

**RELAZIONE DI STIMA AREA “ EX VENEZIANI”**  
**VIA MALASPINA, TRIESTE**  
**PP.CC.NN. 4088, 4090. 4093/1, 4093/2 C.C. S.M.M. INF**

dot. ing. Deborah Ovadia - Passo Goldoni 2, 34122 Trieste — Tel 347 8003957 - www.deborahovadia.it -  
e-mail dovardia1@hotmail.com ; PEC deborah.ovadia@ordineingts.it - P.IVA 00975160326



Curatore Fallimentare  
dott. Mario Giamporcaro

Perito  
dott. ing. Deborah Ovadia



Trieste, 09 marzo 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 inerente l'area denominata "ex Veneziani" 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.

## **2. DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPRENSORIO**

L'area oggetto della presente stima è identificata dalle pp.cc.nn. 4088, 4090, 4093/1, 4093/2 C.C. S.M.M. Inf. di proprietà Colombin & Figlio spa: trattasi di un'area industriale/artigianale molto ampia inserita in un importante polo industriale di Trieste.

Le pp.cc.nn. 4088, 4090, 4093/1, 4093/2 C.C. S.M.M. Inf., oggetto della presente, fanno 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). 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).

**A sud vi è l'area denominata "ex Veneziani" oggetto della presente stima, a nord l'area denominata Colombin (oggetto di altra relazione).**

La "ex Veneziani" è un ampio comprensorio costituito dalle 4 particelle catastali sopra descritte: la 4088 e la 4090 risultano edificate per 25.600 mq circa coperti nei due lotti assieme, mentre le particelle 4093/1 e 4093/2 non sono edificate e fanno da fascia verde cuscinetto con la Via Malaspina .

Il comprensorio nato negli anni '60 ha tutto il perimetro trattato a verde incolto, è edificato a blocchi per la gran parte della sua estensione centrale con edificazione a blocchi singoli e distaccati, tutti collegati da strade e viabilità asfaltata. Gli edifici sono di diverse dimensioni e con diverse funzioni.

L'area è recintata su tre lati: non è materializzato in natura il confine con la strada demaniale e quindi l'area risulta permeabile al lotto "Colombin" (p.c.n. 3765) e viceversa.

### **3. RILIEVI TAVOLARI** (data rilievi: 30.12.20)

#### **P.T. 4170 del C.C. di Santa Maria Maddalena Inferiore**

##### **c.tav. 1°**

p.c.n. 4088                      ~~area di fabbrica~~  
  
                                      ~~ora opificio industriale~~  
  
                                      ~~ora edificio e piazzale di mq 25709~~  
  
                                      ora urbana di mq 25709  
  
(corrispondente ai cat. tav.  
  
770 di tq 1423,01 pari a mq 5118 segnato 1  
  
771 di tq 1099.14 pari a mq 3953 segnato 2  
  
escorporati dalla P.T. 1028 di S.M.M. Inf;  
  
774 di tq 63.35 pari a mq 118 segnato 3  
  
escorporato dalla P.T. 1033 di S.M.M. Inf;  
  
774 di tq 583.12 pari a mq 2098 segnato 4  
  
escorporato dalla P.T. 1034 di S.M.M. Inf;  
  
774 di tq 95.81 pari a mq 345 segnato 5  
  
escorporato dalla P.T. 1035 di S.M.M. Inf;  
  
774 di tq 60.04 pari a mq 216 segnato 6  
  
escorporato dalla P.T. 1036 di S.M.M. Inf;  
  
774 di tq 64.57 pari a mq 232 segnato 7  
  
escorporato dalla P.T. 1037 di S.M.M. Inf;  
  
775 di tq 3.34 pari a mq 12 segnato 8  
  
escorporato dalla P.T. 1038 di S.M.M. Inf;  
  
781 di tq 16.77 pari a mq 60 segnato 9  
  
escorporato dalla P.T. 1045 di S.M.M. Inf;  
  
782 di tq 398.13 pari a mq 1432 segnato 10

escorporato dalla P.T. 1046 di S.M.M. Inf;  
784 di tq 202.60 pari a mq 719 segnato 11  
escorporato dalla P.T. 1048 di S.M.M. Inf;  
785 di tq 647.83 pari a mq 2330 segnato 12  
escorporato dalla P.T. 1049 di S.M.M. Inf;  
787 di tq 25.30 pari a mq 91 segnato 13  
escorporato dalla P.T. 1050 di S.M.M. Inf;  
787 di tq 33.36 pari a mq 120 segnato 14  
escorporato dalla P.T. 1050 di S.M.M. Inf;  
784 di tq 183.60 pari a mq 1020 segnato 15  
783 di tq 240.50 pari a mq 865 segnato 16  
785 di tq 189.06 pari a mq 680 segnato 17  
788 di tq 213.49 pari a mq 768 segnato 18  
escorporati dalla P.T. 1051 di S.M.M. Inf;  
789 di tq 116.35 pari a mq 418 segnato 19  
escorporato dalla P.T. 1052 di S.M.M. Inf;  
790 di tq 15.15 pari a mq 54 segnato 20  
escorporato dalla P.T. 1053 di S.M.M. Inf;  
772 di tq 314.52 pari a mq 1131 segnato 21  
escorporato dalla P.T. 1775 di S.M.M. Inf;  
774 di tq 31.14 pari a mq 112 segnato 22  
774 di tq 127.96 pari a mq 460 segnato 23  
escorporati dalla P.T. 2192 di S.M.M. Inf;  
783 di tq 14.75 pari a mq 53 segnato 24  
escorporato dalla P.T. 2319 di S.M.M. Inf;  
783 di tq 89.80 pari a mq 323 segnato 25  
escorporato dalla P.T. 2999 di S.M.M. Inf;

772 di tq 23.35 pari a mq 84 segnato 26

771 di tq 7.78 pari a mq 18 segnato 27

770 di tq 83.09 pari a mq 301 segnato 28

escorporati dalla P.T. 3750 di S.M.M. Inf.

(piani sub G.N. 1908/61, G.N. 6396/70, G.N. 682/90, G.N. 11046/91, G.N. 11234/05)

**(Foglio “A” - 2<sup>a</sup> parte)**

Pres. 08.02.1963 – G.N. 727

1. Si distacca dalla p.c.n. 4088 la frazione di mq 177 segnata “1” in verde e la si incorpora nella p.cat. 4090 in c.t. 1° della P.T. 3764 senza aggravii (atto limitazione di ipoteca dd. 24.01.63)

Pres. 12.10.1970 – G.N. 6396

2. Si rende evidente il cambiamento di destinazione e configurazione interna della p.c.n. 4088 da area di fabbrica in «opificio industriale».

Pres. 17.08.1977 – G.N. 4878

3. Si annota la variazione di consistenza e superficie della p.c. 4088 in c.t. 1° che ora è la seguente: «edificio e piazzale di mq 25709”.

Pres. 23.01.1990 – G.N. 682

4. In base al piano prot. 958/89 si annota l’aggiornamento della consistenza della p.c.n. 4088 “urbana di mq 25709”.

Pres. 05.12.1991 – G.N. 11076

5. In base al piano prot. 1272/91, si annota l’aggiornamento della configurazione della p.c.n. 4088.

Pres. 19.09.05 – G.N. 11234

6. In base al piano prot. 71927/05, si rende evidente l’aggiornamento di consistenza della p.c.n. 4088 in c.t. 1°.

Pres. 02.03.2006 – G.N. 3231

7. In base al piano cat.tav. prot. 78410 si aggiorna la configurazione della p.c.n. 4088 in c.t. 1°.

**(Foglio “B” - della proprietà)**

*– posta 1 omessa –*

Pres. 06.10.1961 – G.N. 4204

2. Sulla base del contratto di compravendita dd. 28.08.61, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

~~«Zonea Industrie Chimiche SpA» con sede Trieste~~

e

3. si annota il divieto di alienare e gli altri divieti come contemplati all'art. 9 del titolo senza il consenso scritto dell'Ente del Porto Industriale di Trieste.

