



## TRIBUNALE DI PISA

Sezione Fallimentare

### Concordato Preventivo n. 41/2015



████████████████████  
Giudice Delegato: dott. Giovanni Zuconi  
Commissario Giudiziale: dott. Alberto Lang



### Stima del valore delle aree e degli immobili siti in provincia di Trieste – comune di Muggia



Dott. Giuseppe Rotunno  
Lungarno Gambacorti, 55  
56125 - Pisa (PI)



## INDICE

### 1. Introduzione

- 1.1. Premessa
- 1.2. Oggetto dell'incarico e finalità della stima
- 1.3. Ricorso alla competenza di altri esperti
- 1.4. Indipendenza del perito
- 1.5. Informazioni utilizzate

*1.5.1. Documentazione esaminata*

*1.5.2. Sopralluoghi effettuati*

*1.5.3. Affidabilità delle informazioni utilizzate*

### 2. Descrizione dei luoghi e valori attribuiti alle aree

- 2.1. Area Noghere
- 2.2. Area Ex Impianti
- 2.3. Area Monte San Giovanni
- 2.4. Area Monte d'Oro

### 3. Gli interventi di bonifica ambientale richiesti

### 4. Conclusioni

#### Allegati:

- a. perizia tecnico estimativa redatta dal dott. ing. Sergio Achille Rossi
- b. perizia tecnico ambientale redatta dal dott. Federico Del Gaia

## 1. Introduzione

### 1.1. Premessa

Il sottoscritto, dott. Giuseppe Rotunno (di seguito anche “il perito”), codice fiscale RTN GPP 66B20 G702T, con studio in Pisa (PI), Lungarno Gambacorti n. 55, iscritto al n. 469A dell’Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pisa e al n. 73431 del Registro dei Revisori Legali, in data 5 maggio 2016, ha ricevuto l’incarico dal Tribunale di Pisa, Ufficio Fallimentare, di provvedere alla stima delle partecipazioni detenute dalla società [REDACTED] corrente in Pisa, frazione Ospedaletto, Via Carlo Ludovico Ragghianti n. 12, società attualmente interessata da una procedura di concordato preventivo ex artt. 160 e ss. l.f. (c.p. n. 41/2015), nelle società [REDACTED] considerando, per quest’ultima, anche la valutazione dell’area e degli immobili di proprietà della [REDACTED] siti in Provincia di Trieste, Comune di Muggia.

L’attribuzione al sottoscritto del presente incarico scaturisce dall’opportunità ravvisata dal dott. Alberto Lang, Commissario Giudiziale del concordato [REDACTED] e fatta propria dal Tribunale, di affidare la valutazione dell’area di Trieste “*ad un soggetto in possesso dei necessari requisiti professionali atti a valutare non tanto e non solo la consistenza e lo stato fisico dei beni [...] ma anche e soprattutto il valore ad essi potenzialmente connesso*” in virtù della possibilità di realizzare su parte di questi un terminal portuale del tipo Ro-Ro e Multipurpose.

Infatti, all’esito di un complesso iter burocratico avviato nel 2011 da [REDACTED] con la richiesta in concessione “*delle aree di circa mq 59.000 site nel comune di Muggia presso il Canale Navigabile di Zaule, allo scopo di realizzare interventi di bonifica, infrastrutturazione e banchinamento con realizzazione di un terminale Ro-Ro in misura prevalente e multipurpose [...] in base ad un progetto preliminare allegato all’istanza*”, la società ha ottenuto in data 23.09.2014 dall’Autorità portuale di Trieste – atto n. 5/2014 di Registro e n. 4010 di Repertorio – la temporanea occupazione e l’uso esclusivo per la durata di anni 60 della fascia costiera (e dei prospicienti specchi acquei) adiacente ad una delle aree di proprietà di [REDACTED] – denominata “ex Impianti” – sulla quale il Piano Regolatore Portuale di Trieste (recentemente approvato) prevede appunto la realizzazione del sopra detto terminal portuale.

In data 9.07.2015 [REDACTED] ha costituito la società [REDACTED] con unico socio, quale “veicolo societario” nella quale conferire tutte le attività relative al sito di Muggia al fine di conservarne indenni le potenzialità senza rischiare un eventuale coinvolgimento nelle vicende concorsuali che interessano [REDACTED]. Allo scopo si è provveduto a) a richiedere l’autorizzazione al subingresso nella concessione da parte di [REDACTED] (autorizzazione concessa con atto dell’Autorità Portuale del 26.04.2016, Rep. n. 4416) e b) alla sottoscrizione di un preliminare di compravendita fra [REDACTED] e [REDACTED] in forza del quale quest’ultima società si è resa promissaria acquirente dell’area “ex Impianti”.

Tali circostanze tuttavia hanno già costituito oggetto di valutazione da parte del sottoscritto perito laddove, in sede di stima del valore della partecipazione detenuta da [REDACTED] nella società [REDACTED] – compiuta con autonoma perizia – ha considerato quali *intangibles* specifici, autonomamente valorizzati, i valori impliciti nei rapporti contrattuali in essere

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ovvero nel rapporto concessorio e nel contratto preliminare per l'acquisto dell'area "ex Impianti".

Nella presente relazione peritale, pertanto, si prescinde da ogni considerazione in ordine alla futura possibilità di utilizzo delle aree in discorso limitando la stima al valore dei terreni e degli immobili nello stato in cui si trovano.

#### 1.2. Oggetto dell'incarico – Finalità della stima

L'incarico ha per oggetto la valutazione di un complesso immobiliare sito nel comune di Muggia (TS), nella zona industriale di Aquilina, costituito da terreni e manufatti.

Trattasi di ampie porzioni della ex raffineria "[REDACTED]" di Trieste che sono state acquistate da [REDACTED] nel corso del 2003.

L'incarico è stato svolto con l'intento di individuare un possibile prezzo di cessione degli immobili *de quibus*. La finalità del presente lavoro è pertanto quella di determinare un valore teorico di riferimento dei beni in discorso, da non confondere con il prezzo di cessione/acquisizione degli stessi. Tale prezzo, infatti, potrebbe essere stabilito dalle parti sulla base di ulteriori considerazioni e di altri elementi contingenti e soggettivi derivanti dalla negoziazione o da valutazioni individuali.

#### 1.3. Ricorso alla competenza di altri esperti

Nell'espletamento dell'incarico il sottoscritto, all'uopo espressamente autorizzato dall'Ill.mo sig. Giudice Delegato con provvedimento emesso in data 16.09.2016, si è avvalso delle competenze specialistiche del dott. ing. Sergio Achille Rossi per la stima del compendio immobiliare e del dott. Federico Del Gaia per la valorizzazione del costo degli interventi di bonifica ambientale da realizzare sui terreni oggetto di perizia.

Entrambi i professionisti sopradetti, all'esito delle attività svolte, hanno prodotto al sottoscritto il proprio elaborato tecnico (allegati sub lettere a. e b.) i cui risultati sono stati sottoposti a giudizio di plausibilità e coerenza con gli obiettivi della presente stima e sulla cui base il sottoscritto ha operato la valutazione delle aree e degli immobili siti nel comune di Muggia.

#### 1.4. Indipendenza del perito

Il sottoscritto dichiara di non essere legato alle società "[REDACTED]" e "[REDACTED] S.r.l.", né a parti o società a queste correlate, o a chi abbia interesse nelle società di cui si tratta, da rapporti di natura personale o professionale tali da comprometterne l'indipendenza di giudizio.

Il sottoscritto ha valutato positivamente i requisiti di indipendenza richiesti anche nei confronti dell'Ing. Sergio Achille Rossi e del dott. Federico Del Gaia.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 1.5. Informazioni utilizzate

### 1.5.1. Documentazione esaminata

Nell'espletamento del proprio incarico il sottoscritto, anche per il tramite dell'ing. Rossi e del dott. Del Gaia, ha esaminato la seguente documentazione:

- a) certificato di destinazione urbanistica,
- b) tabelle riassuntive destinazione urbanistica,
- c) estratti di mappa catastali,
- d) schede edifici area Ex Impianti,
- e) riferimenti tavolari,
- f) estratto tavolare,
- g) cartografia Ente per la Zona Industriale di Trieste (EZIT),
- h) perizia di stima - arch. Salvatore Re del dicembre 2009,
- i) perizia di stima giurata - geom. Francesco Baudino, 12.02.2016,
- j) sintesi delle attività di Caratterizzazione Ambientale - [REDAZIONE] 18.10.2005,
- k) valutazione dei costi di bonifica di alcune aree di proprietà [REDAZIONE] - [REDAZIONE] febbraio 2016.

### 1.5.2. Sopralluoghi effettuati

Il perito, unitamente all'ing. Rossi e al dott. Del Gaia, si è avvalso della fattiva collaborazione del dott. Marco Galli, dirigente responsabile dell'area amministrazione, finanza e controllo di [REDAZIONE] allo scopo di raccogliere le informazioni e acquisire la documentazione a supporto della presente stima. Per la parte di propria competenza l'ing. Sergio Rossi ha potuto inoltre contare sulla disponibilità del geom. Francesco Baudino a fornire tutto quanto dallo stesso acquisito in sede di redazione della perizia di parte allegata da [REDAZIONE] al ricorso per concordato.

In data 27 settembre 2016 il sottoscritto, accompagnato dai dipendenti incaricati della società [REDAZIONE] ing. Alessandro Gentini, responsabile del settore ingegneria e sig.ra Heidi Sigoni, addetta all'area "ex raffineria [REDAZIONE] oltreché dall'ing. Sergio Achille Rossi e dal dott. Federico Del Gaia, ha effettuato un sopralluogo nel comune di Muggia (TS), al fine di visionare i beni oggetto di stima.

### 1.5.3. Affidabilità delle informazioni utilizzate

Dall'analisi congiunta dei documenti, dei sopralluoghi e dei dati e notizie acquisiti, non sono emersi elementi di criticità tali da far dubitare dell'attendibilità del materiale fornito al perito da parte di [REDAZIONE]

Il perito ha fatto affidamento, pertanto, sul fatto che i dati, le notizie, i documenti messi a disposizione e le informazioni ricevute nei colloqui con il management di [REDAZIONE] siano veritieri, accurati e completi. Gli stessi non hanno quindi costituito oggetto di autonoma verifica (revisione e *due diligence*) da parte del perito, il quale ne ha peraltro valutato la ragionevolezza.

Il perito, conseguentemente, non si assume responsabilità in merito alla completezza, veridicità e accuratezza di quanto messo a sua disposizione, pur avendo svolto il proprio

incarico adottando la massima professionalità richiesta per l'espletamento di incarichi di siffatta natura.

Nonostante i risultati emersi siano stati ottenuti utilizzando la massima diligenza, indipendenza e professionalità da parte del sottoscritto e dei suoi Ausiliari, poiché si sono basati anche su dati e informazioni non verificabili nel corso dell'incarico, possono essere inficiati per cause non riconducibili all'operato dei periti nel caso in cui le informazioni messe a disposizione dovessero risultare errate o incomplete.

## 2. Descrizione dei luoghi e valori attribuiti alle aree

Il vasto compendio immobiliare oggetto della presente perizia si trova nel comune di Muggia, nella zona industriale di Aulina, affacciato sul golfo di Trieste.

[REDACTED] ne ha acquisito la proprietà nel corso del 2003 dalle società [REDACTED] e [REDACTED]; degli oltre 750 mila mq acquistati, 225 mila mq sono stati ceduti nel corso del 2006 e altri 2.500 mq circa nel corso del 2013.

La proprietà risulta attualmente suddivisa in 4 aree (cfr. documentazione fotografica e cartografica inserita nelle perizie dell'ing. Rossi e del dott. Del Gaia allegate) e cioè:

- area Noghere,
- area Ex Impianti,
- area Monte San Giovanni,
- area Monte d'Oro.

### 2.1. Area Noghere

L'area Noghere consta di una superficie catastale complessiva di circa mq 130 mila suddivisa in tre appezzamenti di terreno di cui il primo identificato dalle lettere LN2 e LN3 e gli altri due dalle lettere LN4 e LM1.

Per il primo è stato possibile stimare il valore al mq (pari a euro 18,00) sulla base del prezzo definito in due recenti atti di compravendita aventi ad oggetto terreni attigui a quello in esame. Gli altri due terreni fanno parte di un Piano Attuativo Comunale in esecuzione del quale [REDACTED] dovrà bonificarli, urbanizzarli, mantenerli per tre anni e cederli gratuitamente alla Pubblica Amministrazione.

I costi di tali impegni (e più precisamente quelli per le opere di urbanizzazione e manutenzione) sono determinati dalla convenzione in euro 801.161,69 di cui euro 645.137,69 per costi di urbanizzazione e euro 156.024,00 per costi di manutenzione.

