

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
TIPO "FULL"**

DEPOSITO OLI MINERALI CON ANNESSI UFFICI E AREA DESTINATA A PARCHEGGIO
sito in Mozzecane (VR), Via dell'Industria n. 6
Cliente: COMI SRL IN FALLIMENTO



Coordinate: **latitudine e longitudine:**

45.312976, 10.831740

VALORE INTERO COMPENDIO

VALORE DI MERCATO ALLA DATA DEL RAPPORTO:	€ 4.275.000,00
VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO DA CONSIDERARE NELLA VENDITA COMPETITIVA IN AMBITO FALLIMENTARE:	€ 3.206.250,00

Sezione 1

DATI RELATIVI ALL'INCARICO	
Data dell'incarico:	04-07-2025
Data sopralluogo:	16-07-2025
Data di esecuzione:	24-07-2025
Data di consegna:	28-07-2025
Committente:	Sig. Accettura Michelangelo in qualità di curatore fallimentare della Società COMI SRL IN FALLIMENTO
Proprietario del bene:	COMI S.R.L.
Persona presente al sopralluogo	Dottor Accettura Michelangelo in qualità di Curatore fallimentare della società COMI SRL IN FALLIMENTO
Documentazione tecnica	Pervenuta al sottoscritto in data 27-03-2025/28-07-2025

Sezione 2

ESTREMI DEL PERITO	
Titolo:	Geometra
Nominativo:	Francesco Mazzucato
Sede studio professionale	Mestrino Via Candeco n. 25/A – CAP 35035
Collegio:	Geometri di Padova
N. iscrizione:	4769
Valutatore immobiliare certificato IMQ	Certificato n. IMQ-VI-1802002 del 22-02-2018 (norma UNI 11558/2014 e ISO 17024/2012)

Sezione 3

SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Scopo del presente rapporto di valutazione è quello di:

- Calcolare e dichiarare il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare (in leasing e confiscato) costituito da un deposito di oli minerali ad uso commerciale con annessi uffici e servizi e area destinata a parcheggio ai fini di una cessione con procedura competitiva in ambito fallimentare;

Il presente rapporto di valutazione, denominato anche perizia di stima, è l'elaborato tecnico che mira a descrivere l'immobile oggetto di analisi, la sua posizione nel territorio, la sua destinazione d'uso attuale, le sue caratteristiche, ecc. e costituisce il documento conclusivo del processo di valutazione che ha il compito di comunicare il valore di mercato ad una determinata data riportandone le finalità, il metodo, le assunzioni e le condizioni limitanti che sono alla base della valutazione.

Sezione 4

ASSUNZIONI

Documentazione tecnica	La documentazione tecnica ricevuta in forma digitale è stata fornita dagli studi professionali che si sono occupati della progettazione e direzione lavori del compendio immobiliare oggetto di valutazione e pertanto il presente rapporto di valutazione viene redatto sulla scorta di tale documentazione esimando il sottoscritto perito da qualsiasi responsabilità circa la veridicità dei dati in essa contenuti. È altresì esclusa la verifica per confronto della documentazione tecnica ricevuta con quella originale depositata presso l'ufficio tecnico Comunale in quanto prestazione non oggetto dell'incarico.
Tipo valutazione	La valutazione immobiliare è del tipo "Full" ed è stata eseguita con il metodo del costo (cost approach) che fornisce un'indicazione del valore in base al principio economico secondo il quale l'acquirente non pagherà per l'immobile più del costo per l'acquisto di un immobile di pari utilità, mediante acquisto o costruzione, incluso il costo del terreno necessario alla costruzione. Sovente, sarà necessario considerare l'obsolescenza dell'immobile in esame rispetto a un immobile analogo nuovo.

Sezione 5

CONDIZIONI LIMITANTI

Ipotecche	Non sono oggetto d'incarico le ispezioni e verifiche ipotecarie presso i competenti uffici.
Fiscalità	Non sono oggetto d'incarico le verifiche riguardanti la materia fiscale derivanti da quanto indicato nell'atto o negli atti di provenienza ed in atti in genere riguardanti l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione.
Sismica	Non è oggetto di incarico la verifica della normativa antisismica.
Verifiche statiche	Non sono oggetto d'incarico le verifiche statiche sulle strutture portanti e la necessità o meno di adeguamenti sismici secondo nuove norme relativamente al fabbricato esistente di cui è prevista la demolizione.

Sezione 6

UBICAZIONE DEL COMPENDIO E DESCRIZIONE GENERALE					
Regione:	Veneto				
Provincia:	Verona				
Comune:	Mozzecane				
Località:	Zona Industriale				
Indirizzo principale:	Via dell'Industria n. 6				
Descrizione generale dell'immobile:	Trattasi di compendio immobiliare destinato al deposito di oli minerali ad uso commerciale con annessi uffici e servizi, autorimessa e area destinata a parcheggio per mezzi pesanti.				
Descrizione del contesto in cui l'immobile è collocato:	Il Comune di Mozzecane si trova a circa venti chilometri a sud-ovest dal capoluogo di Provincia. Il compendio immobiliare è ubicato nella zona produttiva del Comune, posta a circa due chilometri rispetto al centro del paese e dai relativi servizi locali. Il fabbricato insiste su un'area a destinazione prevalentemente produttiva, posta in prossimità della SS 62 al confine con la provincia di Mantova.				
Cenni sull'area	Centrale Semicentrale Semiperiferica Periferica Ultraperiferica Foranea X				
Sismicità	Zona sismica SI tipo 3				
Giudizio su ubicazione Collegabilità opere urbanizzazione	Ottimo	Buono	Discreto X	Sufficiente	Mediocre

Sezione 7

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è uno stabilimento destinato al deposito di oli minerali ad uso commerciale composto da un edificio singolo sviluppato su tre piani fuori terra ricadente sul mappale 250, un deposito di oli minerali ricadente in parte sul mappale 250 e in parte sul mappale 438 e da un'area destinata al parcheggio di mezzi pesanti (mapp. 246-247) fornita di una pesa. Mappale 250 Il mappale 250, avente una superficie catastale complessiva di mq. 4.608, è il lotto, attualmente intestato a SELMABAPIEMME LEASING – SPA, su cui è stato realizzato l'impianto originario. In particolare, le opere di costruzione dello stabilimento sono iniziate nel 2009 e sono state ultimate nel 2018. Tale stabilimento è composto da un fabbricato singolo che rappresenta la sede direzionale e operativa della società, sviluppato su due piani fuori terra ed un piano interrato così composti: <u>PIANO TERRA</u> - ampia autorimessa per mezzi pesanti avente altezza minima di ml. 6,65 e massima di ml. 5,25 con annesso ripostiglio; - Vano destinato al deposito di Oli minerali; - Porzione direzionale composta da ingresso, corridoio centrale che collega n. 5 uffici e n. 2 w.c.; - Spogliatoio con n. 3 w.c. e docce per i dipendenti collegato direttamente all'autorimessa; <u>PIANO PRIMO</u> Adibito interamente ad uso direzionale, composto da n. 5 uffici di cui uno con ripostiglio e w.c. ad uso esclusivo, una sala riunioni, un ampio archivio e n. 2 w.c.;

PIANO INTERRATO

Il piano si compone di una cantina, un locale tecnico, un'ampia autorimessa, un deposito e un locale per il gruppo di pressurizzazione.

Tale fabbricato presenta una struttura portante in c.a. e muratura, finiture caratterizzate da pavimentazione in cls lisciato al quarzo nelle autorimesse e in gres/ceramica negli uffici, rivestimenti in gres, serramenti interni ed esterni in alluminio con doppio vetro, fornito di impianti di riscaldamento, condizionamento e allarme oltre ad un ascensore che collega i tre piani.

Sulla copertura è stato installato un impianto fotovoltaico di n. 248 moduli con una potenza di circa 100 Kw.

Alla data del sopralluogo il fabbricato si presentava in buono stato manutentivo e utilizzabile da subito senza particolari interventi di manutenzione.

Oltre al fabbricato sopra citato sul lotto è presente un'ampia area esterna esclusiva in parte asfaltata e in parte adibita a verde; sulla porzione asfaltata ricade una pensilina con bracci di carico autobotti e una pesa ponte.

Nel sottosuolo sono presenti n. 3 serbatoi da 80 mc, n. 3 serbatoi da 50 mc, un serbatoio da 40 mc, un serbatoio da 9 mc e uno da 2 mc di contenimento per eventuali spandimenti. Tali serbatoi sono destinati a gasolio per autotrazione e benzina super ad eccezione di un serbatoio destinato all'acqua per la riserva idrica antincendio. Lo stabilimento risulta fornito di tutti gli impianti meccanici necessari allo svolgimento dell'attività.

Il lotto dispone di n. 3 accessi carrai da Via dell'Industria.

Mappale 438

Il mappale 438, avente una superficie catastale complessiva pari a mq. 2.933, è intestato alla società COMI S.R.L. ed è stato acquistato nel 2018 per ampliare e potenziare lo stabilimento esistente ricadente sul mappale 250.

È composto al piano terra da una pensilina di mq. 236,00 con bracci di carico ATB e da un ufficio di mq. 36,75 con annesso w.c.; nel sottosuolo sono presenti n. 6 serbatoi da 80 mc. e un serbatoio da 50 mc.

L'area esterna è composta da circa 1.013 mq. a verde, 41 mq a parcheggio e la restante superficie risulta asfaltata e adibita ad area di manovra. Il lotto dispone di n. 2 accessi carrai laterali e un accesso pedonale centrale.

Nel 2020 sono iniziati i lavori di costruzione dell'ampliamento sul mappale 438 e nel 2021 sono stati ultimati. Alla data del sopralluogo tale porzione presentava un buono stato di manutenzione e conservazione generale. Lo stabilimento risulta fornito di tutti gli impianti meccanici necessari allo svolgimento dell'attività; a tal proposito si precisa che il deposito di carburanti su tale mappale è più capiente e più performante rispetto a quello originario (mapp. 250).

Ne consegue quindi che, se pur ricadente su due mappali distinti e con proprietà differenti, il mappale 250 e il mappale 438, formano un unico compendio immobiliare.

A tal proposito si riporta di seguito una planimetria esplicativa.

In particolare, tale area è posta di fronte alla sede della Comi S.r.l. ed è utilizzata per la sosta di mezzi pesanti a servizio della propria attività; inoltre, per le necessità di controllo quantitativo dei prodotti petroliferi ricevuti e commercializzati, è stata realizzata al suo interno una pesa per le autobotti.

Risulta quindi evidente che la società Comi S.r.l. ha acquisito tale area al solo scopo di completare e agevolare la propria attività di deposito oli minerali accorpandola ai mappali 250 e 438 sopra descritti.

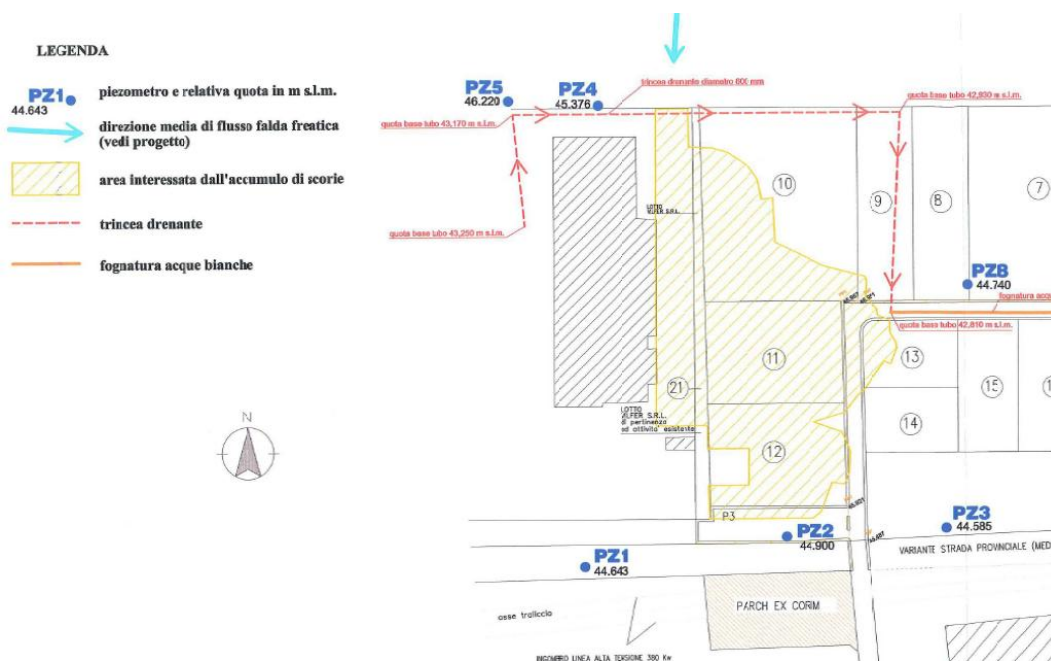
L'area in questione è costituita dai lotti 11-12 della lottizzazione denominata "Mediana", approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 15/05/2003, e fu oggetto di messa in sicurezza ambientale per la presenza di scorie di fonderia, approvata con Delibera della Giunta Comunale n. 18 del 01/04/2003 e successivi Permessi di Costruire n. 13 del 13/05/2003 e n. 38 del 17/10/2005.