*– poste 4 e 5 omesse –*

Pres. 28.02.1995 – G.N. 1943

6. In base al contratto di compravendita dd. 20.02.1995, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

~~«IMMOBILIARE SANDOZ SPA» con sede in Milano~~

e

7. si annotano i limiti di cui all'art. 7 del titolo.

Pres. 11.04.1997 – G.N. 2857

8. In base alla compravendita dd. 26.03.1997, si intavola il diritto di proprietà a nome di:

~~«IMMOBILIARE MALASPINA SPA» con sede in Trieste~~

9. Si annota il rigetto della domanda per quanto riguarda la richiesta annotazione.

Pres. 27.11.2008 – G.N. 15418

10. In base all'atto di fusione dd. 28.10.08, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

~~«COLOMBIN & FIGLIO società per azioni» con sede in Trieste.~~

**(Foglio “C” - degli aggravi)**

*- cancellazioni -*

**PENDE G.N. 3668/2020** (ipoteche pendenti)

**PENDE G.N. 6084/2020** (ipoteche pendenti)

**PENDE G.N. 7513/2020** (sequestro conservativo pre - fallimentare)

**P.T. 3764 del C.C. di Santa Maria Maddalena Inferiore**

**c.tav. 1°**

p.c.n. 4090                   **area di fabbrica**

ora ~~opificio industriale~~

ora ~~edificio e piazzale di mq 12802~~

ora urbana di mq 12802

(piani sub G.N. 727/63, G.N. 6396/70, G.N. 11234/05

**c.tav. 2°**

p.c.n. 4093/1                   prato

p.c.n. 4093/2                   prato

**(Foglio “A” - 2<sup>a</sup> parte)**

Pres. 08.02.1963 – G.N. 727

1. In base al piano dd. 10.05.62 si rende evidente che i cat. censiti nella presente Partita si identificano nella p.c.n. 4090: area di fabbrica ora c.t. 1°

– E –

2. in base a detto piano e alla compravendita dd. 14.12.62 (nonchè all'atto di assenso dd. 25.10.62) si incorpora nella p.c. 4090 la frazione di mq 177 fig. «1» in verde escorporata dalla p.c.n. 4088 in P.T. 4170.

Pres. 12.10.1970 – G.N. 6396

3. Si rende evidente il cambiamento della destinazione e della configurazione interna della p.c.n. 4090 ora area di fabbrica in «~~opificio industriale~~».

Pres. 17.08.1977 – G.N. 4878

4. Si annota la variazione di consistenza e superficie della p.c. 4090 in c.t. 1° che ora è la seguente: «~~edificio e piazzale di mq 12802~~».

Pres. 29.01.1981 – G.N. 693

5. Si rende evidente l'aggiornamento della consistenza interna della p.c.n. 4090 in c.t. 1° in seguito alla costruzione di nuovi fabbricati industriali così come dal piano prot. 1463/80.

Pres. 05.12.1991 – G.N. 11076

6. In base al piano prot. 1272/91, si annota l'aggiornamento della consistenza della p.c.n. 4090 ora «urbana di mq 12802».

Pres. 19.09.05 – G.N. 11234

7. In base al piano prot. 71927/05, si rende evidente l'aggiornamento di consistenza della p.c.n. 4090 in c.t. 1°.

**(Foglio “B” - della proprietà)**

Pres. 14.03.1959 – G.N. 1405

1. Sulla base della compravendita dd. 24.05.59, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:  
~~«I.C.S.A. Italechimica Società Per Azioni»~~ con sede Trieste

e

2. si annota il divieto di cedere o in qualsiasi modo sostituire nel godimento dell'immobile altro ente o persona senza esplicito consenso dell'Ente del Porto Industriale di Trieste, come pure si annota il divieto di sostituzione nella specie di industria, come previsto dall'art. 7 del suddetto contratto.

*– poste da 3 a 9 omesse –*

Pres. 28.02.1995 – G.N. 1943

10. In base al contratto di compravendita dd. 20.02.1995, si intavola il diritto di proprietà dei cc.tt. 1° e 2° a nome di:

~~«IMMOBILIARE SANDOZ SPA»~~ con sede in Milano

e

11. si annotano i limiti di cui all'art. 7 del titolo.

Pres. 11.04.1997 – G.N. 2857

12. In base alla compravendita dd. 26.03.1997, si intavola il diritto di proprietà dei cc.tt. 1° e 2° a nome di:

~~«IMMOBILIARE MALASPINA SPA»~~ con sede in Trieste

13. Si annota il rigetto della domanda per quanto riguarda la richiesta annotazione.

Pres. 27.11.2008 – G.N. 15418

14. In base all'atto di fusione dd. 28.10.08, si intavola il diritto di proprietà dei cc.tt. 1° e 2° a nome di:

~~«COLOMBIN & FIGLIO società per azioni»~~ con sede in Trieste.

**(Foglio “C” - degli aggravi)**

- poste 1) e 2) omesse – ipoteche cancellate -

Pres. 10.11.1959 – G.N. 6836

3. Sulla base dei contratti di compravendita dd. 28.09.1969 e 14.10.1969 e rispettivamente dd. 18.09.69 e 14.10.69, si intavola, a favore della p.c.n. 953 in c.t. 1° della P.T. 4571 il diritto di servitù di non costruire, di posa in opera di condutture sotterranee ed aeree, di passaggio a piedi, con animali e veicoli per la riparazione e manutenzione delle anzidette condutture a peso della p.c.n. 4093/2 e p.c.n. 4093/1.

- poste da 4) a 27) omesse – ipoteche cancellate -

**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	4088	–	–	Ente urbano	25.709 mq		
36	4090	–	–	Ente urbano	12.802 mq		
36	4093/1			Improduttivo	1.193 mq		
36	4093/2			Improduttivo	130 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	4088 4090		1	D/7				65.450,00

Le intestazioni tavolari e catastali dei beni corrispondono risultando tutte le particelle a nome di Colombin & Figlio spa.

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

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 si sono riscontrate alcune difformità fra stato in natura e mappa catastale che non permettono l’alienazione dei beni allo stato attuale.

In natura c’è una grande tettoia non rappresentata in mappa, una è rappresentata di dimensioni diverse; 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 e tavolare (PREGEO) per la conformità 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 sparsi che avevano a suo tempo funzioni diverse.

Vi era insediato originariamente, fino a circa il 2000, uno stabilimento per la produzione di vernici; in seguito alcune parti ed alcuni capannoni sono stati presi in locazione dalla Colombo e Figlio spa come depositi e officine.

Non vi sono attrezzature produttive negli edifici a parte qualcosa di piccola entità nelle officine.

Nel lotto sono presenti: un capannone molto ampio costituito da varie parti (edificio E9) sia produttive che uffici e laboratori, altri due capannoni di medie dimensioni di cui uno con area uffici (E7 ed E3 con uffici), altri edifici minori adibiti a officina, depositi, laboratori, palazzina uffici, corpo mensa e spogliatoio.

Vi sono poi attaccati all’edificio E9 diverse tettoie e corpi aggiunti.

Presenti due cabine elettriche (una in disuso), una centrale termica, una centrale oleodinamica (in disuso), serbatoi interrati (in disuso).

Lo stabilimento è dotato di piazzali di parcheggio, manovra, movimentazione principalmente in asfalto.

