

Insediamiento industriale 02 - Cap. 2

COMUNE DI: LANCIANO

LOCALITÀ: AGGLOMERATO INDUSTRIALE 1

TIPOLOGIA : INSEDIAMENTO INDUSTRIALE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

L'area di insediamento del complesso industriale in oggetto, ricade all'interno del 1^a Agglomerato Industriale di Lanciano, caratterizzato da cospicue ed imponenti presenze industriali sviluppatasi nella seconda metà del 1900 in quella che allora era area esterna al centro urbano.

Attualmente, l'intera Zona Industriale 1 di Lanciano, risulta essere stata ormai assorbita dallo sviluppo residenziale, commerciale e terziario della zona Sud-Ovest della città, per cui la sua ubicazione è da ritenersi in posizione periurbana e non più periferica.

Tale considerazione urbanistica sembra essere stata assunta anche dalla Amministrazione Comunale che, nella adozione del nuovo P.R.G., perfezionata con approvazione del C.C. n. 133 del 18/11/2011, assegna alla suddetta zona industriale la destinazione di "Agglomerato di Lanciano Centro - zone produttive integrate" (*vedasi al riguardo Certificato di Destinazione Urbanistica All. 4*).

Detta zona, *definita nelle destinazioni, nei parametri e nelle procedure attuative dall'art. 65 delle N.T.A. del P.R.G. medesimo*, è programmata per un processo di riconversione strutturale con nuove destinazioni d'uso che spaziano dal residenziale, al ricettivo, al terziario, al commerciale ecc., con disincentivazione dell'attività industriale.

Il comma 3 inoltre, definisce che tali previsioni potranno essere attuate solo dopo l'approvazione di un nuovo P.R.T. Consortile precisando che fino a tale evento, rimarrà operativo il P.R.T. vigente. Poiché quest'ultimo P.R.T. (*a parere dello scrivente*) è caratterizzato da previsioni ed orientamenti contrastanti con la riconversione promossa dal P.R.G., appare improbabile un ulteriore ampliamento con destinazione industriale e appare altrettanto improbabile una applicabilità nel breve termine delle nuove previsioni di P.R.G.

Infatti, l'art. 65 delle N.T.A. fa espresso riferimento ad ulteriori piani sovracomunali (quali P.R.T. del Consorzio A.S.I., PTAP Provinciale) oltre che a piani attuativi che rendono certamente complessa l'attuazione dei Programmi Integrati di Intervento.

E' ragionevole quindi escludere dalla presente perizia incrementi di valore derivanti da improbabili "*edificabilità residuali*" in quanto esse sarebbero realizzabili solo in subordine ad altre strumentazioni urbanistiche di non immediata operatività.

02.1 RIFERIMENTI CATASTALI E DESCRIZIONE GENERALE INSEDIAMENTO

Riferimenti Catastali:

- N.C.E.U. Foglio 32
 - Part. 5 Sub. 1** cat. D/7, piani S1-T-1 R.C. € 76.874,61;
 - Part. 5 Sub. 2** cat. A/2 Cl. 2 Consistenza 9,5 vani, piano 1, R.C. € 686,89;
 - Part. 5 Sub. 3** cat. A/2 Cl. 2 Consistenza 9,5 vani, piano 1, R.C. € 686,89;
- N.C.T. Foglio 32
 - Part. 5** Ente Urbano Sup. ha 3,06,30 – Iscritto nella Partita speciale “Area di Enti Urbani e Promiscui”;
 - Part. 4358** Semin. Arbor. Cl. 3 are 3,37 R.D. € 1,57 R.A. 1,22;
 - Part. 4359** Semin. Arbor. Cl. 3 are 3,37 R.D. € 1,57 R.A. 1,22.

N.C.E.U. Foglio 32 Part. 5 Sub. 1

Complesso industriale costituito da n. 6 corpi di fabbrica con diverse destinazioni d’uso, così distinti:

- a. Capannone industriale avente superficie coperta complessiva pari a mq. 7.175 circa, composto** (*vedansi planimetrie allegate sotto le lettere D05 e D06, nonché i rilievi fotografici allegati sotto le lettere F06, F07, F08, F09*):
 - a.1 - da n. 3 grandi ambienti comunicanti ad uso opificio di complessivi mq. 5.950 circa e di altezze diversificate variabili tra m. 8,00 e m. 11,50;
 - a.2 - da un corpo pressoché centrale, della superficie coperta di circa mq. 600 circa ad uso servizi (infermeria, uffici, spogliatoio, mensa, servizi igienici) dell’altezza di circa m. 3,70 oltre a due locali magazzino e disimpegno aventi altezza di m. 6,40 di superficie complessiva pari a circa mq. 250, nonché un soppalco, adibito ad ufficio di circa mq. 73;
 - a.3 - da n. 6 locali tecnici, distribuiti lungo il perimetro esterno, aventi superficie complessiva pari a circa mq. 230 ed altezze variabili da m. 2,50 a m. 4,00;
 - a.4 - da una tettoia aperta a struttura metallica in aderenza con il corpo principale avente superficie pari a circa mq. 145. Da ricerche effettuate presso gli uffici comunali e del SUAP non è stato possibile acquisire alcun atto autorizzativo per cui la tettoia è da ritenere abusiva.
- b. Capannone adibito ad uso uffici collaudi e laboratori** (*vedansi planimetrie allegate sotto le lettere D05 e D07, nonché i rilievi fotografici allegati sotto la lettera F18*) della superficie complessiva pari a mq. 820 e di altezza variabile da m. 4,00 a m. 6,00, composto da n. 2 laboratori, n. 3 uffici, oltre a servizi igienici, magazzini e ripostigli;
- c. Capannone metallico ad uso magazzino bulloni** (*vedansi planimetrie allegate sotto le lettere D05 e D07, nonché i rilievi fotografici allegati sotto la lettera F19*) della superficie complessiva di mq. 220 circa ed altezza variabile con altezza media pari a m. 5,60;
- d. Piccolo fabbricato** (*vedansi planimetrie allegate sotto le lettere D05 e D07, nonché i rilievi fotografici allegati sotto la lettera F19*) ubicato in prossimità dell’ingresso carrabile destinato a portineria e servizi, della superficie complessiva di mq. 68 ed altezza pari a m. 2,90, composto da servizi e docce, oltre che locale cucina, camera polivalente e bagno;