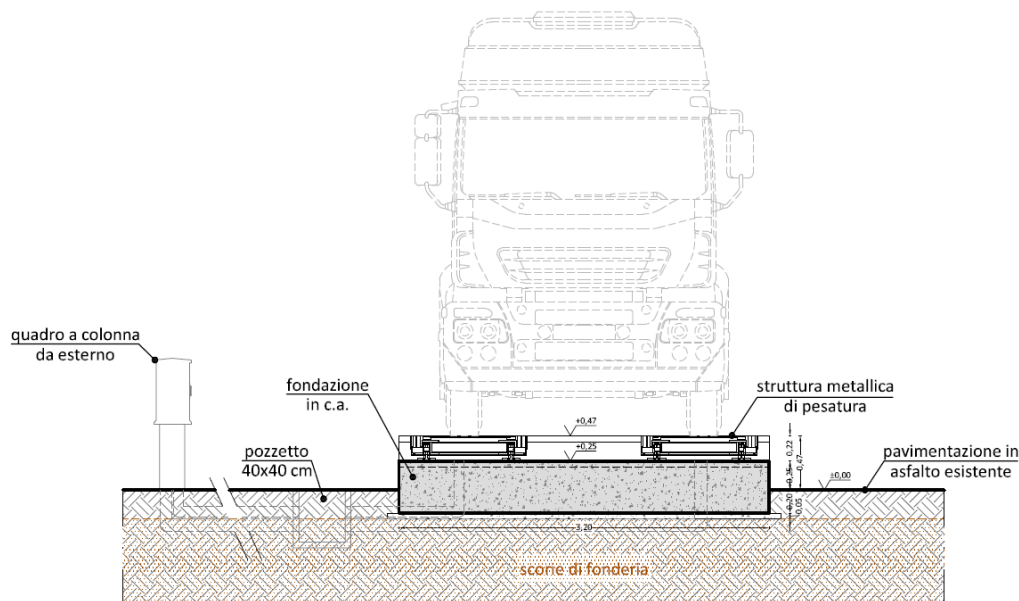
Le opere di messa in sicurezza furono collaudate con certificato prot. 59964 del 12/06/2013.

Su tale aspetto è fondamentale soffermarsi per comprendere i limiti di tale area; si evidenzia infatti che le opere di messa in sicurezza hanno riguardato l'isolamento del corpo scorie dall'ambiente esterno mediante copertura completa di manto bentonitico a bassissima permeabilità con successiva bitumatura superficiale sopra il quale è stato realizzato il parcheggio. Ne consegue che non è possibile modificare la destinazione d'uso dell'area come parcheggio in quanto non ci sono i presupposti per poter realizzare le fondazioni di un fabbricato industriale.

Tale aspetto rappresenta un importante limite per un'area che, secondo il Piano degli Interventi del Comune di Mozzecane, ricade in zona D2 produttiva di espansione convenzionata.

Pertanto, allo stato attuale il suo valore è strettamente correlato al valore complessivo dello stabilimento di deposito oli minerali della Comi di cui fanno parte anche i mappali 250 e 438. Per meglio comprendere i limiti descritti si riportano le seguenti immagini esplicative:





Anche il parcheggio è interessato da una fascia di rispetto per l'eventuale realizzazione della Ti.Bre e da una fascia di rispetto dell'elettrodotto Nogarole Rocca – Loato da 380 KV.

Sezione 8

DATI CATASTALI

Alla data della stesura del presente rapporto di valutazione, l'immobile in oggetto risulta così catastalmente censito:

Catasto Terreni:

Prov:	VR	Comune:	Mozzecane		Sezione:	---	
FOGLIO	MAPPALE	SUB/ PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE mq	R.D. €	R. A. €
10	438	-	Ente Urbano	-	2.933,00	-	-
10	246	-	Ente Urbano	-	5.174,00	-	-
10	247	-	Ente Urbano	-	5.159,00	-	-
10	250	-	Ente Urbano	-	4.608,00	-	-

Catasto Fabbricati:

Prov:	VR	Comune:	Mozzecane			Sezione:	---		
FG.	PART.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA		SUP. CAT.	RENDITA CAT. €
						vani	mq/mc	mq	
10	438	-	S1-T	D/7	-	-	-	-	2.980,00
10	247	-	T	F/1	-	-	5.159,00	-	-
10	246	-	T	F/1	-	-	5.174,00	-	-
10	250	-	S1-T-1	D/7	-	-	-	-	11.314,60

DICHIARAZIONE

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo e a confronto con le planimetrie catastali, il sottoscritto perito dichiara che a seguito di esame a vista l'immobile esistente in oggetto è regolare sotto il profilo catastale.

Sezione 9

GARANZIA IMMOBILIARE – INTESTAZIONE DEL BENE - VINCOLI

Alla data della stesura del presente rapporto di valutazione i beni risultano intestati a:

Cognome e Nome / Denominazione	Titolo
<i>Per mapp. 438, 247, 246</i>	
COMI S.R.L.	Proprieta' 1/1
<i>Per mapp. 250</i>	
SELMABIPPIEMME LEASING - SPA	Proprieta' 1/1

a mezzo dei seguenti atti (dati ricavati dalle visure catastali):

Tipologia Atto	Rogante/De cuius	Sede/Uff. registrazione	Data efficacia	Repertorio/N.	Raccolta/Volume
Compravendita	Notaio Porceddu Cilione Marco	Verona (VR)	28/10/2004	46.917	---
Fusione soc. per incorporazione	Notaio De Costa Andrea	Abbiategrosso (MI)	01/10/2015	1.111	---
Compravendita	Notaio Scaduto Vincenzo	Verona (VR)	29-05-2018	8.976	---
Compravendita	Notaio Scaduto Vincenzo	Verona (VR)	06-06-2019	9.693	---

Sezione 10

DATI METRICI

I dati metrici sotto riportati sono ricavati dalle tavole di progetto allegate agli ultimi titoli edilizi presentati.

<u>Destinazione</u>	<u>Identificativo</u>			<u>Superficie</u>
	<u>Fg.</u>	<u>Part.</u>	<u>Sub.</u>	<u>mq</u>
<i>Pensilina</i>	10	438	-	236,00
<i>Ufficio</i>	10	438	-	37,00
<i>Area esterna pavimentata in cls</i>	10	438	-	700,00
<i>Area esterna asfaltata</i>	10	438	-	1.199,00
<i>Area esterna a verde</i>	10	438	-	997,00
<i>Piazzale asfaltato</i>	10	247	-	5.174,00
<i>Piazzale asfaltato</i>	10	246	-	5.159,00
<i>Uffici e servizi P.T.</i>	10	250	-	262,00
<i>Uffici e servizi P.1°.</i>	10	250	-	331,00
<i>Deposito Olio Minerali P.T.</i>	10	250	-	67,00
<i>Autorimessa P.T.</i>	10	250	-	343,00
<i>Pensilina</i>	10	250	-	60,00
<i>Autorimessa e vani tecnici P.S1</i>	10	250	-	832,00
<i>Area esterna pavimentata in cls</i>	10	250	-	534,00
<i>Area esterna asfaltata</i>	10	250	-	2.077,00
<i>Area esterna a verde</i>	10	250	-	1.325,00
Totale in mq				19.333,00

Sezione 11

URBANISTICA

TITOLI EDILIZI

Elenco titoli edilizi:

Tipologia	n.	Prot.	Data	Note
Mapp. 250				
Permesso di Costruire	43	---	07/10/2009	Realizzazione di un deposito di oli minerali ad uso commerciale e uffici di pertinenza
Permesso di Costruire	21	---	04/06/2014	Realizzazione di un deposito di oli minerali ad uso commerciale e uffici di pertinenza
S.C.I.A.	34811	---	28/07/2014	Completamento opere
S.C.I.A.	90834	---	23/12/2015	Completamento opere
S.C.I.A.	86656	---	17/08/2016	Variante
S.C.I.A.	77576	SUAP 0077576	23/05/2018	Variante
S.C.I.A. per l'agibilità	---	SUAP 0137147	05/09/2018	Agibilità autocertificata
S.C.I.A.	---	SUAP 0204428	10/06/2021	Cambio d'uso di un locale, apertura di quattro finestre e installazione insegne
C.I.L.A.	---	SUAP 0238510	16/05/2023	Installazione impianto fotovoltaico
Part. 438				
C.I.L.A.	---	SUAP 0147749	25/09/2018	Sistemazione esterna e recinzione perimetrale
Permesso di Costruire	13	0001043	11/02/2020	Ampliamento e potenziamento deposito
Permesso di Costruire	16/2021	3979	15/05/2021	Variante
Part. 246-247				
Permesso di Costruire	28/2019	7003	03/09/2019	Realizzazione di due accessi carrai, recinzione e impianto illuminazione
S.C.I.A.	---	0082758	07/05/2020	S.C.I.A. finale
C.I.L.A.	---	97441	03/06/2020	Rifacimento manto di usura e installazione videosorveglianza
S.C.I.A.	---	0126301	23/03/2022	Realizzazione pesa mezzi pesanti
S.C.I.A.	---	SUAP 0001685	03/01/2023	Variante in c.o.

DICHIARAZIONE

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo ed a confronto con i disegni allegati ai sopra citati titoli edilizi forniti dal cliente, il sottoscritto perito dichiara che il compendio immobiliare nel suo complesso risulta conforme.

Sezione 12

UTILIZZO DEGLI IMMOBILI

Alla data attuale l'immobile oggetto di stima risulta utilizzato come deposito di oli minerali ad uso commerciale, attività condotta dalla ditta NP.E Group S.r.l.; tuttavia tale attività è ferma e sotto sequestro a causa di un fallimento.

Sezione 13

CORREDO FOTOGRAFICO

Per la ricognizione dello stato dei luoghi, contesto e viste esterne vedasi la documentazione fotografica allegata.

Sezione 14

CARATTERISTICHE DELL'INCARICO

Il presente rapporto di valutazione è redatto in conformità agli IVS International Valuation Standards ed alle "Linee Guida in tema di valutazioni immobiliari a garanzia delle esposizioni creditizie" (c.d. "Linee Guida ABI") elaborate ed approvate dall'Associazione Bancaria Italiana nel novembre 2010 ed aggiornate il 14.12.2015, il 30-11-2018 e il 05-04-2022, delle quali il sottoscritto Perito, con l'accettazione dell'incarico, dichiara di ben conoscere.

Finalità della presente stima è la determinazione dei seguenti valori

X	Valore di mercato	Secondo L'International Valuation Standards il "valore di mercato" (Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1) Il criterio del "valore di mercato della piena proprietà" si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come presumibile punto d'incontro tra domanda ed offerta. L'adozione del criterio scelto dal perito per la valutazione deriva dal mandato assunto ed accettato. La definizione del valore di mercato presuppone che: - non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, provvigioni, tecniche, imposte ecc.) e le spese di trascrizione. - sia escluso qualsiasi riferimento termini e circostanze particolari o speciali, come ad esempio, un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.
X	Valore di pronto realizzo	Con l'espressione "valore di pronto realizzo" si intende il valore ragionevolmente ricavabile dal bene in un contesto di vendita forzata (Forced Value), ovvero di una vendita conclusa in una situazione che obbliga il venditore ad alienare il bene nel più breve tempo possibile, senza possibilità di promuoverlo adeguatamente presso il pubblico dei potenziali interessati e senza poter svolgere trattative articolate. Tale valore è quello da considerare per una cessione con procedura competitiva in ambito fallimentare.

Sezione 15

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Come anticipato alla sezione 4 per la stima dell'immobile in oggetto si ritiene congruo utilizzare il metodo del costo (Cost Approach) basato sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente.

Riferito agli immobili in oggetto, il metodo del costo (di ricostruzione deprezzato) è basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato da quest'ultimo a causa del deterioramento fisico, dell'obsolescenza funzionale ed economica. Il metodo del costo è particolarmente importante in assenza di un mercato attivo, che limita l'impiego del Market Comparison Approach, e quando l'immobile da valutare non è assoggettabile alla valutazione con il procedimento per capitalizzazione del reddito.

In particolare, è corretto segnalare che l'immobile oggetto di stima presenta delle caratteristiche particolari che pertanto lo inseriscono in un mercato limitato e difficilmente potrà essere venduto separatamente dalle attrezzature/impianti che ne sono parte integrante in quanto la destinazione, le dimensioni, la distribuzione interna ed esterna degli spazi e l'impiantistica sono specifiche per l'uso attuale (deposito di oli minerali).

Il metodo del costo (di ricostruzione deprezzato) si compone di tre elementi:

- Stima del valore di mercato del terreno edificato;
- Stima del costo di ricostruzione dei fabbricati/impianti che insistono sul terreno;
- Stima del deprezzamento del fabbricato o della costruzione;

Sezione 16

VALORE DEL BENE ALLA DATA ODIERNA

Stima del valore di mercato dell'area edificata

Per la determinazione del valore di mercato del terreno edificabile si è ritenuto congruo utilizzare il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach) che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Tuttavia, dalla ricerca effettuata presso il portale Stimatrixcity non è emersa nessuna compravendita utile alla valutazione, pertanto è stata eseguita un'ulteriore analisi di mercato presso operatori del settore immobiliare della zona (agenzia immobiliari) prendendo in considerazione immobili simili (terreni edificabili) attualmente in vendita sul mercato immobiliare come riportato nella "tabella comparabili" (all. 2). Inoltre, è stata presa in considerazione la tabella dei Valore delle Aree edificabili ai fini I.M.U. redatta direttamente dal Comune di Mozzecane.

Si precisa inoltre che ai mappali 246 e 247 è stato assegnato un valore unitario inferiore per le problematiche legate alla presenza di scorie, meglio spiegata in descrizione.