Completano il tutto aree a verde perimetrali (con edificabilità ancora disponibile). L’area è recintata su tre lati; il quarto verso la “Colombin” è aperto (come già descritto).

Vi sono accessi dalla Via Malaspina da un cancello carraio in ferro e due cancelli pedonali ad apertura manuale.

Il comprensorio, attualmente inutilizzato, risulta ri-convertibile per diverse attività compatibili con la zona D.1.1. di PRGC - vedi paragrafo 9 - .

Le aree oggetto della presente confinano a nord 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.

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.

Tale p.c.n. strada interna non si ritiene dia valore aggiunto e quindi non appare necessario chiederne la concessione a meno di non aver acquisito entrambe le aree Colombin (oggetto di altra relazione) e Ex Veneziani .

#### **MATERIALI SPARSI E RIFIUTI**

Sono stati rinvenuti nell'area detriti generici di tipo edile, vetro e altri materiali, alcuni in mucchi o sparsi.

Nell'area sotto la tettoia deposito rifiuti sul lato nord si trovano quali materiali da smaltire: bottiglie di vetro, contenitori di plastica e metallo contaminati, carta abrasiva, vernici e smalti in fusti, poliuretano in soluzione acquosa, RAE, coloranti tubi in plastica.

Nel capannone E9b si trovano contenitori in plastica e metallo contaminati, polvere di sughero in big bag, tappi di sughero in big bag, solventi in taniche, coloranti in taniche, arredi inutilizzabili, talco in sacchi, nylon, sali di ammonio in polvere in sacchi. Nel E9d vi è all'esterno polvere di sughero in big bag.

Nel capannone E10 vi sono solventi, soda caustica, estintori a polvere.

Nel capannone E3 vi sono bottiglie di vino scadute, coloranti in taniche, solventi in taniche, tappi in plastica in big bag, lubrificanti meccanici in taniche.

Nel deposito manutenzione verde vi è sale batteriostatico in sacchi.

All'esterno vi sono container/cassoni (presumibilmente 3) di proprietà di ditte esterne, di cui alcuni pieni di materiale da smaltire, abbandonati nell'area.

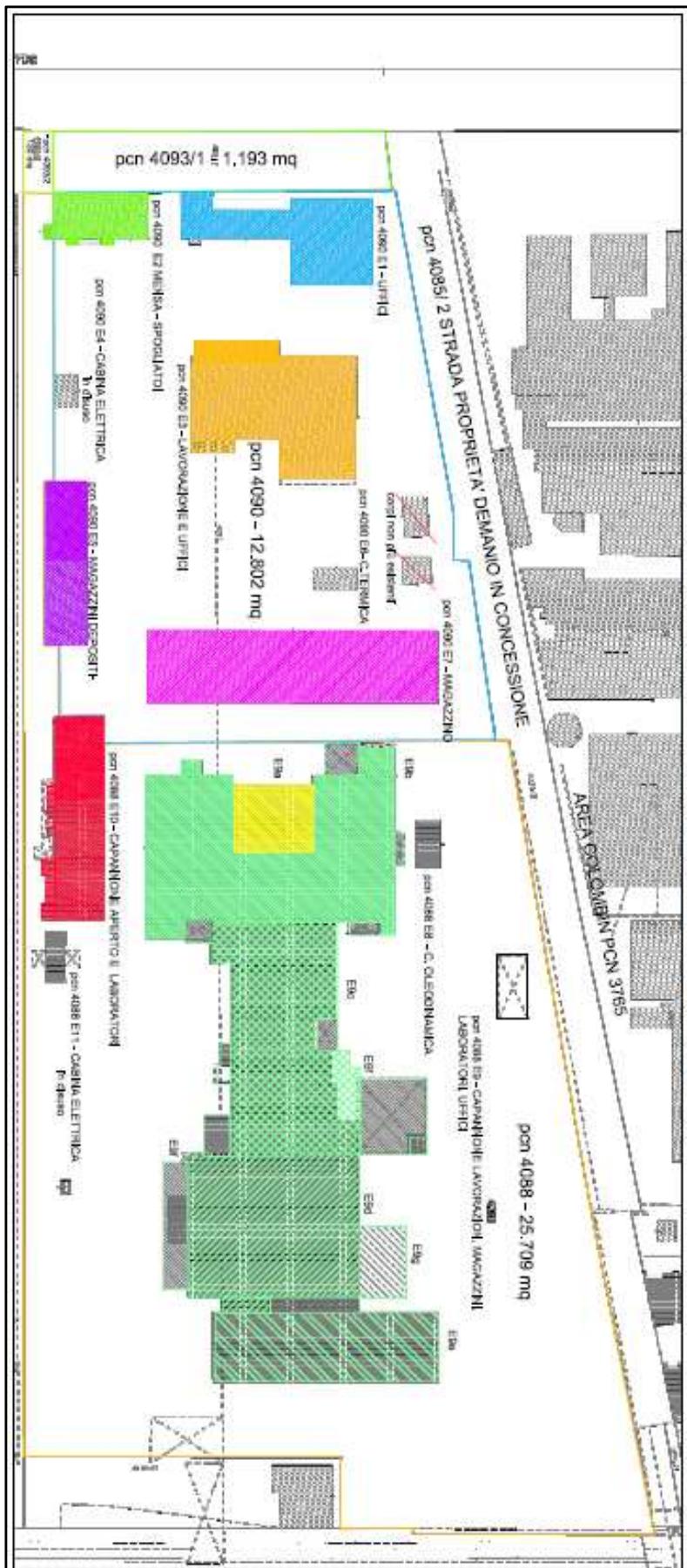
Si precisa che sarà a carico dell'aggiudicatario la pulizia e lo smaltimento di tali materiali.

## **6. DESCRIZIONE PUNTUALE DELLE PORZIONI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Lo stabilimento è costituito da diversi edifici separati con funzioni diverse e che sono stati edificati e ristrutturati in anni diversi. Il tutto è rappresentato nelle Tavole 1, 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 allegate e riprodotte alle pagine che seguono.

Vengono qui di seguito descritti i vari corpi di fabbrica come rappresentati nel disegno.

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



Planimetria con edifici e porzioni di edificio e loro denominazione in perizia.

#### **EDIFICIO E1 – Palazzina Uffici** (superficie 1.191 mq – H uffici = 3,60 m PT, 3,00 altri piani)

Il fabbricato che ospita gli uffici è stato edificato nel 1960; alcune finiture sono state riviste presumibilmente negli anni '80. È realizzato con strutture portanti in c.a. e solai in latero-cemento con muri di tamponamento in muratura e ampie parti vetrate. Il tetto è piano con struttura e copertura in c.a. La palazzina si distribuisce su tre piani con vano scala senza ascensore; su ogni piano sono distribuiti uffici ed un blocco servizi. Le finiture interne sono: pavimentazioni miste in piastrelle, linoleum, moquette, parquet; pareti divisorie in muratura o cartongesso tinteggiate bianco, pareti mobili in alluminio e vetro, controsoffitti in pannelli fonoassorbenti e a doghe di alluminio a giunto aperto. I serramenti esterni sono in alluminio, gli interni legno o pannelli plastici.

Le condizioni sono mediocri e il luogo abbandonato da anni.

L'edificio E1 Uffici era riscaldato con caldaia dedicata (di cui non si hanno informazioni) sita in propria centrale termica); sul tetto si vede anche un gruppo frigo. Nessuna informazione sulla funzionalità degli impianti.

Agibilità non presente.

#### **EDIFICIO E2 – SPOGLIAZOI MENSA** (superficie 278 mq con H = 3,60 m)

Il fabbricato che ospita, in due corpi separati, mensa e spogliatoi. L'edificio è unico, edificato nel 1960; alcune finiture sono state riviste presumibilmente negli anni '70-'80.

