

Insediamiento industriale 03- Cap. 3

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 sviluppatesi 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.

03.1 RIFERIMENTI CATASTALI E DESCRIZIONE GENERALE INSEDIAMENTO

Riferimenti Catastali:

- N.C.E.U. Foglio 32

Part. 536 Sub. 6 cat. D/1, piani T-1 R.C. € 13.791,30;

Part. 536 Sub. 7 cat. Lastrico solare Consistenza 314 m², piano 1;

Part. 536 Sub. 4 cat. A/2 Cl. 3 Consistenza 8 vani, piano 2, R.C. € 681,72;

Part. 812 cat. D/1, piano T-1, R.C. € 86,76;

- N.C.T. Foglio 32

Part. 536 Ente Urbano Sup. are 27,51 – Iscritto nella Partita speciale “Area di Enti Urbani e Promiscui”.

N.C.E.U. Foglio 32, Part. 536 Sub. 6 e 536 Sub. 7 (vedansi planimetrie allegate sotto le lettere D10, D11, D12, nonché i rilievi fotografici allegati sotto le lettere F20, F21, F22)

Complesso industriale avente una superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di circa mq. 2.750 costituito da un **capannone** con magazzini avente superficie coperta complessiva pari a circa mq. 1.350, oltre ad un locale verniciatura ad esso adiacente avente superficie di circa mq. 40. L'intero piano terra del capannone è adibito all'attività produttiva.

Esso è diviso al suo interno in più settori aventi rispettivamente le seguenti altezze:

- padiglione principale m. 5,15 e 5,50;
- officina antistante m. 3,00;
- area servizi, uffici e spogliatoi m. 3,20;
- magazzino seminterrato antistante m. 3,00.

In posizione centrale del piano terra è ubicata un'area servizi composta da spogliatoi, servizi igienici e da un locale polivalente utilizzato anche come mensa, oltre che da un vano scala di comunicazione verticale con i piani superiori.

Al piano primo è ubicata una unità immobiliare di tipo civile avente superficie di circa mq. 205 (compresa quota scale), originariamente ad uso ufficio ma di fatto adibita ad abitazione per il custode. L'unità immobiliare è composta da n. 2 camere, un'ampia sala riunioni, nonché da piccoli locali servizi, ripostigli e w.c.

A detta unità immobiliare si accede, oltre che dalla gradinata interna, anche direttamente dall'ampio lastrico solare costituito dalla copertura della porzione seminterrata dell'officina e del magazzino.

Detto lastrico solare risulta individuato in catasto dalla Particella 536 Sub. 7 del Foglio 32, e sviluppa una superficie pari a circa mq. 330.

N.C.E.U. Foglio 32, Part. 536 Sub. 4 (vedasi planimetria allegata sotto la lettera D12 nonché i rilievi fotografici allegati sotto la lettera F22)

Porzione di fabbricato ad uso abitazione, posta al piano secondo avente superficie pari a circa mq. 205 (compresa quota scale) ed altezza pari a m. 2,70, oltre a mq. 80 circa di balconi e terrazze. Essa è costituita da cucina, soggiorno, n. 3 camere, n. 2 bagni, ripostigli e disimpegni.

luciano ucci
architetto

N.C.E.U. Foglio 32, Part. 812 (vedasi planimetria allegata sotto la lettera D12)

Porzione di piccolo corpo di fabbrica ad uso cabina di trasformazione elettrica ubicato sul confine con il complesso industriale ex-Vetreteria Lancianese. Detta porzione sviluppa una superficie coperta pari a circa mq. 15.

N.C.T. Foglio 32, Part. 536

Area esterna della superficie catastale complessiva pari a mq. 2.751 tra coperto e scoperto, di cui porzione di circa mq. 1.400 coperta da fabbricati. Detta area, che al netto delle aree coperte e di quelle cedute sviluppa una superficie di mq. 1.100 circa, è adibita a piazzale a servizio dell'attività industriale con destinazioni varie quali parcheggi, aree di manovra e depositi coperti e non, 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 536 ed alla particella 812 del N.C.E.U.

L'accesso carrabile al complesso è assicurato da un ampio cancello metallico.

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 sottostante anche se ad esso è collegata tramite una gradinata interna.