- e. **Piccolo corpo di fabbrica** indipendente (*vedansi planimetrie allegate sotto le lettere D05 e D07*) ubicato in prossimità della recinzione esterna del complesso industriale, adibito a cabina elettrica su due livelli, aventi ciascuno superficie pari a mq. 15.
- f. **Porzioni di palazzina composta da n. 1 piano interrato, n. 1 piano seminterrato, n. 2 piani fuori terra, oltre che da un piano sottotetto** (*vedansi planimetrie allegate sotto le lettere D05, D08, D09, nonché i rilievi fotografici allegati sotto le lettere F10, F11, F12, F13, F14, F15, F16, F17*). Dette porzioni, asservite all'attività industriale, sono così distribuite:
- f.1 - Intero **piano interrato** (*vedasi planimetria allegata sotto la lettera D09, nonché i rilievi fotografici allegati sotto la lettera F14*) della superficie complessiva di circa mq. 220 ed altezza pari a m. 2,85, adibita ad autorimessa, n. 2 ripostigli e vano scala;
- f.2 - Intero **piano seminterrato** (*vedasi planimetria allegata sotto la lettera D09, nonché i rilievi fotografici allegati sotto la lettera F14*) della superficie complessiva di circa mq. 680, servito da n. 2 scale e n. 1 ascensore. Il piano è costituito da n. 2 corpi di fabbrica adiacenti realizzati in epoche diverse. Il corpo di fabbrica di costruzione più remota è costituito da n. 3 locali uffici, n. 1 locale riunioni, n. 3 locali archivi e magazzino, n. 1 centrale termica, n. 2 ripostigli, n. 1 w.c. e n. 1 locale garage, oltre ad ingresso e disimpegni. L'altezza utile è pari a m. 3,00. Il corpo di fabbrica di più recente costruzione è costituito da n. 8 uffici, n. 1 locale attesa, n. 1 ripostiglio ed un gruppo di servizi igienici, n. 1 centrale termica, oltre ad ingresso e disimpegni. L'altezza utile è pari a m. 2,70.
- f.3 - Intero **piano terra** (*vedasi planimetria allegata sotto la lettera D08, nonché i rilievi fotografici allegati sotto le lettere F11, F12, F13*) della superficie complessiva di circa mq. 660 ed altezza pari a m. 3,00 per la porzione di realizzazione originaria ed a m. 2,70 per la porzione più recente. Il tutto è servito da n. 2 scale e n. 1 ascensore. Il piano è costituito da n. 2 corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti realizzati in epoche diverse. Il corpo di fabbrica di costruzione più remota è costituito da un ampio locale ufficio, oltre a n. 4 locali ufficio, n. 1 servizio igienico, n. 1 locale archivio, oltre ad ingresso e disimpegni. Il corpo di fabbrica di più recente costruzione è costituito da n. 8 uffici, n. 1 locale attesa, n. 2 ripostigli ed un gruppo di servizi igienici, oltre ad ingresso, reception e disimpegni;
- f.4 - Porzione di **piano primo** (*vedasi planimetria allegata sotto la lettera D08, nonché i rilievi fotografici allegati sotto le lettere F15, F16, F17*), della superficie di circa mq. 225 ed altezza pari a m. 2,70, servita da n. 1 scala e n. 1 ascensore. Il corpo di fabbrica di più recente costruzione è costituito da n. 7 uffici, n. 1 ripostiglio, un gruppo di servizi igienici, oltre ad ingresso e disimpegno. La rimanente porzione del piano primo è adibita ad abitazione padronale ed è di seguito descritta come unità immobiliari individuate dalle particelle 5 sub 2 e 5 sub 3.
- f.5 - **Il piano sottotetto** (*vedasi planimetria allegata sotto la lettera D09, nonché i rilievi fotografici allegati sotto la lettera F17*), planimetricamente posto sulla porzione di più recente realizzazione, della superficie praticabile di circa mq. 160 ed altezza variabile con $h_{max} = 2,70$, composto da n. 1 locale archivio, n. 1 w.c., 2 disimpegni e da una ampia sala riunioni adeguatamente arredata per tale uso, ma autorizzata come locale archivio. La destinazione d'uso a sala riunioni risulta quindi difforme.

N.C.E.U. Foglio 32 Part. 5 Sub. 2 e Sub. 3 (vedasi planimetria allegata sotto la lettera D08, nonché i rilievi fotografici allegati sotto le lettere F16, F17)

Porzione di fabbricato, posta al piano primo della palazzina uffici, adibita ad uso abitazione della superficie complessiva pari a circa mq. 390 (compresa quota scale) ed avente altezza pari a m. 3,00. Essa è costituita da cucina, tinello, sala, n. 8 camere, ripostiglio, n. 4 bagni, ingresso e disimpegni. E' munita di un'ampia terrazza trasformata in veranda mediante vetrata su struttura di alluminio, oltre che da n. 5 balconi che affacciano su tre lati, nonché da n. 2 verande realizzate su altri 2 balconi tra loro comunicanti.