È realizzato con strutture portanti in c.a. e solai in latero-cemento con muri di tamponamento in muratura. I serramenti esterni sono in alluminio. Le finiture interne sono costituite da: pavimenti in piastrelle a terra e nei servizi, controsoffitti in pannelli coibentati, pareti tinteggiate di colore bianco.

Le condizioni sono non buone ed i locali sono abbandonati da anni: si notano anche importanti crepe strutturali sulle murature.

L'edificio E2 mensa - spogliatoi era riscaldato con caldaia dedicata (di cui non si hanno informazioni).

L'edificio ha una sua utenza gas. Nessuna informazione sulla funzionalità degli impianti.

Agibilità non presente.

#### **EDIFICIO E3 – CAPANNONE LAVORAZIONI CON UFFICI** (superficie 954 mq con H media + 272 con H = 3,60 m - 4,00 m)

Il capannone industriale adibito ad officina, realizzato nel 1960 (inizialmente aveva tre ali di cui una porzione demolita) ha strutture portanti in c.a., tetto a volta in c.a con struttura tirantata (vedi capitolo amianto). I muri di tamponamento sono in c.a. e muratura, i serramenti in ferro e vetro, la pavimentazione in cemento lisciato. Vi è all'interno un box uffici in nolo (rimasto là).

Una parte dell'edificio ospita una zona archivio/uffici su due piani distribuiti nella doppia altezza del capannone. Le finiture interne sono: pavimentazioni miste in piastrelle e linoleum, pareti divisorie in muratura o cartongesso tinteggiate bianco, pareti mobili in alluminio e vetro, controsoffitti in pannelli a doghe di alluminio. I serramenti esterni sono in alluminio, gli interni legno o pannelli plastici.

L'edificio E3 nella parte officina è riscaldato tramite fan coil con fluido proveniente dalla centrale termica; la parte uffici è riscaldata con sistemi ad aria da bocchette a soffitto. L'edificio nella parte lavorazione-officina era utilizzato dalla Colombin di recente e quindi si presume gli impianti siano funzionanti almeno in quella zona. Nessuna informazione certa comunque sulla funzionalità degli impianti.

Agibilità non presente.

#### **EDIFICIO E4 – CABINA ELETTRICA IN DISUSO** (superficie 42 mq con H = 4,20 m)

La cabina, risalente all'epoca di costruzione della prima parte del complesso (anni '60) è disattivata. Sarà da vedere con Acegas la tensione di arrivo e se è possibile riattivarla.

Agibilità non presente.

#### **EDIFICIO E5 – MAGAZZINI E DEPOSITI** (superficie 402 mq con H = 4,00 m)

Trattasi di un edificio del 1974, monopiano, di fattura molto semplice dedicato a magazzino e officina. Ha struttura intelaiata in c.a. con copertura piana e serramenti in ferro dell'epoca. Le condizioni sono mediocri ma adatte all'uso. Nessuna informazione sulla funzionalità degli impianti: presente solo impianto elettrico.

Agibilità non presente.

#### **EDIFICIO E6 – CENTRALE TERMICA** (superficie 53 mq con H = 4,13 m)

La centrale degli anni '70 in muratura con tetto piano ospita la caldaia per produzione acqua e vapore che vanno a servire i diversi capannini (vedi pagina che segue).

Agibilità non presente.

#### **EDIFICIO E7 – MAGAZZINO** (superficie 1.252 mq con H = 7,00 m)

Il capannone, costruito negli anni '80 è di forma rettangolare allungata, ha struttura prefabbricata in c.a. con campata unica e copertura in copponi nervati in c.a.; murature in pannelli di c.a. prefabbricati. Ha pavimento in battuto di cemento ed illuminazione attraverso lucernai in policarbonato e finestre alte lungo i due lati lunghi. Presenta portoni basculanti di accesso ampi. Le condizioni di manutenzione sono buone. Vi è impianto elettrico ed antincendio a sprinkler (utilizzato come deposito fino ad epoca recente). Agibilità presente.

**EDIFICIO E8 – CENTRALE OLEODINAMICA** (superficie 74 mq con H = 2,78 m)

La centrale degli anni '80 in muratura con tetto piano. Ora il locale è adibito a deposito.

Agibilità non presente.

**EDIFICIO E9 – CAPANNONE PRODUZIONE, UFFICI, LABORATORI, MAGAZZINI** (superficie 7.910 mq con H = 3,00 m uffici laboratori, H= 4,55 max produzione E9c, E9d, H= 12.80 magazzino E9e, tettoie annesse)

Edificio unico costruito con varie porzioni diverse per tipologia costruttiva e funzioni di epoche diverse ma tutto unito e permeabile.

**E9a PARTE UFFICI E LABORATORI** (superficie 297 mq P.T con H= 3,00 m + 479 mq 1P con H =3.07)

Trattasi di una porzione di edificio realizzato negli anni '60 su due piani destinata ad uffici al piano terra ed uffici e laboratori al primo piano. La struttura è in c.a. intelaiata con copertura piana. Le condizioni di manutenzione sono mediocri al piano terra e buone al primo piano.

Il primo piano è climatizzato con split interni con macchine esterne. Nessuna informazione sulla funzionalità degli impianti.

Agibilità al non presente.

**E9b CAPANNONE** (superficie 1.871 mq con H = 4,55 m)

Capannone industriale adibito a magazzino, realizzato con strutture portanti in c.a. e copertura in centro piana e sui due lati opposti ciascuno a volta ribassata non simmetrica tirantata (vedi capitolo amianto).

Edificato negli anni '60 con qualche rifacimento successivo.

I muri di tamponamento in c.a.; serramenti a nastro in ferro e vetro; pareti divisorie in muratura; pavimentazione in piastrelle di ceramica e battuto di cemento. Presenti aereoterme per riscaldamento serviti dalla centrale termica E6. Condizioni mediocri con segni di infiltrazione dalla copertura.

Agibilità non presente.

**E9c CAPANNONE SOPPALCATO** (superficie 1.663 mq al PT con H = 4,55 m + 1.226 mq soppalco con H= 3,09)

Capannone industriale adibito ad immagazzinamento prodotti finiti, interamente soppalcato, realizzato con strutture portanti in acciaio e copertura in ferro con capriate reticolari e copertura in pannelli ondulati tipo eternit (vedi capitolo amianto). Parte del capannone è stato edificato negli anni '60 con ampliamento nel 1990. I muri di tamponamento in c.a.; serramenti in ferro e vetro; pareti divisorie in muratura; pavimentazione in piastrelle di ceramica e battuto di cemento. Vi sono addossate tettoie realizzate con

struttura in acciaio e copertura in pannelli di lamiera grecata. Presente blocco servizi e un montacarichi di servizio. Dal soppalco si accede alla copertura esterna della porzione E9b per manutenzioni. Condizioni mediocri.

Nessuna informazione sulla funzionalità degli impianti: presente solo impianto elettrico; capannone non riscaldato.

Agibilità non presente.

#### **E9d CAPANNONE** (superficie 1.466 mq con H = 3,40 m)

Capannone industriale adibito a magazzino, a due campate realizzato con strutture portanti in c.a. e copertura a doppia volta a volta ribassata non simmetrica tirantata (vedi capitolo amianto).

Edificato negli anni '60 con qualche rifacimento successivo.

I muri di tamponamento in c.a.; serramenti a nastro in ferro e vetro; pareti divisorie in muratura; pavimentazione in piastrelle di ceramica e battuto di cemento. Vi è un blocco servizi. Da questo tramite un passaggio coperto si accede al magazzino E9e. Presenti aereoterme ma non utilizzati da molti anni. Condizioni mediocri.