Analisi dati zona:

- VALORI DA MARKET APPROACH: TERRENO EDIFICABILE €/MQ. 55,00 (vedasi all. 2)

Da cui derivano i seguenti valori:

Destinazione	Terreno edificabile (A)				Valore unitario	Valore di mercato €
	Fg.	Mapp.	Sub.	Quantità (mq.)		
Lotto (ente urbano)	10	438	-	2.933,00	55,00	161.315,00
Lotto (ente urbano)	10	246	-	5.174,00	30,00	155.220,00
Lotto (ente urbano)	10	247	-	5.159,00	30,00	154.770,00
Lotto (ente urbano)	10	250	-	4.608,00	55,00	253.440,00
A) Totale terreno				17.874,00		724.745,00

Stima del costo di ricostruzione deprezzato

Il costo di ricostruzione di un fabbricato o di un'opera esistenti già prodotti nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edilizia dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente fabbricato o opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo realizzativo.

In altri termini il costo di ricostruzione è il costo di costruzione a nuovo di un'opera preesistente. In particolare, il costo di ricostruzione propriamente detto (reproduction cost) stimato ai prezzi correnti di un esatto duplicato tipologico dell'opera, ottenuto impiegando gli stessi materiali, le stesse tecnologie, gli stessi standard costruttivi, lo stesso schema esecutivo; Il costo di ricostruzione deprezzato di un fabbricato è pari al costo di ricostruzione a nuovo (sopra citato) diminuito del deprezzamento maturato dal fabbricato per effetto del deperimento fisico, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza esterna presentata alla data della stima.

Tale costo è stato determinato tramite l'utilizzo dell'applicativo sviluppato dal Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori con CRESME oltre che dall'esperienza del sottoscritto perito in qualità di progettista e direttore lavori.

I deprezzamenti calcolati tengono conto dello stato manutentivo attuale dell'immobile, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza economica/esterna. A tal proposito si precisa che, le costruzioni sono recenti e pertanto un corretto deprezzamento sarebbe del 5%, tuttavia considerando lo stato di "abbandono" si è ritenuto congruo, in via prudenziale, considerare un deprezzamento del 10%.

Va sottolineato che, in un deposito di oli minerali ad uso commerciale, la componente impiantistica specifica per la destinazione d'uso incide notevolmente sui costi complessivi. Pertanto, considerando che l'impianto è recente, sono stati recuperati i costi effettivamente sostenuti da parte della proprietà. A tal proposito la società Matec S.r.l. ha fornito un riepilogo dettagliato dei costi sostenuti per l'impianto originario ricadente sul mappale 250 mentre per quanto riguarda i costi sostenuti sul mappale 438 ovvero il deposito in ampliamento è stata contattata la ditta Torricelli Impianti srl che ha fornito il preventivo formulato nel 2019 e il riepilogo delle fatture pagate dalla società Comi S.r.l.

Tali costi sono di seguito riportati:

Destinazione	Fabbricati e impianti (B)							
	Fg.	Mapp.	Sub.	Quantità (mq/mc/n.)	Valore unitario €/quantità	Costo Costruzione a Nuovo €	Degradato %	Totale €
Pensilina	10	438	-	236,00	200,00	47.200,00	10%	42.480,00
Ufficio	10	438	-	37,00	1.200,00	44.400,00	10%	39.960,00
Serbatoi interrati	10	438	-	1,00	156.000,00	156.000,00	10%	140.400,00
Opere meccaniche	10	438	-	1,00	359.850,00	359.850,00	10%	323.865,00

Francesco Mazzucato

G E O M E T R A

Opere elettriche	10	438	-	1,00	228.900,00	228.900,00	10%	206.010,00
Opere elettroniche per automazione	10	438	-	1,00	57.700,00	57.700,00	10%	51.930,00
Fornitura attrezzature	10	438	-	1,00	142.500,00	142.500,00	10%	128.250,00
Uffici e servizi P.T.	10	250	-	262,00	1.200,00	314.400,00	10%	282.960,00
Uffici e servizi P.1°	10	250	-	331,00	1.200,00	397.200,00	10%	357.480,00
Deposito Olio Minerali P.T.	10	250	-	67,00	600,00	40.200,00	10%	36.180,00
Autorimessa P.T.	10	250	-	343,00	500,00	171.500,00	10%	154.350,00
Pensilina	10	250	-	60,00	200,00	12.000,00	10%	10.800,00
Autorimessa e vani tecnici P.S1	10	250	-	832,00	500,00	416.000,00	10%	374.400,00
Impianto fotovoltaico	10	250	-	100,00	1.100,00	110.000,00	10%	99.000,00
Serbatoi interrati	10	250	-	1,00	127.000,00	127.000,00	10%	114.300,00
Impianti meccanici	10	250	-	1,00	380.000,00	380.000,00	10%	342.000,00
Pesa	10	250	-	1,00	25.000,00	25.000,00	10%	22.500,00
B) Totale fabbricati e impianti						3.029.850,00		2.726.865,00

Sistemazione esterne (C)								
Destinazione	Fq.	Mapp.	Sub.	Quantità (mq/mc/n.)	Valore unitario €/quantità	Costo Costruzione a Nuovo €	Degrado %	Totale €
Area esterna pavimentata in cls	10	438	-	700,00	50,00	35.000,00	10%	31.500,00
Area esterna asfaltata	10	438	-	1.199,00	30,00	35.970,00	10%	32.373,00
Area esterna a verde	10	438	-	997,00	10,00	9.970,00	10%	8.973,00
Piazzale asfaltato	10	247	-	5.174,00	30,00	155.220,00	10%	139.698,00
Piazzale asfaltato	10	246	-	5.159,00	30,00	154.770,00	10%	139.293,00
Area esterna pavimentata in cls	10	250	-	534,00	50,00	26.700,00	10%	24.030,00
Area esterna asfaltata	10	250	-	2.077,00	30,00	62.310,00	10%	56.079,00
Area esterna a verde	10	250	-	1.325,00	10,00	13.250,00	10%	11.925,00
C) Totale aree scoperte						493.190,00		443.871,00

Sommano costi (B+C)

3.170.736,00

Spese tecniche e Oneri (D)		
Destinazione	Incidenza su costi diretti di costruzione %	Totale €
Spese tecniche	7%	221.951,52
Spese generali e imprevisti	1%	31.707,36
Oneri di urbanizzazione I e II	2%	63.414,72
Contributo Costo di costruzione	2%	63.414,72
D) Totale spese tecniche e oneri		380.488,32

Totale Valore Corrente Utilizzo (arrotondato) – A+B+C+D

4.275.000,00

Sezione 17

VALORE DEI BENI

Pertanto, in base alle assunzioni svolte il più probabile Valore di mercato degli immobili alla data odierna corrisponde ad **€ 4.275.000,00**.

Valore di pronto realizzo

Premesso che secondo le linee guida ABI il valore di pronto realizzo o “valore di forzata vendita” non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore (dalle quali deriva la necessità di una forzata vendita) siano conosciute, si ritiene di poter calcolare tale valore applicando una indicativa percentuale di riduzione del 25% al valore di mercato che determina quindi un valore pari ad **€ 3.206.250,00**. A tal proposito si precisa che tale valore va considerato per una cessione con procedura competitiva in ambito fallimentare.

Sezione 18

CONCLUSIONI E DICHIARAZIONI

CONCLUSIONI

A fronte di quanto rilevato dal sottoscritto con riferimento alla documentazione prodotta dal cliente ed allegata che fa parte integrante del presente rapporto di valutazione per una corretta lettura e comprensione, si ritiene di aver adempiuto allo scopo indicato alla sezione 3 precedente.

DICHIARAZIONI

Il sottoscritto perito Geom. Mazzucato Francesco dichiara quanto segue:

1. Il presente rapporto di valutazione è stato eseguito conformemente agli standard di valutazione IVS (International Valuation Standard) e conformemente alle linee Guida ABI del 05-04-2022.
2. Il presente rapporto di valutazione è stato eseguito senza l'utilizzo di software.
3. Di possedere i requisiti formativi previsti dagli IVS e dalle vigenti Linee Guida ABI
4. Di possedere l'esperienza e la competenza riguardo al mercato immobiliare.
5. Di aver ottenuto la certificazione n. IMQ-VI-1802002 del 22-02-2018 (norma UNI 11558/2014 e ISO 17024/2012);
6. Di non essere in conflitto di interesse con le parti, acquirente-venditore-istituto finanziatore-utilizzatore-inquilino ai sensi della Circolare di Banca d'Italia n. 285/2013 e delle vigenti linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

ELENCO ALLEGATI:

1. Planimetria esplicativa del compendio immobiliare;
2. Tabella comparabili terreni edificabili;
3. Tabella valori aree edificabili del Comune di Mozzecane;
4. Estratto di mappa con evidenza mappali oggetto di valutazione;
5. Visure catastali aggiornate;
6. Planimetrie catastali aggiornate, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
7. Tabella riepilogativa relativa ai costi sostenuti per il mappale 250;
8. Preventivo ditta Torricelli Impianti S.r.l. relativo agli impianti meccanici presenti sul mappale 438;
9. Documentazione fotografica.

Luogo e data

Rubano, 28-07-2025





Elementi di comparazione – TERRENI EDIFICABILI

**IMMAGINE NON DISPONIBILE**

ORIGINE DEL DATO Offerta da sito web RIFERIMENTO DELLA FONTE Consulenza Immobiliare DATA ANNUNCIO n.d. DESTINAZIONE D'USO Industriale TIPOLOGIA IMMOBILE Terreno edificabile PROVINCIA Mantova COMUNE Roverbella UBICAZIONE Zona artigianale STATO URBANIZZAZIONE Urbanizzato SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ) 9.500,00 PREZZO RICHIESTO (€) 650.000,00 % SCONTO 0% PREZZO UNITARIO SCONTATO (€/MQ) 70,00	ORIGINE DEL DATO Offerta da sito web RIFERIMENTO DELLA FONTE Verona Industriale Srl DATA ANNUNCIO febbraio-25 DESTINAZIONE D'USO Industriale TIPOLOGIA IMMOBILE Terreno edificabile PROVINCIA Mantova COMUNE Roverbella UBICAZIONE Zona artigianale STATO URBANIZZAZIONE Urbanizzato SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ) 5.000,00 PREZZO RICHIESTO (€) 250.000,00 % SCONTO 0% PREZZO UNITARIO SCONTATO (€/MQ) 50,00	ORIGINE DEL DATO Offerta da sito web RIFERIMENTO DELLA FONTE Affiliato Tecnocasa: PUNTO QUATTRO SRLU DATA ANNUNCIO gennaio-24 DESTINAZIONE D'USO Industriale TIPOLOGIA IMMOBILE Terreno edificabile PROVINCIA Verona COMUNE Trevenzuolo UBICAZIONE Zona artigianale STATO URBANIZZAZIONE Urbanizzato SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ) 10.000,00 PREZZO RICHIESTO (€) 500.000,00 % SCONTO 0% PREZZO UNITARIO SCONTATO (€/MQ) 50,00
AGGIUSTAMENTI (*)		
COEFFICIENTE UBICAZIONE -5%	COEFFICIENTE UBICAZIONE 0%	COEFFICIENTE UBICAZIONE 0%
COEFFICIENTE URBANIZZAZIONE 0%	COEFFICIENTE URBANIZZAZIONE 0%	COEFFICIENTE URBANIZZAZIONE 0%
COEFFICIENTE DESTINAZIONE D'USO 0%	COEFFICIENTE DESTINAZIONE D'USO 0%	COEFFICIENTE DESTINAZIONE D'USO 0%
altro: ---- 0%	altro: ---- 0%	altro: ---- 0%
TOTALE AGGIUSTAMENTI -5%	TOTALE AGGIUSTAMENTI 0%	TOTALE AGGIUSTAMENTI 0%
PREZZO UNITARIO AGGIUSTATO (€/MQ) 65,00	PREZZO UNITARIO AGGIUSTATO (€/MQ) 50,00	PREZZO UNITARIO AGGIUSTATO (€/MQ) 50,00

VALORE MEDIO	55,00 €/Mq.
VALORE MEDIO ARROTONDATO	55,00 €/Mq.

Note: (*) I coefficienti sono attribuiti, se necessario, al singolo comparativo rispetto al subject.

Note aggiuntive:

PROSPETTO VALORI VENALI MEDI PER L'ANNO 2024 DELLE AREE EDIFICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA PIANO DEGLI INTERVENTI	INDICE EDIFICABILITÀ	CAPOLUOGO	FRAZ. S. ZENO	FRAZ. GREZZANO	FRAZ. TORMINE	FRAZ. QUISTELLO
	mc/mq	valore €/mq.	valore €/mq.	valore €/mq.	valore €/mq.	valore €/mq.
"A" – CENTRO STORICO La superficie in mq è determinata dalla volumetria del fabbricato diviso 3	-	125	105	90	80	
"A" – CENTRO STORICO (OBBLIGO APPROVAZIONE STRUMENTO URBANISTICO)	-	180				
"B" – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	< 1,80	200	165	100	95	95
	≥ 1,80	220	190	150	110	110
"B" – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (PUA NON CONVENZIONATO)	2,00 *	100				
"B" – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (PUA CONVENZIONATO)	< 2,50	200				
"C2" – ESPANSIONE RESIDENZIALE (PUA NON CONVENZIONATO)	1,00 *	60	50	40	30	
"C2" – ESPANSIONE RESIDENZIALE (PUA CONVENZIONATO)	< 1,60	180	150	115	95	
"C2" – ESPANSIONE RESIDENZIALE (PUA CONVENZIONATO)	≥ 1,60	190	170	135	115	
"D1" – COMPLETAMENTO PRODUTTIVO	-	60	60	60		
"D2" – ESPANSIONI PRODUTTIVE (PUA NON CONVENZIONATO)	-	30				
"D2" – ESPANSIONI PRODUTTIVE (PUA CONVENZIONATO)	-	60	60			
"E" – AGRICOLA La superficie in mq è determinata dalla volumetria del fabbricato diviso 3	-	10	10	10	10	10
"F" – SERVIZI PUBBLICI	-	10	10	10	10	10

* Indice di edificabilità territoriale

Il Responsabile del Settore Territorio e Ambiente
Arch. Lisa Modenini
(firmato digitalmente ai sensi dell'art 21 D lgs 82/2005 e s.m.i.)