Va evidenziato che:

- la porzione di fabbricato, pur essendo catastalmente individuata come n. 2 unità immobiliari distinte, di fatto costituisce unico appartamento essendo le due unità immobiliari fuse tra loro;
- la veranda in alluminio e vetro con cui è stata chiusa l'ampia terrazza che collega l'abitazione con gli uffici aziendali non risulta munita di atti autorizzativi per cui è da ritenere abusiva;
- le n. 2 verande sopra descritte, realizzate su balconi comunicanti, hanno struttura in alluminio e vetro, e per esse è stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in Sanatoria n. 21 del 24/01/2014. **Al riguardo è necessario rilevare che con comunicazione prot. 1123 dell'08/05/2015, l'ARAP (ex Consorzio ASI Sangro) ha espresso il parere secondo il quale "il Titolo/Condono Edilizio in Sanatoria..... senza il prescritto Nulla Osta di quest'Ente, né la stipulata convenzione.....risulterebbe nullo"** (vedasi All. 6).
- l'appartamento padronale è abitato in modo continuativo dal coniuge superstite del socio fondatore dell'azienda, per cui l'immobile è da considerare non di immediata immissione in possesso.

N.C.T. Foglio 32 Part. 5 (vedasi planimetria allegata sotto la lettera D05, nonché i rilievi fotografici allegati sotto le lettere F06, F07, F10, F19)

Area esterna della superficie catastale complessiva pari a mq. 30.630, parzialmente coperta per circa mq. 9.000 da fabbricati, adibita, nella porzione scoperta, a piazzale a servizio dell'attività industriale con destinazioni varie quali parcheggi, aree di manovra, campo da tennis, depositi coperti e non, pesa, ecc. Detta area, interamente recintata e fornita delle infrastrutture necessarie per il funzionamento dell'intero complesso industriale, costituisce pertinenza esclusiva di quest'ultimo ed è comune a tutti i subalterni della particella 5 del N.C.E.U.

L'area è stata parzialmente occupata da oltre un trentennio dalla strada consortile, ma catastalmente non risultano riportati né il frazionamento, né il tracciato della strada medesima. Tali adempimenti non risultano mai essere stati perfezionati da parte dell'Ente occupante e/o espropriante.

Al netto delle aree occupate dalla strada, nonché dell'area di risulta generatasi in forza di tale frazionamento l'area effettiva del lotto sviluppa complessivamente una superficie pari a circa mq. 28.800 tra coperto e scoperto.

L'intero complesso industriale è recintato in parte con muretto in mattoni pieni e sovrastanti pannelli prefabbricati in cls ed in parte con paletti in acciaio e rete metallica.

L'accesso carrabile al complesso è assicurato da un ampio cancello metallico scorrevole con adiacente cancello pedonale ad anta.

L'ingresso principale alla palazzina uffici ed abitazione avviene direttamente dalla strada principale della Zona Industriale e quindi in modo indipendente rispetto al complesso industriale San Marco anche se ad esso è collegata tramite accessi secondari.

luciano ucci
architetto

L'area scoperta dell'insediamento principale, indicata nelle valutazioni che seguono anche con la semplice dicitura “**piazzale**”, avente superficie effettiva, al netto di aree cedute, di circa mq. 19.800, è interamente bitumata e presenta buone caratteristiche di manutenzione e di dotazioni.

In particolare va evidenziata, *poiché influente nella formulazione del valore unitario dell'area*, la presenza di elementi funzionali e/o di arredo, quali infrastrutture interne, pesa con piattaforma e relativo box di lettura e certificazione, vari corpi di fabbrica anche amovibili di piccole dimensioni aventi destinazione accessorie secondarie, ampie aree adibite a depositi esterni di materiali di produzione, posti auto, campo da tennis privato, ecc.

Confinanti: Strada Consorzio ASI Sangro su tre lati, Proprietà fratelli Pasquini, Proprietà Ferrovia Sangritana, Proprietà San Marco S.p.A.

N.C.T. Foglio 32, Part. 4358 e 4359 (*vedasi planimetria allegata sotto la lettera D05, nonché i rilievi fotografici allegati sotto la lettera F06*)

Terreno avente superficie catastale complessiva pari a mq. 674 posto all'esterno dell'insediamento industriale San Marco S.p.A. e ad esso adiacente, adibita a parcheggio. L'area è recintata su tutti i lati. Al suo interno sono installati due gruppi fotovoltaici della potenza di picco complessiva pari a circa 7,4 kWp.

Il parcheggio esterno attrezzato con pannelli fotovoltaici è recintato in maniera indipendente con rete metallica e paletti in acciaio zincato. I due impianti fotovoltaici sono sforniti di autorizzazioni da parte degli Enti preposti (Comune di Lanciano, Consorzio ASI, ecc.)

Confinanti: Proprietà della società San Marco S.p.A. e Strada Consorzio ASI Sangro sui rimanenti lati.

02.2 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'INSEDIAMENTO

02.2.1 OPIFICIO

I padiglioni industriali (opificio e pertinenze), *in conseguenza delle diverse epoche di costruzione*, risultano realizzati con diverse tipologie e, quindi, porzioni hanno strutture in c.a. e murature, altri corpi hanno strutture in acciaio, mentre le fondazioni sono per tutti su plinti con travi e cordoli di collegamento;

Dal punto di vista del livello di rifiniture esterne, è possibile sintetizzare quanto segue.

Le porzioni di prima realizzazione dei padiglioni produttivi sono tamponate con murature intonacate e tinteggiate. Le coperture sono realizzate con strutture prefabbricate in cls e/o in acciaio con sagome del tipo a botte sfalsate e con lucernari di illuminazione.

I padiglioni di più recente costruzione, sono tamponati con baraccature metalliche grecate e sono coperti con strutture metalliche “*a shed*”.

Tutti i padiglioni sono ben illuminati mediante ampie vetrate con infissi metallici.

Gli accessi carrabili ai vari padiglioni sono assicurati sia da ampi portoni metallici in parte vetrati, sia da porte ad impacchettamento rapido.

