

Studio Tecnico Dott.Ing. Cesare Greco

Via De Bosis n.8 – 60123 Ancona

Tel./Fax: 071 – 202497

TRIBUNALE DI ANCONA

UFFICIO FALLIMENTI

CONCORDATO PREVENTIVO

MANIFATTURA ITALIANA TABACCO S.p.A.

(N.24/2016)

**CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO
PER VALUTAZIONE
DEI BENI IMMOBILI**



ANCONA, 25.9.2017

DOTT.ING. CESARE GRECO


Dott. Ing. Cesare GRECO
Grado: ingegnere Proba. A. n. 1056

INDICE

Operazioni peritali	pag. 3
Elenco sintetico dei beni oggetto di perizia	pag. 5
Lotto 1 – Complesso produttivo in Viale Marconi n.154	pag. 7
Lotto 2 – Abitazione in Viale Marconi n.86	pag.104
Lotto 3 – Abitazione in Viale Marconi n.144 (ex 102)	pag.112
Lotto 4 – Abitazione in Viale Marconi n.152 (ex 154), Sub.12	pag.119
Lotto 5 – Abitazione in Viale Marconi n.152 (ex 154), Sub.13	pag.126
Lotto 6 – Terreno in parte edificabile in Viale Marconi	pag.135
Lotto 7 – Terreno agricolo in Viale Marconi	pag.144
Lotto 8 – Terreno agricolo in Via Clementina	pag.150
Lotto 9 – Terreno destinato a strada traversa di Viale Marconi	pag.156
Conclusioni – Riepilogo valori	pag.161
Elenco allegati	pag.167

OPERAZIONI PERITALI

Premessa

In data 11.8.2017 lo scrivente Dott.Ing. Cesare Greco è stato nominato C.T.U. nel procedimento in oggetto dall'Ill.mo Presidente Dott.ssa Francesca Miconi, ricevendone notifica sia dai Commissari Giudiziali Avv. Francesco Tardella e Dott. Paolo Di Paolo che dal Tribunale (ALLEGATO 0.1).

Prima di eseguire i sopralluoghi si sono avuti vari interfacciamenti con i Commissari Giudiziali al fine di raccogliere ogni documentazione disponibile, tra cui una valutazione "Reag 4 Loans" per la BNL, redatta dai tecnici Federica Pascucci, Valentina Falletti e Francesco Ambrogio (citata nella domanda sottoposta dai Commissari all'Ill.mo Giudice Delegato),

Si è quindi acquisita presso l'Agenzia del Territorio la documentazione catastale aggiornata, come da documentazione distribuita nei vari capitoli e ricevute riportate nell'ALLEGATO 0.12.

Stante la vastità del complesso da periziare si sono eseguiti più sopralluoghi, nelle date 29.8.2017, 31.8.2017 e 6.9.2017 (ALLEGATI 0.2, 0.3 e 0.7, nel corso dei quali sono state esaminate le condizioni dei vari fabbricati, attivi o dismessi, che compongono l'insediamento industriale, nonché delle aree circostanti e dei vari beni di proprietà della Manifattura Italiana Tabacco S.p.A. (nel seguito, più brevemente, MIT S.p.A.). Si è riportata la documentazione fotografica che si allega e sono stati eseguiti alcuni rilievi di riscontro (in tutti i sopralluoghi lo scrivente è stato assistito dall'Ing. Jürgen Minga; gli interfacciamenti sono stati prevalentemente col

direttore di stabilimento Ing.Carmine Avertua: cfr. ALLEGATI 0.4, 0.5 e 0.6).

Si è esaminata una relazione generale del Dott.Ing. Simona Liuti.

Stante il ristrettissimo tempo concesso per l'espletamento dell'incarico, e la fase cui è correlato il presente mandato (ipotesi di prosecuzione dell'attività di impresa ex art.186 bis L.F.) non è stato possibile espletare ricerche urbanistiche presso gli uffici pubblici: del resto in questo particolare caso le pratiche più antiche sono probabilmente irreperibili, come si vedrà, trattandosi di opere realizzate direttamente dallo Stato. Si è comunque provveduto ad esaminare una serie di pratiche edilizie in epoca più recente custodite presso gli archivi della società, con relativi progetti. Inoltre si sono assunte informazioni all'Ufficio Urbanistica del Comune di Chiaravalle.

Benché non siano richieste, in questa fase, ricerche sulle iscrizioni ipotecarie ed altre formalità interessanti i beni in esame, si è ritenuto opportuno eseguire alcune ricerche ipocatastali al fine di individuare con più certezza lo stato di proprietà dei beni e le servitù gravanti sugli stessi. I titoli significativi sono riportati negli allegati distribuiti nei vari capitoli, le ricevute nell'ALLEGATO 0.13.

Si è provveduto ad un accesso agli atti alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche (ALLEGATI da 0.8 a 0.11) al fine di verificare l'esistenza di un eventuale provvedimento di vincolo.

Sono state eseguite ricerche di mercato in zona, necessarie per il completamento della perizia.

ELENCO SINTETICO DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

I beni presi in considerazione nella presente perizia consistono in tutti i beni immobili di proprietà della MIT S.p.A. siti in Comune di Chiaravalle (AN), comprendenti fabbricati e terreni di vario genere.

Possono essere suddivisi, seguendo anche l'inquadramento catastale, nei seguenti lotti:

A) FABBRICATI

Lotto 1 – Complesso produttivo destinato a manifattura tabacco con relativi uffici e servizi accessori, suddiviso in più fabbricati e corti, sito a Chiaravalle in Viale Marconi n.154.

Lotto 2 – Abitazione sui piani terreno e primo sita a sito a Chiaravalle in Viale Marconi n.156 (ex 86).

Lotto 3 – Abitazione a piano primo sita a Chiaravalle in Viale Marconi n.144 (ex 102).

Lotto 4 – Abitazione a piano primo sita a Chiaravalle in Viale Marconi n.152 (ex 154), Subalterno 12.

Lotto 5 – Abitazione a piano primo sita a Chiaravalle in Viale Marconi n.152 (ex 154) Subalterno 13.

B) TERRENI

Lotto 6 – Appezamento di terreno in parte edificabile adiacente il complesso produttivo, sito a Chiaravalle in Viale Marconi.

Lotto 7 – Appezamento di terreno agricolo sito a Chiaravalle lungo Viale

Marconi.

Lotto 8 – Appezamento di terreno agricolo sito a Chiaravalle in Via
Clementina (prosecuzione di Viale Marconi).

Lotto 9 – Appezamento di terreno destinato a strada, sito a Chiaravalle in
una traversa Viale Marconi.

Nel seguito i beni vengono descritti e valutati separatamente. Si
provvederà, nelle conclusioni, a fornire alcune indicazioni relative alla
possibilità di vendita separata di alcuni lotti, effettivamente sussistente,
come pure alla possibilità di frazionare il lotto più rilevante (Lotto A) per
vendite di sue porzioni.

Gli allegati di pertinenza dei singoli lotti sono riportati alla fine di
ogni capitolo, suddivisi in modo da essere eventualmente estrapolabili
generando autonomi fascicoli per ogni lotto.

Nella perizia, per evitare inutili appesantimenti, laddove alcuni
allegati si ripetano per i vari Lotti li si elencherà comunque al termine del
capitolo dedicato al singolo Lotto, con rimando tuttavia al cartaceo (o file
informatico) prodotto nel primo Lotto di utile riferimento.

Nelle conclusioni si fornisce un riepilogo dei valori accompagnato da
alcune considerazioni generali.

Al termine della perizia si fornisce un elenco complessivo degli
allegati, compresi quelli generali riportati nel primo gruppo.