N=-4200

E=-1100

2 Particelle: 247, 438

Comune: (VR) MOZZECANE

Foglio: 10

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T495412/2025

26-Mar-2025 18:46:59

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2025

Dati della richiesta	Comune di MOZZECANE (Codice:F789)	
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 10 Particella: 250	

INTESTATO

1	SELMABIPIEMME LEASING - SPA sede in MILANO (MI)	00882980154*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 18/02/2020

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			10	250				D/7				Euro 11.314,60	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/02/2020 Pratica n. VR0046263 in atti dal 18/02/2020 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 30510.1/2020)
Indirizzo		VIA DELL'INDUSTRIA n. SNC Piano S1-T - 1											
Notifica							Partita		Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F789 - Foglio 10 - Particella 250

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/06/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	250				D/7				Euro 11.314,60	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/06/2019 Pratica n. VR0086217 in atti dal 29/06/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27021.1/2019)
Indirizzo		VIA DELL' INDUSTRIA n. SNC Piano S1-T - 1										



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2025

Notifica	Partita			Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/08/2018

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			10	250				D/7				Euro 11.314,60	COSTITUZIONE del 02/08/2018 Pratica n. VR0115077 in atti dal 03/08/2018 COSTITUZIONE (n. 1930.1/2018)
Indirizzo		VIA DELL' INDUSTRIA n. SNC Piano SI-T - I											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/08/2018

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SELMABIEMME LEASING - SPAsede in MILANO (MI)				00882980154*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 02/08/2018 Pratica n. VR0115077 in atti dal 03/08/2018 COSTITUZIONE (n. 1930.1/2018)				

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2025

Dati della richiesta	Comune di MOZZECANE (Codice:F789)		
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 10 Particella: 438		

INTESTATO

1	COMI S.R.L., sede in MOZZECANE (VR)		00559300249*	(1) Proprieta' 1/1
---	-------------------------------------	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 12/05/2022

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			10	438				D/7				Euro 2.980,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/05/2022 Pratica n. VR0070385 in atti dal 12/05/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 70385.1/2022)
Indirizzo		VIA DELL'INDUSTRIA n. 6 Piano S1-T											
Notifica								Partita				Mod.58	
Annotazioni						-classamento e rendita validati							

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F789 - Foglio 10 - Particella 438

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/2021

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			10	438				D/7				Euro 2.980,00	COSTITUZIONE del 29/06/2021 Pratica n. VR0093521 in atti dal 30/06/2021 COSTITUZIONE (n. 1517.1/2021)
Indirizzo		VIA DELL'INDUSTRIA n. 6 Piano S1-T											
Notifica							Partita				Mod.58		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2025

Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
-------------	---

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/06/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMI S.R.L.sede in MOZZECANE (VR)	00559300249*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 29/06/2021 Pratica n. VR0093521 in atti dal 30/06/2021 COSTITUZIONE (n. 1517.1/2021)			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2025

Dati della richiesta	Comune di MOZZECANE (Codice:F789)	
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 10 Particella: 247	

INTESTATO

1	COMI S.R.L., sede in MOZZECANE (VR)	00559300249*	(1) Proprieta' 1/1
---	-------------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 18/02/2020

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			10	247				F/1		5159 m ²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/02/2020 Pratica n. VR0046264 in atti dal 18/02/2020 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 30511.1/2020)
Indirizzo				VIA DELL'INDUSTRIA n. SNC Piano T									
Notifica						Partita		Mod.58					

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F789 - Foglio 10 - Particella 14
Codice Comune F789 - Foglio 10 - Particella 246
Codice Comune F789 - Foglio 10 - Particella 247
Codice Comune F789 - Foglio 10 - Particella 248
Codice Comune F789 - Foglio 10 - Particella 271

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/05/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		10	247				F/1		5159 m²		
	(ALTRE) del 06/05/2019 Pratica n. VR0054577 in atti dal 07/05/2019 COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 916.1/2019)										



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2025

Indirizzo	VIA DELL' INDUSTRIA n. SNC Piano T		
Notifica	Partita	Mod.58	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/06/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMI S.R.L.sede in MOZZECANE (VR)	00559300249*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 06/06/2019 Pubblico ufficiale SCADUTO VINCENZO Sede VERONA (VR) Repertorio n. 9693 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15704.1/2019 Reparto PI di VERONA in atti dal 10/06/2019			

Situazione degli intestati dal 06/05/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRUPPO 5 - S.R.L.sede in NOGAROLE ROCCA (VR)	01378030231*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 06/06/2019
DATI DERIVANTI DA (ALTRE) del 06/05/2019 Pratica n. VR0054577 in atti dal 07/05/2019 COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 916.1/2019)			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2025

Dati della richiesta	Comune di MOZZECANE (Codice:F789) Provincia di VERONA Foglio: 10 Particella: 246	
Catasto Fabbricati		

INTESTATO

1	COMI S.R.L., sede in MOZZECANE (VR)	00559300249*	(1) Proprieta' 1/1
---	-------------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 18/02/2020

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	246				F/1		5174 m²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/02/2020 Pratica n. VR0046265 in atti dal 18/02/2020 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 30512.1/2020)
Indirizzo			VIA DELL'INDUSTRIA n. SNC Piano T									
Notifica							Partita		Mod.58			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F789 - Foglio 10 - Particella 14
Codice Comune F789 - Foglio 10 - Particella 246
Codice Comune F789 - Foglio 10 - Particella 247
Codice Comune F789 - Foglio 10 - Particella 248
Codice Comune F789 - Foglio 10 - Particella 271

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/05/2019

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	246				F/1		5174 m²			(ALTRE) del 06/05/2019 Pratica n. VR0054576 in atti dal 07/05/2019 COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 918.1/2019)



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2025

Indirizzo	VIA DELL' INDUSTRIA n. SNC Piano T		
Notifica	Partita	Mod.58	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/06/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMI S.R.L.sede in MOZZECANE (VR)	00559300249*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 06/06/2019 Pubblico ufficiale SCADUTO VINCENZO Sede VERONA (VR) Repertorio n. 9693 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15704.1/2019 Reparto PI di VERONA in atti dal 10/06/2019			

Situazione degli intestati dal 06/05/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRUPPO 5 - S.R.L.sede in NOGAROLE ROCCA (VR)	01378030231*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 06/06/2019
DATI DERIVANTI DA (ALTRE) del 06/05/2019 Pratica n. VR0054576 in atti dal 07/05/2019 COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 918.1/2019)			

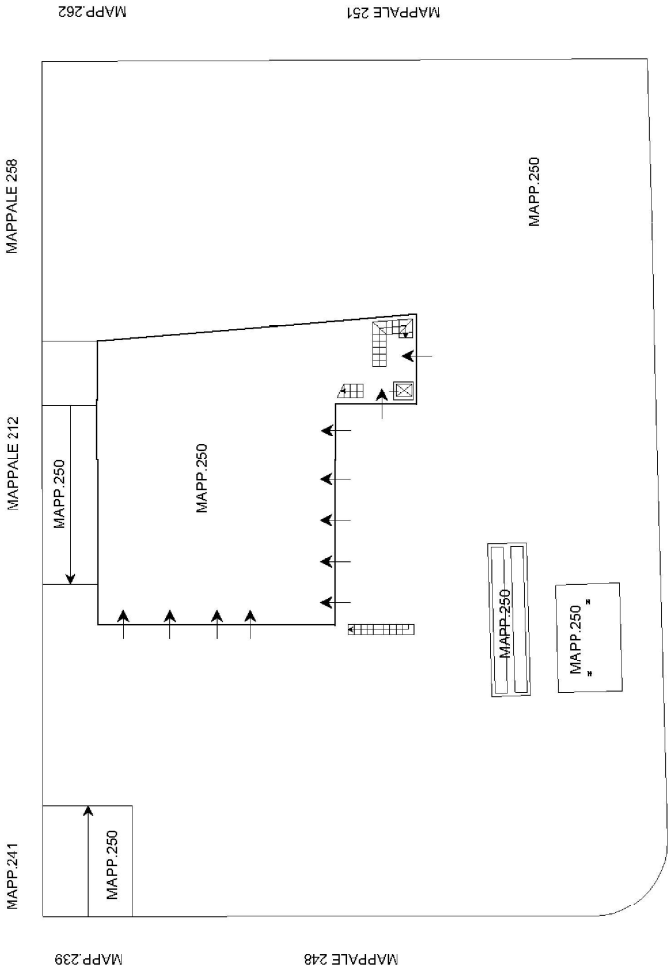
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

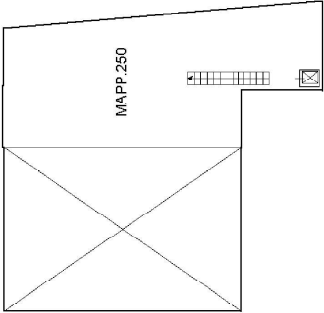
ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Ralfermo Mauro		Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Verona		N. 2476	
Comune di Mozzecane		Sezione:		Foglio: 10		Particella: 250		Protocollo n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni									
Tipo Mappale n. 110412 del 23/07/2018 Scalz 1 : 500									

SCHEDA 1

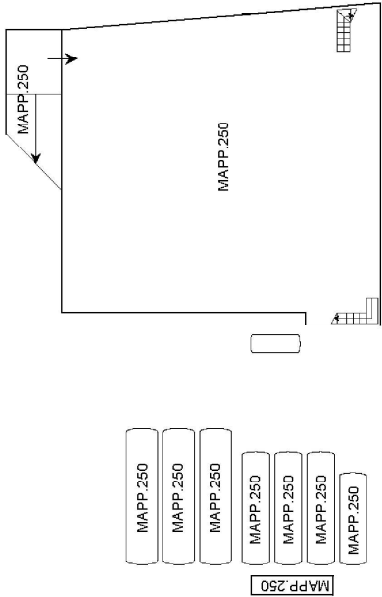
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



ELABORATO PLANIMETRICOCompilato da:
Ralfermo MauroIscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verona

N. 2476

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Comune di Mozzecane

Sezione: Foglio: 10

Particella: 250

Protocollo n.

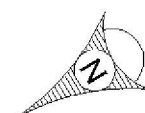
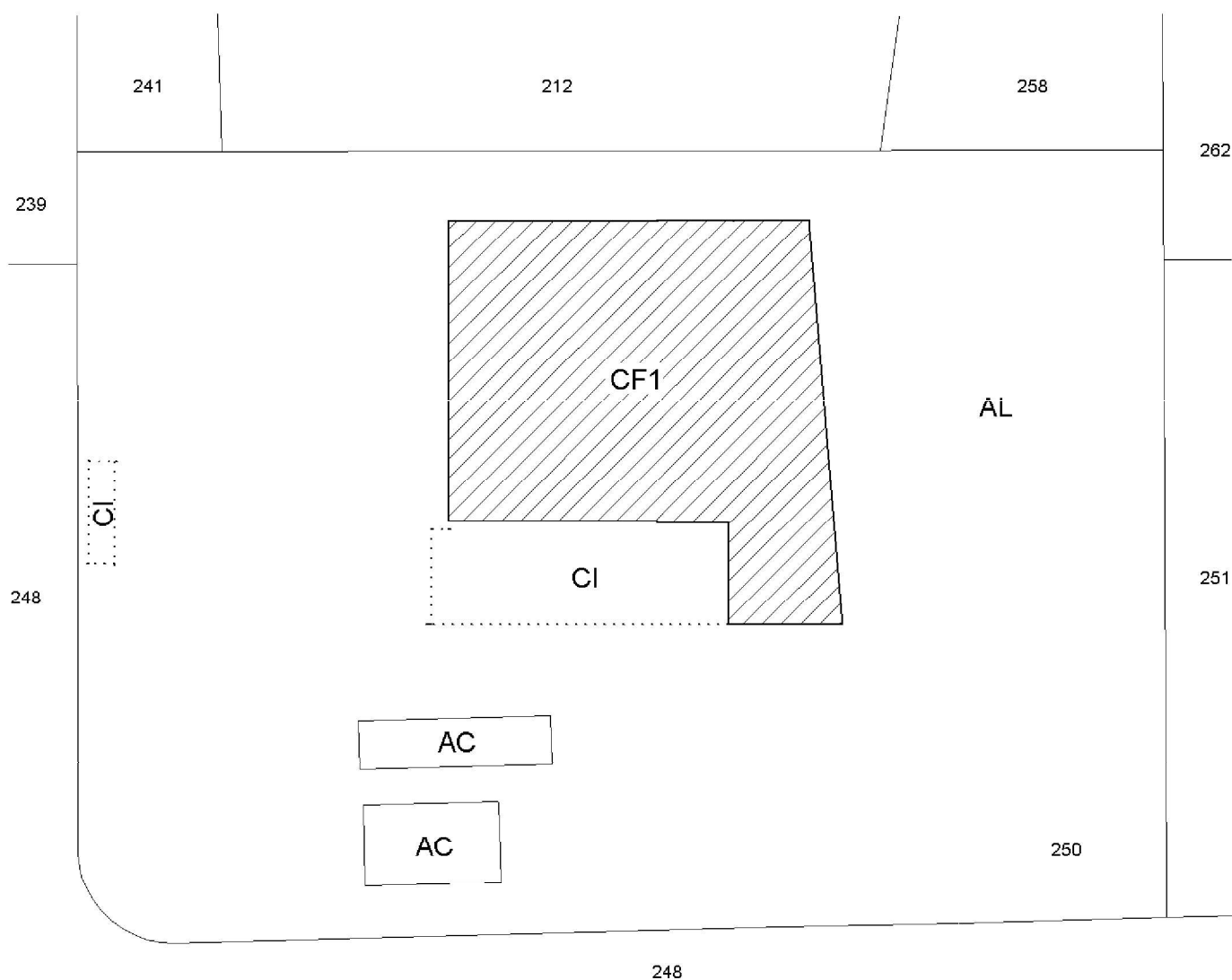
del