Dal punto di vista delle rifiniture interne e delle dotazioni impiantistiche, è possibile sintetizzare quanto segue (*da sopralluoghi Anno 2011*):

- LIVELLO DI RIFINITURE	Medio per la destinazione d'uso
- ALTEZZE UTILI	Variabili (vedasi planimetria allegata)
- RISCALDAMENTO	Centralizzato per i padiglioni con N. 4 generatori
	Caldaia autonoma per spogliatoi
- CALORIFERI E/O DIFFUSORI	Bocchettoni
- ALIMENTAZIONE	Metano
- VIDEOCITOFONO	No
- ANTIFURTO	Telecamere di videosorveglianza
- ANTINCENDIO	Sì
- ARIA CONDIZIONATA	Condizionatori a pompa di calore nei padiglioni
	Split negli uffici
- FINESTRE	In metallo
- AVVOLGIBILI	No
- PORTE INTERNE	Legno e/o Metallo
- PAVIMENTI	Pavimento industriale negli opifici
	Piastrelle in ceramica negli uffici e nei servizi
- RIVESTIMENTI	Ceramica di diverse dimensioni ed altezze nei servizi igienici
- SANITARI E RUBINETTERIE	Dotazione sufficiente di bassa fascia qualitativa

02.2.2 PALAZZINA UFFICI ED ABITAZIONE

Questa palazzina, costituita da due corpi di fabbrica tra loro in aderenza realizzati in epoche diverse, risulta realizzata con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento.

Dal punto di vista del livello di rifiniture esterne, è possibile sintetizzare quanto segue.

Il fabbricato, essendo costituito da due corpi realizzati in epoche differenti, presenta anche due diverse tipologie di rifiniture esterne:

- La porzione originaria si sviluppa su n. 3 piani fuori terra ed è parzialmente intonacata e tinteggiata e parzialmente rivestita a mattoni con copertura a tetto;

- La porzione di più recente realizzazione si sviluppa su n. 3 piani fuori terra oltre ad un ulteriore piano sottotetto (ad uso sala riunioni, bagno e locale soffitta) e ad un piano interrato adibito a garage e cantina. I tamponamenti esterni di questa porzione sono in muratura e sono rivestiti parzialmente con intonaco e tinteggiatura e parzialmente con piastrelle in ceramica. Anche la copertura di questa porzione è del tipo a tetto.

Le due porzioni sono tra loro comunicanti in senso orizzontale a tutti i livelli, mentre ciascuna di esse è collegata verticalmente nei vari piani mediante autonoma gradinata interna.

La porzione di più recente realizzazione è dotata anche di un ampio ascensore con porte in acciaio inox che collega verticalmente i diversi livelli.

Gli uffici ubicati nel nuovo corpo di fabbrica sono delimitati nei vari locali da pareti attrezzate con rifiniture in laminato e con porte inglobate nelle pareti medesime.

Gli infissi sono in legno douglas per la porzione originaria ed in alluminio elettroverniciato per la palazzina di più recente realizzazione.

Gli accessi dall'esterno sono assicurati da porte a vetro con infissi in metallo.

Dal punto di vista delle rifiniture interne e delle dotazioni impiantistiche, è possibile sintetizzare quanto segue (*da sopralluoghi Anno 2011*):

- LIVELLO DI RIFINITURE	Medio per la porzione originaria Medio-alto per la porzione più recente
- ALTEZZE UTILI	Variabili (vedansi planimetrie allegate)
- RISCALDAMENTO	Centralizzato per entrambe le porzioni con due generatori
- CALORIFERI E/O DIFFUSORI	Gruppi radianti in ghisa per la porzione originaria Ventilcovettori per la porzione più recente
- ALIMENTAZIONE	Metano
- VIDEOCITOFONO	No
- ANTIFURTO	No
- ARIA CONDIZIONATA	Split nella porzione originaria Fancoil con centrale di raffreddamento per la porzione più recente
- FINESTRE	Legno douglas per la porzione originaria Alluminio elettroverniciato con doppio vetro per la porzione più recente
- AVVOLGIBILI	Sì nella porzione originaria e doppia finestra nell'abitazione padronale
- PORTE INTERNE	Legno
- PAVIMENTI	Laminato e ceramica negli uffici e abitazione della porzione originaria Pavimento flottante e piastrelle in ceramica nella porzione più recente
- RIVESTIMENTI	Ceramica di diverse dimensioni ed altezze nei servizi igienici e nella cucina Marmi e granito nelle gradinate interne
- SANITARI E RUBINETTERIE	Dotazione media di fascia qualitativa medio-alta.

02.2.3 UFFICI COLLAUDI E LABORATORIO

Il fabbricato è realizzato con struttura mista in muratura portante e cemento armato con sovrastante copertura piana in latero-cemento.

Esso si sviluppa a confine con la strada consortile ed è fondamentalmente costituito da quattro corpi collegati ed allineati aventi destinazioni a ufficio, laboratorio prototipi con servizi, laboratorio collaudi e magazzino.

Dal punto di vista del livello di rifiniture esterne, esso è intonacato e tinteggiato nella parete rivolta al piazzale, mentre è in laterizio a vista nelle pareti a confine con la strada consortile.

Le pareti presentano ampie aperture per vetrate con infissi metallici.

La porzione adibita a magazzino è realizzata con struttura metallica e con baraccature e coperture in lamiera grecata.

Gli accessi carrabili sono costituiti da porte metalliche con specchiature in vetro.