Conseguentemente:

- terreni LN2 e LN3	euro	1.742.000,00
- terreni LN4 LM1	euro	- 801.162,00
Valore area Noghere	euro	940.838,00

## 2.2. Area Ex Impianti

L'area Ex Impianti rappresenta senz'altro la parte più importante dell'intera proprietà [REDACTED] nel comune di Muggia. Ubicata in prossimità della costa ha una superficie catastale di oltre 190 mila mq destinati fino a circa un ventennio fa ad impianto di produzione e deposito di idrocarburi (ex raffineria "[REDACTED] Sui terreni insistono vari edifici e manufatti industriali a destinazione produttiva e direzionale.

Quanto alla destinazione urbanistica si ricorda che il Piano Regolatore Portuale di Trieste prevede in questa zona la realizzazione di un terminal portuale di nuova generazione del tipo Ro-Ro e, in misura accessoria, Multipurpose.

I valori attribuiti ai terreni ricompresi nell'area Ex Impianti dall'ing. Rossi e recepiti nella presente perizia, tengono conto della loro destinazione d'uso, natura, ubicazione, della necessità di operare interventi di bonifica (stimati dal dott. Del Gaia in euro 3,2 milioni) e delle servitù attive e passive che vi insistono. Il valore complessivamente ad essi attribuito è pari ad euro 6,5 milioni (in ragione di un dato al mq stimato in euro 40,00).

I fabbricati (in tutto circa una ventina), valutati facendo ricorso ai dati OMI e a quelli del Borsino Immobiliare che sono stati ridotti in ragione della loro vetustà e stato di conservazione, constano delle tipologie di seguito elencate che sono state valutate come segue:

- capannoni per logistica	euro	765.000,00
- magazzino con uffici	euro	585.000,00
- laboratorio d'analisi	euro	525.000,00
- mensa	euro	332.500,00
- uffici spedizioni	euro	175.000,00
- officina meccanica	euro	345.000,00
- autorimesse	euro	85.000,00
- uffici direzionali	euro	1.710.000,00
Per un totale di	euro	4.522.500,00

Arrotondando per difetto:

- valore dei terreni	euro	6.500.000,00
- valore dei fabbricati	euro	4.500.000,00
Valore area Ex Impianti	euro	11.000.000,00

## 2.3. Area Monte San Giovanni

L'area Monte San Giovanni si trova nella parte più interna (e leggermente rialzata sul livello del mare) del compendio immobiliare oggetto di stima. La superficie catastale complessiva di circa 88 mila mq risulta ricompresa quanto a 75 mila mq, in cifra tonda, in zona edificabile, mentre la parte restante, risulta vincolata a verde e attrezzature pubbliche sulla base del Piano Attuativo Comunale in virtù delle cui disposizioni, in analogia con quanto già riferito per una parte dei terreni ricompresi nell'area Noghere, [REDACTED] dovrà bonificarli, urbanizzarli, mantenerli per tre anni e cederli gratuitamente alla Pubblica Amministrazione.

I costi di tali impegni (e più precisamente quelli per le opere di urbanizzazione e manutenzione) sono determinati dalla convenzione in euro 623.685,59 di cui euro 562.319,09 per costi di urbanizzazione e euro 61.366,50 per costi di manutenzione.

Il valore dei terreni ricompresi nella zona edificabile è stato stimato in euro 53,00 al mq sulla base del “valore di trasformazione” avuto riguardo dei parametri urbanistici riportati nella scheda comunale di progetto. Il valore così ottenuto, determinato in euro 4 milioni, dovrà essere ridotto, oltreché dei costi sopra precisati, del costo degli ingenti interventi di bonifica richiesti dall’area in commento.

In cifre:

- terreni edificabili LM1 LM2 LM3 LM4	euro	4.000.000,00
- terreni destinati a Opere Pubbliche	euro	- 623.685,00
Valore area Monte San Giovanni	euro	3.376.315,00

#### 2.4. Area Monte d’Oro

L’area Monte d’Oro, in zona lievemente collinare ed occupata in larga misura da bosco, ha un’estensione catastale di oltre 102 mila mq destinati in massima parte a servizi di carattere pubblico (verde, parcheggi, piste ciclabili). Quanto a 14.248 mq saranno oggetto di esproprio mentre per una frazione minoritaria, di 2.300 mq, potranno essere edificati.

Quest’area non necessita di interventi di bonifica ambientale.

Alla parte edificabile, tenuto conto dell’indice fondiario, è stato attribuito un valore di euro/mq pari a 130,00; all’area soggetta a esproprio un valore euro/mq di 5,50 e all’area “agricola” con coltura a bosco un valore medio di euro 2,50 al mq.

Conseguentemente:

- terreni edificabili	euro	299.000,00
- terreni soggetti a esproprio	euro	78.364,00
- terreni a bosco	euro	215.610,00
Valore area Monte d’Oro	euro	592.974,00

### 3. Gli interventi di bonifica ambientale

Fino alla fine degli anni ’90 sui terreni ricompresi nelle aree Noghère, Ex Impianti e Monte San Giovanni, insisteva la storica raffineria “██████████” di Trieste.

Detti luoghi necessitano pertanto di rilevanti interventi di bonifica ambientale per renderli atti agli usi cui sono destinati dal momento che buona parte dei terreni (e talvolta le acque) risultano contaminati dalla presenza di idrocarburi leggeri e pesanti e altri materiali inquinanti (metalli, solventi).

La valorizzazione del “probabile prezzo di bonifica” ha costituito oggetto di autonoma perizia di stima da parte del geologo dott. Federico Del Gaia alle cui conclusioni il sottoscritto si rimette integralmente. Di questi costi il sottoscritto terrà necessariamente conto all’atto della valutazione dei beni oggetto della presente relazione peritale.

Il costo degli interventi di bonifica suddiviso fra le varie aree può essere schematizzato come segue:

- Area Noghere	euro	2.800.000,00
- Area Ex Impianti ( <i>valore già considerato nella valorizzazione dei terreni</i> )	euro	3.200.000,00
- Area Monte San Giovanni	euro	3.440.000,00
- Area Monte d'Oro	euro	0,00

Con riferimento all'area Monte San Giovanni il sottoscritto perito ha ritenuto opportuno assumere il valore massimo della forbice della quotazione fornita dal dott. Del Gaia. Quest'ultimo, infatti, rilevato che "i livelli di caratterizzazione risultano inadeguati alle problematiche riscontrate che richiedono approfondimenti di indagine", stima il costo dell'intervento di bonifica fra un minimo di euro 2,64 milioni ed un massimo di euro 3,44 milioni.

#### 4. Conclusioni

Il sottoscritto perito ha provveduto alla stima del valore delle aree e degli immobili siti in provincia di Trieste, comune di Muggia, così come richiesto dal provvedimento di nomina emesso dal Tribunale di Pisa in data 05.05.2016.

Il risultato delle stime, meglio illustrate e dettagliate nelle relazioni peritali predisposte dall'ing. Sergio Achille Rossi e dal dott. Federico Del Gaia (allegate sub lettere a. e b.), è riepilogato nel seguente prospetto.

<b>██████████ - relazione di stima delle aree e degli immobili siti nel comune di Muggia (TS)</b>	<b>Valori stimati dall'ing. Rossi</b>	<b>Costi di urbanizzazione e manutenzione</b>	<b>Costi di bonifica ambientale stimati dal dott. Del Gaia</b>	<b>Valutazione CTU</b>
<i>area Noghere LN2-LN3</i>	1.742.000	0	0	1.742.000
<i>area Noghere LN4-LM1</i>	0	-801.162	-2.800.000	-3.601.162
area Noghere - totale netto				-1.859.162
area Ex Impianti	11.000.000	0	0	11.000.000
area Monte San Giovanni	4.000.000	-623.685	-3.440.000	-63.685
area Monte d'Oro	592.974	0	0	592.974
	<b>17.334.974</b>	<b>-1.424.847</b>	<b>-6.240.000</b>	<b>9.670.127</b>

In conclusione, al termine del lavoro svolto, il sottoscritto perito ritiene di poter attribuire ai beni in valutazione il complessivo valore di:

**euro 9.670.127,00**

*(novemilioneicentosettantamilacentoveisette/00)*

Pisa, li 4 novembre 2016  
Il perito  
Dott. Giuseppe Rotunno



**STUDIO TECNICO ROSSI**

Dott. Ing. Sergio Achille ROSSI  
via Curtatone n. 2  
56021 Cascina (PI)

tel.+39 050 703136  
fax +39 050 6152160  
e-mail [inasergiorossi@interfree.it](mailto:inasergiorossi@interfree.it)  
pec-mail [sergioachille.rossi@ingpec.eu](mailto:sergioachille.rossi@ingpec.eu)

Cascina, il 12 ottobre 2016

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA**

**Comune di Muggia - Trieste**

proprietà

**TESECO s.r.l.**

*Premessa*

Il sottoscritto Dott. Ing. Sergio Achille Rossi, nato a Milano il 04.09.1964, libero professionista con studio in Cascina (PI) via Curtatone n. 2, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Pisa al n. 1383, giusto provvedimento di nomina emesso in data 16.09.2016 dal Dott. Giovanni Zucconi, Giudice Delegato del Tribunale di Pisa - Ufficio Fallimentare (Procedura n. 41/2015) su richiesta dell'esperto stimatore Dott. Giuseppe Rotunno, ha effettuato la Perizia Tecnica Estimativa analitica e prudentiale per conoscere il valore degli immobili, di proprietà della società ██████████ corrente in Pisa via Carlo Ludovico Raghianti n. 12, iscritta nel registro Imprese di Pisa al n. PI - 01970360481, ubicati nel comune Muggia (TS), al fine di prevedere gli esiti di una possibile vendita, complessiva o parziale, dei fabbricati e dei terreni.



Il sopralluogo presso le aree oggetto della presente perizia è stato effettuato in data 27 settembre 2016 alla presenza del personale delegato dalla proprietà, dell'Esperto Stimatore Dott. Giuseppe Rotunno e del perito per la valorizzazione del costo di bonifica ambientale Dott. Geologo Federico Del. Gaia.

Prima di procedere alla descrizione del lavoro effettuato, preme precisare che non è stata svolta alcuna attività di verifica sulla conformità edilizia e urbanistica dei fabbricati per evidenti ragioni legate alle dimensioni e alla complessità dei beni in valutazione in relazione alla tempistica per la redazione della presente perizia.

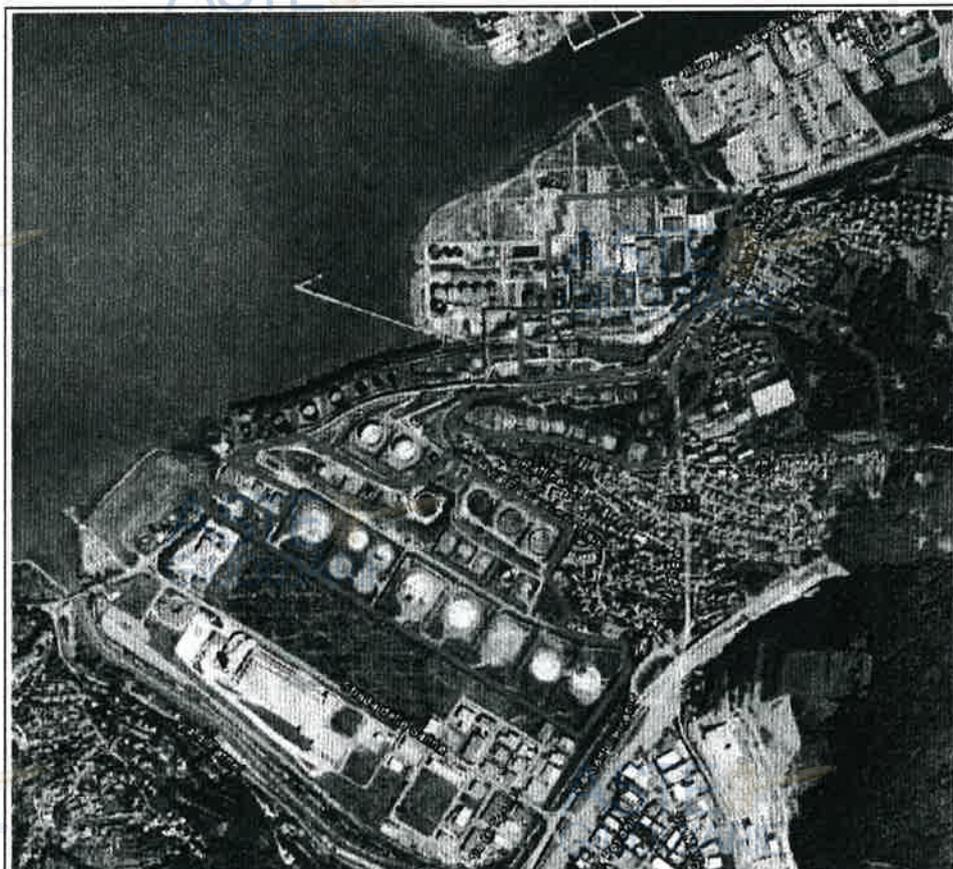
Le ricerche catastali eseguite hanno evidenziato notevoli mancanze: gli immobili posti nel Comune di Muggia risultano tutti privi delle dovute planimetrie e pertanto è assolutamente indispensabile provvedere al censimento di tutti gli immobili.