Tipo Mappale n. 110412

del 23/07/2018

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

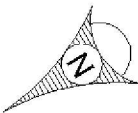
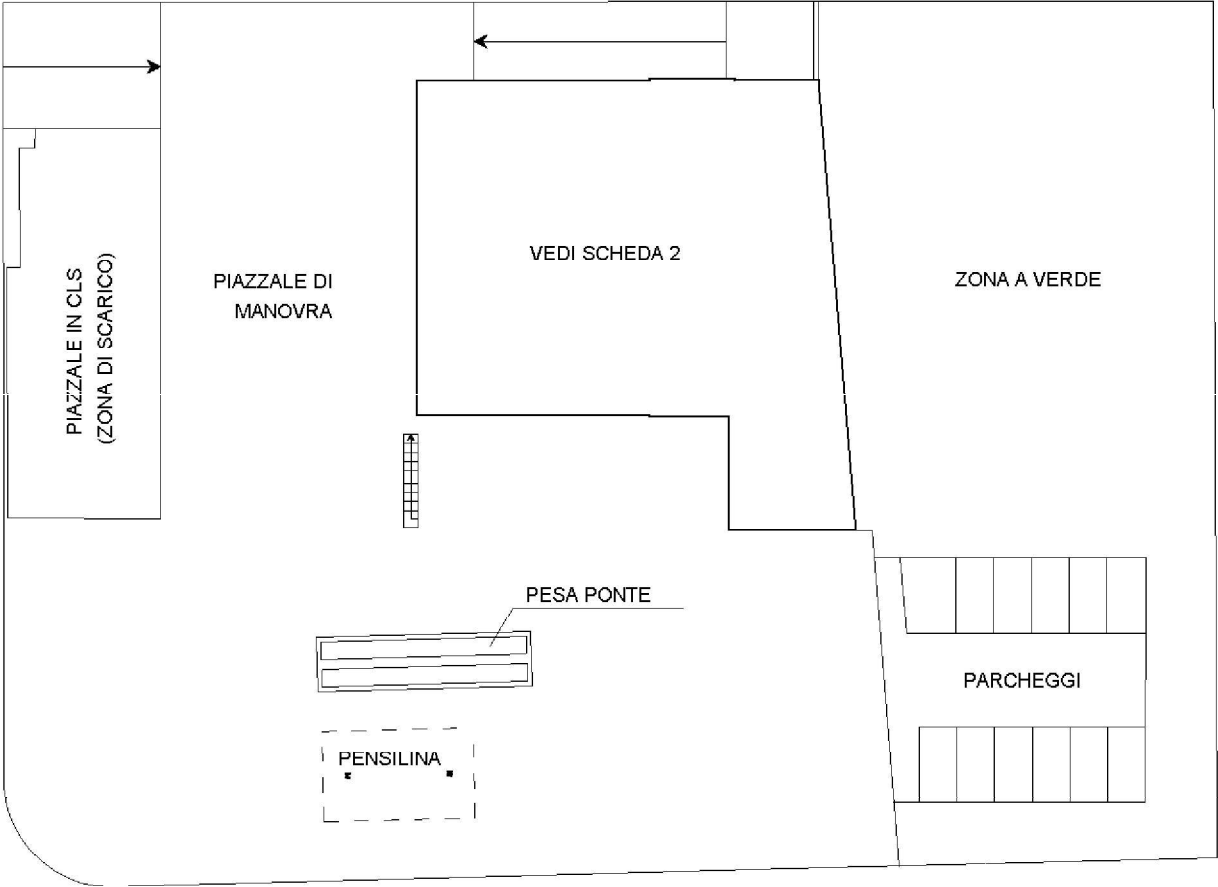
SCHEDA 2**PIANO TERRA**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mozzecane	
Via Dell' Industria _____ civ. SNC _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ralfermo Mauro
Foglio: 10	Iscritto all'albo:
Particella: 250	Geometri
Subalterno:	Prov. Verona _____ N. 2476

Scheda n. 1 Scala 1:500

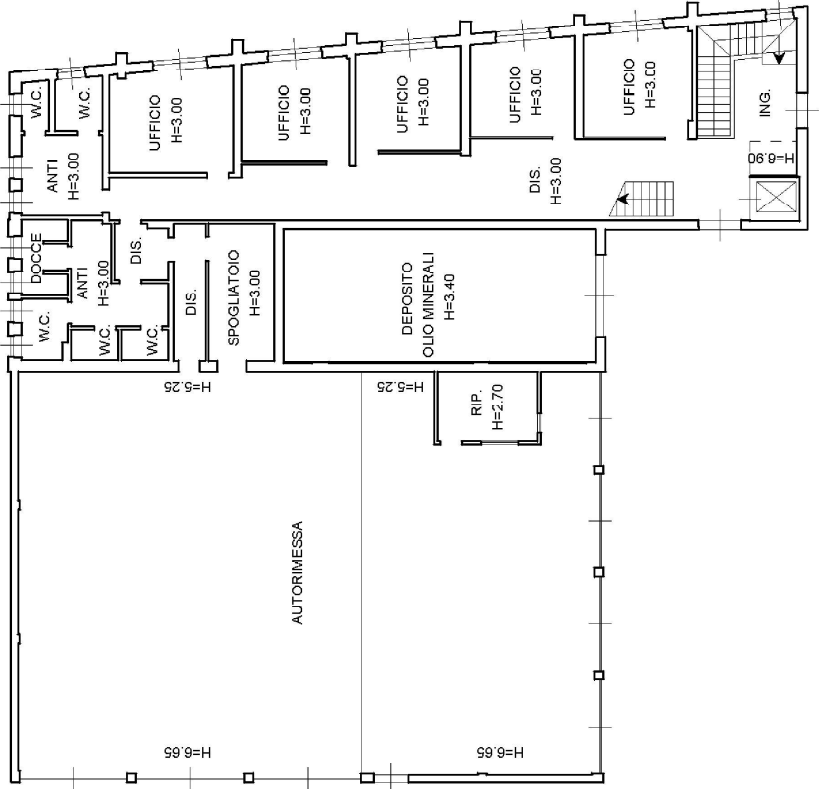
SCHEDA 1

PIANO TERRA

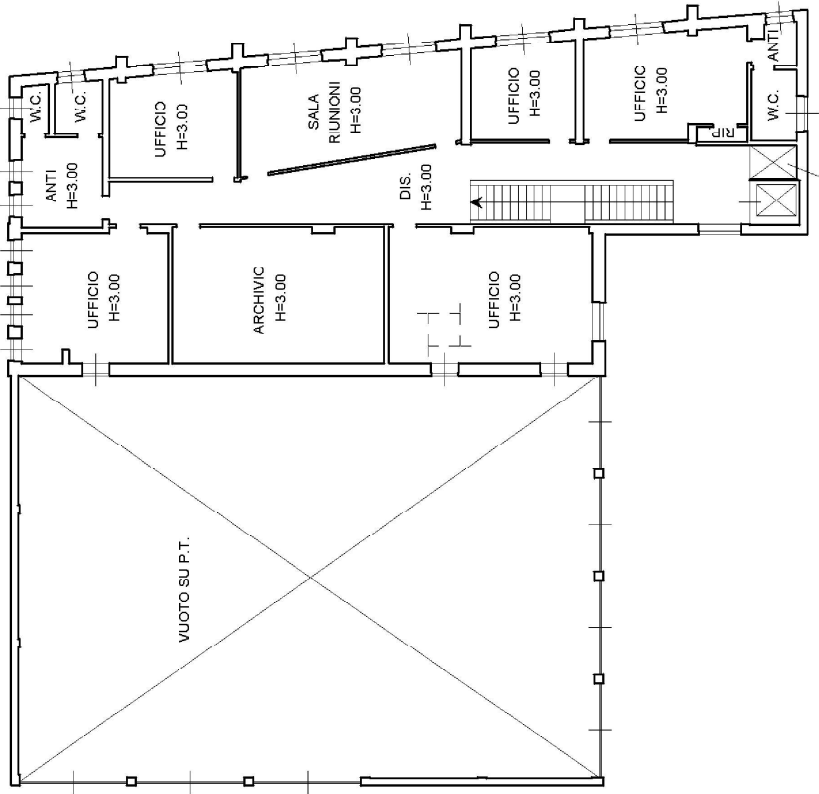


SCHEDA 2

PIANO TERRA

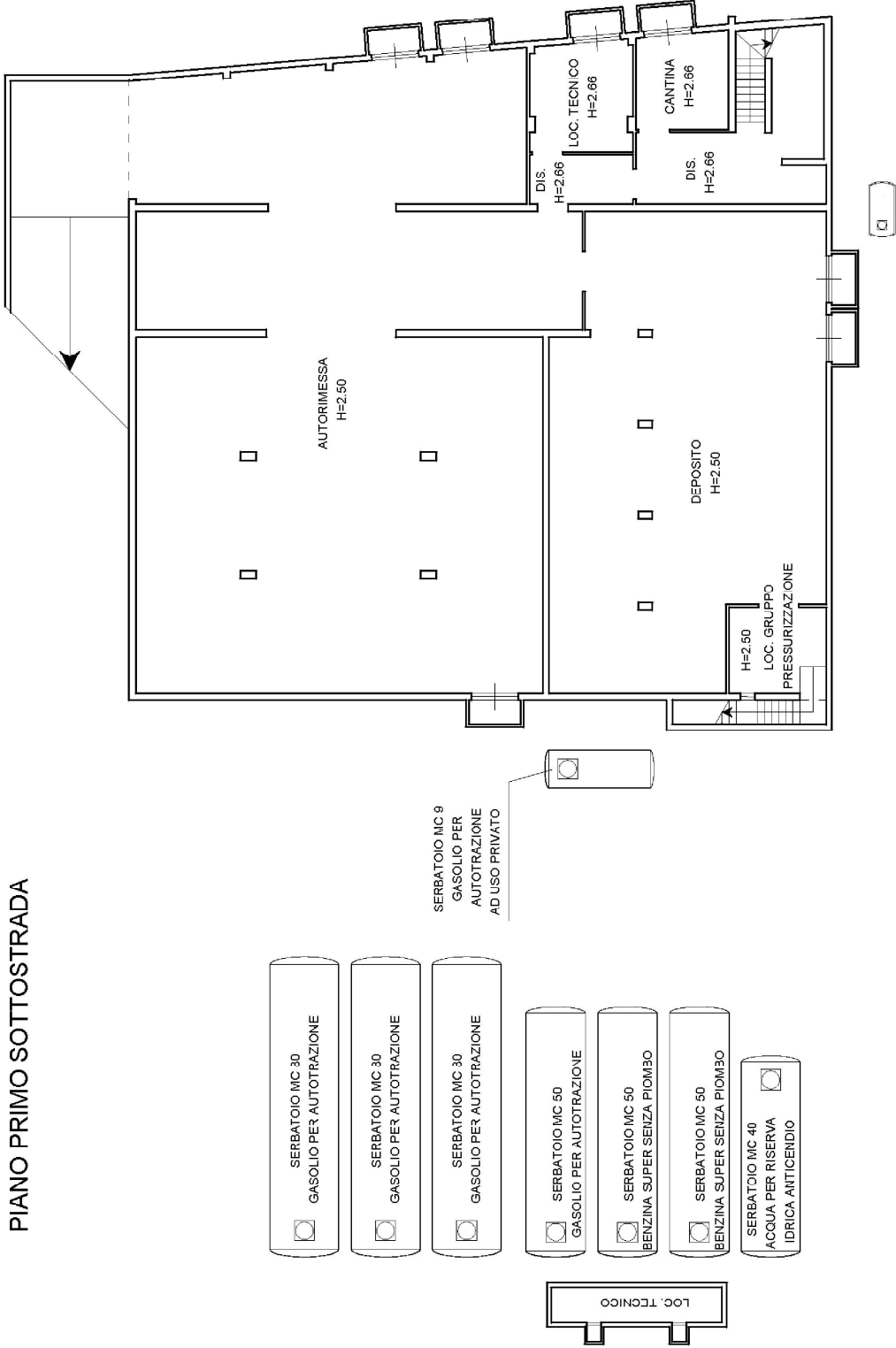


PIANO PRIMO



SCHEDA 3

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



SERBATOIO MC 2

DI CONTENIMENTO PER

EVENTUALI SPANDIMENTI

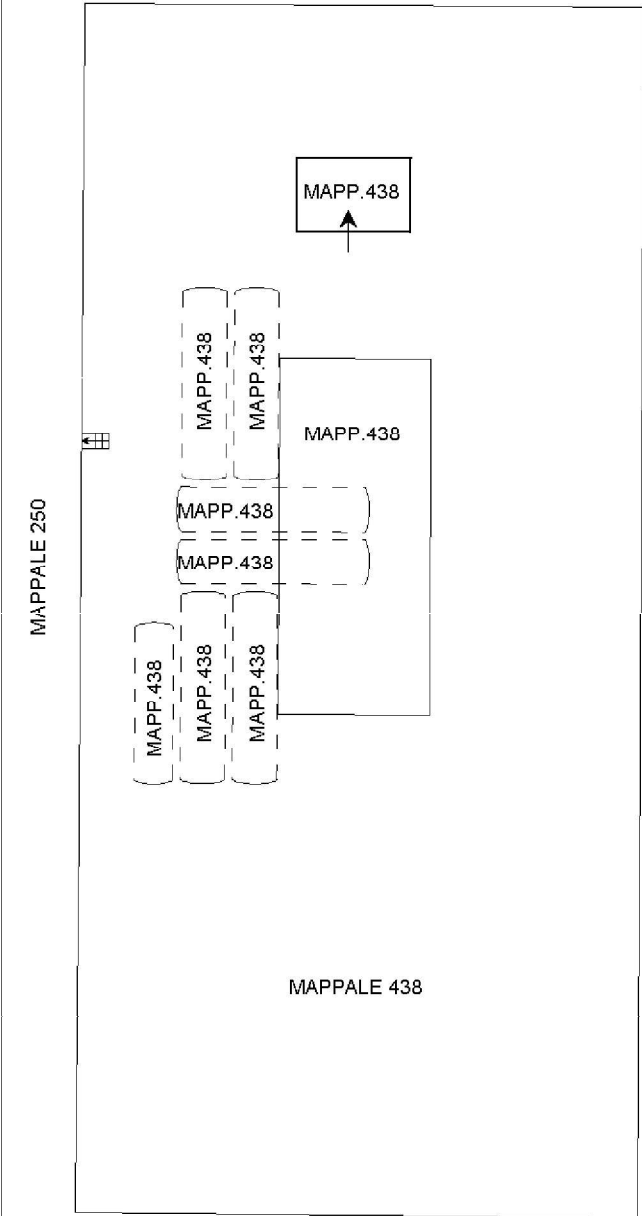
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Ralfermo Mauro	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Verona	N. 2476