LOTTO 1
Complesso produttivo a Chiaravalle
in Viale Marconi n.154

Descrizione catastale

Il cespite, localizzato nella foto aerea dell'ALLEGATO 1.1, corrisponde alla seguente descrizione catastale:

complesso produttivo destinato a manifattura tabacchi, sito a Chiaravalle (AN) con accesso principale da Viale Marconi n.154 ed ulteriori accessi secondari dai civici n. 138, 140, 142, 148, 152, 156 e 158 nonché da una traversa di Viale Marconi, da cielo a terra, comprendente più fabbricati e corti, in parte realizzato a scavalco di un fossato demaniale, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Mappale 50, Subalterno 11 e Foglio 11, Mappale 52, Viale Marconi n.154, Piani S1-T-1-2-3, Categoria D/7, R.C. € 217.314,00, confinante con Viale Marconi, ragioni del Mappale 232, residua proprietà MIT S.p.A., salvo altri.

Negli ALLEGATI da 1.2 ad 1.18 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

Si osserva che gli immobili risultano tuttora allibrati a catasto alla MIT s.r.l. e non alla S.p.A., evidentemente per inevasa voltura dell'atto di trasformazione societaria.

Si osserva inoltre che una cabina elettrica costituente punto di consegna all'ENEL, ubicata al di fuori della cinta muraria del complesso produttivo, corrispondente al Foglio 11, Mappale 156 (ente urbano di 26

mq), non sembra riconducibile alla proprietà della MIT S.p.A.: non risulta infatti riportata nella visura per soggetto, né menzionata nei titoli di provenienza. Purtroppo le visure telematiche su questa unità evidenziano labilità nel sistema catastale per cui al momento non si può eseguire la visura storica sul manufatto, che risulta riportato in partita speciale.

Proprietà

Gli immobili risultano di proprietà della MIT S.p.A. in base ai seguenti atti:

- scrittura privata autenticata a rogito del notaio Luca Amato, di Roma, in data 11.9.2007, rep.26.436/8.262, con cui la BAT Italia S.p.A. ha conferito alla MIT s.r.l. i beni in esame (ALLEGATO 1.19);
- rogito del notaio Pierluigi Scalamogna, di Abbiategrasso, in data 12.12.2007, rep.25.519/9.545, per trasformazione della MIT s.r.l. in S.p.A. (ALLEGATO 1.20).

Stato dell'immobile

L'immobile è nella piena disponibilità della Ditta proprietaria, utilizzato come stabilimento per produzione tabacchi, anche se va detto che le esigenze produttive attuali ed il subentro delle tecnologie moderne fanno sì che venga effettivamente utilizzato circa il 40÷50 % delle superfici disponibili sui vari piani dell'edificio.

Descrizione dell'immobile

Si richiama innanzitutto la fotografia aerea dell'ALLEGATO 1.1 che inquadra l'estensione di questo Lotto nel suo complesso.

Ubicazione

L'immobile, un complesso produttivo di notevole estensione che si

sviluppa su un'area di circa 58.410 mq (senza considerare i terreni dei Lotti 6, 7, 8 e 9 per altri 34.044 mq e senza tener conto della cabina elettrica esterna alla recinzione, su area di circa 26 mq: complessivamente sono circa 9,2 Ha), è ubicato nella periferia nord di Chiaravalle, in zona isolata all'epoca in cui prese avvio l'attività di lavorazione del tabacco – ed allora raggiungibile attraverso il cosiddetto Viale delle Sigaraie, poi divenuto Viale Marconi – ma oggi ampiamente raggiunta dall'espansione edilizia che vede di fronte al complesso (ad ovest) un ampio quartiere con insediamenti residenziali, artigianali e commerciali: tra quest'ultimi spicca un insediamento nel quale sono presenti punti vendita di catene quali Lidl, Eurospin, Acqua e Sapone ed altri, ed un centro commerciale denominato “La Manifattura” avente come esercizio “di traino” un supermercato Iper Simply e quindi una serie di negozi, punti di ristoro, etc.

La posizione è di chiaro interesse dal punto di vista prettamente commerciale grazie anche alla facile raggiungibilità non solo dal centro di Chiaravalle ma, volendo, anche dai territori comunali ed extracomunali a nord: infatti qui termina il centro abitato di Chiaravalle e, oltrepassata una rotatoria, ci si immette nella ex strada statale “Clementina” (oggi provinciale) e, oltrepassata l'autostrada A14, si raggiunge con un tragitto relativamente breve il litorale adriatico nella zona di Rocca Priora, prossima alla foce del fiume Esino.

La zona dello stabilimento è dunque “di cerniera” nel contesto locale ed avrebbe, intrinsecamente, ottime prospettive d'interesse generale (cioè esteso ai comuni limitrofi) se non trovasse un limite oggettivo nella relativamente bassa urbanizzazione del litorale proprio nella zona di Rocca

Priora, tradizionalmente vincolata sia dalla foce dell'Esino che dall'insediamento della raffineria API.

I principali bacini “di attrazione” possono essere considerati – ma con alcuni limiti posizionali – Montemarciano, Monte S.Vito, Castelferretti (di Falconara M.ma), Camerata Picena.

Cenni storici

La genesi della manifattura tabacchi trova la sua origine, secoli addietro, in due elementi: la presenza del fiume Esino, che lambisce l'appezzamento della manifattura sul lato est, e l'insediamento dei Monaci Cistercensi a Chiaravalle con realizzazione dell'Abbazia di S.Maria in Castagnola (prime notizie nel XII secolo) dedicata, secondo tradizione dell'ordine, ad una sorta di bonifica di un territorio originariamente inospitale ed incolto, di solito scelto proprio vicino a corsi d'acqua, ed al graduale insediamento di attività lavorative tali da bonificare tale territorio non solo in senso materiale ma anche spirituale, attraverso il miglioramento delle condizioni di vita della popolazione locale.

Proprio ai monaci cistercensi si fa risalire il primo insediamento, nel 1759, con realizzazione di un mulino per la triturazione del tabacco coltivato nelle terre dissodate, al fine di ricavarne polvere da fiuto. Elemento fondamentale che caratterizzava tale insediamento – e che tuttora ne è elemento particolare – era la realizzazione di un canale di derivazione dal fiume Esino, chiamato appunto Fosso Vallato del Molino (nel seguito più brevemente *Fosso Vallato*) attraverso il quale venivano portate in questo sito le acque necessarie per le lavorazioni.

Si noti che la scelta storica di posizionare in questa zona nord della

città il vecchio molino, alimentandolo attraverso questo canale artificiale, fu particolarmente felice in quanto si otteneva un certo distanziamento dalla zona sponale dell'Esino, ma soprattutto un'ubicazione radicalmente diversa da quella del settore sud della città caratterizzato dalla presenza dei fossi Triponzio e Guardengo, assai pericolosi e forieri di gravi esondazioni in quel settore.

All'inizio dell'Ottocento venivano demoliti i resti del molino per costruire il primo nucleo della fabbrica moderna e nel 1870 s'inaugurava il Viale delle Sigaraie che collegava appunto questa zona isolata rispetto al centro della cittadina (sorto attorno all'Abbazia).

Ulteriori ampliamenti alla fine dell'Ottocento e nei primi anni del Novecento portarono, tra la prima e la seconda guerra mondiale, all'assetto di stabilimento produttivo di primaria importanza, che naturalmente non passò indenne il secondo conflitto venendo quasi interamente distrutto.

Al periodo del dopoguerra si deve la ricostruzione nell'odierno assetto sotto la direzione dell'Ing. Valenti, poi integrata in epoche recenti con ulteriori ampliamenti e modifiche.

Lo stabilimento veniva amministrato dallo Stato Italiano, in regime di monopolio, e solo in epoca relativamente recente, nel 2004, vi è stata la privatizzazione dapprima con passaggio dall'E.T.I. (ente pubblico economico) alla B.A.T. (British American Tobacco), e poi nel 2007 da quest'ultima alla M.I.T. – Manifattura Italiana Tabacco, prima s.r.l. ed oggi S.p.A.