L'area scoperta dell'insediamento principale, indicata nelle valutazioni che seguono anche con la semplice dicitura "**piazzale**", 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, quali infrastrutture interne, vari corpi di fabbrica anche amovibili di piccole dimensioni aventi destinazione accessorie secondarie, aree adibite a depositi esterni di materiali di produzione, ecc.

Confinanti: Strada Consorzio ASI Sangro su due lati, Soc. Di Donato Cucine s.n.c., Proprietà San Marco S.p.A.

03.2 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'INSEDIAMENTO

03.2.1 OPIFICIO

Il padiglione industriale (opificio e pertinenze), risulta realizzato con strutture in c.a. e copertura con solaio in latero-cemento per la porzione antistante e con strutture miste in c.a. ed acciaio con tamponamenti parzialmente in laterizio e parzialmente rivestiti con baraccature in lamiera grecata.

Porzione di solaio in latero-cemento posta in quota col marciapiede esterno è interamente adibita a lastrico solare opportunamente pavimentato con piastrelle in klinker.

Il padiglione risulta ben illuminato in maniera naturale grazie alla presenza di ampie finestre con serramenti metallici.

Piccola porzione del piano terra è adibita a locali servizi e spogliatoi, mentre un'appendice laterale è adibita a magazzini.

Gli accessi carrabili al padiglione sono assicurati sia da ampi portoni metallici oltre che da porta 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
- CALORIFERI E/O DIFFUSORI	N. 2 aerotermi
- ALIMENTAZIONE	Metano
- VIDEOCITOFONO	No
- ANTIFURTO	Telecamera di videosorveglianza
- ANTINCENDIO	Sì
- ARIA CONDIZIONATA	No
- FINESTRE	In metallo
- AVVOLGIBILI	No
- PORTE INTERNE	Legno e/o Metallo
- PAVIMENTI	Pavimento industriale nell'opificio Piastrille in ceramica nei servizi
- RIVESTIMENTI	Ceramica di diverse dimensioni ed altezze nei servizi igienici
- SANITARI E RUBINETTERIE	Dotazione sufficiente di bassa fascia qualitativa

03.2.2 UFFICI ED ABITAZIONE

Questo corpo di fabbrica costituisce la sopraelevazione per n. 2 piani dell'avancorpo posto a S-O del capannone.

Il piano primo è interamente adibito ad uffici e vi si accede direttamente dal lastrico solare.

Il piano secondo, collegato ai piani sottostanti da una gradinata interna in marmo, risulta interamente adibito ad abitazione.

Dal punto di vista del livello di rifiniture esterne, esso è intonacato e tinteggiato e gli infissi sono costituiti da serramenti in alluminio ed in legno.

Gli accessi dall'esterno sono assicurati da n. 2 portoncini in legno con passaggio su lastrico solare.

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 gli uffici al piano 1 Medio-alto per l'abitazione al piano 2
- ALTEZZE UTILI	Mt. 3.00 al piano primo mt. 2.70 al piano secondo
- RISCALDAMENTO	Autonomo
- CALORIFERI E/O DIFFUSORI	Caloriferi in alluminio

- ALIMENTAZIONE	Metano
- VIDEOCITOFONO	Sì
- ANTIFURTO	Sì
- ARIA CONDIZIONATA	Split in alcuni ambienti al piano 2
- FINESTRE	Legno
- AVVOLGIBILI	In PVC al piano 2
- PORTE INTERNE	Legno
- PAVIMENTI	Ceramica e granito
- RIVESTIMENTI	Ceramica di diverse dimensioni ed altezze nei servizi igienici e nella cucina Granito nelle gradinate interne
- SANITARI E RUBINETTERIE	Dotazione buona di fascia qualitativa media al piano 1 e medio-alta al piano 2.

03.2.3 CABINA ENEL

Il piccolo fabbricato è ubicato a confine con la proprietà ex Vetreria Lancianese con cui condivide porzione pari alla metà della cabina medesima 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 e la copertura è piana.

Per quanto riguarda tutte le altre caratteristiche, il corpo di fabbrica è realizzato con i criteri e gli 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.