Dal punto di vista delle rifiniture interne e delle dotazioni impiantistiche, è possibile sintetizzare quanto segue (*da sopralluoghi Anno 2011*):

- LIVELLO DI RIFINITURE	Medio per la destinazione d'uso
- ALTEZZE UTILI	Variabili (vedasi planimetria allegata) con presenza di controsoffittature interne con pannelli di fibre minerali
- RISCALDAMENTO	N. 4 aerotermini Robur Caldaia per acqua calda
- ALIMENTAZIONE	Metano
- VIDEOCITOFONO	No
- ANTIFURTO	Telecamera di videosorveglianza
- ANTINCENDIO	Sì
- ARIA CONDIZIONATA	Impianto di refrigerazione centralizzato
- FINESTRE	In metallo
- AVVOLGIBILI	No
- PORTE INTERNE	Alluminio e vetro
- PAVIMENTI	Pavimento industriale, pavimento in resina e ceramica
- RIVESTIMENTI	Ceramica di diverse dimensioni ed altezze nei servizi igienici
- SANITARI E RUBINETTERIE	Dotazione sufficiente di bassa fascia qualitativa

02.2.4 MAGAZZINO BULLONI

Il magazzino bulloni è realizzato interamente con struttura metallica e con baraccature perimetrali e copertura anch'esse metalliche.

Le pareti longitudinali sono dotate di ampie vetrate fisse del tipo u-glass.

Dal punto di vista delle rifiniture interne e delle dotazioni impiantistiche, è possibile sintetizzare quanto segue (*da sopralluoghi Anno 2011*):

- LIVELLO DI RIFINITURE	Medio-basso per la destinazione d'uso
- ALTEZZE UTILI	Variabili (vedasi planimetria allegata)
- RISCALDAMENTO	No
- CALORIFERI E/O DIFFUSORI	No
- ALIMENTAZIONE	No

- VIDEOCITOFONO	No
- ANTIFURTO	No
- ANTINCENDIO	No
- ARIA CONDIZIONATA	No
- FINESTRE	In vetro u-glass
- AVVOLGIBILI	No
- PORTE INTERNE	No
- PAVIMENTI	Pavimento industriale
- RIVESTIMENTI	No
- SANITARI E RUBINETTERIE	No

02.2.5 FABBRICATO CUSTODE

Il fabbricato, ubicato in prossimità del cancello d'ingresso al complesso industriale, era originariamente adibito a reception, ma, allo stato attuale, risulta pressoché inutilizzato.

Va precisato che esso è stato solo parzialmente ispezionabile, dal momento che le serrature relative ad una sua porzione sono bloccate da anni.

Dal punto di vista strutturale, il piccolo fabbricato è realizzato con struttura in muratura portante e solaio piano di copertura in latero-cemento.

Le finestre e le porte sono realizzate in alluminio anodizzato.

Dal punto di vista delle rifiniture interne e delle dotazioni impiantistiche, è possibile sintetizzare quanto segue (*da sopralluoghi Anno 2011*):

- LIVELLO DI RIFINITURE	Medio-basso
- ALTEZZE UTILI	Mt. 2,90
- RISCALDAMENTO	Caldaia autonoma murale
- CALORIFERI E/O DIFFUSORI	Gruppi radianti in ghisa
- ALIMENTAZIONE	Metano
- VIDEOCITOFONO	No
- ANTIFURTO	No
- ANTINCENDIO	No
- ARIA CONDIZIONATA	No
- FINESTRE	In alluminio anodizzato
- AVVOLGIBILI	No
- PORTE INTERNE	Legno tamburato
- PAVIMENTI	Linoleum e ceramica
- RIVESTIMENTI	Ceramica di diverse dimensioni ed altezze nei servizi igienici
- SANITARI E RUBINETTERIE	Dotazione sufficiente di fascia qualitativa medio-bassa.

02.2.6 CABINA ENEL

Il piccolo fabbricato definito con il N. 6 nel lay-out allegato, è ubicato a confine con il marciapiede pubblico e si sviluppa su due livelli.

La sua struttura è in muratura portante con solaio in latero-cemento e infissi (porte e vani finestra) in metallo.

Le pareti sono tinteggiate, la copertura è piana, la scala di accesso al piano superiore è di tipo metallico.

Per quanto riguarda tutte le altre caratteristiche, il corpo di fabbrica è realizzato con i criteri e lo standard richiesti dall'Ente gestore dell'energia.

E' appena il caso di evidenziare l'assenza di impianti di riscaldamento, climatizzazione ecc., di conseguenza, vengono omessi i dettagli di rifiniture ed impiantistica.

02.3 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

La realizzazione dell'intero complesso è avvenuta in forza di numerosi atti abilitativi così sintetizzabili:

- Licenza Edilizia n. 90 del 23/08/1968 (capannone originario con struttura in cemento armato e prima porzione della palazzina adibita ad uffici);
- Licenza Edilizia n. 41 del 26/02/1973 (capannone in ampliamento con magazzino e servizi di collegamento e fabbricato custode);
- Concessione Edilizia n. 547 dell'11/11/1977 (ampliamento reparto tornitura, realizzazione di palazzina ad uso ufficio collaudi e laboratorio);
- Concessione Edilizia n. 504 del 07/12/1981 (realizzazione di un campo da tennis padronale);
- Concessioni Edilizie n. 277 del 22/04/1983, n. 786 del 12/09/1988, n. 117 del 10/03/1989 (piccole modifiche ed ampliamenti dislocati nei vari corpi di fabbrica);
- Concessione Edilizia n. 665 del 01/12/1989 (realizzazione di un magazzino bulloni);
- Concessione Edilizia n. 404 del 28/07/1989 (ulteriore ampliamento del capannone principale);
- Concessione Edilizia n. 18 del 15/01/1991 e successive varianti n. 137/91, 177/93 e 699/93 (ampliamento della palazzina ad uso uffici);
- Concessione Edilizia n. 203 del 25/03/1991 (realizzazione di n. 2 cabine di trasformazione e di n. 1 cabina di refrigerazione);
- Titolo abilitativo edilizio in sanatoria, n. 21 del 24/01/2014 (relativo alla chiusura di n. 2 balconi della abitazione padronale individuata dai subalterni 2 e 3).

Per tutti gli immobili autorizzati con gli atti elencati, sono stati acquisiti i certificati di agibilità n. 96 del 21/09/1979, n. 16 del 19/03/1997 e n. 17 del 30/03/2000.