Articolazione dello stabilimento

Come detto lo stabilimento – limitandosi quindi alla parte produttiva

delle proprietà in esame, cinta da apposita recinzione, che è appunto il Lotto 1 eventualmente integrato dai Lotti 2, 3, 4 e 5 per le parti residenziali collaterali – è particolarmente vasto.

Per rendere meno dispersiva la descrizione conviene far riferimento alla pianta chiave che si riporta nell'ALLEGATO 1.21, raggruppando i vari edifici per nuclei che abbiano almeno alcune caratteristiche di omogeneità.

Nucleo storico (corpi P-Q-R-A-C-E)

Trattasi del nucleo ricostruito dopo le distruzioni della seconda guerra mondiale, negli anni dal 1950 al 1955, che costituisce la parte considerata oggi più “storica” dello stabilimento e come tale assoggettata a particolari norme di tutela, posizionata sul lato nord del complesso e con una porzione (corpo P) costituente il “punto di presa” sopra il Fosso Vallato.

Corpo P (cfr. foto in Allegato 1.35)

Costituisce il fabbricato d'ingresso principale allo stabilimento, posto a scavalco del Fosso Vallato (che subito dopo tale posizione forma un bacino di accumulo utilizzato tra l'altro anche ai fini antincendio), articolato sui piani interrato, terreno, primo e secondo. Le funzioni principali sono: a piano terreno portineria/uffici reception, spogliatoi ed infermeria; a piano primo (che in realtà è un ammezzato) depositi accessori e sala server a piano primo; a piano secondo grande e “storica” sala mensa – oggi dismessa e sostituita da una piccola mensa collaterale – unitamente ai relativi locali di disimpegno, alle cucine, alla lavanderia ed agli spazi di disimpegno e collegamento; a piano interrato corridoio di distribuzione ed accessori.

La struttura portante è di tipo misto, parte in muratura e parte in c.a., con solai presumibilmente in ferro e volterrane o in laterocemento, mentre

la copertura almeno in alcune zone di accesso alla grande mensa è in legno, con capriate, travi secondarie, correntini e laterizi, a vista, in buone condizioni in quanto apparentemente restaurata in anni recenti. Nella mensa grande la struttura è in cemento, con parte centrale della copertura rialzata, con buon effetto d'illuminazione. Il prospetto principale è in mattoni faccia a vista in parte rivestito con lastre in pietra. Il prospetto verso il cortile, di elegante fattura con finestre ad arco e lunette, è interamente faccia a vista. La zona centrale, della mensa, è controsoffittata con lastre metalliche traforate, così come in altre zone sono presenti controsoffitti a quadrotti in fibra o gesso.

Nel grande ambiente centrale a piano terreno sono realizzati i tornelli d'ingresso e gli uffici della reception (foto 3÷5), non dettagliati nella planimetria catastale. Pavimenti generalmente in gres ed in piccola parte in marmo, infissi interni ed esterni in alluminio con vetri semplici, come in gran parte dello stabilimento.

In un corridoio di smistamento verso il corpo E sono realizzati gli uffici dell'infermeria, con pavimenti ceramici, lamparquet nel corridoio, termosifoni, divisori interni in pareti di alluminio non riportate a Catasto (foto 14÷16).

Un passaggio carrabile al centro del fabbricato (li chiameremo brevemente “tunnel” nel seguito) consente l'ingresso agli automezzi sino all'ampio cortile principale di questa zona (convenzionalmente lo intendiamo come *primo* cortile), pavimentato in cubetti di porfido e dotato di una zona centrale sistemata a verde (foto 9 e 20): in realtà non è utilizzato a favore di più moderni accessi ricavati in varie zone del lotto. Un altro di

questi passaggi è a confine con la zona della centrale termica (foto 10).

Spogliatoi vari sono realizzati in diverse zone del piano terreno, con pavimenti in gres o ceramica e finiture poco curate, talvolta aggredite dall'umidità risalente (foto 11, 12, 13, 17, 18, 19).

Una scala interna porta al piano interrato (foto 39÷41), con un ambiente accessorio ed un percorso di collegamento ai vecchi locali, realmente storici, della manifattura, che insistono nel corpo R.

Il piano ammezzato è poco utilizzato, salvo un locale server (foto 21 e 22) ed alcuni spogliatoi (foto 33÷37).

Nella zona della mensa (foto 23÷30) si hanno pavimenti e battiscopa in gres, trattati con resine in alcune parti della zona cucine, con vari elementi di degrado più o meno accentuati. Le zone servizi hanno pavimenti e rivestimenti in gres ceramicato o ceramica. In generale sono presenti infissi in alluminio anodizzato, o di vario genere, con vetri semplici e talvolta con zanzariere in ferro.

L'impianto elettrico è prevalentemente in canaline in PVC, solo in alcune zone sotto traccia.

Il riscaldamento è predisposto con vari sistemi a seconda delle zone, con aerotermini o termosifoni, collegati alle centrali termiche a metano di cui dispone il complesso. Sono presenti anche caldaiette murali.

Corpo Q (cfr. foto in Allegato I.36)

Si tratta di uno dei due fabbricati posti in fronte strada ai lati dell'ingresso principale, a mò di "quinta" per il cortile esterno all'ingresso. Il Comune ha apposto sullo spigolo del fabbricato il numero civico 152.

L'edificio è articolato sui piani terreno e primo, di architettura molto

semplificata, destinato in origine ad alcune funzioni qualificate dello stabilimento: lo spaccio aziendale a piano terreno (con un prolungamento degli spogliatoi per la parte produttiva), due alloggi di servizio a piano primo tra cui quello per il direttore dello stabilimento. Di questi due alloggi ci occuperemo specificamente trattando i Lotti 4 e 5, riservando qui la descrizione alla parte che rimane pertinenza dello stabilimento.

L'immobile ha struttura portante in muratura (forse in parte di tipo misto), con facciate intonacate e tinteggiate sui tre lati visibili da Viale Marconi (foto 1÷3) ed invece in mattoni a vista nella facciata sul retro, prospettante verso il punto in cui il Fosso Vallato passa sotto al corpo P. La copertura è di tipo piano praticabile, originariamente pavimentata in marmette sulle quali sono state poi sovrapposte resine o guaine ardesiate. È presente una gabbia di Faraday per la messa a terra dell'edificio. I solai sono presumibilmente in laterocemento o in ferro e volterrane: quello di copertura forse in travi Varese e tavelloni.

A destra del portone d'ingresso si trovano i locali dell'ex spaccio aziendale, ampi e di buona fruibilità, oggi completamente dismessi, dotati di pavimenti e battiscopa in gres, finestre in alluminio anodizzato con vetri semplici e tapparelle in PVC, porte e vetrina d'ingresso in alluminio (foto 4÷8)

A sinistra del portone d'ingresso vi è un doppio garage (che si immagina a suo tempo pertinenza degli alloggi di servizio), dotato di serrande metalliche motorizzate, con pavimento in battuto di cemento, impianto elettrico in canaline, lavello, umidità risaliente (foto 9÷13).

Più a sinistra ancora, quindi in posizione prossima al Fosso Vallato,

vari locali spogliatoi, sostanzialmente dismessi, con pavimenti in ceramica, solo in alcuni casi rivestimenti in ceramica, impianti prevalentemente a vista, termosifoni, infissi in alluminio anodizzato, diffuse infiltrazioni sia per umidità risaliente che per perdite (foto 14÷18).

Corpo R (cfr. foto in Allegato I.37)

Costituisce il secondo corpo della “quinta” d’ingresso di cui si diceva. Il Comune ha apposto sullo spigolo del fabbricato il numero civico 156.