03.3 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

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

- Concessione Edilizia n. 62 del 03/04/1984 (capannone in c.a. per lavorazione infissi);
- Concessione Edilizia n. 252 del 14/11/1984 (prima variante in sanatoria);
- Concessione Edilizia n. 90 del 30/04/1985 (seconda variante);
- Concessione Edilizia n. 325 del 13/11/1986 (terza variante);
- Concessione Edilizia n. 255 del 03/06/1987 (quarta variante).

Per tutti gli immobili autorizzati con gli atti elencati, è stato acquisito il certificato di agibilità n. 28 del 18/09/1987.

Dal punto di vista della conformità urbanistica, l'attento esame degli atti abilitativi appena elencati non ha evidenziato irregolarità, eccezion fatta per modeste modifiche nelle posizioni di due tramezzi interni sia nella unità immobiliare posta al primo piano che nella abitazione posta al piano secondo. Tali difformità sono da considerarsi non pregiudizievoli ai fini della conformità urbanistica.

Dal punto di vista della conformità catastale, le modeste difformità nelle distribuzioni interne e la diversa destinazione d'uso del piano primo risultano tutte regolarizzabili con pratiche di variazione catastali, essendo comunque destinazioni tra loro compatibili.

03.4 PROVENIENZA

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

“ - Gli immobili individuati dalle particelle 536 sub 4, 536 sub 6, 536 sub 7 e 812 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” le particelle originarie erano pervenute in forza di atto di compravendita per notaio Maria Bernardetta Cavallo Marincola di Vasto, Rep. 18307 del 30/09/1993, trascritto a Chieti il 22/10/1993 ai nn. 14238/11628 da DI PIPPA ANTONIO, nato ad Ariano Irpino il 21/01/1943 (Cod. Fisc. DPP NTN 43A21 A399N);

- DI PIPPA ANTONIO era proprietario da prima del ventennio delle particelle 812, 536/4, nonché delle particelle 536/2 e 536/3 da cui sono derivate le attuali particelle 536/6 e 536/7.”

03.5 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:

- 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 di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A. con sede in Lanciano e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO 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.;
- 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.”

NOTE ULTERIORI RELATIVE ALL'INTERO LOTTO 03

- 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 03) *"...risultano tutti non in regola (mancanza della stipulata convenzione o addirittura dei preliminari provvedimenti autorizzativi)"* (vedasi All. 6);**
- *L'unità immobiliare identificata con la Particella 536/4 è occupata in forza di Contratto di comodato gratuito stipulato in data precedente al fallimento (All. 8).*