Agibilità non presente.

#### **E9e CAPANNONE** (superficie 912 mq con H = 12,60 m)

Il capannone di forma rettangolare allungata ha struttura prefabbricata in c.a. con campata unica e copertura in copponi nervati in c.a. e murature in pannelli di c.a. prefabbricati. Ha pavimento in battuto di cemento ed illuminazione attraverso lucernai in policarbonato e finestre alte lungo i due lati lunghi. Presenta portoni basculanti di accesso ampi. Le condizioni di manutenzione sono buone.

Vi è impianto elettrico ed antincendio a sprinkler (utilizzato come deposito fino ad epoca recente). Non riscaldato.

Agibilità presente.

#### **EDIFICIO E10 – CAPANNONE APERTO E LABORATORI** (superficie 609 mq con H = 6,15 m + 78 mq corpi esterni ex vani impianti)

Trattasi di due corpi uniti realizzati in muratura portante con copertura a volta in c.a. prefabbricata e tirantata (vedi capitolo amianto). Murature portanti e divisorie fra gli ambienti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti in ferro e vetro, la pavimentazione in piastrelle cementizie e battuto di cemento nella parte di capannone "aperto". Condizioni mediocri ma vani utilizzabili per gli usi predisposti. Nessuna informazione sulla funzionalità degli impianti: presente solo impianto elettrico.

Agibilità presente.

## **EDIFICIO E11 – CABINA ELETTRICA IN DISUSO** (superficie 87 mq con H = 4,00 m)

La cabina serve il compressorio tramite 3 sottostazioni di distribuzione e quadri e sottoquadri negli edifici. Agibilità non presente.

### **IMPIANTI TERMICI**

Gli edifici E7, E9d, E9e, E5, E10, E4, E11, E8, E6 non sono riscaldati né raffrescati.

L'edificio E1 Uffici era riscaldato con caldaia dedicata (di cui non si hanno informazioni) sita in propria centrale termica); sul tetto si vede anche un gruppo frigo. Nessuna informazione sulla funzionalità degli impianti. Il gas arriva dalla centrale termica E6.

L'edificio E2 mensa - spogliatoi era riscaldato con caldaia dedicata (di cui non si hanno informazioni). L'edificio ha una sua utenza gas. Nessuna informazione sulla funzionalità degli impianti.

La centrale termica edificio E6 contiene caldaia industriale GAVARDO con bruciatore a gas da Kcal/h. 900.000, addolcitore, polmone, pompe, quadri elettrici, valvole, strumentazione, quadri di controllo e comando, tubazioni, allacciamenti e accessori per la produzione di acqua calda e vapore.

Il vapore va a scaldare l'edificio E3 nella parte officina tramite fan coil; la parte uffici è riscaldata con termosifoni e fan coil misti.

L'acqua calda prodotta in centrale va a riscaldare con fan coil ad aria il capannone 9 nelle sue parti riscaldate E9b, E9c, E9a (parziale al piano terra). La distribuzione alle utenze avviene tramite tubazioni coibentate e le utenze sono costituite da aerotermi nei capannoni, ventilconvettori ed aerotermi a soffitto negli uffici.

Nessuna informazione sulla funzionalità di questo impianto di tipo misto.

La porzione E9a (laboratori) sono climatizzati caldo in pompa di calore e freddo con macchine Mitsubishi unità esterna e split interno mediamente recenti.

### **IMPIANTI ELETTRICI**

La cabina elettrica E4 è disattivata.

Vi è poi la cabina elettrica E11 da cui si diparte presumibilmente la distribuzione elettrica interna con i quadri e sottoquadri negli edifici. L'impianto elettrico del complesso industriale fa uso diretto dalla rete pubblica comunale. La distribuzione avviene da quadri generali con interruttori automatici.

L'illuminazione interna del complesso è realizzata tramite corpi illuminanti ad incandescenza; l'illuminazione delle aree esterne è costituita da fari alogenici stagni direttamente ancorati ai fabbricati. Nessuna informazione sulla funzionalità degli impianti.

#### **IMPIANTO ANTINCENDIO**

Si precisa che l'impianto antincendio è strettamente legato alla produzione che vi era insediata ed allo stoccaggio.

Non è presente CPI per il comprensorio.

Da un disegno fornito dalla proprietà il complesso presenta un impianto antincendio con queste dotazioni principali:

- impianto sprinkler nel capannone magazzino E7
- impianto sprinkler nel capannone magazzino E9e
- anello intorno al comprensorio con idranti soprasuolo UNI 70 e attacchi motopompa VVF UNI 70.

## **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 diversi edifici dello stabilimento area Veneziani:

- 2 Capannoni (corpo E9b): materiale ignifugo sui tiranti strutturali interni di copertura; rivestimento in apparenza integro
- Capannone E9c: copertura in eternit; rivestimento in apparenza integro
- Tettoia E9f: copertura in eternit; rivestimento in apparenza integro
- Capannone E9d: materiale ignifugo sui tiranti strutturali interni di copertura; rivestimento in apparenza integro
- Capannone E10: materiale ignifugo sui tiranti strutturali interni di copertura; rivestimento in apparenza integro
- Serbatoi dismessi interrati nord est capannone E3: rivestimento comignolo serbatoio; rivestimento in apparenza integro

Nella stessa relazione le conclusioni sono le seguenti.

*"Nonostante le analisi abbiano accertato livelli di fibre di amianto nei luoghi di lavoro ampiamente al di sotto delle soglie di legge, è comunque opportuno mantenere il monitoraggio delle condizioni delle*

*coperture e di eventuali danneggiamenti con verifiche periodiche e controlli riguardo le condizioni di degrado nel tempo delle matrici.*

....

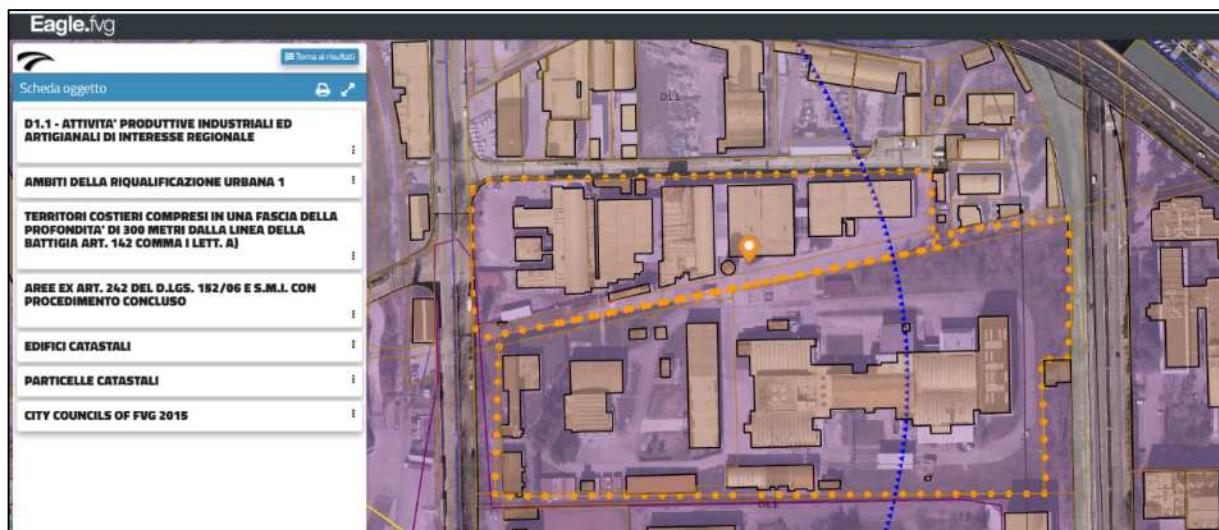
*Stato di conservazione: il rivestimento risulta integro e non presenta crepe e/o evidenti segni di rottura*