Purtroppo non è sempre agevole recepire la portata o l'influenza dei vari fattori che presiedono alla formazione e alla evoluzione del valore dei singoli beni; ciò significa che non esiste una sicura ed univoca base, o scala di misura, che consenta al perito di operare senza possibilità di errore. I beni economici sono tali proprio in virtù della loro intrinseca connessione al concetto del valore economico, il quale non potrà mai considerarsi entità assoluta ed incontestabile.

Pertanto sulla base della propria esperienza professionale, sulla conoscenza del mercato immobiliare nonché dei rilievi e delle ricerche effettuate a tale scopo, mi prego di esporre quanto segue.

**DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI****COMUNE DI MUGGIA - PROVINCIA DI TRIESTE****Ubicazione**

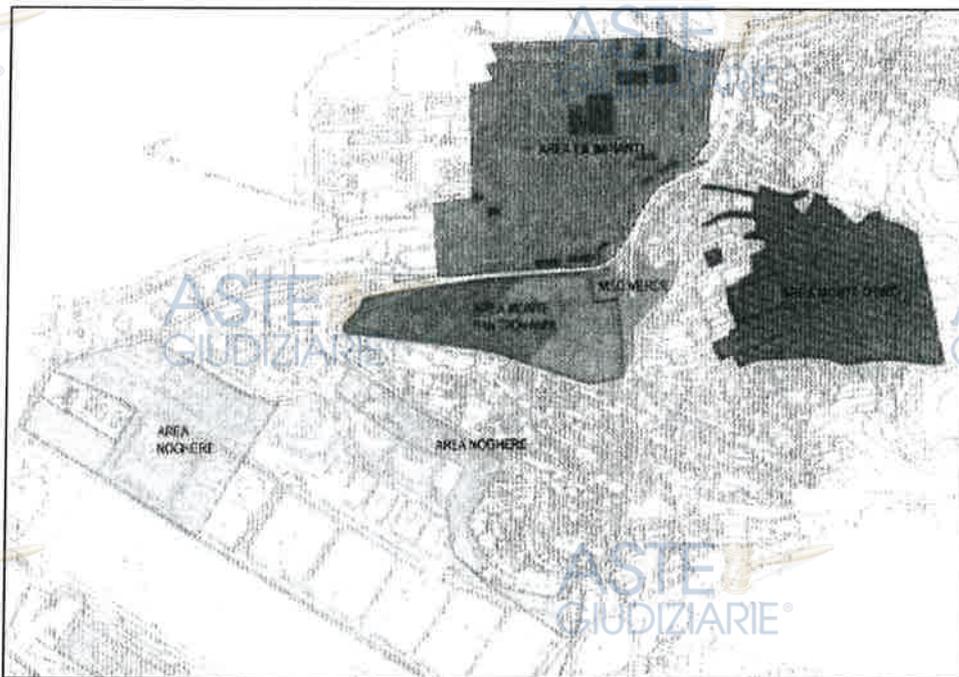
Il complesso immobiliare è posto nel Comune di Muggia, nella zona industriale di Aquilina, ed è inserito al confine di un tessuto mediamente edificato che si affaccia sul golfo di Trieste e si sviluppa su zone lievemente collinari.



Ing. SERGIO ACHILLE ROSSI  
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA  
N° 1583 Sezione A  
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE  
INDUSTRIALE DELL'INFORMAZIONE

La proprietà risulta costituita da terreni, comprensivi di manufatti, gran parte dei quali compresi nel perimetro del Sito di Interesse Nazionale inerente la zona portuale di Trieste, come definito dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio con decreto del febbraio 2003. La proprietà è suddivisa principalmente in quattro aree denominate Area Noghere, Area Ex Impianti, Area Monte San Giovanni e Area Monte d'Oro. Le zone interessate dal Sito di Interesse Nazionale risultano essere:

- Area Noghere, per una superficie di circa mq 131.000
- Area Ex Impianti, per una superficie pari a circa mq 193.000
- Area Monte San Giovanni, per una superficie di circa mq 75.000



I terreni esterni al SIT, pari a circa mq 131.000, comprendono aree destinate a edificazione, ad opere di urbanizzazione e verde pubblico, un campo sportivo e un'area boschiva non edificabile. Le principali sono:

- Area Monte San Giovanni "verde", per una superficie di circa mq 16.000
- Area Monte d'Oro, per una superficie di circa mq 115.000

La situazione superficiale complessiva della proprietà [redacted] risulta, allo stato attuale, essere la seguente:

- Area Noghere, superficie catastale pari a mq 132.393
- Area Ex Impianti, superficie catastale pari a mq 192.820
- Area Monte San Giovanni, superficie catastale pari a mq 74.982
- Area Monte San Giovanni "verde", superficie catastale pari a mq 13.637
- Area Monte d'Oro, superficie catastale pari a mq 115.059

STUDIO TECNICO ROSSI - via Curtatone n. 2 - 56021 Cascina (PI) - tel. 050 703136 - fax 050 6152160  
e-mail: [ingsergiorossi@interfree.it](mailto:ingsergiorossi@interfree.it) - codice fiscale RSS SGC 64P04 F205 X - partita I.V.A. n. 0128314 050 5

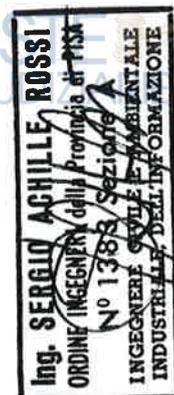
Per una superficie complessiva pari a mq 527.204.

Il territorio muggesano, all'interno del quale ricadono le aree oggetto della presente perizia, è elemento cardine per lo sviluppo dell'area triestina, essenziale per completare un sistema in grado di coinvolgere diverse componenti di sviluppo vista la vicinanza dal confine di stato con Slovenia e Croazia.

Vista l'importanza e la complessità della situazione geografica dell'area, nel 2010 è stato sottoscritto un protocollo d'intesa tra i comuni di Trieste, Muggia e Dorigo della Valle, la Provincia di Trieste, l'Autorità Portuale e l'Ente Zona Industriale di Trieste per una armonica e coordinata pianificazione urbanistica.

La Variante sostanziale n. 31 al P.R.G.C. vigente è stata adottata con D.P.Reg. n. 123 del 15.06.2016, pubblicato sul B.U.R. il 29.06.2016 ed entrata in vigore il 30.06.2016, e quindi il quadro normativo di riferimento è rappresentato dal Piano Infraregionale - livello base approvato con D.P.Reg. n. 258 del 21.12.2013 e dalla variante al piano sopra citata.

### **Stima delle Aree**

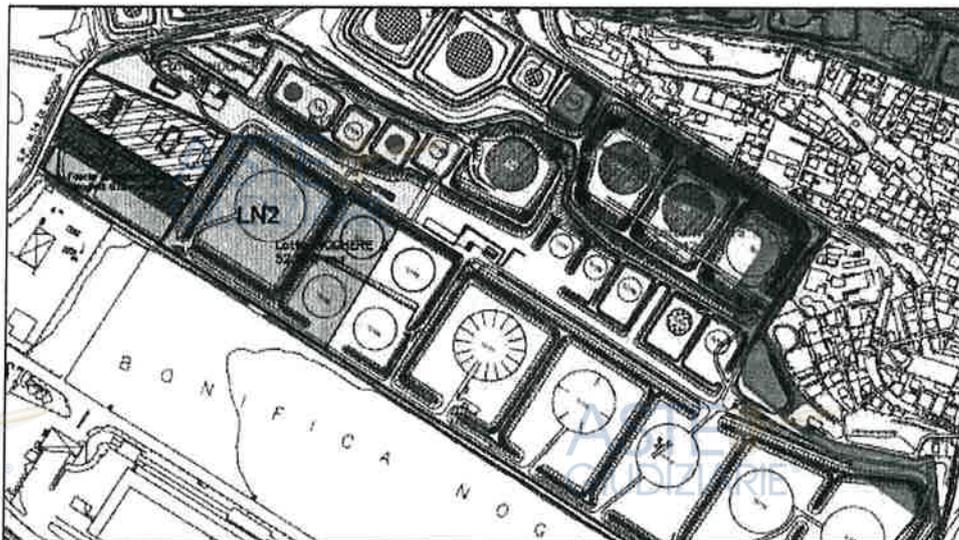


### **Area Noghère**

Il criterio che è stato usato per la determinazione del più probabile valore di mercato di questa area è il valore al metro quadrato.

La quotazione unitaria per i terreni ubicati in questa zona è stata rilevata direttamente da dati oggettivi e precisamente grazie a due atti di compravendita, rispettivamente il primo nell'anno 2008 (compravendita ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Trieste del 23.12.2008 rep. n. 800075, registrata a Trieste il 08.01.2009 al n. 4) e l'altro nell'anno 2011 (compravendita ai rogiti del Notaio Pisapia del 30.06.2011 rep. n. 81028 racc. n. 8738, registrata a Trieste il 18.07.2011 al n. 6490), ove in entrambi la parte venditrice era l'Ente per la Zona Industriale di Trieste (E.Z.I.T.), ente pubblico non economico senza finalità speculative. I terreni erano localizzati in prossimità di quelli oggetto della stima, con la medesima destinazione urbanistica e soggetti a bonifica.

In considerazione dell'attuale congiuntura economica, il prezzo di vendita unitario, pari a **€ 18,00/mq**, risulta congruo e atualizzabile per determinare il valore unitario al metro quadro per terreni privi di bonifica.



Pertanto considerando la superficie interessata dai terreni identificati dalle lettere LN2 e LN3 (vedi grafico illustrativo presente nella pagina) e rappresentati catastalmente come segue:

foglio n. 19	particella 129/5	superficie catastale	mq	13.236
foglio n. 19	particella 129/8	superficie catastale	mq	58.754
foglio n. 19	particella 129/10	superficie catastale	mq	1.663
foglio n. 19	particella 129/11	superficie catastale	mq	36
foglio n. 19	particella 129/12	superficie catastale	mq	23.108

complessivamente hanno una superficie di **mq 96.797**, che moltiplicata per l'importo unitario sopra stabilito genera un valore pari a € 1.742.346,00, che arrotondato per difetto determina il valore delle aree LN2 e LN3 in **€ 1.742.000,00**.

Fanno inoltre parte della medesima zona due appezzamenti rappresentati dalle lettere LN4 e LM1 (questi è un piccolo triangolo di terreno facente parte delle aree di Monte San Giovanni, separato da queste, e limitrofo alla viabilità pubblica e all'aera denominata Ex Impianti), che risultano catastalmente rappresentate come segue:

LN4

foglio n. 19	particella 129/13	superficie catastale	mq	1.068
foglio n. 19	particella 129/14	superficie catastale	mq	982
foglio n. 19	particella 129/7	superficie catastale	mq	2.558
foglio n. 19	particella 129/15	superficie catastale	mq	24.036
foglio n. 19	particella 129/16	superficie catastale	mq	5.913
foglio n. 19	particella 91/3	superficie catastale	mq	115
	<b>totale</b>	<b>superficie catastale</b>	<b>mq</b>	<b>34.672</b>

LM1

foglio n. 19	particella 91/1	superficie catastale	mq	924
--------------	-----------------	----------------------	----	-----

Questi terreni fanno parte di un Piano Attuativo Comunale di iniziativa pubblica approvato il 17.12.2009 e convenzionato in data 28.01.2010, in attuazione di ciò Teseco dovrà provvedere alla loro bonifica (valore stimato dal Dott. Del Gaia), urbanizzazione, manutenzione per tre anni dalla data del collaudo e finale cessione gratuita alla Pubblica Amministrazione. I costi di tale impegno (precisamente per ciò che riguarda le opere di urbanizzazione e manutenzione) sono stimati direttamente dalla convenzione e risultano essere:

costi di urbanizzazione	€	645.137,69
costi di manutenzione (costo stimato di € 1,50 x 34.672 x 3)	€	156.024,00
<b>totale costi</b>	<b>€</b>	<b>801.161,69</b>

*Il valore complessivo dell'area denominata Noghere e rappresentata dalle lettere LN2 - LN3 - LN4 - LM1, risulta pari a*

$$€ 1.742.000,00 - € 801.161,69 = € 940.838,31$$

**Area Ex Impianti**

Sicuramente quest'area rappresenta il compendio immobiliare più importante dell'intera proprietà Teseco nel Comune di Muggia. Ubicata in prossimità della costa litoranea, si estende su di una superficie di circa mq 190.000, originariamente destinata ad impianto di produzione e deposito di idrocarburi (ex raffineria) con la presenza di edifici e manufatti industriali con destinazione produttiva e direzionale. Rappresentata all'interno del Sito di Interesse Nazionale, urbanisticamente risulta normata dal Piano Regolatore Portuale di Trieste, dal Piano