Anche in questo caso si tratta di un edificio di architettura apparentemente semplificata: in realtà si tratta di uno degli edifici più antichi, che oltre ai due piani fuori terra (terreno e primo) dispone di un piano interrato che mantiene i vecchi locali collaterali al canale, di origine presumibilmente settecentesca. All’edificio è poi addossato, sul lato nord, un corpo di fabbrica di forma trapezoidale, monopiano, di epoca più recente (foto 1).

L’edificio era originariamente plurifunzione: i locali interrati forse dismessi da tempo, i locali del piano terreno destinati a rimessaggio biciclette (una volta erano l’unico mezzo di trasporto del personale) e vario, nonché ad un alloggio di servizio, il primo piano destinato ad uffici. Di questo alloggio ci occuperemo specificamente trattando il Lotto 2, riservando qui la descrizione alla parte che rimane pertinenza dello stabilimento.

L’immobile ha struttura portante in muratura (in parte di tipo misto in c.a. ed in ferro), con facciate intonacate e tinteggiate sui tre lati visibili da Viale Marconi (foto 1÷2) ed invece in mattoni a vista nella facciata sul retro,

lambita direttamente dal Fosso Vallato nella zona del vascone d'accumulo.

La copertura è di tipo piano praticabile, sistemata con guaina ardesiata (foto 25 e 26). È presente una gabbia di Faraday per la messa a terra dell'edificio.

I solai sono in ferro e volterranee, quello intermedio, ed apparentemente in laterocemento quello di copertura.

A piano terreno si ha un ampio ambiente destinato al vecchio deposito biciclette, con pavimento in marmette esagonali tricolore (danneggiato) o in battuto di cemento, di altezza limitata (foto 3÷5): la parte soprastante è un ammezzato, accessibile da scala interna, destinato ai vecchi archivi con pavimenti in marmette e divisori in alluminio (foto 6÷7).

A destra del portone centrale di questo edificio vi è un'ampia autorimessa con entrata singola, portone a doppia anta in ferro e vetro, pavimento in battuto di cemento, impianti a vista, lavello (foto 8÷10). Spostandosi ancora più a destra si trova una zona di vecchi spogliatoi/ambienti di servizio, accessibili dalla zona dell'ingresso principale allo stabilimento, con divisori in muratura che non giungono a soffitto, pavimenti in gres, rivestimenti in piastrelle maiolicate, impianto elettrico in canaline di PVC, plafoniere al neon, termosifoni (foto 11÷13).

Il corpo addossato sul lato nord (foto 14÷16) ha struttura in muratura e copertura leggera in capriate metalliche e manto presumibilmente in eternit. Ospita una rimessa con relativa rampa carrabile ed un locale accessorio.

A piano primo di questo corpo di fabbrica, accessibile attraverso un autonomo vano scale pavimentato in marmo e marmette alla palladiana (foto 17), si ha la vecchia zona uffici oggi completamente in ristrutturazione

tranne una piccola zona, delimitata da una parete in abete verniciato e vetro e pavimentata in ceramica, dov'è tuttora installato l'ufficio di controllo fiscale. Si osserva l'intelaiatura interna in cemento armato. Gli infissi esterni sono in abete verniciato con vetri semplici e vecchie zanzariere: non si hanno informazioni se verranno sostituiti o meno. In varie zone sono stati demoliti i tramezzi interni e parte delle pavimentazioni: altre, in graniglia e marmette, sono ancora in loco. Le porte interne, dove ancora in loco, sono in abete verniciato. Le foto dalla 18 alla 24 documentano lo stato della ristrutturazione in atto.

Un vano scale accessibile da un pianerottolo intermedio della scala agli uffici porta al piano interrato dove, nella porzione lato strada, residuano i locali più antichi della manifattura, con pilastri a croce e volte, pavimenti in marmette, forte umidità (foto 27÷34). Da queste scale si può raggiungere anche l'archivio sopra il deposito biciclette (foto 35÷37).

L'altra parte di interrato, lato vasca di accumulo, è raggiungibile attraverso un cavedio che corre sotto l'edificio P, nel quale transitano impianti: ha subito evidenti interventi di ricostruzione ed ha solaio in ferro e volterrane, pilastri in c.a. o in muratura intermedi e pavimentazione in massetto cementizio (foto 38÷40).

Corpo A (cfr. foto in Allegato I.22)

Il corpo A affaccia sul cortile principale, in posizione opposta all'ingresso. Si eleva sui piani terreno, primo e secondo, con un ampio lastrico solare sopra una parte sporgente del piano terreno (questo terrazzo prosegue poi ad esse sui vicini corpo C ed E. Un tunnel posto in posizione laterale consente di raggiungere la parte lato fiume (est) dello stabilimento.

La struttura può essere considerata di tipo misto, in cemento armato realizzato in opera (a quanto si riferisce con intervento di recupero affidato a Nervi) e muratura piena nei pannelli esterni, con prospetti in mattoni faccia a vista salvo le intelaiature che sono intonacate e tinteggiate (foto 1 e 2). I solai sono costituiti da elementi semiprefabbricati sorretti da un reticolo di travi principali e secondarie. La copertura è in volta curvilinea con manto in tegole. È presente la gabbia di Faraday.

A piano terreno (sostanzialmente non utilizzato, se non per deposito attrezzature e macchinari: foto 3-7) i pavimenti sono in parte in massetto cementizio industriale ed in parte i mattonelle di asfalto. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetri semplici.

Sono presenti linee elettriche in blindosbarra per l'illuminazione con plafoniere al neon, alcuni aerotermini per riscaldamento.

Tutto lo stabilimento è dotato di impianto antincendio con cassette per idranti distribuite nei vari plessi, nonché attacchi per i mezzi di soccorso, con circuiti alimentati da centrale di pompaggio dotata di due motopompe che attingono anche alla riserva idrica realizzata nel Fosso Vallato. In alcuni settori specifici e limitati è presente l'impianto di spegnimento a sprinkler.

Si tenga conto che l'azienda è dotata di un primo C.P.I. (Certificato Prevenzione Incendi) n.4580/7.700 in data 16.4.2011, di validità triennale, cui ha fatto seguito (ALLEGATO 1.46), cui ha fatto seguito una scia per rinnovo presentata in data 26.2.2014 (ALLEGATO 1.47), con termine quinquennale. Inoltre per ulteriori modifiche intercorse è stata presentata altra s.c.i.a. in data 21.9.2016 cui ha fatto seguito il rilascio di apposita attestazione da parte dei VV.FF. (ALLEGATO 1.48). Nel 2019, allo scadere

della prima pratica, si provvederà all'unificazione in una sola pratica.

Nel corpo A sono poi presenti, ma solo dove necessari, gli impianti d'aria compressa o quelli di trasporto del materiale semilavorato.

I vari piani del corpo A sono serviti – nella posizione a spigolo con il corpo E – da un vano scale, privo di montacarichi, rimasto nelle originarie condizioni, con rampe pavimentate in pietra e pianerottoli in mattonelle di cemento bicolore (foto 8, 10, 12). L'impianto elettrico è in canaline in PVC a vista. I vari accessi sono realizzati con portoni antincendio che definiscono le compartimentazioni. Su tale vano scale affacciano alcuni ambienti accessori (foto 9).

Esiste poi un altro vano scale, stavolta dotato di montacarichi, sul lato opposto, nel vicino corpo B.

Gli ambienti a piano primo non sono stati visitati internamente, ma solo visionati attraverso una finestrella nella porta (foto 11) in quanto chiusi perché contenenti amianto in alcune tubazioni, quindi da bonificare. I pavimenti sono in mattonelle, presumibilmente d'asfalto o in gres.

A piano secondo i pavimenti sono invece di tipo industriale; gli infissi sono sempre in alluminio; è presente un controsoffitto (foto 13).