*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;

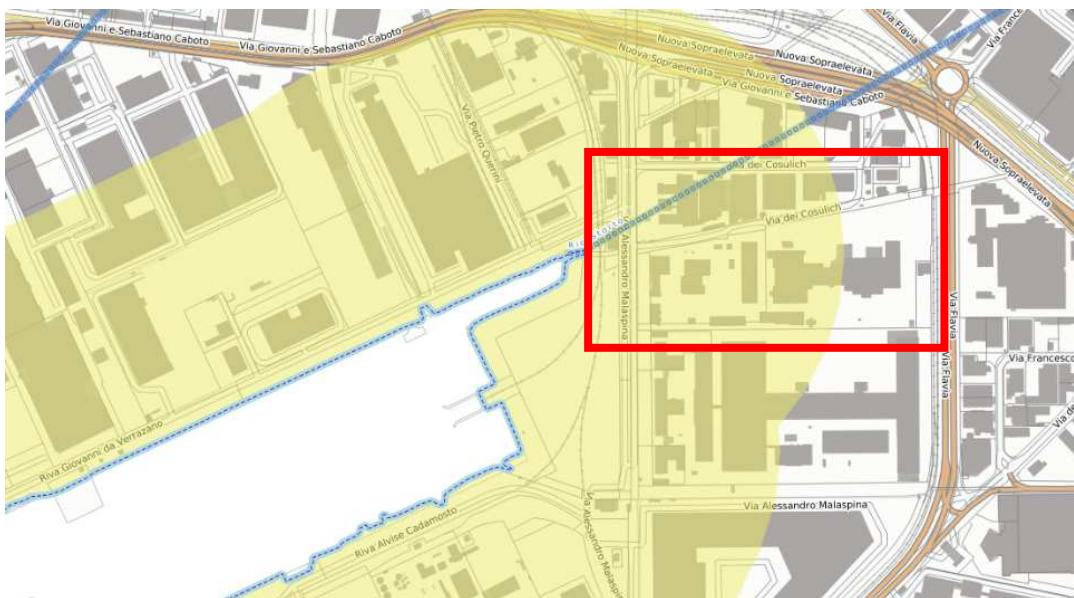
L'area oggetto di vendita ha 25.550 mq (somma delle aree delle 4 particelle) e quindi è realizzabile una superficie coperta pari a 12.775 mq.

Il lotto è ancora parzialmente edificabile per 1.947 mq di superficie da coprire in quanto la superficie coperta attuale corrisponde a 10.870 mq (indicativi).

#### **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

- Licenza di costruzione Prot. Corr. 220/1-59, Prot. Gen. 10631 dd. 03.06.1959 per la costruzione di uno stabilimento industriale sul fondo pcn 4090. Diniego all'utilizzazione con Lettera del Comune Prot. Corr. 220/5-59, Prot. Gen. 68326 dd. 10.03.1961 (in quanto non erano stati completati tutti i lavori o erano state richieste modifiche dal Comune). - Edifici E1, E2, E3 -
- Licenza di costruzione Prot. Corr. 704/2-61, Prot. Gen. 39915 dd. 15.01.1962 per la costruzione di Palazzina Uffici ed Officina - Edifici E1 ed E5
- Licenza di costruzione Prot. Corr. XIII-456/1-62, Prot. Gen. 24221 dd. 16.02.1962 per progetto di fognatura interna; approvazione progetto di fognatura interna Prot. Corr. XIII-456/2-62, Prot. Gen. 26447 dd. 10.06.1963.
- Licenza di costruzione Prot. Corr. 465/1-70 Prot. Gen. 42221 dd. 11.08.1970, Variante Prot. Corr. 465/4-70 Prot. Gen. 49215 dd. 15.03.1971, , Variante Prot. Corr. 465/13-70 Prot. Gen. 12564 dd. 12.06.1971, Variante Prot. Corr. 465/13-70 Prot. Gen. 18162 dd. 20.08.1971, Variante Prot. Corr. 465/25-70 Prot. Gen. 52613 dd. 04.02.1974
- **Agibilità Prot. Corr. XIII-465/28-70, Prot. Gen. 15696 dd. 16.23.1974 con legata agibilità fognatura complesso Prot gen 3186 Prot. corr. XII/1-27/104-5/74 dd. 2202.1975 - Edificio E5 -**
- Licenza di costruzione Prot. Corr. XIII/73-105/5 Prot. Gen. 16734 dd. 11.10.1974 per ampliamento capannone (porzione finale capannone E9).
- **Agibilità Prot. Corr. XIII/73-105/19, Prot. Gen. 6951 dd. 15.06.1975 – Edificio E9 porzione finale –**

- Licenza di costruzione Prot. Corr. XIII/77-270/1 Prot. Gen. 61791 dd. 17.06.1978 per edificazione capannone; Variante Prot. Corr. XIII/77-270/12 Prot. Gen. 36602 dd. 14.10.1980 – edificio E7-.
- **Agibilità Prot. Corr. XIII/77-270/15, Prot. Gen. 55963 dd. 26.03.1972 – Edificio E7 –**
- Licenza di costruzione Prot. Corr. XIII/83-157/1 Prot. Gen. 49460 dd. 30.12.1983 per realizzazione laboratorio – in edificio E7-.
- Licenza di costruzione Prot. Corr. XIII/84-13/1144 Prot. Gen. 79175 dd. 17.01.1985 per realizzazione di due tettoie - su edificio E5 ed E9 -.
- Licenza di costruzione Prot. Corr. XIII/84-13/1148 Prot. Gen. 79176 dd. 25.01.1985 per modifica capannone - Edificio E10 -. Integrazioni per agibilità presentate.
- Autorizzazione edilizia Prot. Corr. 86/13/596 Prot. Gen. 90796 dd. 12.02.1987, Variante Prot. Corr. 11/94/1544 Prot. Gen. 96509 dd. 05.04.1995
- **Agibilità Prot. Corr. 11/94/1544 Prot. Gen. 55448 dd. 03.07.1995 per vasca di contenimento/tettoia deposito rifiuti tossici. – tettoia 9h**
- Condono Edilizio C 6326 del 1986 per opere varie in diversi edifici di tutto il comprensorio.