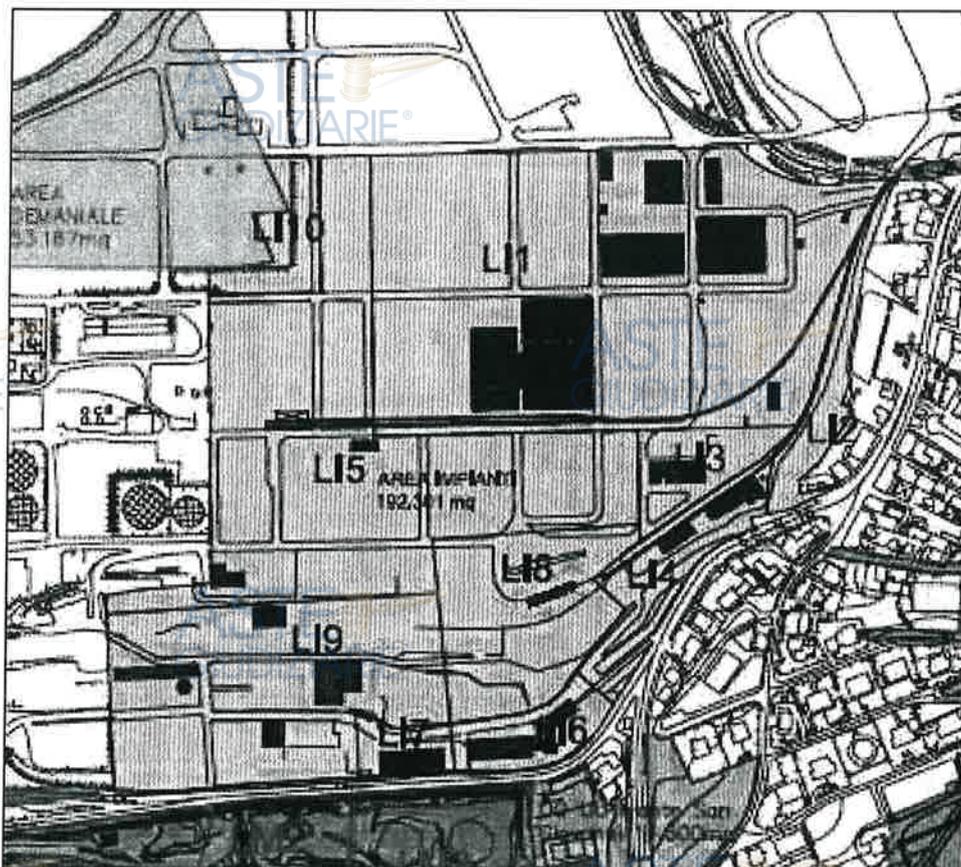


Interregionale e dalla variante n. 31 del P.R.G.C del Comune di Muggia che la classifica quale area per "insediamenti industriali di interesse regionale D1".

Secondo il Piano Regolatore Portuale nella zona in questione è prevista la realizzazione del terminal per il traffico RO-RO ed in misura accessoria MULTIPURPOSE.

L'obiettivo del Piano prevede il consolidamento delle funzioni commerciali e industriali, in particolare:

- funzioni portuali commerciali, con la realizzazione del nuovo terminal Multipurpose e con prevalenza delle merci RO-RO;
- funzione industriale di polo ambientale a servizio di tutta la circoscrizione portuale;
- funzioni industriali, artigianali e logistiche, escludendo nuovi insediamenti, eccettuati gli esistenti, per movimentazioni sia petrolifere che gassose;
- realizzazione di adeguate infrastrutture di collegamento stradale e ferroviario a servizio delle funzioni previste.



Ing. SERGIO ACHILLE ROSSI  
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA  
N° 1283/Sezione A  
INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
INDUSTRIALE, DELL'INFORMAZIONE

Il nuovo terminal, secondo le previsioni di Piano, potrà consentire di allontanare dall'area urbana di Trieste la movimentazione di un importante flusso di veicoli

commerciali, opportunamente incanalati sulla viabilità extraurbana senza penalizzare la locale viabilità.

Coerentemente con il quadro pianificatorio illustrato, Teseco ha pertanto redatto un progetto preliminare, all'interno del quale l'area denominata Ex Impianti ha un ruolo strategico per lo sviluppo dell'intera infrastruttura. Lo studio effettuato prevede la realizzazione in area demaniale [REDACTED] ha ottenuto in data 23.09.2014 la concessione demaniale marittima n. 5/2014 della durata di 60 anni per lo sfruttamento di un'area di mq 60.000) di quattro approdi marittimi, dei quali tre dedicati al traffico RO-RO e uno dedicato al Multipurpose, ampi spazi di parcheggio per i trailers, un efficiente nodo ferroviario, lo sviluppo dei servizi commerciali necessari all'attività e una viabilità che bypassa l'abitato.

*Terreni*

I terreni che risultano catastalmente far parte di questa area sono i seguenti:

foglio n. 13	particella 27/2	superficie catastale	mq	123.576
foglio n. 13	particella 27/4	superficie catastale	mq	18.490
foglio n. 13	particella 27/6	superficie catastale	mq	18.557
foglio n. 13	particella 27/15	superficie catastale	mq	671
foglio n. 13	particella 27/19	superficie catastale	mq	1.332
	<b>totale</b>	<b>superficie catastale</b>	<b>mq</b>	<b>162.626</b>

In base a quanto sopra descritto la stima dei terreni si sarebbe potuta basare su criteri finanziari legati agli investimenti e alle aspettative reddituali conseguenti alla futuribile trasformazione dell'area, ma la variabile relativa ai tempi di realizzazione è stata fondamentale per la scelta prudentiale di stima del valore al metro quadrato sia per i terreni che per i fabbricati.

Dal sopralluogo effettuato e da una analisi superficiale dei luoghi si è potuto evidenziare la natura sedimentaria dei terreni (modeste capacità di portanza strutturale) e la necessità di interventi di bonifica oggetto della perizia del Dott. Gaia.

In relazione ai dati economici rilevati per le aree poste in zona Noghère, questi terreni risultano maggiormente appetibili in virtù della loro posizione e di quanto sinora esposto. Le servitù, attive e passive, per il passaggio di mezzi, oleodotti e linee elettriche deprezzano il valore finale dell'area.

*Il dato stimato di € /mq 40,00 è la conseguenza di una mediazione di tutti questi fattori e pertanto il valore complessivo dei terreni dell'area denominata Ex Impianti è pari a*

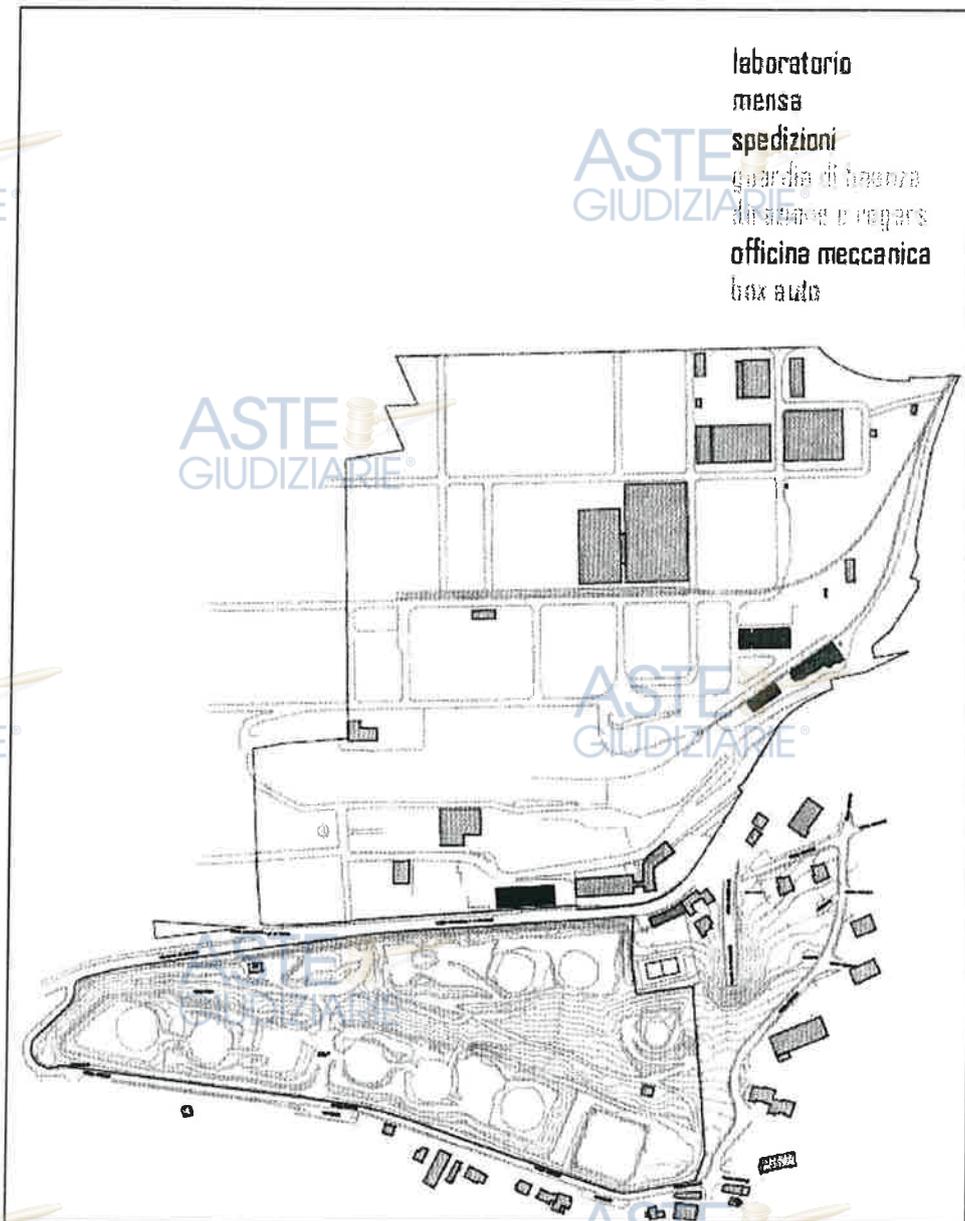
$$\text{€ /mq } 40,00 \times \text{mq } 162.626 = \text{€ } 6.505.040$$

*che arrotondato per difetto determina l'importo di € 6.500.000,00*



*Fabbricati*

L'edificio esistente è composto da circa una ventina di fabbricati, sette dei quali maggiormente significativi, mentre i restanti sono costruzioni destinate a magazzini - logistica - tettoie più o meno fatiscenti. Sono chiaramente edifici in stato di abbandono, elevati sino a un massimo di piani tre fuori terra, privi di rappresentazione planimetrica catastale e anche dell'Attestato di Prestazione Energetica.



Ing. SERGIO ACHILLE ROSSI  
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA  
N° 1383 Sezione A  
INGEGNERE EDILE E ARCHITETTUALE  
INDUSTRIALE DELL'INFORMAZIONE

Si riporta l'analisi di ogni singolo fabbricato comprensivo del resede di pertinenza, precisando che i valori di ciascuno sono stati rilevati dalle due banche dati di riferimento, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il

STUDIO TECNICO ROSSI - via Curtatone n. 2 - 56021 Cascina (PI) - tel. 050 703136 - fax 050 6152160  
e-mail: [ingsergiorossi@interfree.it](mailto:ingsergiorossi@interfree.it) - codice fiscale RSS SGC 64P04 F205 X - partita I.V.A. n. 0128314 050 5

Borsino Immobiliare, deprezzati in ragione della vetustà e dello stato di conservazione.

#### *Capannoni Logistica*

Dislocati nell'area Ex Impianti vi sono una serie di capannoni industriali in disuso, realizzati alcuni in cemento armato ed alcuni in acciaio, che risultano in pessime condizioni di manutenzione. La loro superficie totale è di circa mq 9.000 e si sviluppano per un'altezza massima di piani due da terra a tetto. Il valore al metro quadrato attribuito risulta tale in funzione della superficie coperta, dato di fondamentale importanza viste le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

*superficie lorda calpestabile mq 9.000 €/mq 685,00 € 765.000,00*

#### *Magazzino con Uffici*

L'edificio è un capannone prefabbricato adibito parte a magazzino e parte a uffici. Attualmente l'edificio è abbandonato ma il suo stato di conservazione è buono per la parte strutturale e mediocre per le finiture.

*superficie lorda calpestabile mq 1.950 €/mq 300,00 € 585.000,00*

#### *Laboratorio Analisi*

Edificio risalente agli inizi degli anni '50, destinato ad ospitare i laboratori chimici della raffineria. La costruzione occupa un'area di mq 620 in pianta e si compone di due nuclei di forma rettangolare separata dal vano scala. Il primo nucleo ospitava i laboratori, gli impianti tecnologici e gli spogliatoi su tre livelli mentre il secondo nucleo ospitava gli uffici su quattro livelli. Il fabbricato, di chiara impronta razionalista, ha una struttura in cemento armato in mediocri condizioni di staticità (necessita di interventi di adeguamento sismico - strutturale) mentre gli interni sono assolutamente fatiscenti.

