzione + costo area					10,00%	732.413,25 €									50,84	360.033,80 €
oneri finanziari	percentuale su costo costruzione + costo area					1,50%	109.861,99 €									50,84	54.005,07 €
totale costo costruzione							**7.686.224,99 €**										**3.778.332,55 €**
AREA DI SEDIME	**3765**	mq	15.748			70,00	**1.102.360,00 €**										**1.102.360,00 €**
DETRAZIONI PER REGOLARIZZAZIONI EDILIZIE E SMALTIMENTI						A CORPO	**- 100.000,00 €**										**- 100.000,00 €**
VALORE DI STIMA							**8.688.584,99 €**										**4.780.692,55 €**

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Tavola 1 – denominazione edifici e superfici
- Tavola 2 – conformità edilizie ed agibilità
- Visure catasto terreni
- Visure catasto fabbricati
- Mappa catastale
- Planimetrie catastali sub 1 e sub 2
- Piano GN 7544/89
- Piano GN 315/1997