Dal punto di vista della conformità urbanistica, l'attento esame degli atti abilitativi appena elencati ha evidenziato alcune irregolarità ed **in particolare, non risultano conformi agli atti abilitativi sopraelencati:**

- la tettoia metallica aperta, sopra descritta alla lettera a.4 (mancante in atti);
- la veranda metallica amovibile che chiude parzialmente la terrazza di collegamento tra l'abitazione padronale e gli uffici al primo piano sopra descritta al n. 1.2 (mancante in atti);
- modeste modifiche nelle tramezzature interne da considerarsi comunque irrilevanti ai fini della conformità urbanistica:
 - nel capannone principale (02.1. lett. a);
 - nel capannone uffici collaudo e laboratorio (02.1. lett. b);

- nel piccolo fabbricato (02.1. lett. d);
- nella palazzina (02.1. lett. f.1, f.2, f.3, f.4,f.5);
- come già evidenziato in precedenza, i subalterni 2 e 3 risultano di fatto fusi nell'unica abitazione padronale, in difformità dagli atti abilitativi. Tale difformità risulta irrilevante e sanabile, in quanto conforme alle norme urbanistiche vigenti;
- l'impianto fotovoltaico ubicato sull'area individuata dalle part.ile 4358 e 4359 non risulta munito di atti abilitativi. Sono stati invece riscontrati pareri contrari alla sua realizzazione sia da parte del Consorzio ASI Sangro, che da parte del Comune di Lanciano;

Dal punto di vista della conformità catastale:

- l'assenza in mappa, oltre che nella scheda catastale, della tettoia metallica aperta di cui al punto a.4 richiede redazione di "tipo mappale", oltre che di scheda di accatastamento;
- l'assenza della veranda metallica, la fusione in unica abitazione delle particelle 5 Sub. 2 e 5 Sub. 3, nonché le modeste difformità nelle distribuzioni interne risultano tutte regolarizzabili con pratiche di variazione catastali;
- la mancata introduzione in mappa del frazionamento catastale della particella 5 del N.C.T. acquisita a strada pubblica, impone l'aggiornamento del foglio di mappa;
- sia il foglio di mappa che l'elaborato planimetrico della particella 5 del N.C.E.U. non risultano aggiornati relativamente agli ampliamenti realizzati sia nella palazzina uffici che nel capannone collaudi. Per sanare tali incongruenze necessitano redazioni di tipi mappali e di relativo elaborato planimetrico.

02.4 PROVENIENZA

(Come da relazione ipo-catastale redatta da Notaio Lucio Lalli in Lanciano in data 29/06/2015)

“- Gli immobili individuati dalle particelle 5 sub 1, 5 sub 2 e 5 sub 3 del Foglio 32 del N.C.E.U. sono intestati a “SAN MARCO S.P.A. INDUSTRIE COSTRUZIONI MECCANICHE” con sede in Lanciano (Cod. Fisc. e P.IVA 02109370698) a seguito di Atto pubblico per notaio Francesco Carabba già di Casoli Rep. 57 del 30/11/2006 trascritto a Chieti il 30/12/2006 ai nn. 33819/22748 ed ai nn. 33820/22749, avente ad oggetto la fusione per incorporazione della società “SAN MARCO S.P.A. INDUSTRIA COSTRUZIONI MECCANICHE” con sede in Lanciano (Cod. Fisc. e P.IVA 00088720693) nella società “NIMA SAN MARCO SPA INDUSTRIE COSTRUZIONI MECCANICHE” con sede in Lanciano e contestuale mutamento di denominazione in “SAN MARCO S.P.A. INDUSTRIE COSTRUZIONI MECCANICHE”;

- Alla società “SAN MARCO S.P.A. INDUSTRIA COSTRUZIONI MECCANICHE” l'area su cui sono stati edificati i fabbricati sopra elencati ed individuata in catasto NCT dalla particella 5 ente urbano di ha 3,06,30 (che comprende le originarie particelle 5, 6, 10, 387, 485 e 486 del foglio 32) era pervenuta come segue:

= le particelle 5, 6 e 8/b (che poi ha assunto il numero 387) per acquisto in virtù di atto per notaio Italo De Luca già di Lanciano del 20/12/1964 Rep. 19.070, registrato a Lanciano il 07/01/1965 al n. 24 Vol. 182 e trascritto a Chieti il 09/01/1965 ai nn. 327/317, da Berenga Alberto, nato a Lanciano il 20 aprile 1892, Berenga Vittorio, nato a Lanciano l'8 agosto 1896 e Berenga Renato, nato a Lanciano il 13 settembre 1902;

= le particelle 10, 485 e 486 per acquisto in virtù di atto per notaio Italo De Luca già di Lanciano del 28/04/1970 Rep. 34.125, registrato a Lanciano il 02/05/1970 al n. 725 Vol. 194 e trascritto a Chieti il 04/05/1970 al n. 5390 R.P., dall'Area di Sviluppo Industriale della Valle del Pescara, con sede in Sambuceto di San Giovanni Teatino;

- Le particelle 4358 e 4359 del Foglio 32 del N.C.T. sono intestate a "SAN MARCO S.P.A. INDUSTRIE COSTRUZIONI MECCANICHE" con sede in Lanciano (Cod. Fisc. e P.IVA 02109370698) a seguito di Atto pubblico per notaio Francesco Carabba già di Casoli Rep. 57 del 30/11/2006 trascritto a Chieti il 30/12/2006 ai nn. 33819/22748 ed ai nn. 33820/22749, avente ad oggetto la fusione per incorporazione della società "SAN MARCO S.P.A. INDUSTRIA COSTRUZIONI MECCANICHE" con sede in Lanciano (Cod. Fisc. e P.IVA 00088720693) nella società "NIMA SAN MARCO SPA INDUSTRIE COSTRUZIONI MECCANICHE" con sede in Lanciano e contestuale mutamento di denominazione in "SAN MARCO S.P.A. INDUSTRIE COSTRUZIONI MECCANICHE".