*superficie lorda calpestabile mq 1.750 €/mq 300,00 € 525.000,00*

#### *Mensa*

Fabbricato risalente agli anni '30 si sviluppa su due livelli con una superficie totale di circa mq 950. Al piano terra sono ubicati gli spogliatoi e i servizi igienici del personale della raffineria, mentre al piano primo si trova la cucina, la dispensa, il bar e la grande sala mensa. Struttura in muratura e dotato di copertura piana, il fabbricato presenta lesioni per cedimenti in fondazione in prossimità del vano scala. In stato di abbandono e disuso l'immobile necessita di importanti lavori di consolidamento e ristrutturazione. Sicuramente la posizione privilegiata, in quanto limitrofo al centro abitato e persino collegato da una passerella pedonale alla viabilità, rende l'edificio interessante per futuri utilizzi commerciali - direzionali anche di possibile interesse pubblico.

*superficie lorda calpestabile mq 950 €/mq 350,00 € 332.500,00*



#### Uffici Spedizioni

L'edificio è composto da un unico corpo di fabbrica con superficie in pianta di mq 250 e due piani in elevazione. La destinazione principale era quella ad uffici con i relativi servizi. Costruito negli anni '30 e ristrutturato negli anni '60, la struttura portante è in muratura (non si evidenziano cedimenti e lesioni strutturali) e la copertura presenta evidenti segni di infiltrazione. L'immobile necessita di un intervento di ristrutturazione e risanamento in considerazione dello stato precario di manutenzione, ma vista la vicinanza al centro abitato di Aquilinia potrebbe avere una molteplice funzione direzionale - commerciale.

superficie lorda calpestabile mq 500 €/mq 350,00 € **175.000,00**

#### Officina Meccanica

Il fabbricato è composto al piano terra da un unico corpo con una superficie di circa mq 700, mentre il piano primo, al quale si accede da una scala esterna posta in prossimità del principale accesso all'area dalla via provinciale n. 14, si sviluppa per una superficie di circa mq 450. La struttura, in cemento armato, è caratterizzata da ampie aperture, ma lo stato di manutenzione è precario; il suo possibile utilizzo, dopo un'importante ristrutturazione, è sicuramente multiplo (direzionale, commerciale, espositivo, ...) vista la favorevole collocazione.

superficie lorda calpestabile mq 1.150 €/mq 300,00 € **345.000,00**

#### Autorimesse

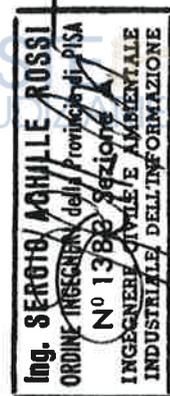
Lungo la strada provinciale n. 14 (principale viabilità che attraversa il paese di Aquilinia), in prossimità del centro abitato e prospiciente gli uffici della ex direzione della raffineria, si trovano n. 5 autorimesse della complessiva superficie di mq 170. Dotate di saracinesca metallica e in sufficiente grado di manutenzione (si precisa che non è stato possibile visionarle all'interno), queste risultano essere appetibili sul mercato immobiliare.

superficie lorda calpestabile mq 170 €/mq 500,00 € **85.000,00**

#### Uffici Direzionali

L'edificio storico che ospitava la direzione della raffineria risale agli anni '30 e si sviluppa su tre livelli di cui il primo parzialmente interrato. L'accesso principale (secondo livello), di ampie dimensioni, è disposto sul fronte stradale e serve, attraverso un'ampia ed importante scalinata, il piano primo. All'interno l'edificio ha uno sviluppo classico in relazione alla destinazione di uso direzionale, infatti troviamo un corridoio centrale che dà accesso agli uffici da entrambi i lati.

In aderenza al fabbricato descritto, lato est, si trova un ampliamento realizzato negli anni '50 dal noto architetto Ernesto Nathan Rogers. Gli edifici presentano due diverse quote di imposta e sono uniti tra loro da un vano scala completamente



chiuso. La divisione interna del "Rogers" è indubbiamente moderna per l'epoca nel quale è stato edificato infatti troviamo vari ambienti di ampia superficie (open space) oltre a uffici con vista verso il mare disimpegnati da un corridoio lato strada. Lo stato di manutenzione di entrambi gli edifici è discreto da un punto di vista strutturale ma il degrado e l'abbandono rendono necessaria per gli ambienti una completa ristrutturazione.

Si precisa che nel calcolo della superficie lorda calpestabile si è considerata un'aliquota del 50% per i locali interrati con superficie aero - illuminante ridotta o inferiore alla norma.

superficie lorda calpestabile mq 2.850 €/mq 600,00 **€ 1.710.000,00**

Il valore complessivo dei fabbricati dell'area denominata Ex Impianti è pari a € 4.522.500, che arrotondato per difetto determina l'importo di **€ 4.500.000,00**

### Area Monte San Giovanni

Il recente strumento urbanistico adottato prevede la possibilità edificatoria su porzione dei terreni dell'area mentre la restante parte risulta vincolata quale verde e attrezzature pubbliche soggette al Piano Attuativo Comunale del 2009 già citato per i terreni in area Noghere. Catastralmente i terreni risultano essere i seguenti:

LM1 - LM2 - LM3 - LM4

foglio n. 16	particella 93/1	superficie catastale	mq	64.358
foglio n. 16	particella 93/11	superficie catastale	mq	412
foglio n. 16	particella 93/9	superficie catastale	mq	10.212
	totale	superficie catastale	<b>mq</b>	<b>74.982</b>

Area Opere Pubbliche

foglio n. 16	particella 93/52	superficie catastale	mq	13.339
foglio n. 16	particella 93/22	superficie catastale	mq	298
	totale	superficie catastale	<b>mq</b>	<b>13.637</b>



I terreni individuati dalle lettere LM1 -LM2 - LM3 -LM4 risultano in zona edificabile; per stabilirne il valore unitario si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima in base al valore di trasformazione. I parametri urbanistici contenuti nella scheda comunale di progetto riportano una superficie territoriale pari a mq. 77.500, un indice di P.A.C. pari a 0,322, un volume massimo edificabile fuori terra pari a mc 25.000 distribuito in tre ambiti (residenziale/pertinenze mc 18.000 - direzionale e commerciale, esclusa la grande distribuzione, mc 7.000).

Considerando una altezza virtuale di cm 300, siamo in grado di stabilire la Superficie Utile Lorda (Vol/SUL): mq 6.000 per il residenziale e mq 2.333 per il commerciale/direzionale. Implementando tali valori del 20% relativo alle superfici

accessorie abbiamo queste superfici totali:

- residenziale mq 7.200
- commerciale - direzionale mq 2.800

Il valore del costruito è stato stabilito moltiplicando le superficie sopra citate per i valori medi degli immobili, con la medesima destinazione, rilevati sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sia dal Borsino Immobiliare della zona:

- residenziale mq 7.200 €/mq 2.050,00 € 14.760.000,00
- comm./direz. mq 2.800 €/mq 1.450,00 € 4.060.000,00

considerando il costo di costruzione al mq:

- residenziale mq 7.200 × €/mq 1.100,00 = € 7.920.000,00
- comm./direz. mq 2.800 × €/mq 850,00 = € 2.380.000,00

i costi per gli oneri comunali e professionali quantificabili in €/mq 270,00:

- residenziale mq 7.200 × €/mq 270,00 = € 1.944.000,00
- comm./direz. mq 2.800 × €/mq 270,00 = € 756.000,00

i costi degli oneri finanziari nella percentuale del 2%:

- residenziale € 14.400.000,00 × 2% = € 288.000,00
- comm./direz. € 4.200.000,00 × 2% = € 84.000,00

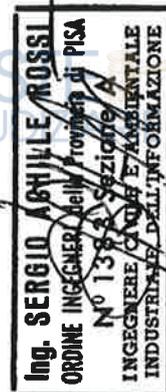
i costi relativi a un utile di impresa pari al 8%:

- residenziale € 14.400.000,00 × 8% = € 1.152.000,00
- comm./direz. € 4.200.000,00 × 8% = € 336.000,00

Detraendo dal valore determinato i costi sopra elencati otteniamo i seguenti valori:

- residenziale € 3.456.000,00
- comm./direz. € 504.000,00

Ottenendo un valore totale pari a € 3.960.000 che, diviso per la superficie di proprietà, mi determina un valore del terreno pari a €/mq 52,81.



Mediando i valori ottenuti da questo calcolo possiamo ritenere congruo stimare il terreno pari a **€/mq 53,00**, che, moltiplicato per la superficie di proprietà XXXXXXXXXX determina un valore dell'area non bonificata, arrotondato per eccesso, pari a **€ 4.000.000,00**.

Per quanto riguarda i terreni privi di capacità edificatoria e soggetti a opere pubbliche, questi sono parte del Piano Attuativo Comunale di iniziativa pubblica approvato il 17.12.2009 e convenzionato in data 28.01.2010, ove in attuazione di ciò Teseco dovrà provvedere alla loro urbanizzazione, manutenzione per anni tre dalla data del collaudo e finale cessione gratuita alla Pubblica Amministrazione (per queste aree non è prevista alcuna bonifica). I costi di tale impegno, stimati direttamente dalla convenzione, risultano essere:

– costi di urbanizzazione	€ 562.319,09
– costi di manutenzione (costo stimato di € 1,50 x 13.637 x 3 )	€ 61.366,50
<b>totale costi</b>	<b>€ 623.685,59</b>

*Il valore complessivo dell'area denominata Monte San Giovanni e rappresentata dalle lettere LM1 – LM2 – LM3 –LM4 e dall' Area Opere Pubbliche, risulta pari a*

$$€ 4.000.000,00 - € 623.685,59 = € 3.376.314,41$$

**Area Monte D'Oro**

Le aree localizzate in questa zona sono destinate, dal vigente strumento urbanistico in massima parte a servizi di carattere pubblico (verde, parcheggio, pista ciclabile, ...) e quindi oggetto di cessione a titolo di esproprio e a titolo gratuito, fatta eccezione per una superficie di circa mq 3.630 confermata in zona residenziale B3.

Si tratta esattamente delle particelle:

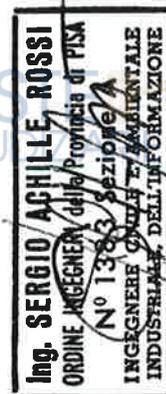
- 1158/3 di mq 2.117, classificata in B3 per circa mq 700
- 1158/4 di mq 1.904, classificata in B3 per circa mq 1.600
- 1160/13 di mq 1.330, che pur essendo classificata in B3 non è utilizzabile a fini edificativi essendo vincolata a verde privato.

I prezzi unitari dei terreni, in seguito riportati, sono stati quindi valutati per tre diverse tipologie:

- area edificabile con indice fondiario pari a 0,32, a cui è stato attribuito un valore medio di €/mq 130,00

foglio n. 12	particella 1158/3	superficie catastale	mq	700
foglio n. 12	particella 1158/4	superficie catastale	mq	1.600
	totale	superficie catastale	<b>mq</b>	<b>2.300</b>
		valore area	<b>€</b>	<b>299.000,00</b>

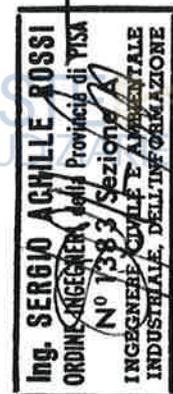
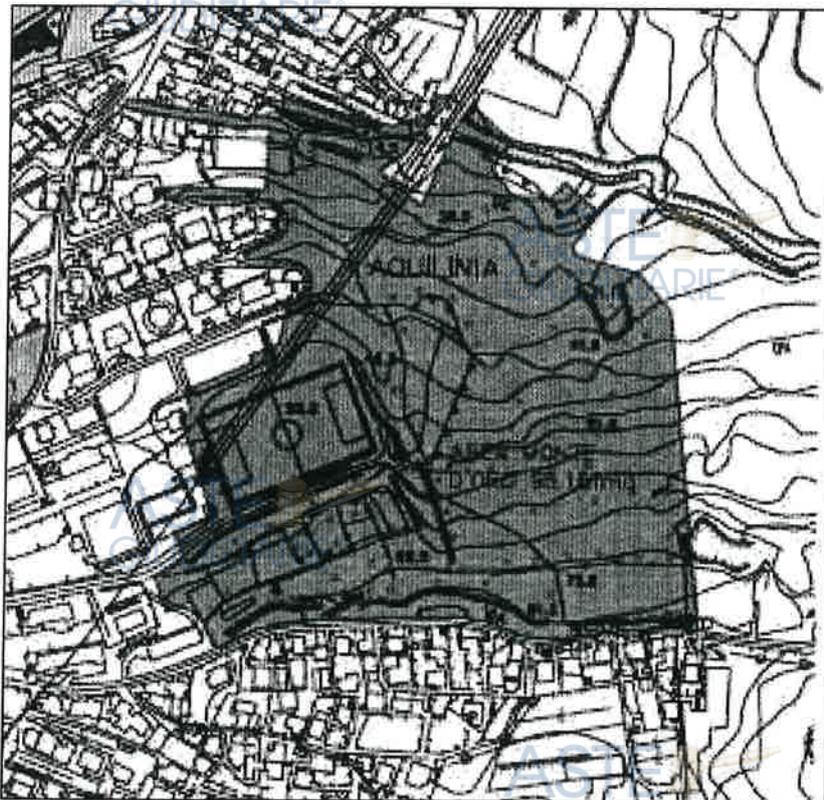
- area soggetta a esproprio, a cui è stato attribuito un valore medio di €/mq 5,50



foglio n. 12	particella 1160/3	superficie catastale	mq	592
foglio n. 12	particella 1160/13	superficie catastale	mq	1.330
foglio n. 12	particella 1160/71	superficie catastale	mq	357
foglio n. 12	particella 1158/1	superficie catastale	mq	2.580
foglio n. 12	particella 1158/2	superficie catastale	mq	2.117
foglio n. 12	particella 1158/3	superficie catastale	mq	1.417
foglio n. 12	particella 1158/4	superficie catastale	mq	304
foglio n. 12	particella 1157/1	superficie catastale	mq	869
foglio n. 12	particella 1157/2	superficie catastale	mq	2.142
foglio n. 12	particella 1148/1	superficie catastale	mq	1.195
foglio n. 12	particella 1148/2	superficie catastale	mq	1.345
	<b>totale</b>	<b>superficie catastale</b>	<b>mq</b>	<b>14.248</b>
		<b>valore area</b>	<b>€</b>	<b>78.364,00</b>