TOTALE VALORE LOTTO 03 € 1.111.000

LOTTI 02-03-04 - Ortofoto

Comune: LANCIANO (CH)
Foglio: 32
Particelle: 812-536-5-29-4358-4359-1427

M3

Scala: 1:2000

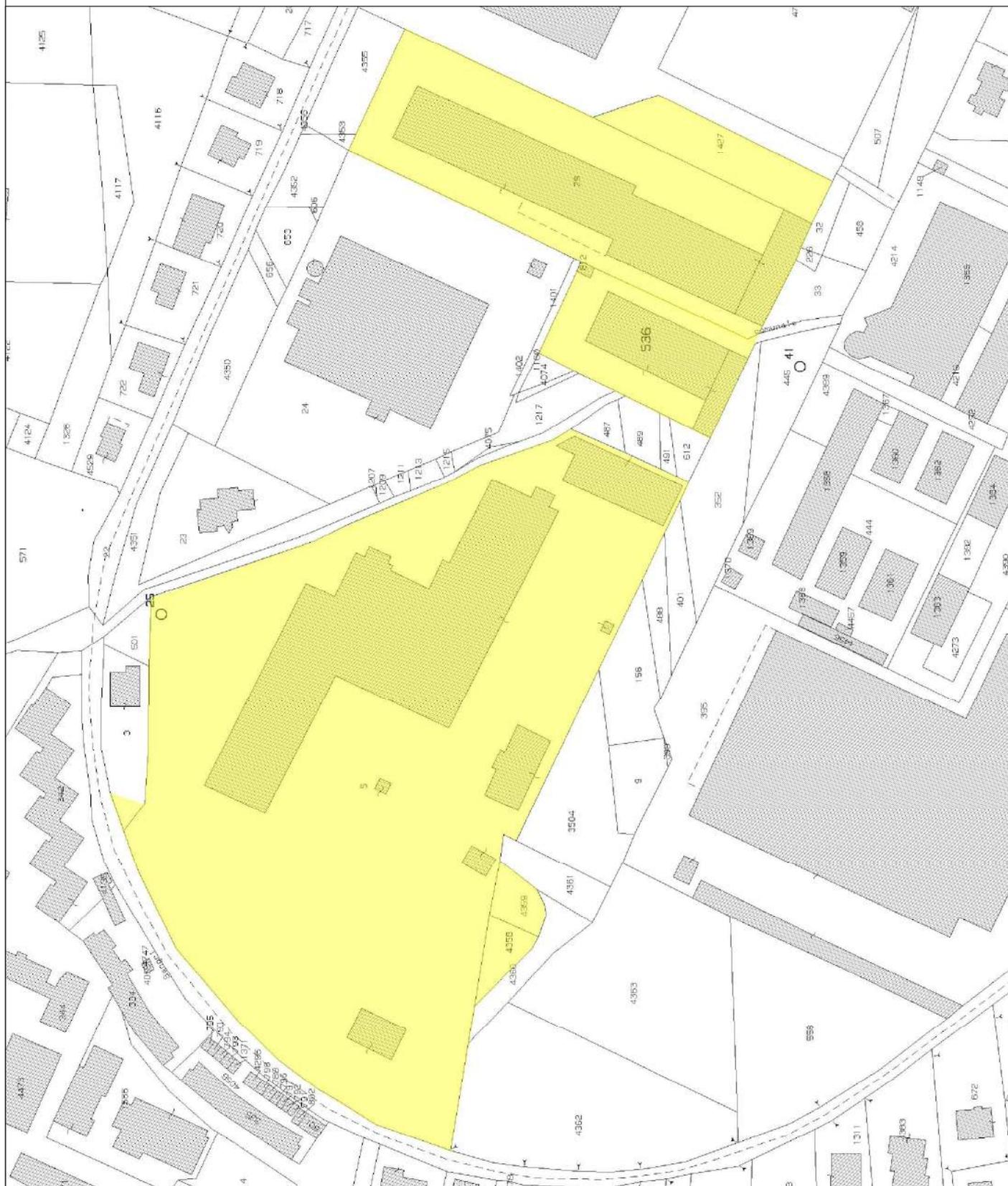


LOTTI 02-03-04 - Stralcio di Mappa Catastale

Comune: LANCIANO (CH)
Foglio: 32
Particelle: 812-536-5-29-4358-4359-1427

M4

Scala: 1:2000



LOTTO 03 - Layout

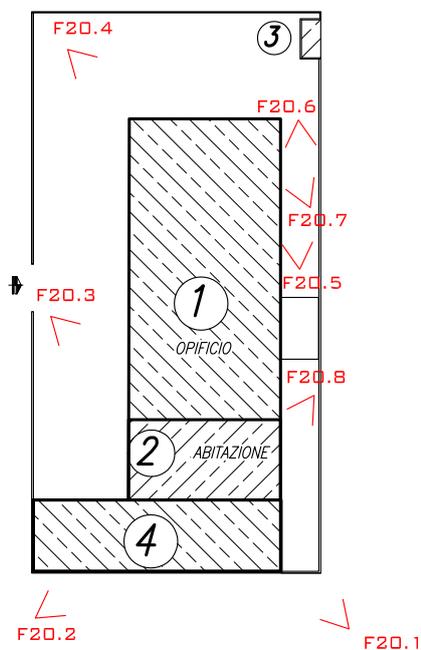
Comune: LANCIANO (CH)
Foglio: 32
Particella/e: 536-812