Si evidenzia che le ricerche effettuate presso i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti non hanno prodotto trascrizioni relative all'atto di provenienza delle suddette particelle a favore della società "SAN MARCO S.P.A. INDUSTRIA COSTRUZIONI MECCANICHE".

Risulta invece che le stesse particelle erano intestate a La Gioia Camilla nata a Roma il 15/10/1938 (propr. per ½) e La Gioia Santa nata a Bari il 30/07/1934 (propr. per ½) le quali erano inoltre proprietarie da prima del ventennio anche della particella 8 del foglio 32 che le ha originate.”

02.5 FORMALITA' CONTRO

(Come da relazione ipo-catastale redatta da Notaio Lucio Lalli in Lanciano in data 29/06/2015)

“Tutti i cespiti sopra elencati risultano gravati dalle seguenti trascrizioni contro, iscrizioni o vincoli:

- Convenzione edilizia per Atto notaio Italo De Luca già di Lanciano del 30/01/1990 Rep. 87490 trascritto a Chieti il 17/02/1990 ai nn. 2685/2275, a favore e contro GESTIONE GOVERNATIVA FERROVIA ADRIATICO SANGRITANA, consistente nella deroga alle distanze di costruzione;

- Ipoteca volontaria di € 13.440.000,00 (Euro tredicimilioniquattrocentoquarantamila/00) per capitale di € 8.000.000,00 (Euro ottomilioni/00) derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento per atto notaio Francesco Carabba in data 19/06/2008 Rep. 1093/728 iscritta a Chieti il 24/06/2008 ai nn. 13254/2380, a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A. con sede in Lanciano e della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, annotata di erogazione a saldo in data 07/10/2008 ai nn. 21302/2671 in virtù di atto per notaio Giuseppe Sorrentini di Lanciano Rep. 61144/11740 del 23/07/2008;

- Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Lanciano del 17/10/2011 n. 4/2011 trascritto a Chieti il 27/10/2011 ai nn. 18382/13010, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SAN MARCO S.P.A.;

luciano ucci
architetto

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Lanciano del 19/06/2012 n. 277 trascritta a Chieti il 28/06/2012 ai nn. 11145/8692, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SAN MARCO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE.

I cespiti sopra elencati risultano altresì gravati dalle seguenti formalità, che devono in ogni caso considerarsi prive di efficacia e non pregiudizievoli essendo perente a seguito del decorso del termine ventennale senza che sia stata annotata alcuna formalità di rinnovazione e precisamente:

- ipoteca volontaria iscritta a Chieti il 24/07/1980 ai nn. 10227/670 a favore dell'EFIBANCA - ENTE FINANZIARIO INTERBANCARIO - Società per Azioni con sede in Roma;*
- ipoteca volontaria iscritta a Chieti il 17/12/1985 ai nn. 15836/1018 a favore dell'ISVEIMER con sede in Napoli;*
- privilegio iscritto a Chieti il 17/12/1985 ai nn. 15837/82 a favore dell'ISVEIMER con sede in Napoli.”*

Valore delle unità immobiliari di cui al Lotto 02 € 5.625.000

NOTE ULTERIORI RELATIVE ALL'INTERO LOTTO 02

- Gli immobili sono ricompresi nell'agglomerato industriale di Lanciano e, quindi, entro gli ambiti di applicazione dello specifico P.R.T. con destinazione industriale o equiparata. Con nota trasmessa in data 08/05/2015 prot. 1123 l'ARAP Abruzzo (ex Consorzio ASI Sangro) ha evidenziato l'esistenza di "...relativi vincoli conformativi ed ablativi, nonché conseguenti obblighi per i rispettivi proprietari e/o utilizzatori (in particolare, presentazione a quest'Arap/U.T., tramite il competente SUAP di apposita istanza corredata da relativa documentazione e piano industriale, per il conseguimento dei regolari provvedimenti autorizzativi di localizzazione/assegnazione e per la stipula della relativa necessaria "convenzione" con quest'ente, previo pagamento dei contributi previsti dai Regolamenti, nonché al fine della fornitura dei servizi di quest'Arap – essenziali/primari, idrici, fognari, stradali, ecc. - ; come pure, divieto di cessione a terzi dei beni immobili in proprietà, diritto di superficie, locazione o altro diritto reale, senza la formale autorizzazione di quest'Ente)". **Nella nota medesima viene precisato che dalla scheda riepilogativa trasmessa si evince che i beni immobili o lotti/stabilimenti industriali localizzati nell'agglomerato di Lanciano centro (e quindi anche quelli del Lotto 02) "...risultano tutti non in regola (mancanza della stipulata convenzione o addirittura dei preliminari provvedimenti autorizzativi)"** (vedasi All. 6);
- **Il Lotto 02 è in parte nel possesso della San Marco Veicoli srl in forza di Contratto di affitto di azienda, mentre l'immobile ad uso abitativo è occupato dal coniuge superstite del socio fondatore dell'azienda** (vedasi All. 7);

VALORE INTERO LOTTO 02

• Beni Immobili lotto 2	€ 5.625.000,00
• Beni Materiali ed Immateriali (vedasi inventario del p.i. Vizzarri All. I02)	€ 1.988.823,61
TOTALE VALORE INTERO LOTTO 02	€ 7.613.823,61

Criteri generali di stima - Cap.9

In linea di principio, si ritiene di dover escludere l'utilizzo della *valutazione per capitalizzazione dei redditi* in quanto questo criterio porterebbe senz'altro ad una alterazione dei valori finali a causa dell'inattendibilità delle variabili di calcolo.