Come si vede dalle foto tutti gli ambienti di questo edificio non sono utilizzati per il processo produttivo, se non, come detto, quel deposito di materiali sostanzialmente in disuso a piano terreno.

Corpo C (cfr. foto in Allegato I.24)

Il corpo C affaccia sia sul cortile principale che su altro cortile per così dire "tecnico" in quanto ospita le centrali impiantistiche. Si eleva sui piani terreno, primo e secondo, anche in questo caso con ampio lastrico

solare sopra la parte sporgente del piano terreno, che prosegue quello dell'edificio appena descritto (foto 1 e 2).

Le caratteristiche costruttive sono del tutto analoghe a quelle del corpo A: questo edificio ha però un tunnel centrale a piano terreno (foto 7) ed un altro passaggio di smistamento su un lato corrispondente al corpo B.

Il piano terreno è utilizzato per funzioni di deposito (in due settori), con pavimenti in mattonelle d'asfalto, portoni in ferro o in alluminio, infissi sempre in alluminio, impianto termico con aerotermini (foto 3÷10).

A piano primo sono presenti gli uffici di controllo qualità, disimpegnati da un lungo corridoio pavimentato in mattonelle d'asfalto o gres. In questo settore si hanno divisori prevalentemente in pareti di alluminio e vetro o in pannelli sandwich, pavimenti in linoleum, controsoffitti di vario genere con plafoniere al neon ad incasso ovvero sospese, infissi esterni in alluminio con vetri semplici, impianto termico e di condizionamento ad aria (foto 11÷16).

Gli ambienti a secondo piano costituiscono la prosecuzione di quelli del corpo A ed hanno le medesime caratteristiche (pavimentazione industriale, infissi in alluminio, controsoffitti che mascherano la copertura a falde inclinate a capanna (foto 17÷19).

Corpo E (cfr. foto in Allegato 1.26)

In posizione opposta rispetto al corpo C, se ne differenzia sia per la presenza di un piano in più (sostanzialmente con altezza complessiva analoga a quella del corpo A, il che determina la presenza di piani a quote sfalsate), sia per la mancanza di tunnel. Questo corpo affaccia da un lato sul cortile principale, dall'altro verso le aree agricole a nord dello stabilimento.

La struttura è di tipo misto, in cemento armato realizzato in opera e muratura, con prospetti in mattoni faccia a vista salvo alcuni dettagli dei marcapiani o di elementi verticali. I solai laddove visibili sono in ferro e volterrane, forse in laterocemento in alcune porzioni, la copertura in doppia falda a capanna (forse sorretta da capriate in legno, come si legge in una relazione del 2011) con manto in tegole di laterizio. A piano primo, verso il cortile, vi è la prosecuzione del lastrico solare già visto nei corpi A e C.

Gli ambienti a piano terreno hanno destinazioni plurime: un porticato di distribuzione con pavimento in mattonelle d'asfalto (foto 3÷4), un deposito sottoutilizzato con pilastri in parte cerchiati e pavimenti in gres in cattive condizioni, impiantistica a vista ed infissi in alluminio (foto 9÷10), un deposito per i Vigili del Fuoco con pavimenti in gres o in ceramica e controsoffitti (foto 5÷6), un settore di spogliatoi con pavimenti e rivestimenti in gres e gres ceramicato, controsoffitti, plafoniere sospese al neon (foto 7), il locale pompe antincendio accessibile attraverso una scala interna in ferro, con pavimento in massetto cementizio, portone in alluminio per accesso indipendente da un percorso sul lato nord, due gruppi di motopompe, paranco sollevamento macchinari, blindolinee con plafoniere al neon, etc. (foto 8), una cappella con due portoni in legno e vetro, pavimenti in marmette e marmo, finiture al civile, impianto elettrico in canaline a parete (foto 11÷12).

Il piano primo è destinato in gran parte agli uffici direzionali ed amministrativi, che si presentano di buon aspetto in quanto ristrutturati in epoca recente, con divisori in cartongesso, porte in laminato, infissi in alluminio con vetrocamera e zanzariere metalliche, pavimenti in linoleum,

battiscopa in PVC, controsoffitti in quadrotti di fibra con plafoniere incassate al neon, termoconvettori per il riscaldamento invernale ed il condizionamento estivo, impianto elettrico a controsoffitto o in canaline a parete (foto 13÷20).

È poi presente un piccolo settore di magazzini in prossimità del corpo A, non ristrutturati (foto 21).

Ai lati di questo corpo sono presenti il vano scale senza montacarichi già visto trattando il corpo A e sul lato opposto un vano scale dotato invece di montacarichi in vano a parte, compartimentato con porte tagliafuoco.

A piano secondo si ha una zona utilizzata effettivamente per la piccola mensa aziendale (il personale è molto ridotto rispetto al passato), con pavimento in gres, infissi in alluminio, controsoffitti, plafoniere sospese, riscaldamento/condizionamento a mezzo di termosifoni con tubi parzialmente a vista e termoconvettori, impianto elettrico in canaline di VC a vista (foto 22), con relativi vani di preparazione e distribuzione, e poi un settore dismesso originariamente destinato ad uffici, con vecchie mattonelle in cemento dissestate, porte in abete, infissi esterni in alluminio (foto 23÷24).

Al terzo piano vi è un vasto ed unico ambiente indiviso, originariamente destinato alle lavorazioni ed oggi non utilizzato (anche se risistemato circa quindici anni addietro, secondo quanto riferito), privo di pilastri centrali, con pavimenti in gres, infissi in alluminio, controsoffitti dai quali emergono travi reticolari, blindosbarre e plafoniere sospese al neon (foto 26÷27).

*

Nucleo di secondo impianto (corpi B-D-F-G-H-L-I-N)

Trattasi di vari fabbricati costruiti (o ricostruiti) subito dopo il nucleo più antico precedentemente descritto, negli anni dal 1955 al 1970, posizionati nella zona sud dello stabilimento, in linea con detto nucleo ed anche in questo caso con inclusione al proprio interno del Fosso Vallato che qui si presenta prevalentemente intubato ed interrato.

Corpo B (cfr. foto in Allegato 1.23)

Questo edificio si articola sui piani terreno, primo e secondo, con struttura portante mista in muratura e telai di cemento armato realizzati in opera, prospetti in mattoni faccia a vista, solai in laterocemento con orditura di travi principali e secondarie a sezione variabile ed elementi forse prefabbricati ad esse sovrapposte (anche in questo caso si riconduce all'intervento di Nervi), copertura in volta con manto in tegole.

Un passaggio esistente tra questo corpo ed i vicini corpi C e CE è parzialmente coperto da una tettoia metallica (foto 4÷5). Il vano scale con montacarichi è pavimentato in mattonelle d'asfalto (foto 6).

Il piano terreno è destinato in parte ad un locale produzione, con pavimenti di tipo industriale in massetto cementizio tagliato a riquadri, con spolvero al quarzo, pilastri dotati di cerchiature metalliche, portoni in ferro, infissi in alluminio e vetri semplici, con zanzariere, impianto di riscaldamento e condizionamento ad aria mediante apposite canalizzazioni di distribuzione, impianto elettrico in blindosbarre (foto 7÷10). In altra parte, cui è addossata anche una tettoia esterna (foto 3), è destinato a locali impiantistici o accessori con caratteristiche inferiori (foto 11).

Il piano primo ha caratteristiche simili, ma pilastri cerchiati solo

nella parte bassa, nonché pavimenti con le vecchie mattonelle d'asfalto: non è utilizzato (foto 12÷15). Il secondo piano è privo di pilastrate centrali, ha infissi in alluminio, controsoffittature ed elementi per diffusione dell'aria. È anch'esso scarsamente utilizzato. Dal vano scale si accede, per ispezione, alla copertura (foto 16÷18).