D10

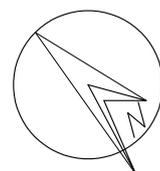
Scala: 1:1000

LEGENDA

- ① OPIFICIO E UFFICI
- ② ABITAZIONE
- ③ CABINA ENEL
- ④ LASTRICO SOLARE



Strada Consortile



LOTTO 03 - Piante immobili

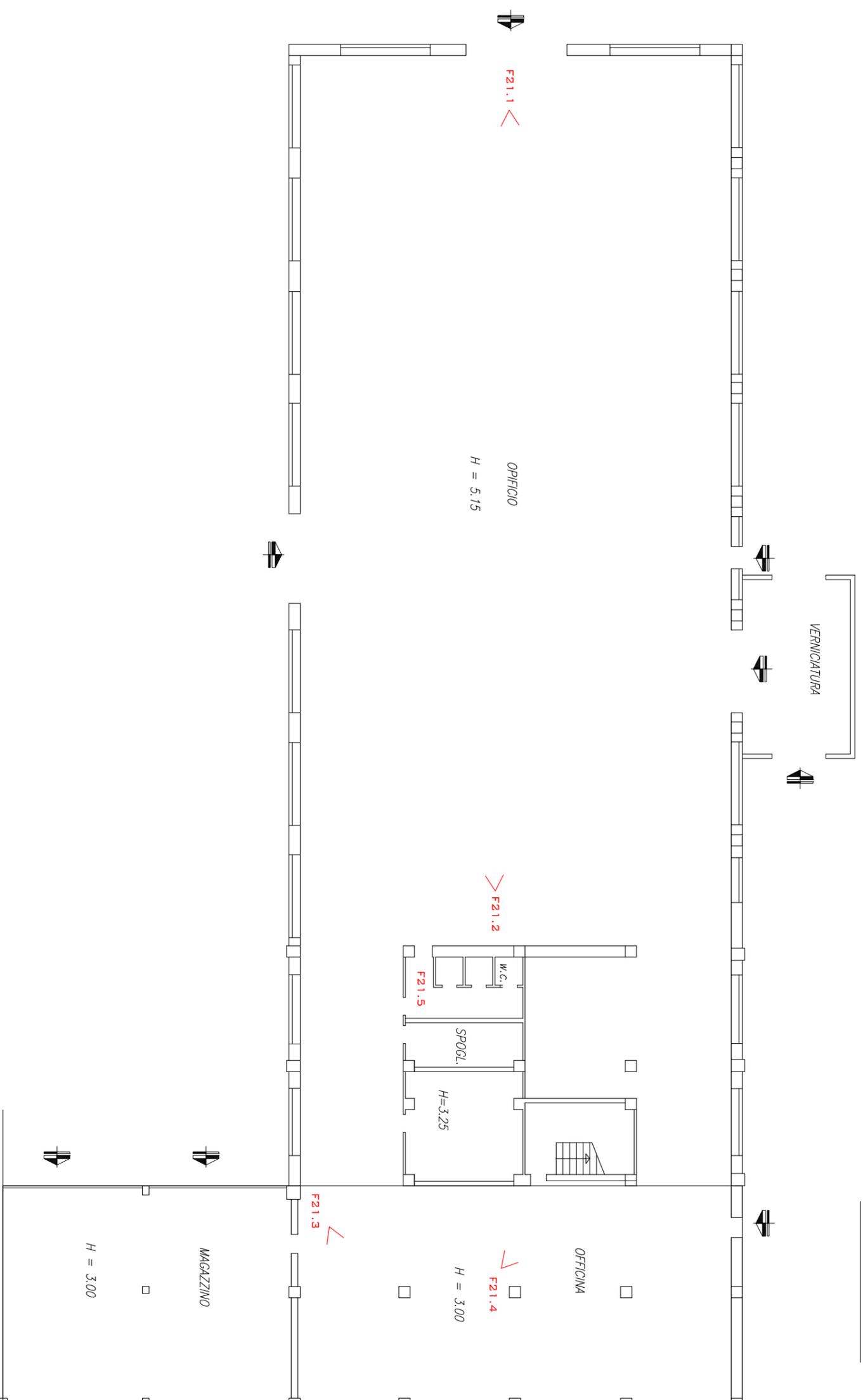
Comune: LANCIANO (CH)
Foglio: 32
Particella/e: 536