Infatti, dette variabili fondamentali (prezzo di locazione a mq. e saggio di capitalizzazione) sono entrambe troppo aleatorie in questo momento di generale instabilità economica, per cui qualsiasi valore per essi assunto risulterebbe inattendibile per stime di capitalizzazione dei redditi a lungo termine.

Si ritiene invece più aderente alla realtà adottare il criterio *sintetico-comparativo* basato sui prezzi di mercato, prendendo a riferimento, *in una ipotesi di mercato libero*, sia valori ricavati da osservatori immobiliari ufficiali, sia valori ricavati da informazioni assunte in maniera informale, e confermate anche da esperienze dirette.

Naturalmente i suddetti valori di mercato saranno opportunamente corretti anche in considerazione delle sopra citate contingenze economiche del momento che, certamente, stanno modificando in ribasso il mercato immobiliare.

Trattandosi di valutazioni relative a grosse quantità edilizie basate su prezzi e valori unitari sintetici e, quindi, globalizzati a monte per loro stessa definizione, si ritiene di più facile gestione raggruppare i numerosi corpi di fabbrica per destinazioni d'uso, assegnando ad essi dei valori unitari omogenei.

Tuttavia, *pur mantenendo apparentemente invariati questi ultimi*, nelle tabelle delle valutazioni allegate saranno introdotti dei coefficienti correttivi (da definirsi in funzione di anno di realizzazione o ristrutturazione, di livello di manutenzione, di livello di piano, della regolarità urbanistica e catastale) che, trasformando le superfici reali delle singole unità in **superfici ragguagliate**, modificheranno il loro valore finale in maniera indiretta ma più puntuale.

Si otterranno in tal modo valutazioni certamente più aderenti alle caratteristiche specifiche degli immobili, anche in considerazione che i valori unitari degli osservatori ufficiali fanno riferimento a immobili in condizioni "normali".

Detti coefficienti correttivi non trovano applicazione nel caso specifico delle aree scoperte. Di conseguenza, i valori unitari dei "**piazzali**" di pertinenza dei cinque complessi industriali, saranno già comprensivi delle incidenze derivanti dalla presenza delle opere di urbanizzazione, di illuminazione, dalle recinzioni e da quant'altro non specificamente valutato come corpo di fabbrica.

Infine, sarà preso in considerazione un ulteriore valore aggiuntivo dei lotti, qualora le loro potenzialità edificatorie non siano state completamente utilizzate, e per i quali risulterebbe quindi ancora in essere una virtuale "*edificabilità residuale*".

Valori unitari e valutazione degli immobili - Cap. 10

Nel pieno rispetto dei criteri appena definiti e, tenendo in particolare considerazione i livelli di rifinitura degli immobili e le loro ubicazioni, sono state condotte attente indagini di mercato da cui è stato possibile dedurre i seguenti valori unitari aggiornati al 31.12.2014:

- 1) Capannoni industriali ed opifici
in Zona Industriale di Lanciano € 500/mq.
- 2) Uffici e servizi direttamente annessi
a capannoni in Zona Industriale di
Lanciano € 600/mq.
- 3) Uffici ed abitazioni con caratteristiche
di edilizia civile in Zona Industriale
di Lanciano € 1.280/mq.
- 4) Piazzali esterni attrezzati ed urbanizzati
a servizio di capannoni in Zona Industriale
di Lanciano € 25/mq.
- 5) Parcheggio esterno a raso urbanizzato
ed attrezzato con impianti fotovoltaici
(abusivi) in Zona Industriale di Lanciano € 53/mq.
- 6) Capannoni industriali ed opifici
in Zona Industriale di Atessa
(strutture metalliche) € 500/mq.
- 7) Uffici e servizi direttamente annessi
a capannoni in Zona Industriale di
Atessa (strutture metalliche) € 600/mq.
- 8) Uffici ed abitazioni con caratteristiche
di edilizia civile in Zona Industriale
di Atessa € 1.280/mq.
- 9) Piazzali esterni attrezzati ed urbanizzati
a servizio di capannoni in Zona Industriale
di Atessa € 23/mq.
- 10) Maggior valore per area residuale

Lotto 02 – LANCIANO – PORZIONI PRODUTTIVE

	Piano	Sup. lorde	Coefficienti correttivi di superficie					Sup. Ragg.te	Val. unitari	Note	Valori porzioni
		[mq]	Vetustà	Manut. stato compl. E Regolarità	Dest.uso	Coeff.di Piano	V*M*D*H	[mq]	[€/mq]		[€]
CAPANNONE OPIFICIO	T	6.800,00	0,80	0,90	1,00	1,00	0,720	4.896,00	500		2.448.000
TETTOIA DIFFORME	T	145,00	0,85	0,50	0,50	1,00	0,213	30,81	500		15.406
SOPPALCO	1	73,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,850	62,05	600		37.230
MAGAZZINO BULLONI	T	223,00	0,85	1,00	0,60	1,00	0,510	113,73	500		56.865
PORTINERIA-CUSTODE	T	68,00	0,85	0,90	1,00	1,00	0,765	52,02	600		31.212
CABINA ENEL	T-1	30,00	0,85	0,90	0,60	1,00	0,459	13,77	500		6.885
LABORAT. COLLAUDI	T	568,00	0,80	1,00	1,00	1,00	0,800	454,40	500		227.200
UFFICI COLLAUDI	T	256,00	0,80	1,00	1,00	1,00	0,800	204,80	600		122.880
AREA SCOPERTA ATTREZZATA (PIAZZALE)	T	19.800,00						19.800,00	25	*	495.000
PARCHEGGIO CON PANNELLI FOTOVOLT.	T	670,00						670,00	53	*	35.510
									TOTALE		€ 3.476.188

* Il Valore Unitario assunto è comprensivo delle incidenze e delle maggiorazioni derivanti dalle presenze di urbanizzazioni, di pertinenze, di recinzioni, ecc.