- area agricola con coltura a bosco, a cui è stato attribuito un valore medio di €/mq 2,50

foglio n. 12	particella 1160/1	superficie catastale	mq	86.244
		<b>valore area</b>	<b>€</b>	<b>215.610,00</b>



Si precisa che sulle aree rappresentate nel foglio 12 particelle 1159/1 e 1159/2 della complessiva superficie catastale di mq 12.207, è stato realizzato da [redacted] un

STUDIO TECNICO ROSSI - via Curtatone n. 2 - 56021 Cascina (PI) - tel. 050 703136 - fax 050 6152160  
e-mail: [ingsergiorossi@interfree.it](mailto:ingsergiorossi@interfree.it) - codice fiscale RSS SGC 64P04 F205 X - partita I.V.A. n. 0128314 050 5

campo sportivo in manto erboso sintetico, già collaudato, ma non ancora ceduto gratuitamente al Comune.

*Il valore complessivo dell'area denominata Monte D'Oro risulta pari a*

**€ 299.000,00 + € 78.364,00 + € 215.610,00 = € 592.974,00**

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI STIMATI**

<b>NOGHERE</b>	<b>€ 940.838,31</b>
<b>EX IMPIANTI TERRENI</b>	<b>€ 6.500.000,00</b>
<b>EX IMPIANTI FABBRICATI</b>	<b>€ 4.500.000,00</b>
<b>MONTE SAN GIOVANNI</b>	<b>€ 3.376.314,41</b>
<b>MONTE D'ORO</b>	<b>€ 592.974,00</b>

In fede

*Dott. Ing. Sergio A. ROSSI*

**Ing. SERGIO ACHILLE ROSSI**  
**ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA**  
**N° 1383 Sezione A**  
**INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE**  
**INDUSTRIALE, DELL'INFORMAZIONE**

SEDI OPERATIVE  
VIA VITTORINI - CERBARA - 08012 CITTA' DI CASTELLO (PG)  
VIA XX SETTEMBRE, 16 - 82037 SANSEPOLCRO (AR) - ITALY



ANALISI DEI SISTEMI AMBIENTALI - CONSULENZA GEOAMBIENTALE

Sansepolcro,  
13/10/2016

Località:

- AREA Ex Impianti
- AREA Monte S. Giovanni
- AREA Noghere



Provincia di Trieste  
**COMUNE DI MUGGIA**

**PERIZIA TECNICO-AMBIENTALE**

**STIMA DEI COSTI RELATIVI AGLI INTERVENTI DI BONIFICA AMBIENTALE DA REALIZZARE SUI TERRENI SITI NEL COMUNE DI MUGGIA (TS) DI PROPRIETA' DI [REDACTED]**



Allegato b.

**INDICE**

1.0 - PREMESSA	3
2.0 - VERIFICA DOCUMENTALE E DEI SITI	5
3.0 - STIMA DEI COSTI DI BONIFICA	20
4.0 - CONCLUSIONI	22

## 1.0 – PREMESSA

Su incarico del Dott. Giovanni Zucconi Giudice Delegato del Tribunale di Pisa – Ufficio Fallimentare (Proc. N. 41/2015) lo scrivente Studio GEURO GEOAMBIENTE ha effettuato la Perizia Tecnico-Ambientale finalizzata alla stima del costo degli interventi di bonifica ambientale, da realizzare sui terreni siti nel comune di Muggia (TS) di proprietà di [REDACTED], (come riportato in fig. 1).



Fig. 1 – Ubicazione sito.

Prima di procedere alla descrizione del lavoro effettuato ci preme precisare che la valutazione del costo di bonifica e la necessità di conoscere il condizionamento del valore di un bene ricorre ogni qualvolta esso deve soddisfare precise esigenze economiche, che non possono trovare riscontro nelle comuni cognizioni degli operatori economici.

Purtroppo non è sempre agevole recepire la portata o l'influenza dei vari fattori che presiedono alla formazione ed alla evoluzione del valore dei singoli beni.

Ciò significa che non esiste una sicura ed univoca base o scala di misura, che consenta al perito di operare senza tema di errore.

I beni economici sono tali proprio in virtù della loro intrinseca connessione al concetto del valore economico, il quale non potrà mai considerarsi entità assoluta ed incontestabile.

La valutazione delle passività di un bene economico rappresenta, perciò, un giudizio che, muovendo da determinate premesse, si sviluppa intorno ad una proposizione logica, la quale, alla fine, troverà la sua sintesi in una cifra che ne riassume il costo.

È, perciò, importante prendere atto che la passività è fondata sul concetto di equivalenza, della problematica in esame, con una certa quantità di moneta necessaria per la soluzione del problema riscontrato.

Si ribadisce quindi che tale equivalenza può essere espressa in funzione di una determinata ragione o scopo pratico, a cui corrisponde uno o più criteri economici attraverso i quali è possibile dare pratica soluzione e conseguente coerente individuazione dei costi.

In altre parole l'onere della passività è la traduzione in cifra di una procedura riconosciuta, alla quale corrisponde una realtà documentata rappresentata dal costo individuato per il risanamento del sito.

## 2.0 – VERIFICA DOCUMENTALE E DEI SITI

La consultazione dei documenti relativi al SIN di Trieste, nei quali sono riassunti i risultati delle indagini effettuate per la verifica dello stato qualitativo delle matrici ambientali terreno ed acque sotterranee, si riferiscono a:

- rapporto conclusivo delle indagini di caratterizzazione;
- integrazione al rapporto conclusivo delle indagini di caratterizzazione;
- risultati della campagna di indagine di approfondimento ai fini progettuali;
- analisi delle condizioni per la messa in sicurezza d'emergenza dell'area; contenuti nella Sintesi delle attività di Caratterizzazione Ambientale - ██████████, 18/10/2005.

In ottemperanza a quanto previsto dalla Normativa vigente sono state eseguite le seguenti attività consistite in:

- raccolta delle informazioni utili ad esaminare compiutamente le aree;
- analisi cartografica storico-evolutiva delle aree/lotti;
- screening storico evolutivo delle attività svolte sui Lotti;
- posizionamento griglia di riferimento;
- esame della realtà dei luoghi e confronto estemporaneo con i documenti raccolti;
- sovrapposizione tra documenti raccolti e rilievi del sopralluogo;
- descrizione degli elementi utili alla valutazione economica della passività immobiliare.

Si sottolinea che il presente documento non costituisce fonte diretta di verifica analitica in quanto, rappresentando esclusivamente il confronto fra le diverse stime precedentemente effettuate e l'analisi delle evidenze in campo, determina cautelativamente i costi necessari per la bonifica dei lotti.

Come riportato in premessa la stima elaborata è contraddistinta da una forbice ampia sensibilmente condizionata dall'attuale livello di conoscenza dei luoghi e delle problematiche documentate.

E' evidente che un maggior assoluto livello di conoscenza dei siti è indispensabile (soprattutto se correlato al livello di beneficio da questo ottenibile), se riferito in particolare ad interventi tecnologici di recupero ambientale non tradizionali, per i quali necessita un approfondimento specifico di indagine.

Le aree oggetto della presente valutazione (vedi fig. 2) riguardano:

- Area "Ex Impianti", nel caso specifico lotti LI1, LI5, LI10;
- Area "Monte San Giovanni", nel caso specifico lotti LM1, LM2, LM3, LM4;
- Area "Noghère", nel caso specifico lotti LN2, LN3, LN4.

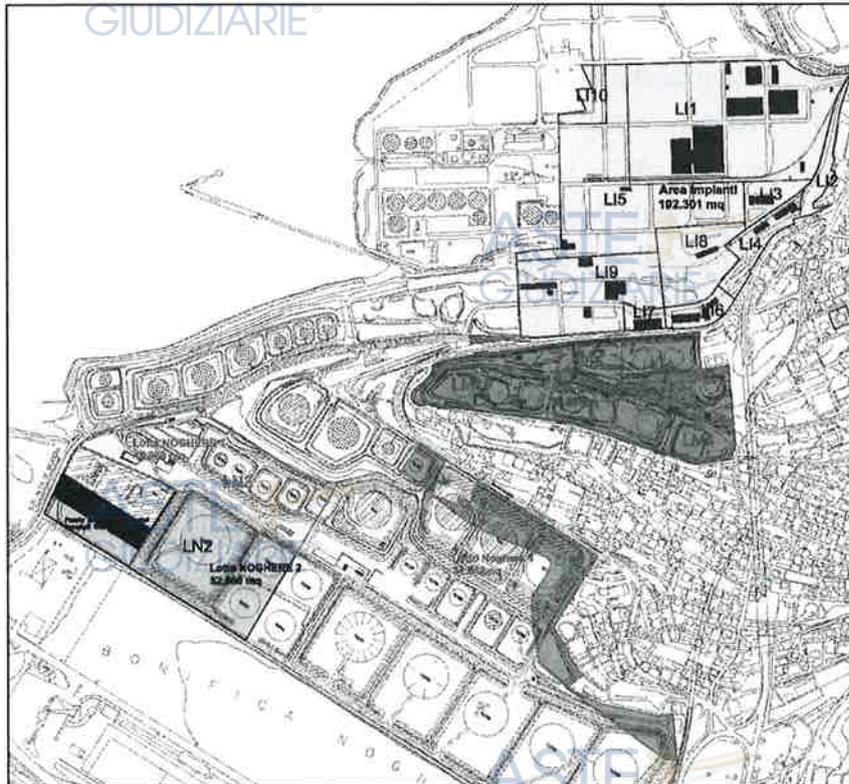


Fig. 2 - Planimetria Generale

La verifica delle criticità ambientali preliminari si è basata sull'analisi dei seguenti atti e documenti relativi a:

- Sintesi delle attività di Caratterizzazione Ambientale - [REDACTED], 18/10/2005;
- Valutazione dei costi di bonifica di alcune aree di proprietà [REDACTED], febbraio 2016;
- Perizia di stima giurata - Geom. Francesco Baudino, 12/02/2016.

Successivamente alla fase preliminare e al fine di verificare la conformità degli elementi indagati negli atti sopra riportati, in data 27/09/2016 è stato effettuato il sopralluogo presso il sito in oggetto alla presenza dei Responsabili [REDACTED], del Dott. Giuseppe Rotunno e dell'Ing. Sergio Rossi.

Per la corretta delimitazione areale delle criticità emerse e valutazione delle problematiche riscontrate è stata definita per ogni area di studio una griglia geometrica di riferimento pari a 20.0x20.0 m (vedi fig. 3-4-5).