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Comune di Mozzecane		Protocollo n.	del
Sezione:	Foglio: 10	Particella: 438	Tipo Mappale n. 90402
			del 22/06/2021
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

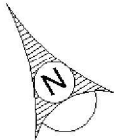
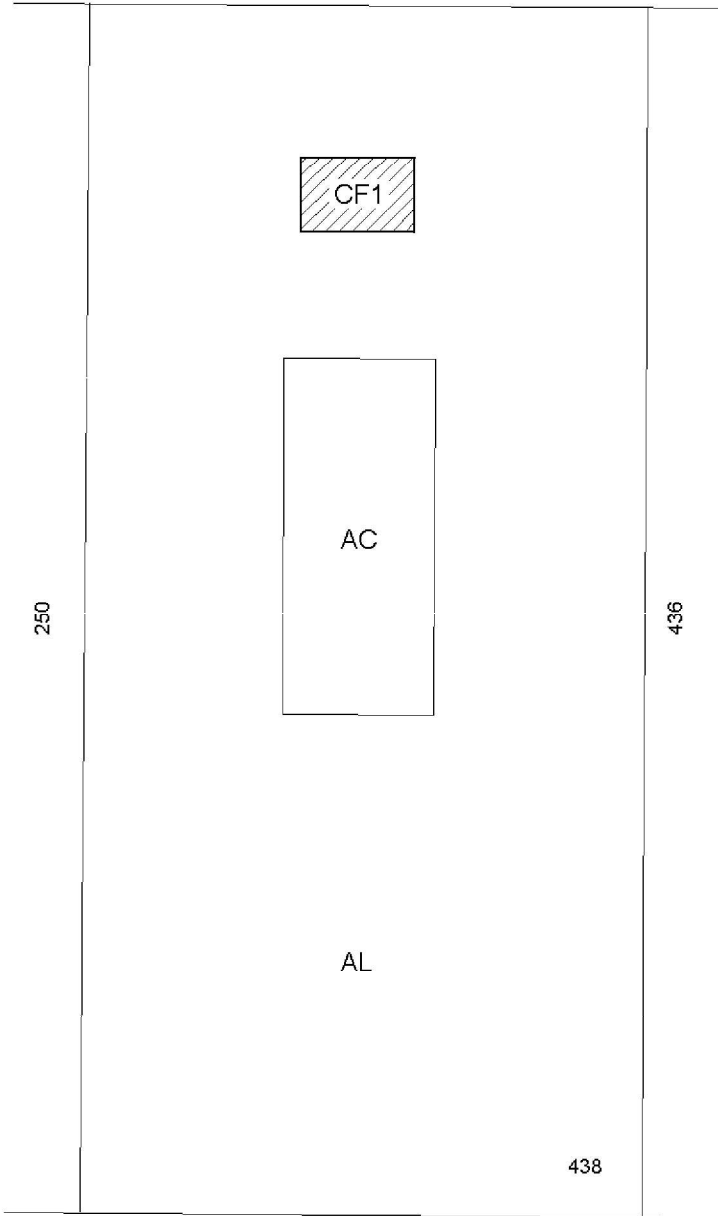
PIANO TERRA

VIA DELL'INDUSTRIA



PIANO TERRA

239

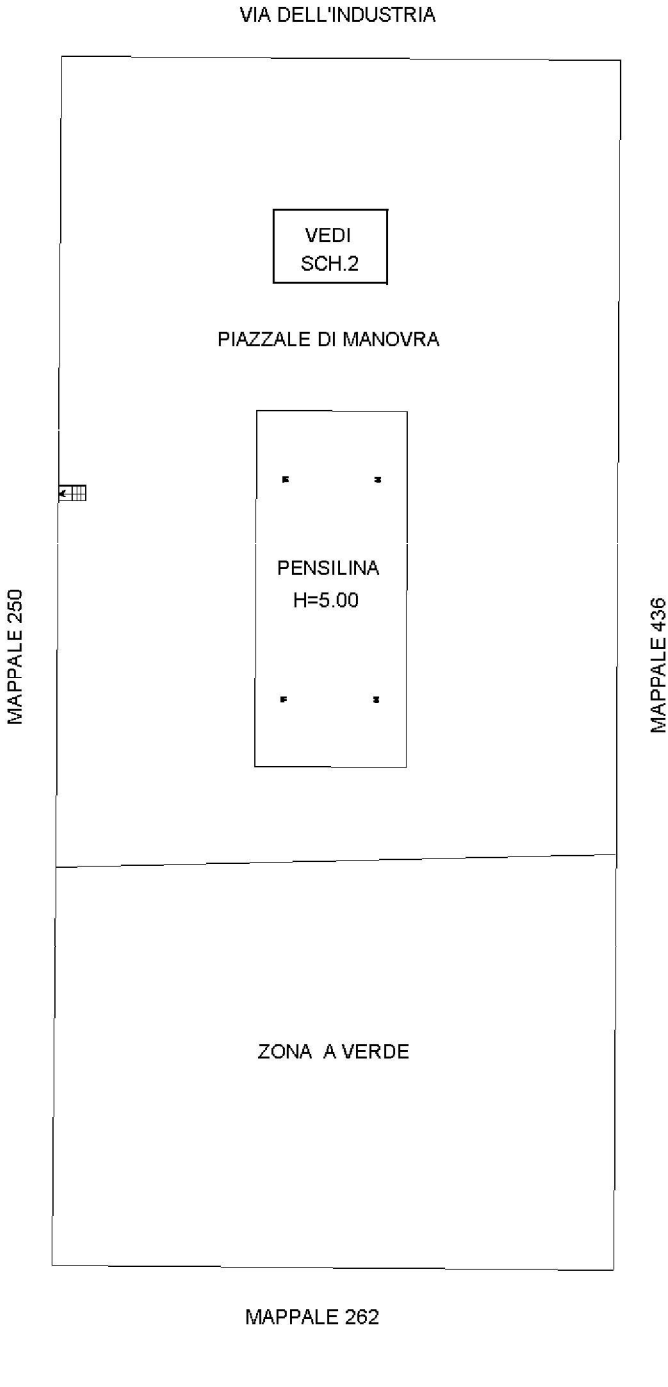


Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Mozzecane	
Via Dell' Industria _____ civ. 6	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ralfermo Mauro
Foglio: 10	Iscritto all'albo:
Particella: 438	Geometri
Subalterno:	Prov. Verona N. 2476

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:500

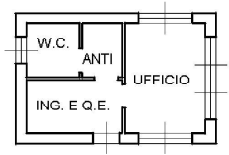
SCHEDA 1

PIANO TERRA

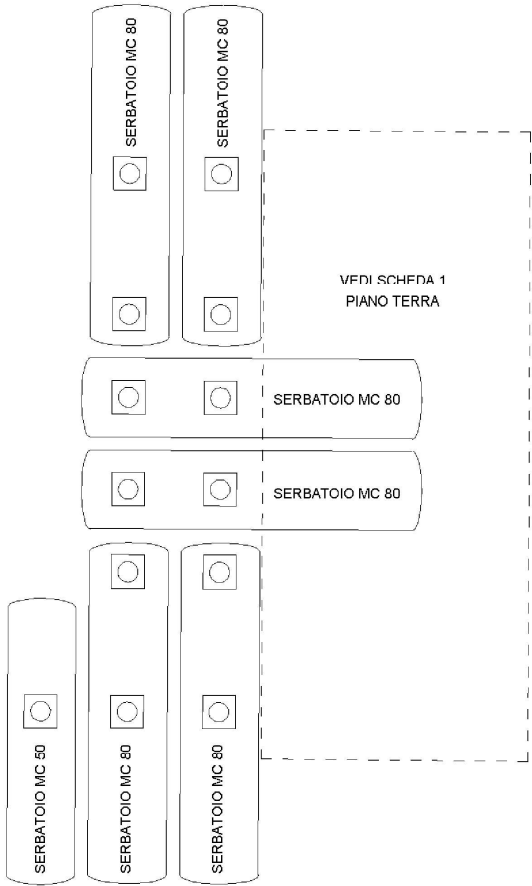


PIANO TERRA

H=3.00



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA





San Giovanni Lupatoto 03/04/2019

OGGETTO: Progetto per la realizzazione di un deposito di oli minerali ad uso commerciale ed uffici in Viale dell'Industria a Mozzecane (VR) per conto della Ditta COMI S.a.s..

N°	CATEGORIA OPERE	DITTA ESECUTRICE	IMPORTO CONTRATTUALE	IMPORTO VERSATO	IMPORTO DA VERSARE	NOTE
01	Acquisto immobile		€ 413.178,26	€ 413.178,26	€ 0,00	
02	Notaio Porceddu		€ 3.053,81	€ 3.053,81	€ 0,00	
03	Diritti		€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 0,00	
04	Oneri + Fidejussione		€ 13.745,69	€ 13.745,69	€ 0,00	
05	Opere murarie ed affini	IMPRESA BONATO	€ 892.706,00	€ 892.706,00	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
06	Manti di copertura	Ditta EDICOS S.r.l.	€ 96.020,00	€ 96.020,00	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
07	Serbatoi interrati	Ditta KAMMERER TANKBAU S.r.l.	€ 127.000,00	€ 127.000,00	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
08	Serramenti esterni e Pareti interne in cristallo	Ditta DAL BOSCO SERRAMENTI	€ 47.500,00	€ 47.500,00	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
09	Cartongessi e controsoffitti	Ditta EDIL B&F di Benetton Luca e Ferro Luciano S.n.c.	€ 48.000,00	€ 48.000,00	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
10	Impianto termico e impianto antincendio ed impianto elettrico	Ditta IDRAULICA FIORINI S.R.L.	€ 175.000,00	€ 159.469,89	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
11	Impianti meccanici	Ditta OIL SERVICE S.r.l.	€ 168.552,60	€ 158.167,91	€ 10.384,69	manca versamento ritenuta a garanzia
12	Pensilina esterna di carico	Ditta PANCALDI di Pancaldi Bruno & C. S.r.l.	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
13	Impianto allarme	RDC Srl	€ 15.600,00	€ 14.202,00	€ 1.398,00	3° SAL
14	Impianto prima pioggia e modifica passi carrai	IMPRESA BONATO	€ 33.884,00	€ 33.884,00	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
15	Spese tecniche	TECNOSTUDI S.r.l.	€ 147.050,00	€ 132.000,00	€ 0,00	la differenza è stata versata direttamente da COMI
16	Spese tecniche varianti in corso d'opera	TECNOSTUDI S.r.l.	€ 48.000,00	€ 48.000,00	€ 0,00	
			TOTALE IMPORTO VERSATO		TOTALE IMPORTO DA VERSARE	
			€ 2.201.927,56		€ 11.782,69	