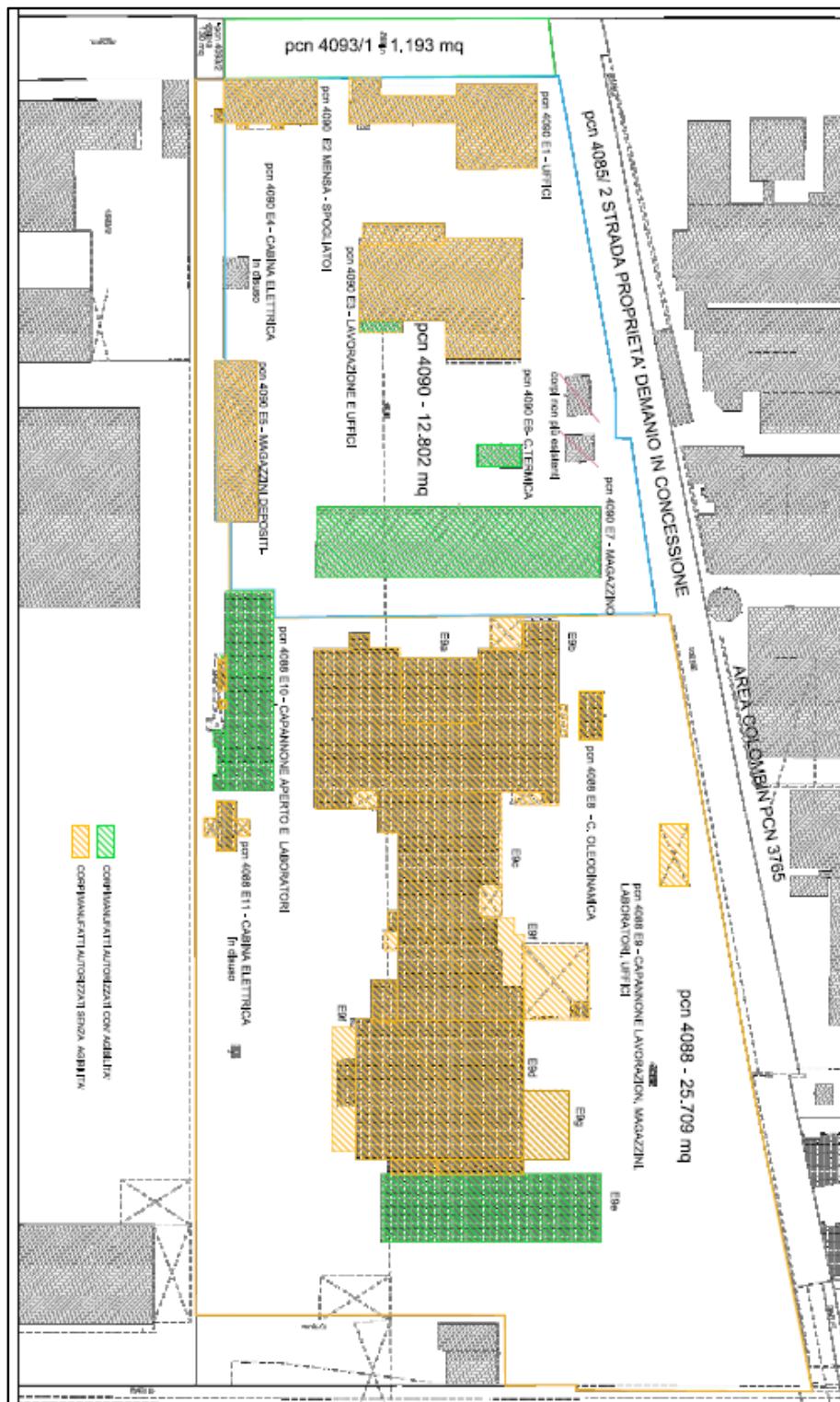
Segue accatastamento di medesima data dell'intero Comprensorio Veneziani.

- Concessione edilizia Prot. Corr. 9-88/120/8 Gen. 47697 dd. 16.02.1990, per ampliamento capannone (piccolo corpi e tettoie) e cabina elettrica.
- Richieste integrazioni per agibilità con Prot. Corr. 9-88/120/12 dd. 19.12.1990 – Edificio E9 E 11-.
- Concessione edilizia Prot. Corr. 11/91/806 Gen. 56937 dd. 03.12.1991, per ampliamento e modifiche (montacarichi, soppalco). Fine lavori e richiesta agibilità dd. 12.02.1992 (non rilasciata).
- Concessione edilizia in sanatoria Condono Edilizio C 94/120 prot. gen 10146 dd. 22.01.2001 per opere varie in diversi edifici di tutto il comprensorio. Segue accatastamento di medesima data dell'intero Comprensorio Veneziani.
- Concessione edilizia Prot. Corr. 11/95/428 Gen. 34413 dd. 25.10.1995 modifiche edificio industriale.
- D.I.A. Prot. Corr. 61/98/1213 dd. 04.08.1998 per costruzione vasca per contenimento serbatoi solventi e pipe rack (serbatoi asportati e pipe pack demolito) e pensilina in acciaio - E9g - ed opere esterne (asfaltature) con fine lavori e collaudi dd. 20.07.1999.

- Concessione edilizia in sanatoria C 04/656/12 prot. gen 212120 dd. 11.10.2007 per opere varie in diversi edifici di tutto il comprensorio. Segue accostamento di medesima data dell'intero Comprensorio Veneziani.

### 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 solo alcuni edifici o porzioni di edifici hanno l’agibilità; gran parte dello stabilimento ha regolarità edilizia ma non agibilità.

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

Anche a seguito dei condoni e delle sanatorie, al di là dell’assenza di agibilità per la maggior parte degli edifici non si riscontrano, in prima battuta, abusi edilizi.

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

Solo un’analisi approfondita ed uno studio progettuale non perfezionabile in questa sede, potrebbe evidenziare eventuali abusi di lieve entità.

A seguito di incontri con i tecnici del Comune, si potranno stabilire con certezza le modalità per l’ottenimento dell’agibilità per l’intero comprensorio “Veneziani”.

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.

A tal proposito è sicuramente necessario reperire i procedimenti strutturali completi.

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 edilizia dell’intero complesso di circa 70.000,00 Euro tra pratiche edilizie ed amministrative ed eventuali possibili demolizioni di opere minori.

Tale tipologia di regolarizzazioni descritte nel presente capitolo resta a carico dell’acquirente.

#### **Altre autorizzazioni specifiche e relative all’attività svolta**

Nessuna altra autorizzazione è stata rinvenuta.

Saranno da richiedere quindi tutte le autorizzazioni necessarie all’attività che si andrà ad insediare. Per esempio a livello descrittivo non esaustivo andrà richiesta: AUA, CPI, Autorizzazione allo scarico, ecc in base appunto alle attività previste.

## **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 "Prezzario DEI 2019 - Prezzario 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 delle 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.

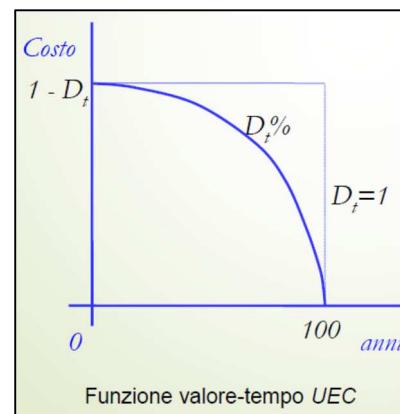
### Obsolescenza Funzionale ed energetica

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.

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



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 30 anni

Agli impianti si è scelto di dare una vita utile di 30 anni, come indicato usualmente nella prassi dell'estimo, anche in funzione del fatto che parte del complesso non viene utilizzato da anni (palazzina uffici, mensa) mentre altre parti sono state utilizzate dalla Colombin ma solo come magazzini.

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 19 %: tal valore è un parametro che si accorda con le percentuali dei valori dell'area rispetto al valore totale soprattutto in considerazione della vetustà degli edifici e della capacità edificatoria residua; in tal caso il valore percentuale dell'area è maggiore rispetto ad un'area satura o con edifici recenti.

## **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 stimato di massima per la regolarizzazione e/o messa in pristino e per l'ottenimento dell'agibilità nonché per lo smaltimento dei materiali e rifiuti presenti nell'area.