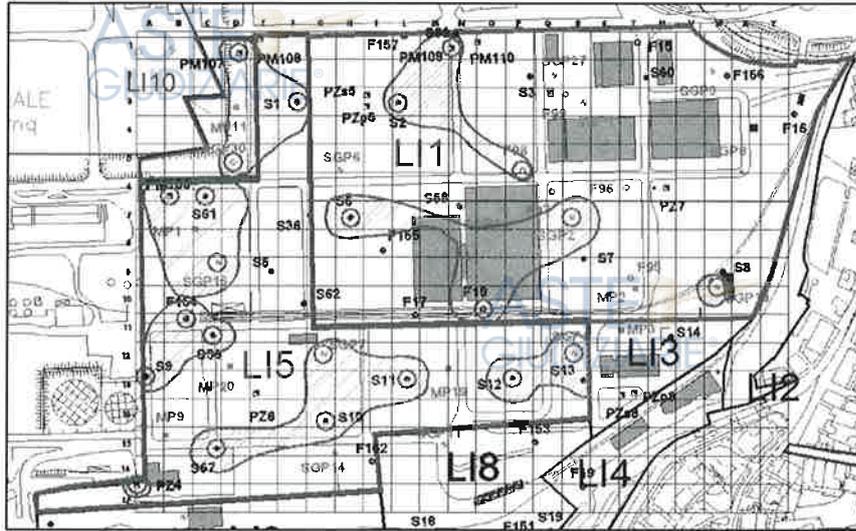


Fig. 3 - Griglia geometrica \_ Area "Ex Impianti"



Fig. 4 - Griglia geometrica \_ Area "Monte San Giovanni"

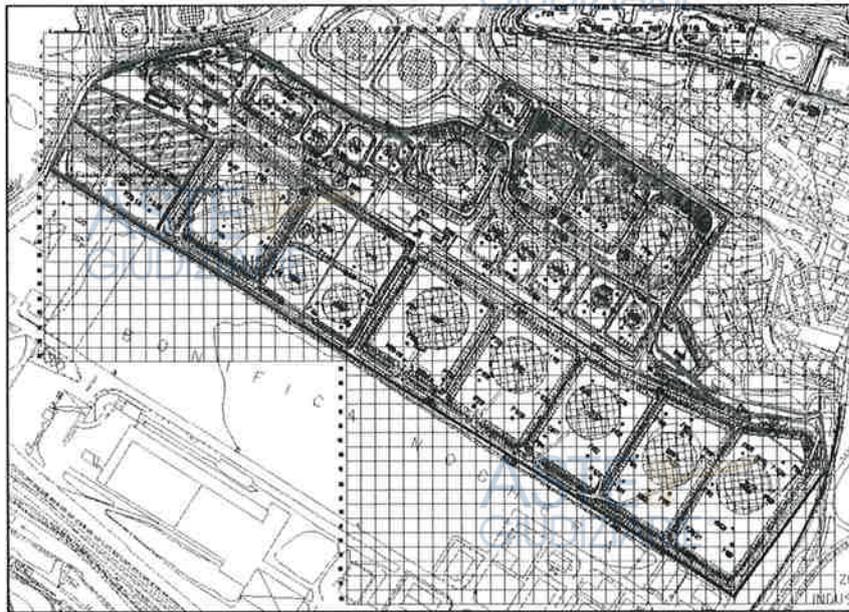


Fig. 5 - Griglia geometrica \_ Area "Noghere"

La scelta rappresenta un utile e fondamentale supporto per la:

- ✓ delimitazione corretta delle problematiche ambientali residue;
- ✓ valutazione effettiva dei volumi delle matrici compromesse;
- ✓ stima reale dei costi di bonifica.

I risultati delle procedure applicate hanno evidenziato uno scostamento dagli studi citati riconducibile alla complessità sito-specifica che comporta nelle diverse aree/lotti sia discreti incrementi e sia ridimensionamenti delle diverse problematiche già individuate ed in questi contenute.

Si riportano di seguito le valutazioni specifiche ottenute dall'analisi dei dati contenuti nei documenti forniti da [REDACTED] e dalle verifiche condotte durante il sopralluogo.

Si precisa che nel sito di "Monte San Giovanni" le verifiche cartografiche hanno indicato una incongruità rispetto agli elaborati di [REDACTED] ma al quale, per semplicità espositiva, si è scelto in ogni modo di adeguarsi.



Lotto LI5

Il lotto LI5 ha una superficie pari a 48.240 mq.

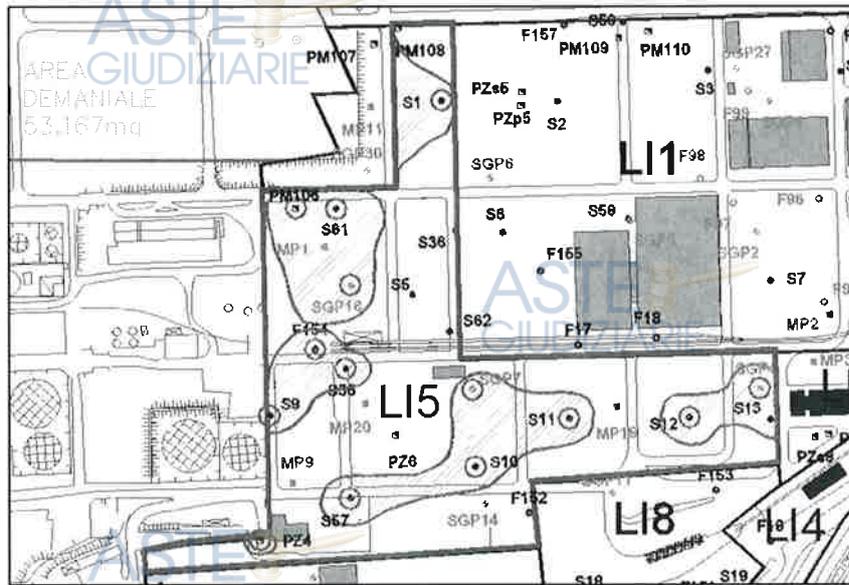


Fig. 7 - Lotto LI5 \_ Aree contaminate

Le matrici contaminate risultano:

- ✓ matrice terreno;
- ✓ matrice acque.

Nei terreni sono presenti idrocarburi leggeri e pesanti, solventi organici aromatici.

Le acque sotterranee sono contaminate da idrocarburi e metalli.

Lotto LI10

Il lotto LI10 ha una superficie pari a 4.590 mq.

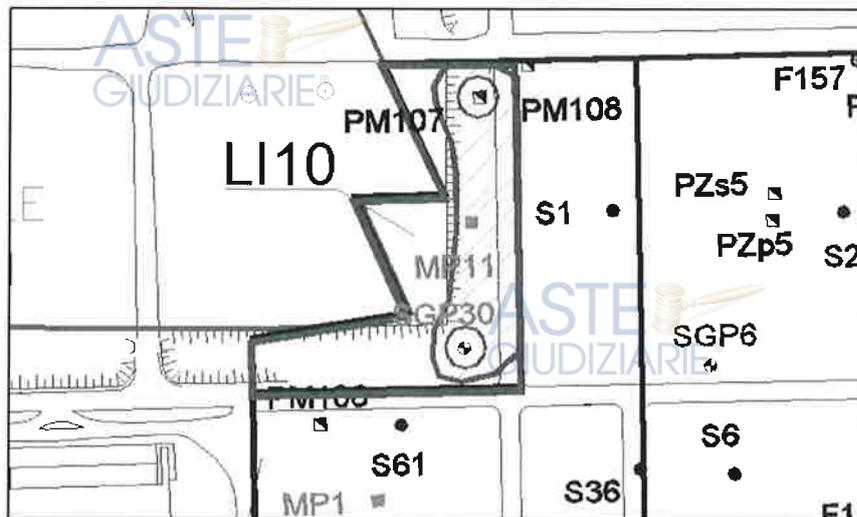


Fig. 8 - Lotto LI10 - Aree contaminate

Le matrici contaminate risultano:

- ✓ matrice terreno.

Nei terreni sono presenti idrocarburi leggeri e pesanti, solventi organici aromatici.

## Area "Monte san Giovanni"

Lotto LM1

Il lotto LM1 ha una superficie pari a 24.250 mq.

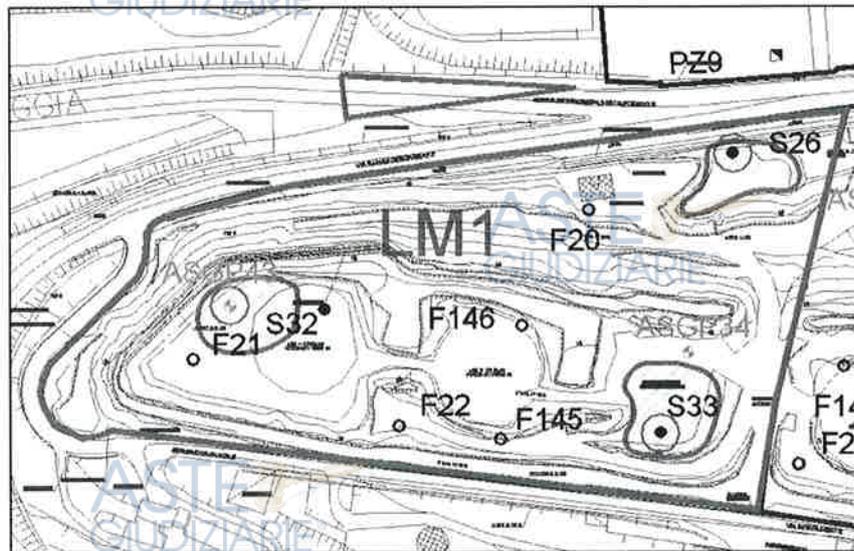


Fig. 9 - Lotto LM1 \_ Aree contaminate

Le matrici contaminate risultano:

- ✓ matrice terreno.

Nei terreni sono presenti idrocarburi leggeri e pesanti, IPA.

Lotto LM2

Il lotto LM2 ha una superficie pari a 18.450 mq.

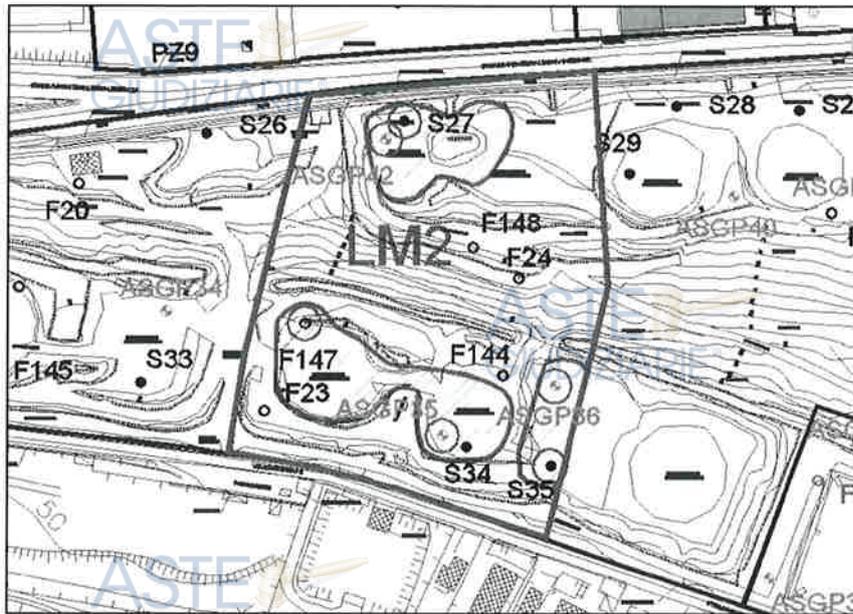


Fig. 10 - Lotto LM2 \_ Aree contaminate

Le matrici contaminate risultano:

- ✓ matrice terreno.

Nei terreni sono presenti idrocarburi leggeri e pesanti, metalli, IPA.

Lotto LM3

Il lotto LM3 ha una superficie pari a 24.900 mq.

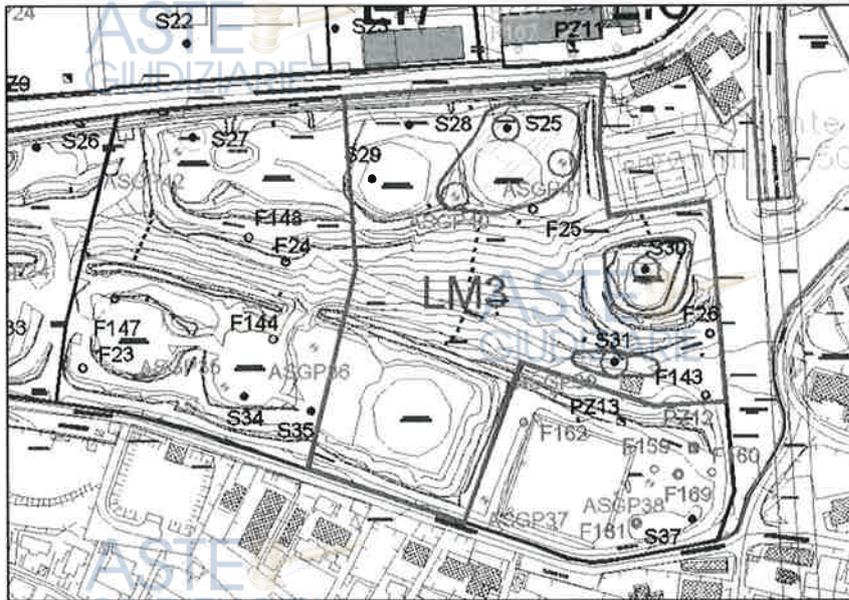


Fig. 11 - Lotto LM3 \_ Aree contaminate

Le matrici contaminate risultano:

- ✓ matrice terreno.

Nei terreni sono presenti idrocarburi leggeri e pesanti, IPA.