OPERE NON CONTRATTUALIZZATE CON IL LEASING

N°	CATEGORIA OPERE	DITTA ESECUTRICE	IMPORTO CONCORDATO	IMPORTO VERSATO	IMPORTO DA VERSARE	NOTE
17	Pavimenti, rivestimenti, battiscopa e rivestimento scale	TOSI PAVIMENTI e RIVESTIMENTI Sas	€ 38.505,78	€ 38.505,78	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
18	Impianto ascensore	RIAM Ascensori Srl	€ 28.500,00	€ 28.500,00	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
19	Tinteggiature interne	ZAMBELLI MATTEO	€ 7.090,00	€ 7.090,00	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
20	Parapetti interni	COFER S.R.L. sig. Peretti	€ 21.070,00	€ 21.070,00	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
21	Portoni sezionali esterni	LUNARDI	€ 22.000,00	€ 21.700,00	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
22	Assistenza impianti e fornitori	IMPRESA BONATO	€ 15.200,00	€ 15.200,00	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
23	Esecuzione opere non previste	IMPRESA BONATO	€ 16.390,00	€ 11.000,00	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
24	Pesa Ponte	Impresa edile FC COSTRUZIONI	€ 24.391,40	€ 24.391,40	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
25	Automazione cancelli carrai	DIELETTIC Srl	€ 4.188,00	€ 4.188,00	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
26	Impianto elettrico OPERE IN VARIANTE 2017	Ditta IDRAULICA FIORINI S.R.L. (DIELETTIC)	€ 14.998,40	€ 38.069,45	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
27	Impianto termico OPERE IN VARIANTE 2017	Ditta IDRAULICA FIORINI S.R.L.	€ 8.795,02	€ 12.141,19	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
28	Arredamento + Corpi illuminanti	SPAGNOLO ARREDAMENTI	€ 66.287,09	€ 66.287,09	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
29	Impianti meccanici OPERE IN VARIANTE	Ditta OIL SERVICE S.r.l.	€ 211.626,40	€ 230.144,00	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
30	Cartongessi e controsoffitti IN VARIANTE	Ditta EDIL B&F di Benetton Luca e Ferro Luciano S.n.c.	€ 6.550,00	€ 6.550,00	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
31	Impianto irrigazione e aree verdi	Ditta GARDEN DELLE ROSE S.r.l.	€ 43.114,11	€ 30.000,00	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
32	Tende interne e pellicole	Ditta ARTECOFende	€ 6.450,00	€ 2.643,00	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
33	Impianto allarme IN VARIANTE	RDC Srl	€	€ 2.000,00	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
34		Ditta SERVISTAR	€	€ 28.886,07	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
35		Ditta PERLA	€	€ 6.350,00	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
36		Geom. RIELLO	€	€ 548,00	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
37		ART COLOR	€	€ 3.690,00	€ 0,00	SALDO (lavori ultimati)
			TOTALE IMPORTO VERSATO		TOTALE IMPORTO DA VERSARE	
			€ 598.953,98		€ 0,00	



Torricelli Impianti srl

Sistemi e tecnologie per prodotti petroliferi

41100 MODENA
Sede Legale: Via Ribera 67
Uff. e Dap: Via dei Fonditori 15
Tel. 059.285488 – 059.2861685
Fax. 059.28.53.84
E-mail: info@torricelliimpianti.com

Spett.le
COMI srl
via dell' Industria n° 6
37060 MOZZECANE (VR)

Modena 30 / 12 / 2019
Prev. 506 19 TA/tf

att.ne : sigg. Damian / Olivieri
fax : 045 4854877
tel : 045 4770902
mobile :
e-mail : gd@nuovapetroli.it
matteo.olivieri@np-egroup.it

OGGETTO: Stima di massima per forniture ed esecuzione opere elettromeccaniche impianto nuovo deposito oli minerali presso Vs. sede in loc. Mozzecane (VR).

Legenda : GN=gasolio nazionale per autotrazione / Sspb=benzina Super Senza Piombo / GR=gasolio Riscaldamento / Gnsif=gasolio in sospensione accisa / Spsbsif=benzina Super Senza Piombo in sospensione di accisa / GRsif=gasolio riscaldamento in sospensione di accisa / ATB=autobotte.

OPERE MECCANICHE:

1. Fornitura e posa in opera di attrezzatura di sicurezza su coperchio passo d'uomo , per serbatoio con doppio p.d.u. , completa di:

- bocca di carico da 4";
 - tagliafiamma intermedio;
 - aspirazione da 4";
 - saturatore / tagliafiamma alto flusso;
 - porta asta metrica completa di asta;
 - valvola overfilling;
 - valvola clapet;
 - attacco flangiato per sonda livello;
 - attacco per galleggiante min-max;
 - Attacco preleva campioni 3"
 - doppio terminale tagliafiamma press-depress;
 - attacco ciclo chiuso;
 - doppio tubo di aspirazione Ø 4" SS con doppia flangiatura, completo di valvola di fondo / intermedia.
- | | | |
|-------|-------------|--------------|
| n 8 x | € 2.120,00= | € 16.960,00= |
|-------|-------------|--------------|

2. Pulizia interna serbatoio, compreso eventuale svuotamento acqua di zavorra, asciugatura e chiusura dei coperchi a tenuta con fornitura materiali di consumo (guarnizioni in gomma antiolio, bulloni, ecc.).

n 6 x 80mc	€ 540,00=	€ 3.240,00=
n 2 x 60mc	€ 500,00=	€ 1.000,00=

3. Posa in opera pozzetto antispiandimento per serbatoio carburante (fornitura della committente) installazione cuffie passaparete per ingresso tubazioni aspirazione, sfiato, cavidotti , etc.(n° 6 passaggi).

n 16 x	€ 740,00=	€ 11.840,00=
--------	-----------	--------------

4. Esecuzione di collettore Ø 5" per collegamento doppia aspirazione Ø 110 mm in parallelo per serbatoi medesimo prodotto con predisposizioni flangiate diametro 4" pn 16 per inversioni future e valvole flangiate per intercettazione flusso.

n 12 x (2 ingressi+1 uscita)	€ 2.100,00=	€ 25.200,00=
------------------------------	-------------	--------------



5. Formazione di impianto di aspirazione per **n° 12** serbatoi con doppio tubo PE a doppia parete , omologato per carburante Ø 110-125 mm completo di raccorderia a saldare per elettrofusione , con giunzioni a flangia PN 16 , per collegamento da serbatoio a pompa di carico, entro scavo precedentemente predisposto distanza media ml 15 ca..
n 12 x **€ 4.900,00=** **€ 58.800,00=**
6. Formazione di impianto di equilibrio per **n. 8** serbatoi eseguito in tubo PE omologato per carburanti monoparete Ø 90 mm, posato entro scavo precedentemente predisposto , con punto di fuoriuscita atmosferica di h=2.50 in acciaio zincato SS Ø 3" (con doppio terminale 2" posto in prossimità delle rete di confine , distanza max ml 15 serbatoio-punto di fuoriuscita atmosferico) , posato entro scavo precedentemente predisposto , distanza media ml 10 ca. rilevata da planimetria pervenutaci.
n 8 x **€ 1.480,00=** **€ 11.840,00=**
7. Esecuzione collettore di scarico prodotto su cad. skid di scarico , eseguito in tubo SS Ø 5" con valvole di sezionamento flangiate per cad. coppia di serbatoi , collegamento a skid di scarico prodotto mediante tubazione in acciaio Ø 4" con giunzioni a flangia saldate PN16.
n 3 x **€ 2.100,00=** **€ 6.300,00=**
8. Esecuzione punto di scarico a gravità per serbatoio GR n°15 completo di giunto girevole , valvola di sezionamento , valvola unirezionale , specola e manichetta con attacco CUNA 3", il tutto eseguito in tubo SS in acciaio Ø 4" con giunzioni a flangia saldate PN16.
n 1 x **€ 1.980,00=** **€ 1.980,00=**
9. Posizionamento e collegamento manufatto skid preassemblato per scarico prodotto in ingresso, flangiature allacciamento tubazioni, con attacchi Ø 4" per bocche di carico e Ø 3 per CC , compresa fornitura manichette di scarico e RV con alloggiamento a riposo , f.e p.o. barilotto di raccolta degasatore con galleggiante di blocco per arresto .
n 4 x **€ 3.450,00=** **€ 13.800,00=**
10. Formazione impianto per scarico prodotto in ingresso, mediante stesura tubazione in PE doppia parete omologato per carburante Ø 110-125 mm per scarico prodotto completo di raccorderia a saldare per elettrofusione , con giunzioni a flangia terminali PN 16 , per collegamento da skid di scarico a serbatoio , entro scavo precedentemente predisposto , distanza media ml 10 ca. rilevata da planimetria pervenutaci.
n 7 x **€ 2.650,00=** **€ 18.550,00=**
n 1 x GR serb.n°15 a gravità **€ 2.650,00=** **€ 2.650,00=**
11. Formazione impianto per Ciclo Chiuso prodotto in ingresso , mediante stesura tubazione in PE omologato per carburante Ø 90 mm monoparete completo di raccorderia a saldare per elettrofusione , con giunzioni a flangia terminali PN 16 , per collegamento da isola scarico a serbatoio con interconnessione serbatoi medesimo prodotto da zona skid di scarico , entro scavo precedentemente predisposto , distanza media ml 10 ca. rilevata da planimetria pervenutaci.
n 8 x **€ 1.880,00=** **€ 15.040,00=**
12. Installazione gruppo elettropompa 4" con posizionamento mediante adeguato mezzo meccanico su giunti antivibranti , collegamento a tubazione di aspirazione e mandata mediante flangiature , riduzioni , curve e pezzi speciali , compreso f.e p.o. giunto antivibrante in gomma flangiato su mandataed aspirazione , collegamento interno sala pompe alla tubazione di mandata al braccio di carico in tubo 04" SS.
n 12 x **€ 1.620,00=** **€ 19.440,00=**
13. Formazione di impianto di mandata in tubo PE doppia parete, omologato per carburante Ø 110-125 mm completo di raccorderia a saldare per elettrofusione , con giunzioni a flangia PN 16 , per collegamento da gruppo elettropompa di carico a isola di carico , entro scavo precedentemente predisposto fino a pozzetto grigliato zona contaltri distanza media ml 20 ca..



- | | | |
|---------------|--------------------|---------------------|
| n 12 x | € 3.200,00= | € 38.400,00= |
|---------------|--------------------|---------------------|
14. Formazione di impianto di Recupero Vapori eseguito in tubo PE monoparete , omologato per carburante Ø 90 mm completo di raccorderia a saldare per elettrofusione , con giunzioni a flangia PN 16 , per collegamento da singolo serbatoio a isola di carico , entro scavo precedentemente predisposto fino a pozzetto grigliato zona contaltri distanza media ml 20 ca..
- | | | |
|---------------|--------------------|---------------------|
| n 12 x | € 2.400,00= | € 28.800,00= |
|---------------|--------------------|---------------------|
15. Installazione contaltri con formazione flangiature ingresso ed uscita , staffaggio su piantana di sostegno fornitura ed ancoraggio della stessa a terra, collegamento mandata al braccio di carico in tubo 04" SS installazione n°2 valvole di sezionamento per manutenzione.
- | | | |
|---------------|--------------------|---------------------|
| n 12 x | € 1.940,00= | € 23.280,00= |
|---------------|--------------------|---------------------|
16. Installazione braccio di carico dal BASSO in alluminio , con f. e posa stand-post mediante adeguato mezzo meccanico , ed ancoraggio a terra , fornitura e posizionamento colonna di parcheggio a riposo per braccio e RV.
- | | | |
|---------------|--------------------|---------------------|
| n 12 x | € 2.350,00= | € 28.200,00= |
|---------------|--------------------|---------------------|
17. Oneri per assistenza Laboratorio Metrologico , assistenza durante prove di verifica e collaudo con kilolitro / doppio kilolitro campione per messa in funzione n°16 contaltri al carico ed allo scarico.
- A corpo**
- | | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | € 4.800,00= | € 4.800,00= |
|--|--------------------|--------------------|
18. Fornitura e posa in opera di sistema per il monitoraggio attivo a pressione intercapedini n° 8 serbatoi e n°8 linee scarico DW eseguito in armadio stagno di contenimento completo di centralina con allarme visivo ed acustico , compresa stesura tubi di collegamento alle intercapedini nelle singole tratte sezionabili ed al quadro elettrico , infilati in cavidotti precedentemente predisposti.
- | | | |
|--------------|--------------------|--------------------|
| n 1 x | € 4.950,00= | € 4.950,00= |
|--------------|--------------------|--------------------|
19. Fornitura e posa in opera di sistema per il monitoraggio attivo a pressione intercapedini tubazioni DW per n° 12 linee mandata in pressione eseguito in armadio stagno di contenimento completo di centralina e relative distribuzioni , con allarme visivo ed acustico , compresa stesura tubi di collegamento alle intercapedini nelle singole tratte sezionabili ed al quadro elettrico , infilati in cavidotti precedentemente predisposti.
- | | | |
|--------------|--------------------|--------------------|
| n 1 x | € 3.800,00= | € 3.800,00= |
|--------------|--------------------|--------------------|
20. Fornitura e posa in opera di sistema per il monitoraggio attivo a pressione intercapedini per n° 24 linee in aspirazione DW eseguito in armadio stagno di contenimento completo di centralina e relative distribuzioni , con allarme visivo ed acustico , compresa stesura tubi di collegamento alle intercapedini nelle singole tratte sezionabili ed al quadro elettrico , infilati in cavidotti precedentemente predisposti.
- | | | |
|--------------|--------------------|--------------------|
| n 1 x | € 3.600,00= | € 3.600,00= |
|--------------|--------------------|--------------------|
21. Esecuzione impianto ritorno degasatori e sovrappressioni n°12 contaltri , eseguito in tubo di rame Ø 12-16 mm , relativa raccorderia , specole e valvole per collegamento alla linea RV in precedenza posata.
- A corpo**
- | | | |
|--|--|---------------------|
| | | € 11.800,00= |
|--|--|---------------------|
22. Opere varie per verniciatura tubazioni in colori predefiniti , identificazione impianti ,valvole , tubazioni etc. con targhe indicatrici ed evidenziazioni di flusso verniciate sulle tubazioni , apposizione di segnaletica di sicurezza (DLgs. 493/96).
- | | | |
|---------------|------------------|--------------------|
| n 12 x | € 320,00= | € 3.840,00= |
|---------------|------------------|--------------------|
23. Installazione manometro e vacuometro su pompe carico prodotti per controllo pressione-depressione prodotto in ingresso ed uscita dalla stessa, prove , taratura e regolazione flusso IN/OUT.
- | | | |
|---------------|------------------|--------------------|
| n 12 x | € 145,00= | € 1.740,00= |
|---------------|------------------|--------------------|