Corpo D (cfr. foto in Allegato I.25)

Trattasi di un ampio corpo di fabbrica che si sviluppa lungo il terzo cortile del complesso, articolato sui piani terreno, primo e secondo, caratterizzato da una robusta struttura in cemento armato realizzata in opera, con pannelli esterni in muratura intonacata e tinteggiata, solai in laterocemento su un'orditura di travi principali e secondarie ad altezza variabile, copertura piana e praticabile con una parte centrale emergente.

Il piano terreno, suddiviso in tre campate, ospita le linee di confezionamento dei pacchetti e del trinciato ed ha pavimentazioni in resina, infissi in alluminio anodizzato con vetri semplici, riscaldamento e condizionamento ad aria, impianto elettrico in blindosbarre ed illuminazione attraverso plafoniere sospese, impianto aria compressa (foto 2÷6).

Il piano primo, con struttura analoga, ospita tre silos orizzontali per l'immagazzinamento del trinciato che costituiscono una sorta di "polmone" intermedio prima del confezionamento finale. La struttura portante è stata rinforzata mediante lamine di placcaggio sull'intradosso delle travi e tirantini a vista. Ha pavimenti in mattonelle d'asfalto, infissi in alluminio anodizzato con vetri semplici, impianto di condizionamento ad aria, impianto elettrico in blindosbarre e plafoniere al neon (foto 7÷11).

Il piano secondo, privo delle pilastrate intermedie, ospita anch'esso

tre silos orizzontali per il trinciato, al momento non utilizzati, ed ha pavimento in gres rosso, illuminazione sia dalle finestre laterali che da quelle sulla parte emergente in copertura, impianto di condizionamento ad aria, impianto elettrico in blindosbarre e plafoniere al neon (foto 12).

Corpo F (cfr. foto in Allegato I.27)

Trattasi di un edificio intermedio ed ortogonale rispetto ai corpi B e D, elevato sui piani terreno, primo e secondo, con struttura in cemento armato realizzata in opera e pareti esterne in mattoni pieni, facciate in mattoni a vista, solai in laterocemento, copertura a padiglione sorretta da capriate metalliche, con manto in tegole.

Il piano terreno, separato in due porzioni da un tunnel carrabile, è destinato a deposito di imballaggi e materiali vari, con pavimentazioni in resina, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetri semplici, impianto di condizionamento/riscaldamento ad aria in apposite canalizzazioni. È presente impiantistica varia, tra cui l'aria compressa, l'impianto produzione del vuoto, le tubazioni per il trasporto del trinciato nonché per il trasporto dei filtri delle sigarette, etc. (foto 2÷5).

Il piano primo, con la medesima struttura in c.a. con doppia pilastrata centrale (tre campate), è destinata ad alcune linee produttive: è dotato di vecchia pavimentazione in mattonelle d'asfalto, infissi in alluminio anodizzato, impianto elettrico in blindosbarre, illuminazione da plafoniere al neon, impianto di condizionamento ad aria, porte tagliafuoco. Dispone di una serie di locali accessori in muratura integrati da box in alluminio (foto 6÷12).

Il secondo piano, senza pilastrature intermedie, ospita altri silos per

il semilavorato, ha pavimenti in resina, alcune separazioni in ferro o alluminio e vetro, impianti come nei piani a destinazione analoga, gruppo servizi con pavimenti e rivestimenti in gres ceramicato (foto 13÷17).

Corpo G (cfr. foto in Allegato I.28)

Trattasi del settore di confezionamento finale dell'azienda (cosiddetto "secondary"), in un corpo di fabbrica quasi interamente monopiano salvo un corpo scale con montacarichi che si eleva su piani primo e secondo per fungere da collegamento con il corpo D.

La struttura è in cemento armato, in opera ed articolata con coperture sfalsate, con pareti incassate nella struttura, presumibilmente a blocchi, intonacate e tinteggiate, copertura piana sulla quale è allocata impiantistica varia.

In aderenza al piano terreno corpi di fabbrica accessori, più piccoli e con pareti in mattoni faccia a vista (foto 1), ospitano il deposito rifiuti ed alcuni uffici produzione, quest'ultimi con pavimenti e rivestimenti ceramici (foto 9).

La zona destinata alla produzione delle sigarette ha pavimentazioni in resina, infissi esterni in alluminio anodizzato, scorrevoli e con inferriate, impianto di condizionamento/riscaldamento ad aria in apposite canalizzazioni, impianto f.m. e di illuminazione in blindosbarre, impianti produttivi come accennato per il corpo F, commisurati ai macchinari presenti e con passerelle per la manutenzione, porte in alluminio, portoni scorrevoli metallici o in pacchetto di lamiera. Sono presenti separazioni interne e box per uffici produzione non sempre risultanti dalla planimetria catastale (foto 5÷8 e 10÷12).

Corpo H (cfr. foto in Allegato 1.29)

Il corpo H chiude, per così dire, il terzo cortile interno (foto 1). Sul lato ovest prospetta verso un altro cortile che potrebbe intendersi come percorso di smistamento tra i corpi H, L, I ed F: questo spazio è quasi interamente dotato di coperture a volta in ferro e vetro tra i vari corpi di fabbrica, ovvero è coperto da alcuni passaggi esistenti a piano primo tra un corpo e l'altro (foto 2÷3).

L'edificio è articolato sui piani terreno, primo, secondo e terzo, ha struttura in cemento armato realizzata in opera, realizzata forse per ampliamenti successivi oppure più semplicemente dotata di giunti, solai in laterocemento, copertura piana praticabile, pareti intonacate e tinteggiate. È servito da un vano scale in posizione semicentrale, con montacarichi e pavimentazione in gres sui pianerottoli ed in marmo sulle rampe, vecchi infissi in ferro (foto 5 e 10). È dotato su una testata di scale metalliche antincendio, scoperte (foto 4).

A piano terreno si hanno alcuni depositi ed una vecchia macchina per la lavorazione del trinciato, con portoni ed infissi in ferro, pavimento in mattonelle d'asfalto, impianto elettrico in canaline di PVC, in alcune zone impianto rilevazione incendi ed aerotermini per il riscaldamento (foto 6÷9).

I tre piani superiori sono riconducibili ad uno schema analogo, con vano di smistamento posto di fronte al vano scale e vani di deposito ai lati dello stesso, separazioni con porte tagliafuoco, finestrini di ispezione dal vano scale, pavimenti in gres o in mattonelle d'asfalto, impianto elettrico in canaline di PVC, alcune suddivisioni per vecchi uffici (dismessi) con pareti in abete verniciato (foto 11÷22).

Dal vano scale si accede alla copertura, per le manutenzioni (foto 23).

Corpo L (cfr. foto in Allegato 1.31)

Posto tra il corpo H ed un cortile recintato su Viale Marconi, questo corpo di fabbrica è destinato in buona parte a deposito fiscale, nel quale vengono immagazzinati i cosiddetti “perfetti”, ossia le confezioni di sigarette, prima dello smistamento ai punti vendita. L’immagazzinamento avviene in locali piombati e le operazioni di immagazzinamento e di carico agli automezzi sono sottoposte al controllo degli uffici statali preposti, che distaccano apposito personale in loco. In altra parte del piano terreno questo corpo di fabbrica ospita invece le linee di produzione in prosecuzione di quelle presenti nel corpo G.

L’edificio si eleva sui piani terreno, primo, secondo e terzo, ha struttura in cemento armato presumibilmente di tipo misto, con pareti esterne in mattoni pieni, facciate intonacate e tinteggiate, solai in laterocemento, copertura piana praticabile.

A piano terreno nella zona del deposito fiscale si hanno pavimenti in mattonelle d’asfalto, portoni scorrevoli in ferro, infissi in alluminio con vetri retinati ed inferriate, blindolinee con plafoniere al neon (foto 5 e 7÷11).