Il lotto LM4 ha una superficie pari a 8.800 mq.

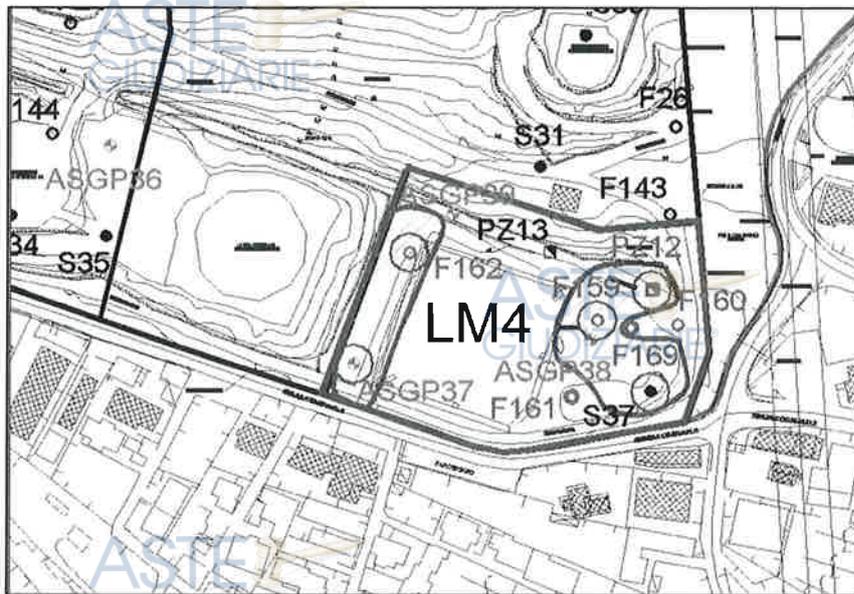


Fig. 12 - Lotto LM4 \_ Aree contaminate

Le matrici contaminate risultano:

- ✓ matrice terreno.

Nei terreni sono presenti idrocarburi leggeri e pesanti, metalli IPA.

I livelli di caratterizzazione risultano inadeguati alle problematiche riscontrate (discarica e vasca antincendio) che richiedono approfondimenti di indagine per evitare inutili appesantimenti alle stime.

**Area "Noghere"**Lotto LN2

Il lotto LN2 ha una superficie pari a 50.500 mq.

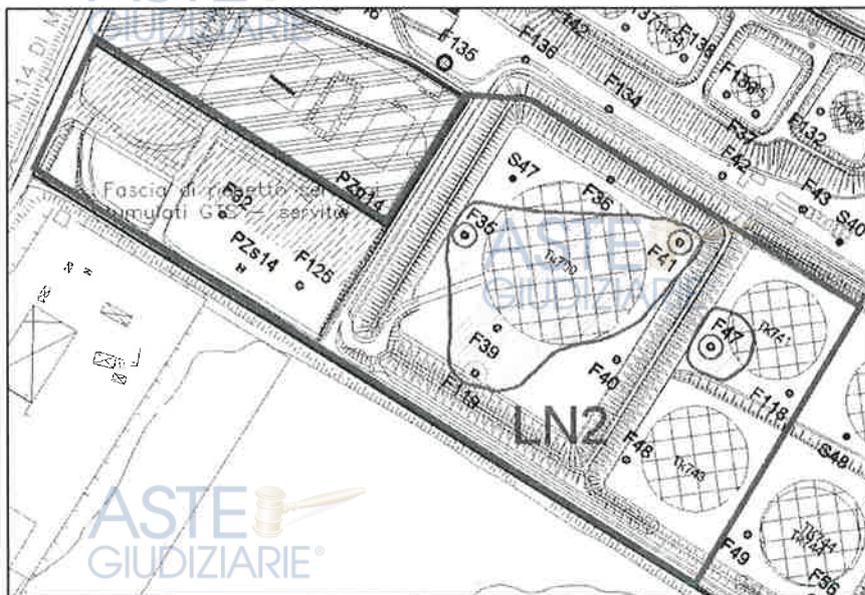


Fig. 13 - Lotto LN2 \_ Aree contaminate

Le matrici contaminate risultano:

- ✓ matrice terreno;
- ✓ matrice acque.

Nei terreni sono presenti idrocarburi leggeri e pesanti.

Le acque sotterranee sono contaminate da idrocarburi e metalli.

I livelli di caratterizzazione risultano inadeguati alle problematiche riscontrate (volume occupato dalle fondazioni profonde) che richiedono approfondimenti di indagine per evitare inutili appesantimenti alle stime.

Lotto LN3

Il lotto LN3 ha una superficie pari a 43.900 mq.

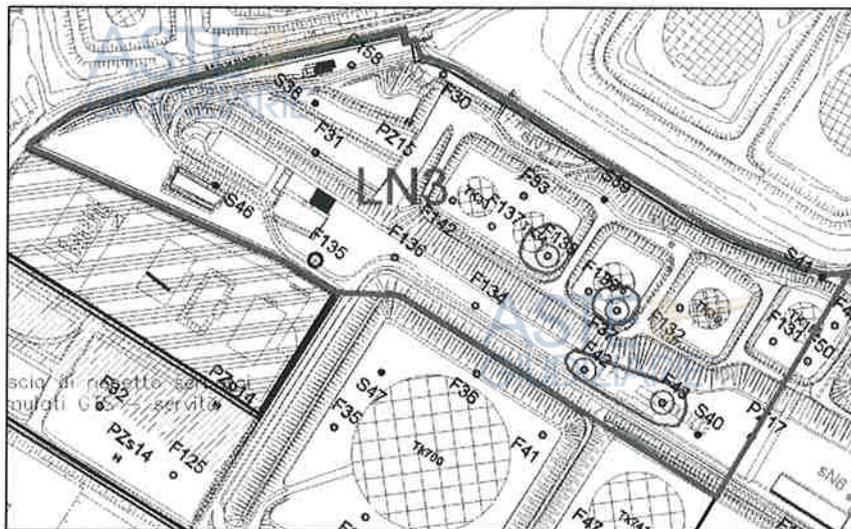


Fig. 14 - Lotto LN3 - Aree contaminate

Le matrici contaminate risultano:

- ✓ matrice terreno;
- ✓ matrice acque.

Nei terreni sono presenti idrocarburi pesanti.

Le acque sotterranee sono contaminate da metalli.

Lotto LN4

Il lotto LN4 ha una superficie pari a 34.000 mq.



Fig. 15 - Lotto LN4 \_ Aree contaminate

Le matrici contaminate risultano:

- ✓ matrice terreno;
- ✓ matrice acque.

Nei terreni sono presenti idrocarburi leggeri e pesanti, solventi organici aromatici.

Sono inoltre risultati presenti terreni frammisti a rifiuti e MCA.

Le acque sotterranee sono contaminate da idrocarburi e metalli.

I livelli di caratterizzazione risultano inadeguati alle problematiche riscontrate (volume relativo ai terreni frammisti a rifiuti e MCA) che richiedono approfondimenti di indagine per evitare inutili appesantimenti alle stime.

In relazione a quanto precedentemente descritto si riportano nel cap. 3 le valutazioni dei costi, effettuate in base alle caratteristiche dei luoghi ed alle problematiche riscontrate durante i sopralluoghi condotti che hanno evidenziato:

- importanti livelli di contaminazione residue nell'area "Ex Impianti", nel caso specifico lotti LI1 e LI5;
- incertezze documentali nell'area "Monte San Giovanni", in particolare lotto LM4;
- valutazioni ottimistiche nell'area "Noghère", in particolare lotto LN4.

### 3.0 – STIMA DEI COSTI DI BONIFICA

In relazione a quanto precedentemente descritto si riportano le valutazioni dei costi effettuate in base alle caratteristiche dei luoghi, delle tipologie di rifiuto ancora presenti ed alle problematiche riscontrate durante i sopralluoghi condotti, che hanno evidenziato:

- importanti contaminazione residue nell'area "Ex Impianti" nei lotti LI1 e LI5;
- incertezze documentali nell'area "Monte San Giovanni", in particolare lotto LM4;
- valutazioni ottimistiche nell'area "Noghère", in particolare lotto LN4.

#### **Area "Ex Impianti"**

I dati contenuti nel Piano di caratterizzazione e le verifiche condotte durante i sopralluoghi (in particolare nei lotti LI1 e LI5) evidenziano la presenza di contaminazioni superficiali e sub superficiali dei terreni, con interessamento delle acque di falda superficiale.

**Totale Stima dei costi: 3.200.000 euro**

#### **Area "Monte san Giovanni"**

lotto LM1

I dati contenuti nel Piano di caratterizzazione mostrano contaminazioni superficiali e sub superficiali dei terreni senza interessamento delle acque sotterranee.

Stima dei costi: 410.000 euro

lotto LM2

I dati contenuti nel Piano di caratterizzazione evidenziano la presenza di contaminazioni superficiale e sub superficiale dei terreni senza interessamento delle acque sotterranee.

Stima dei costi: 700.000 euro

lotto LM3

I dati contenuti nel Piano di caratterizzazione mostrano contaminazioni superficiali e sub superficiali dei terreni senza interessamento delle acque sotterranee.

Stima dei costi: 430.000 euro

lotto LM4

I dati contenuti nel Piano di caratterizzazione evidenziano la presenza di contaminazioni superficiali e sub superficiali dei terreni senza interessamento delle acque sotterranee.

I livelli di caratterizzazione risultano inadeguati alle problematiche riscontrate che richiedono approfondimenti di indagine nelle aree specifiche per evitare inutili appesantimenti alle stime.

In assenza di approfondimenti vale quanto specificato nelle conclusioni circa la forbice delle quotazioni di bonifica.

Stima dei costi: 1.100.000-1.900.000 euro

**Totale Stima dei costi 2.640.000-3.440.000 euro**

**Area "Noghere"**

lotto LN2

I livelli di caratterizzazione risultano inadeguati alle problematiche riscontrate che richiedono approfondimenti di indagine nelle aree specifiche per evitare inutili appesantimenti alle stime.

Stima dei costi: 3.000.000 euro

lotto LN3

I dati contenuti nel Piano di caratterizzazione evidenziano la presenza di contaminazioni superficiale e sub superficiale dei terreni con interessamento delle acque sotterranee.

Stima dei costi: 130.000 euro

lotto LN4

I livelli di caratterizzazione risultano inadeguati alle problematiche riscontrate per cui sono necessari approfondimenti di indagine nelle aree specifiche per evitare inutili appesantimenti alle stime.

Le valutazioni economiche proposte sono prudenziali soprattutto in mancanza di un accordo con gli impianti che garantiscono prezzi di conferimento molto contenuti (es. Paesi Confinanti).

Stima dei costi: 2.800.000 euro

**Totale Stima dei costi 5.930.000 euro**

#### 4.0 – CONCLUSIONI

Il probabile prezzo di bonifica come sopra determinato non tiene conto dei particolari elementi che l'area da valutare presenta rispetto ai terreni assunti per comparazione dai quali sono stati rilevati i costi noti recenti e certi.

Pertanto al probabile prezzo di mercato si dovranno operare le detrazioni che rappresentano una economia nel costo di fabbricazione o nel maggiore aggravio di spesa.

Il costo di bonifica per adeguarsi alla particolare destinazione d'uso prevista per l'area oggetto di stima, al fine di procedere al normale e libero utilizzo del sito, corrisponde al "vincolo imposto" alla realizzazione obbligatoria di tutte le opere di risanamento necessarie per la corretta libera vendita del bene.

Lo scrivente ha ravvisato a tal fine l'opportunità di avvalersi anche delle quotazioni ufficializzate nel più recente "Valutazione dei costi unitari di bonifica dei suoli", edito da APAT.

Si evidenzia che nella pagina riservata alle possibili tecniche utilizzabili nelle aree ed ai conseguenti costi di bonifica, riportati in relazione, vengono indicate quotazioni comprese tra il minimo di 70 €/t ed un massimo di 140 €/t.

Trattasi di una forbice molto ampia nella quale non possono incidere requisiti, fattori e contesti diversi tra le quali debbonsi elencare quelli afferenti le caratteristiche del lotto di terreno in argomento, la conformazione, tipologia e ampiezza della problematica riscontrata, le possibili tecnologie di risanamento utilizzabili; la conseguente autonomia funzionale dello stesso è condizionata inoltre dall'utilizzazione più o meno immediata della edificazione prevista.

La forbice, di ordine tecnico, è molto ampia e si adegua alla pari ampiezza della forbice di ordine economico, quale rilevata nelle quotazioni della citata "Valutazione dei costi unitari di bonifica dei suoli", la cui validità deve essere riferita, come già anticipato ed a parità di tutte le altre condizioni e requisiti, alla effettiva possibilità di risanamento (e conseguente edificabilità), ove gli oneri di bonifica trovano compensazione ed assorbimento anche attraverso un incremento delle conoscenze del sito, tuttora incomplete.

**STUDIO GEURO GEOAMBIENTE**

Dott. Federico BILGATA