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

**Il valore totale di stima arrotondato dell'area Veneziani identificata dalle pp.cc.nn. 4088,4090, 4093/1,4093/2 S.M.M. Inf è di 4.960.000,00 di Euro.**

Trieste 09.03.2021



dott. ing. Deborah Ovadia

STIMA AREA VENEZIANI		pcn 4090 - pcn 4088 - pcn 4093/1 - pcn 4093/2		PROPRIETA': COLOMBIN & FIGLIO SPA													
MACROCATEGORIE COSTRUTTIVE		STRUCTURE		FINITURE													
	rif.	u.m.	superficie	altezza	volumen	costo costruz. unitario	VALORE di ricostruzione a NUOVO	costo struttura	anno costruzione deprezza- mento	costo finiture	anno costruzione deprezza- mento	costo impianti	anno costruzione deprezza- mento	costo impianti	anno costruzione deprezza- mento	valore ATTUALE con DEPREZZAMENTO PER VETUSTA'	
pcn 4090																	
uffici P.T.	E1	mq	667	3,60	2.401	1.200,00€	800.400,00€	240.120,00€	1960	44,00	320.160,00€	1982	100,00	240.120,00€	1982	100,00	134.456,91€
uffici 1P	E1	mq	262	3,00	786	1.200,00€	314.400,00€	94.320,00€	1960	44,00	125.760,00€	1982	100,00	94.320,00€	1982	100,00	52.815,16€
uffici 2P	E1	mq	262	3,00	786	1.200,00€	314.400,00€	94.320,00€	1960	44,00	125.760,00€	1982	100,00	94.320,00€	1982	100,00	52.815,16€
mense e spogliatoi	E2	mq	278	3,60	1.001	1.000,00€	83.400,00€	83.400,00€	1960	44,00	111.200,00€	1987	100,00	83.400,00€	1987	100,00	46.700,43€
lavorazione	E3	mq	954	8,00	7.632	550,00€	524.700,00€	157.410,00€	1960	44,00	209.880,00€	1980	100,00	157.410,00€	2000	55,00	156.981,85€
uffici P.T.	E3	mq	136	4,07	554	1.300,00€	176.800,00€	53.040,00€	1960	44,00	70.720,00€	1960	100,00	53.040,00€	1980	100,00	29.700,13€
cabinette elettriche	E3	mq	28	2,80	78	300,00€	8.400,00€	1.980	1980	23,72	3.360,00€	1980	100,00	2.520,00€	1980	100,00	1.922,29€
cabina elettrica in disuso	E4	mq	42	4,20	176	300,00€	12.600,00€	3.780,00€	1960	44,00	5.040,00€	1960	100,00	3.780,00€	1960	100,00	2.116,64€
officina	E5	mq	201	4,00	804	350,00€	70.350,00€	21.105,00€	1974	29,20	28.140,00€	1974	100,00	21.105,00€	1974	100,00	14.591,44€
deposito	E5	mq	201	4,00	804	350,00€	70.350,00€	21.105,00€	1974	29,20	28.140,00€	1974	100,00	21.105,00€	1990	100,00	92.125,45€
centrale termica	E5	mq	53	4,13	219	300,00€	15.900,00€	3.900,00€	1970	33,15	6.360,00€	1970	100,00	4.770,00€	1970	100,00	3.488,88€
magazzino	E7	mq	1.252	7,00	8.764	450,00€	563.400,00€	169.020,00€	1980	23,72	225.360,00€	1980	100,00	169.020,00€	1980	100,00	128.930,87€
centrale oleodinamica	E8	mq	74	2,78	206	300,00€	22.200,00€	6.660,00€	1980	23,72	8.880,00€	1980	100,00	6.660,00€	1980	100,00	5.080,34€
uffici e laboratori P.T.	E9a	mq	297	3,00	891	1.100,00€	326.700,00€	98.010,00€	1962	41,72	130.680,00€	1990	100,00	98.010,00€	1990	100,00	57.121,63€
uffici e laboratori 1P	E9a	mq	479	3,07	1.471	1.100,00€	526.900,00€	158.070,00€	1962	41,72	261.760,00€	1990	100,00	158.070,00€	1990	100,00	92.125,45€
lavorazione	E9b	mq	1.871	4,55	8.513	450,00€	841.950,00€	252.585,00€	1962	41,72	336.780,00€	1980	100,00	252.585,00€	1980	100,00	147.210,15€
lavorazione P.T.	E9c	mq	1.653	4,55	7.567	450,00€	748.350,00€	224.505,00€	1982	41,72	299.340,00€	1980	100,00	224.505,00€	1980	100,00	130.844,72€
magazzino soppalco	E9c	mq	1.226	3,09	3.788	200,00€	245.200,00€	73.560,00€	1980	15,72	98.080,00€	1991	100,00	73.560,00€	1991	100,00	61.987,42€
magazzino	E9d	mq	1.466	3,40	4.384	450,00€	659.700,00€	197.910,00€	1962	41,72	265.880,00€	1980	100,00	197.910,00€	1980	100,00	115.344,78€
magazzino alto	E9e	mq	912	12,60	11.491	600,00€	547.200,00€	164.160,00€	1975	28,25	218.880,00€	1975	100,00	164.160,00€	1990	100,00	117.777,76€
tettoia varie	E9f	mq	672	4,00	2.668	150,00€	100.800,00€	30.240,00€	1990	15,72	40.320,00€	1990	100,00	30.240,00€	1990	100,00	25.486,70€
tettoia non censita	E9g	mq	195	5,00	975	150,00€	29.250,00€	8.775,00€	2000	9,15	11.700,00€	2000	55,00	8.775,00€	2000	55,00	17.186,67€
tettoia deposito	E9h	mq	111	5,00	555	150,00€	16.650,00€	4.995,00€	2000	9,15	6.660,00€	2000	55,00	4.995,00€	2000	55,00	9.783,18€
capannone aperto	E10	mq	260	6,15	1.599	150,00€	39.000,00€	11.700,00€	1975	28,25	15.600,00€	1990	100,00	11.700,00€	1990	100,00	8.394,25€
laboratori	E10	mq	349	6,15	2.146	500,00€	174.500,00€	52.350,00€	1975	28,25	69.800,00€	1990	100,00	52.350,00€	1990	100,00	37.558,88€
depositi e vani esterni	E10	mq	78	3,00	234	300,00€	23.400,00€	7.020,00€	1993	13,60	9.360,00€	1993	88,89	7.020,00€	1993	88,89	7.885,95€
cabinetta elettrica	E11	mq	87	4,00	348	250,00€	21.750,00€	6.525,00€	1985	19,54	8.700,00€	1985	100,00	6.525,00€	1985	100,00	5.250,02€
superficie coperta totale e volumi VIP	14.412	mq			71.951											347.634,86€	
piazzi e recinzioni		a.c.	10.400		50.00		520.000,00€	520.000,00€	1970	33,15						36.703,27€	
antincendio																	
<b>subtotale costo costruzione</b>							<b>8.340.050,00€</b>									<b>1.894.597,34€</b>	
<b>deprezzamento medio o pesato</b>																	
spese tecniche							percentuale su costo costruzione	10,00%	834.005,00€							77,28	
utile d'impresa							percentuale su costo costruzione + costo area	10,00%	1.105.582,00€							77,28	
oneri finanziari							percentuale su costo costruzione + costo area	1,50%	165.537,30€							37.604,87€	
<b>totale costo costruzione</b>									<b>10.443.774,30€</b>							<b>2.372.361,11€</b>	
AREA DI SEDIME	4090	mq	25.709		70,00		1.799.630,00€									1.799.630,00€	
AREA DI SEDIME	4088	mq	12.802		70,00		896.140,00€									896.140,00€	
AREA DI SEDIME	4093/1	mq	1.193		70,00		83.510,00€									83.510,00€	
DETRAZIONI PER REGOLARIZZAZIONI																9.100,00€	
EDILIZIE																- 200.000,00€	
E SMALTIMENTO RIFIUTI PRESENTI NELL'AREA																<b>4.960.741,11€</b>	
<b>VALORE DI STIMA</b>																	

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Tavole 1,1.1,1.2,1.3,1.4,1.5 – denominazione edifici e superfici
- Tavola 2 – conformità edilizie ed agibilità
- Visure catasto terreni
- Visure catasto fabbricati
- Mappa catastale
- Elaborato planimetrico
- Planimetrie catastali
- Piano GN 11234/2005