L’edificio avrebbe un prospetto privilegiato verso Viale Marconi, con pensilina d’ingresso (foto 1÷2): tuttavia questa zona non viene utilizzata, appunto perché trattasi di deposito fiscale. Su un lato, verso l’esterno a confine con Viale Marconi, è realizzata una piccola corte recintata ed asfaltata alla quale accedono attraverso due cancelli scorrevoli (civici 140 e 142) i mezzi per il carico ed il trasporto a destinazione. Su

detta corte è realizzata una piattaforma per il carico e scarico, protetta da tettoie leggere in ferro e pannelli sandwich che non risultano nella planimetria catastale (foto 6). In questa zona sono accessibili due uffici ed un bagno che in realtà sono in parte porzioni dell'appartamento classificato come Lotto 3, in parte del corpo N.

Il settore destinato alle lavorazioni terminali di confezionamento ha caratteristiche costruttive analoghe, ma infissi in ferro in parte con inferriate esterne, impianto termico e di condizionamento ad aria; è dotata di tutte le linee per l'impiantistica di processo, comprese anche alcune passerelle con nastri trasportatori (foto 12÷13).

I tre piani in elevazione – gli ultimi due più piccoli, per la presenza di un terrazzo a primo piano – sono depositi che risultavano solo in parte utilizzati al momento del sopralluogo, tutti con schema analogo: vano scale, vano di smistamento, due vani di deposito ai lati dello stesso, separazioni con porte tagliafuoco, pavimenti in mattonelle d'asfalto, impianto elettrico in canaline di PVC (foto 14÷19). Dal vano scale si accede alla copertura praticabile (foto 20÷21).

Corpo I (cfr. foto in Allegato 1.30)

Trattasi di un corpo di fabbrica elevato sui piani terreno, primo e secondo, prevalentemente destinato a deposito, posto tra i corpi F (con cui è collegato direttamente), L (di fatto ne include una parte), N (le cui cantine sono accessibili anche da questo corpo), ed a confine con la centrale termica CT.

L'edificio ha struttura in cemento armato forse di tipo misto, solai in laterocemento, facciate intonacate e tinteggiate, copertura in parte in doppia

falda ed in parte piana (foto 1÷3).

A piano terreno – adibito a deposito – la struttura è stata oggetto di cerchiature e rinforzi, ben visibili (foto 5÷6). Si hanno pavimentazioni in mattonelle d’asfalto, infissi in ferro, impianto elettrico in canaline di PVC ed in blindosbarre, impianto termico con aerotermi, transito di canalizzazioni varie. Da una porta si accede al piano interrato che tuttavia è pertinenza del corpo N.

Il piano primo è anch’esso un deposito, con finiture analoghe, dal quale si può accedere ad alcuni vani terminali del corpo L, attualmente interdetti all’uso almeno in modo parziale per motivi statici (foto 7÷10).

Il secondo piano, un deposito attualmente non utilizzato, ha finiture analoghe ed inoltre due pareti di separazione, una in muratura con porta tagliafuoco, una in pannelli leggeri con porta in alluminio, entrambe non risultanti a Catasto (foto 11÷13).

Corpo N (cfr. foto in Allegato I.33)

Trattasi di un edificio ubicato lungo Viale Marconi, articolato sui piani interrato, terreno (o rialzato) e primo. Lasciando da parte una porzione destinata ad appartamento, che tratteremo come Lotto 3, la restante parte ospita in prevalenza quello che era un tempo l’asilo nido destinato ad accogliere i figli dei dipendenti (foto 1÷3), ed in piccola parte locali scantinati adibiti a deposito.

L’edificio ha struttura in parte in cemento armato ed in parte di tipo misto, solai in ferro e volterrane e forse in alcune zone in laterocemento, copertura in parte a padiglione con manto in tegole (sorretto da struttura in legno che s’intravede da una posizione dove si sono avute infiltrazioni ed un

distacco, ed è stato in parte rimosso un controsoffitto esistente in alluminio traforato), in parte piana. Le facciate sono in muri di mattoni pieni, intonacate e tinteggiate, fatta salva una porzione sporgente, apparentemente di realizzazione più recente e destinata ad ingresso, che ha rivestimento in pietra, infissi parte in ferro e parte in alluminio (foto 3). L'edificio è dotato di gabbia di Faraday. La facciata laterale è ingraziata da una sorta di quadro a mosaico che reca la scritta *“Pro parvulorum salute matrumque tranquillitate”*.

La parte destinata ad ingresso è conformata in modo da essere accessibile sia da Viale Marconi, attraverso un ristretto cortile cinto da inferriata metallica, che corrisponde al civico n.146, sia dal cortile interno allo stabilimento, al civico n.148. Si hanno scalinate doppie con rampe pavimentate in Trani e rivestite in marmo, con balaustre metalliche (foto 4÷5 ed 8÷10)., mentre i restanti ambienti a piano terreno hanno pavimento in gres rosso ed infissi in ferro piuttosto degradati. Il sottoscala, in abbandono e con elementi di degrado, è comunque un ambiente di servizio con lavello e termosifone, forse un tempo uno spogliatoio per il personale (foto 6÷7).

A piano primo si hanno pavimenti in piccola parte in marmette ed in buona parte in linoleum, finestre in ferro molto degradate e solo nel grande ambiente lato strada in alluminio, con tapparelle in PVC e soglie in marmo, porte interne in abete verniciato, termosifoni in ghisa ed aerotermi, servizi per il personale e per i bambini rivestiti in ceramica, uscita ad un terrazzino pavimentato con guaina bituminosa che immette poi in un lastrico solare più ampio sopra il corpo L (foto 11÷23).

Il piano interrato – umido e non utilizzato – è accessibile in via principale dal piano terreno del corpo I: presenta la struttura in muratura a vista, pavimenti in massetto cementizio, solaio in ferro e volterranee a vista, illuminazione con plafoniere al neon alimentate da linee in canalette di PVC (foto 24÷28). Una piccola scala conduce all'interno dell'appartamento a piano rialzato che vedremo come Lotto 3 (foto 27).

*

Fabbricati accessori vari (corpi O-CE-CT e manufatti vari)

Trattasi di fabbricati impiantistici o accessori ubicati nel secondo e terzo cortile interno ovvero sul retro del secondo nucleo di edifici.

Corpo O (cfr. foto in Allegato I.34)

L'edificio, monopiano, è destinato ad officina ed articolato in tre campate.

La struttura portante è in ferro, con pareti al contorno in muratura di mattoni pieni. Ciascuna campata ha la copertura in doppia falda: quella centrale è articolata a shed. I manti sono in tegole per una campata ed in guaina per le altre due. Sono presenti controsoffittature piane o inclinate.

Le facciate sono in mattoni a vista, con intonaco solo sui timpani.

L'interno è suddiviso in più settori (officina, magazzino ricambi, uffici di magazzino, depositi) con pareti in muratura o in alluminio (foto 6÷8).

I pavimenti sono in mattonelle d'asfalto, gli infissi in ferro, è presente il riscaldamento con aerotermini ed alcuni gruppi di raffrescamento (foto 5). L'impianto elettrico è in blindosbarre, con plafoniere al neon. Le zone ufficio hanno pavimenti in linoleum (foto 10). Nel magazzino ricambi

è presente un soppalco in ferro (foto 12÷13).

Corpo CE (cfr. foto in Allegato 1.40)

Sotto tale denominazione va un fabbricato articolato in più sezioni, che include al suo interno la centrale elettrica e di trasformazione, il locale compressori e la centrale idrica.

La struttura è apparentemente in cemento armato (in una relazione della Ditta viene dichiarata in ferro: potrebbe essere stata rivestita, o forse l'annotazione si riferisce solo alla copertura della sezione più ampia. Tale copertura è in volta, con lamierati, controsoffittata internamente e dotata di plafoniere ad incasso. Le altre coperture sono di tipo piano. I tamponamenti sono in muratura intonacata o a pannelli.