D11

Scala: 1:200

PIANO TERRA

1 **UFFICIO**
F. 32 PART. 536/6



LOTTO 03 - Piante immobili

Comune: LANCIANO (CH)
Foglio: 32
Particella/e: 536-812

D12

Scala: 1:200

1

UFFICI

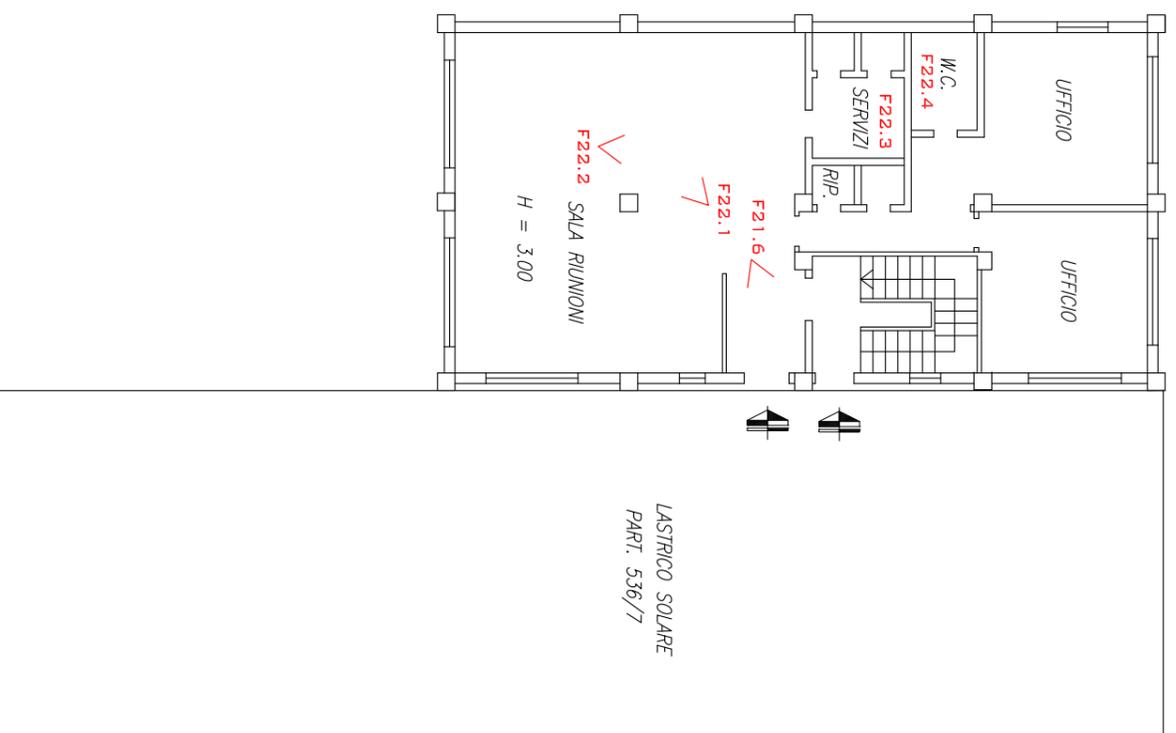
F. 32 PART. 536/6

4

LASTRIGO

F. 32 PART. 536/7

PIANO PRIMO

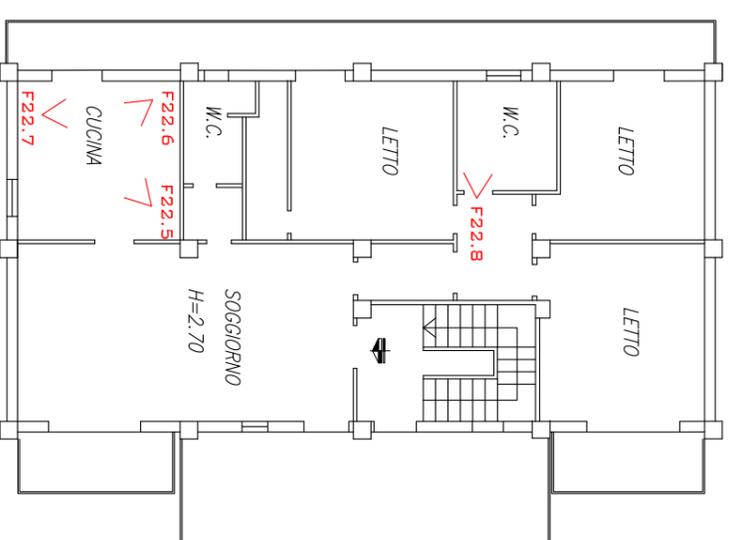


2

ABITAZIONE

F. 32 PART. 536/4

PIANO SECONDO



3

CABINA ENEL

F. 32 PART. 812

PIANO TERRA