TOTALE OPERE MECCANICHE € 359.850,00



OPERE ELETTRICHE:

24. Fornitura e posa in opera in opera di Q.E. gen. asservito alla zona petrolifera in derivazione dall'ingresso ente fornitore, preassemblato in armadio metallico a norme con portella a vetro , completo di differenziale con sgancio, salvamotori , magnetotermici a protezione delle linee, inverter gestione motori compreso collegamenti e cablaggi linee alimentazione precedentemente predisposte per F.M. LUCE e COMANDI zona petrolifera.
A corpo € 38.900,00= € 38.900,00=
25. Stesura linee di alimentazione e comandi in b.t. da Q.E. gen. asservito alla zona petrolifera , fino ad ogni singola utenza di piazzale zona petrolifera (n° 4 skid di scarico , n° 12 bracci di carico , n°12 gruppi elettropompa , n°12 contaltri ed accessori , n° 3 linee illuminazione pensilina , etc.) in cavo di adeguata sezione secondo indicazioni di progetto, compreso stesura della linea di alimentazione principale da ingresso ente fornitore o da Q.E. principale.
A corpo € 118.600,00= € 118.600,00=
26. Cablaggio attrezzature con fornitura ed installazione di componentistica ATEX (scatole , cassette , pressacavi , pulsantiere , emergenza , etc.) su coperchi p.d.u. ed in zona isole di carico-scarico.
A corpo € 19.750,00= € 19.750,00=
27. Formazione di impianto di messa a terra serbatoi ed attrezzature con derivazione da anello principale mediante corda in rame nuda , ed interconnessioni alle attrezzature in corda GV flessibile di adeguata sezione , infilata in cavidotti e pozzetti precedentemente predisposti , secondo schema di progetto.
A corpo € 11.600,00= € 11.600,00=
28. Esecuzione rete di collegamento dati eseguita mediante fibra ottica da junction-box attrezzature a Pc locale gestione e da PC ad uffici stima di ml 450 , comprese n°10 intestazioni .
A corpo € 9.750,00= € 9.750,00=
29. Formazione impianto di segnalazione visiva , eseguito mediante n° 12 lanterne semaforiche a due colori con lente da Ø 140 mm , posizionate su piantana nel perimetro esterno a fronte isole di carico , collegamenti ed alimentazione mediante stesura cavi di adeguata sezione secondo schema di progetto infilati in cavidotti e pozzetti precedentemente predisposti.
A corpo € 7.800,00= € 7.800,00=
30. Installazione sistema di controllo **giacenza serbatoi** mediante **n°8 (n°2 serbatoi x mc 50 + n°6 serbatoi x mc 80)** sonde magnetostriattive a lettura continua , con segnalazione minimo livello, allarme per eventuale presenza acqua , temperatura prodotto , cm e volume prodotto , indicazione densità , compresa posa delle stesse , fornitura centralina di controllo e scarico dati , da collegarsi con programma su PC interno uffici mediante cavo schermato posato in cavidotti precedentemente predisposti , compresa installazione centralina gestione livelli entro locale ufficio , collegamento in derivazione dal Q.E. principale , fornitura e collegamento modulo relè allarmi.
A corpo € 22.500,00=

TOTALE OPERE ELETTRICHE € 228.900,00

OPERE ELETTRONICHE per AUTOMAZIONE:

31. Fornitura ed installazione n° 1 SOFTWARE per GESTIONE AUTOMATICA parco serbatoi da installarsi su PC di Vs. fornitura (le caratteristiche verranno dettagliate in seguito) per permettere l'utilizzo dei serbatoi in carico e scarico in modalità automatica e manuale mediante n°3 pannelli touch-screen in campo e gestione con visualizzazione da PC remoto in ufficio spedizioni mediante interfacciamento con sistema gestione livelli serbatoi.



La procedura di utilizzo tipica sarà la seguente:

Procedura automatica del sistema con scelta su serbatoio pieno e serbatoio vuoto , sia per lo scarico prodotto che per il carico ATB mediante comando valvole attuate su linee aspirazione e mandata.

Gestione di eventuali errori , visualizzazione e comandi di allarme , memorizzazione ed archiviazione degli eventi.

Procedura di utilizzo in manuale con ingresso tramite PIN CODE e scelta da parte dell'operatore sulla funzionalità richieste per singolo serbatoio o punto di carico.

Abilitazione segnali od attrezzature di inizio / fine attività mediante sensori di posizionamento manichette e bracci di carico.

A corpo € 16.600,00=

32. Fornitura ed installazione scheda concentratore segnali per pannello touch-screen e servizi in banchina.
n° 3 x 1.140,00 € 3.420,00=

33. Fornitura ed installazione scheda concentratore segnali per gestione attrezzature in zona pompe.
n° 2 x 1.140,00 € 2.280,00=

34. Quadro di controllo generale touch screen a gestione PLC completo di ingressi ed uscite per attrezzature e PC.
n° 1 x 4.950,00 € 4.950,00=

35. Oneri tecnico elettronico e softwerista per installazione programma ed avviamento in campo , prove e collaudi , istruzione al personale , prove di collegamento ed interfacciamento attrezzature-ufficio.
A corpo € 4.850,00=

36. Oneri per telemanutenzione annuale con collegamento a richiesta.
A corpo € 850,00=

37. Esecuzione automazione sistema manuale precedentemente quotato , mediante fornitura ed installazione attuatori pneumatici / elettrici su valvole manuali precedentemente installate , fornitura quadri pneumatici di comando , installazione compressore lt 50 interno locali , esecuzione impianto pneumatico / elettrico mediante stesura tubazioni flessibili e cavi in cavidotti precedentemente predisposti a cura di impresa esecutrice opere edili.
A corpo € 24.750,00=

TOTALE OPERE ELETTRONICHE per AUTOMAZIONE € 57.700,00

ONERI PROFESSIONALI per progettazione esecutiva:

38. Stesura progetto impianto elettrico zona petrolifera e relazione a firma di tecnico abilitato, (esclusi classificazione zone ATEX e calcolo fulminometrico).
A corpo € 2.700,00=

39. Oneri per progettazione esecutiva impianti elettro-meccanica a firma di tecnico abilitato , produzione elaborati grafici esecutivi piping e strutture per coordinamento con impresa edile esecutrice opere di piazzale , , rilascio elaborati finali as-built in formato digitale.
A corpo € 3.500,00=

40. Stesura e rilascio certificazioni inerenti l'impianto per inoltro ad enti preposti (dich.conformità L. 37/08 – certificato trasporto fluidi infiammabili - omologazione attrezzature - certificato m.a.t – certificazione dlgs 152/06).
A corpo € 950,00= € 950,00=



41. Stesura e rilascio certificazione CE , applicazione targhe identificatrici , produzione manuali uso e manutenzione impianto , produzione manuale operativo , secondo certificazione CE direttiva macchine EU.
A corpo € 1.800,00= € 1.800,00=
42. Verifica tenuta circuito di RV con accoppiatori e manichette di collegamento secondo quanto disposto DLgs 152/06 ex DM 107 del 21/01/2000.
A corpo € 1.700,00= € 1.700,00=
43. Messa in funzione impianti , collaudi funzionali , verifiche e tarature impianti ed istruzione al personale.
A corpo € 1.500,00= € 1.500,00=

TOTALE ONERI PROFESSIONALI per progettazione esecutiva € 12.150,00

FORNITURA ATTREZZATURE:

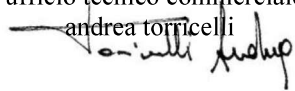
44. Fornitura gruppo elettropompa a palette Ø 4" modello PU-4-C-15 per gasolio, portata 1200-1600 l/min. nominali , composto da pompa volumetrica, motore elettrico ADPE secondo normativa ATEX , accoppiamento cinghie/pulegge con carter di protezione, il tutto assemblato su basamento , completa di filtro flangiato Ø 4".
n 12 x € 6.875,00= € 82.500,00=
45. Esecuzione allacciamento Recupero Vapori Ø 3" lato ATB eseguito in tubo SS zincato con giunzioni a flangia saldate fino al collegamento tubazione in PE interrata , compresa fornitura manichetta flessibile completa di flangia PN 16 per accoppiamento tubazione metallica ed attacco Camlock 4" , spia visiva , attacco di parcheggio .
n 12 x € 1.550,00= € 18.600,00=
46. Fornitura braccio di carico dal BASSO in alluminio Ø 4" , con doppio snodo verticale ed orizzontale, bilanciamento a pistone , attacco API 4" , valvola unidirezionale , kit microinterruttore per posizionamento a riposo per inibire marcia-arresto elettropompa , controflangia di accoppiamento.
n 12 x € 3.450,00= € 41.400,00=

TOTALE ATTREZZATURE € 142.500,00

47. Oneri per la sicurezza Testo Unico D. Lgs. 81/08 calcolati a corpo, non modificabili.
A corpo € 4.500,00=

TOTALE GENERALE € 805.600,00

Si stima un **TOTALE GENERALE** a corpo comprensivo di M.O. , attrezzature , trasferte e km **€ 805.600,00**
In attesa di Vs. gentile riscontro porgiamo distinti saluti.

p. Torricelli Impianti srl
ufficio tecnico commerciale
andrea torricelli




EVENTUALI:

1. FILTRAZIONE : Fornitura e posa in opera di filtro a rete su linee mandata modello Fluxa diam. 4” con filtro a cestello in rete di acciaio inox flangiato ed in linea.
n 12 x € 1.280,00= € 15.360,00=
2. IMPIANTO ANTINCENDIO : Opere varie e forniture per **esecuzione impianto antincendio** , compreso fornitura attrezzature (gruppo di spinta , vasche di accumulo , idranti , manichette , tubazioni , valvole ed attrezzature minori , etc.)

Da valutarsi secondo prescrizioni VVF

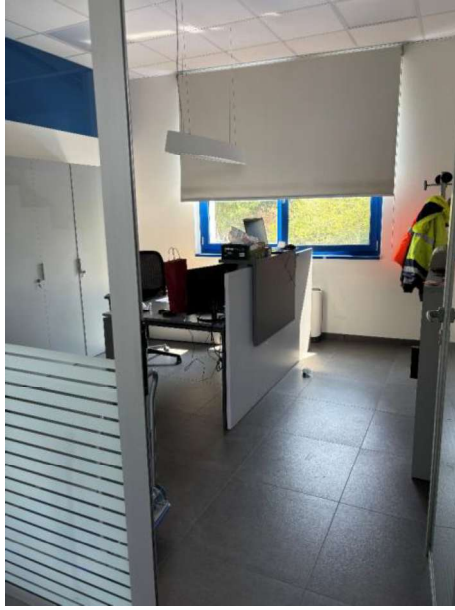
CONDIZIONI GENERALI di FORNITURA:

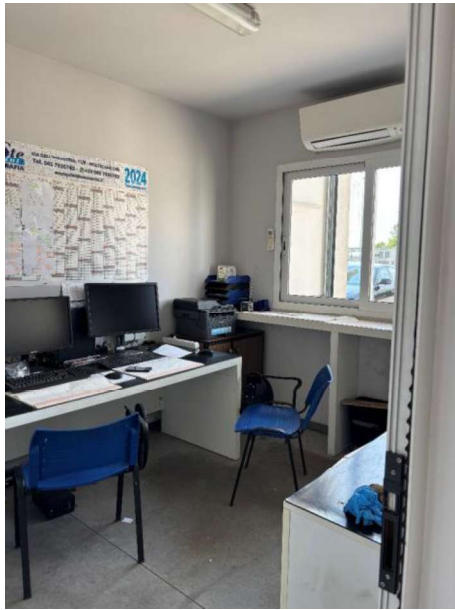
- I.V.A. : aliquota di legge ad emissione fattura;
- TRASPORTO: franco Vs. azienda;
- GARANZIA: di legge sui lavori eseguiti;
- FATTURAZIONE: fatturazione S.A.L. mensile;
- PAGAMENTO: 30% all'ordine
BB vista fattura a consegna materiali
Restante da concordare;
- VALIDITA': 30 gg.;
- ESCLUSIONI: ogni quant'altro non menzionato nel presente preventivo;
- ORDINE LAVORI: conferma a ½ fax controfirmato per approvazione.
- CONSEGNA / INIZIO LAVORI : 30 gg d.r.o.s.;
- DURATA LAVORI : 180-210 gg. ll. consecutivi , da coordinarsi con ditta esecutrice opere edili.

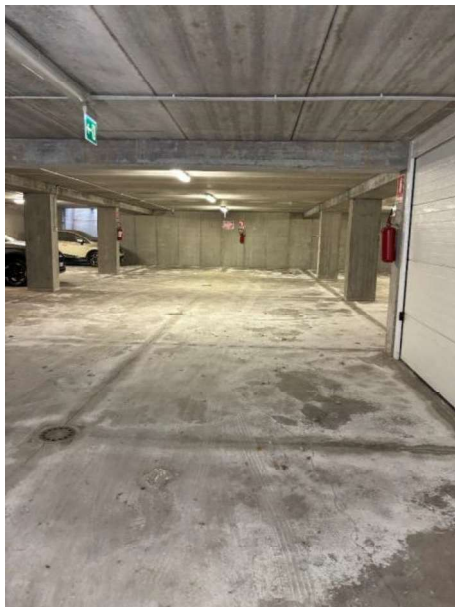
MAPPALE 250













MAPPALE 438





MAPPALI 246-247