Nella centrale elettrica i pavimenti sono in mattonelle d'asfalto, gli infissi in ferro ed alluminio. I vari settori sono separati da porte tagliafuoco. Un piccolo bagno è semismantellato. Fosse e grigliati proteggono i trasformatori (foto 3÷8). Sono presenti due gruppi elettrogeni da 1,5 MW cadauno.

La centrale idrica ed il locale compressori hanno pavimenti in gres rosso (foto 9÷14).

Corpo CT (cfr. foto in Allegato 1.41)

La centrale termica, che serve una parte consistente dello stabilimento (ma non tutto) nella zona più antica, è un fabbricato autonomo che si sviluppa in doppia altezza (foto 2) e con un piano interrato, affiancato da un'alta ciminiera in cemento armato (foto 4).

La struttura portante è in cemento armato realizzata in opera, con solai in piastre di cemento e strutture dalla geometria particolare (piramidi

rovesciate) che erano i vecchi serbatoi del carbone. L'alimentazione è oggi a gas metano. I pavimenti sono generalmente in gres rosso , gli infissi in alluminio. L'impianto elettrico è in blindosbarre. Sono presenti passerelle per il controllo e la manutenzione degli impianti (foto 5-8).

L'impianto sviluppa una potenzialità di 20.793.080 Kcal/h.

Scale in ferro conducono all'interrato, pavimentato in massetto cementizio (foto 9÷13)

Sull'esterno sono presenti tettoie metalliche leggere per gli impianti correlati (foto 1).

Manufatti sul retro dei corpi B-F-D-G (cfr. foto in Allegato 1.43)

In questa posizione sono presenti vari manufatti destinati ad ospitare i vari impianti, molti dei quali servono la parte produttiva vera e propria.

Un primo manufatto che s'incontra è un box in ferro e lamierati che un tempo ospitava un impianto di depolverazione sul retro del corpo B, oggi dismesso (foto 1).

Spostandosi verso il corpo D (foto 2) si incontra dapprima una passerella aerea per gli impianti che collega i corpo F ed M (foto 2÷4), poi una sequenza di manufatti: un box in lamiera, non accatastato, per l'impianto di generazione del vuoto (foto 5÷6); una tettoia in acciaio e pannelli sandwich per un primo depolveratore (foto 7); una cabina elettrica in cemento armato semiprefabbricata (foto 8÷9); le UTA dell'impianto di condizionamento (foto 10); la centrale termica in cemento armato e blocchi LECA che serve i reparti di produzione, con una potenzialità di 2.309.960 Kcal/h (foto 10÷13); un altro impianto di depolverazione in una tettoia in acciaio e pannelli sandwich (foto 14÷16). Gran parte di questa porzione è

pavimentata con massetto cementizio. È presente una recinzione in muretto in c.a. e soprastante cancellata metallica antintrusione (foto 17).

*

Ampliamento recente (corpo M e manufatti annessi)

Trattasi del settore produttivo più moderno dello stabilimento, realizzato a metà degli anni Ottanta con le tecniche della prefabbricazione per assolvere alle funzioni di stoccaggio e conservazione della materia prima (trinciato di tabacco) e per la prima fase delle lavorazioni di trasformazione dello stesso.

Corpo M (cfr. foto in Allegato 1.32)

Nel complesso si tratta di un capannone industriale particolarmente vasto, che l'azienda suddivide per propria comodità nelle zone da M1 ad M6 in rapporto alle funzioni che vengono svolte in tali porzioni.

La struttura portante è prefabbricata in c.a.p., con tamponamenti in pannelli sandwich verticali con finitura a ghiaia lavata, infissi in alluminio, pilastri senza mensole per carroporti, copertura in coppelle a pi greco sorrette da travi a sezione variabile e dotate di lucernai in vetro, scossaline metalliche, portoni in pacchetto di lamiera generalmente apribili a libro, pavimentazione interna in massetto cementizio tagliato a riquadri, con spolvero al quarzo grigio (con fosse per la raccolta delle acque), portoni interni scorrevoli e porte tagliafuoco, impianti elettrici in blindosbarre con illuminazione al neon.

Si tratta di capannoni di grande altezza, globalmente anche superiore a quella (forse utile) di 6,70 m dichiarata nella planimetria catastale.

Il settore M1, in particolare, sfrutta al massimo l'altezza per

scaffalature metalliche che costituiscono il deposito del tabacco grezzo.

L'ambiente è dotato di impianto di rilevazione incendi (come molte parti dello stabilimento) ed in questo caso specifico di impianto di spegnimento a sprinkler. In copertura i lucernai hanno apertura elettrocomandata. L'illuminazione avviene attraverso lampade a soffitto (foto 13÷15).

Il settore M2 è un altro deposito simile ad M1, ma al momento sguarnito di scaffalature metalliche e di impianto di spegnimento, sostanzialmente non utilizzato (foto 16÷17).

I settori M3 ed M4 sono destinati alla lavorazione del trinciato ed hanno pavimentazioni in resina con grigliati per la raccolta delle acque di lavaggio, lucernai ad apertura elettrocomandata, illuminazione da plafoniere al neon, impiantistica di processo con linee di adduzione del vapore e dell'acqua, nonché di trasporto del semilavorato, impianti di aspirazione sui vari macchinari, impianto di climatizzazione con diffusori alimentati da condotte in lamiera, impianto antincendio, etc. (foto 18÷22).

La parte M6, più ad est di tale porzione, è destinata prettamente alle operazioni di carico/scarico ed ha caratteristiche analoghe, con impianti limitati all'illuminazione ed all'antincendio: dispone di una zona uffici ed archivio soppalcato, con divisori/infissi in cartongesso ed alluminio (foto 23÷31).

Manufatti vari vicini al corpo M (cfr. foto in Allegato 1.44)

Nelle vicinanze del corpo M si trovano svariati manufatti:

- una pensilina con struttura metallica e copertura in lamierato (foto 1 e 2);
- una pensilina tamponata su due lati che svolge le funzioni di zona carica batterie per carrelli elevatori (foto 3);

- la passerella aerea di collegamento tra i corpo F ed M (foto 4÷6);
- un box impiantistico tamponato con pannelli sandwich in lamiera preverniciata (foto 7, sulla sinistra);
- una piattaforma di carico/scarico con tettoia (o doppia pensilina come la si voglia chiamare) realizzata con struttura prefabbricata (foto 10÷11);
- una tettoia in acciaio e pannelli sandwich per un impianto di depolverazione, con pavimento in massetto cementizio (foto 7, sulla destra, e 25÷26);
- un fabbricato monopiano destinato a “locale concia”, per il testaggio delle miscele, con struttura metallica, tamponamento in blocchi LECA, infissi in alluminio, pavimentazioni industriali, controsoffitti a quadrotti, impianto elettrico in canaline in PVC, illuminazione da plafoniere al neon a parete, impianti di adduzione componenti (foto 8 e 17÷24);
- un piccolo box prefabbricato, non risultante nella planimetria catastale e quindi da considerare teoricamente amovibile (foto 16).

Questo settore del lotto, dotato di cinta “fiscale” costituita da un muro in cemento armato di altezza circa 3 m con soprastante cancellata metallica, è accessibile in via principale da un ampio cancello scorrevole sul lato nord, raggiungibile da una traversa di Viale Marconi (che vedremo come Lotto 9). Esistono anche altri accessi, ma non funzionali, sul lato sud (con percorsi esterni sterrati) o attraverso le aree interne allo stabilimento, con percorsi poco proponibili per i mezzi di grandi dimensioni. La corte è interamente asfaltata e dotata di alcune pese.

Oltre la cinta fiscale, sul lato est, vi è un altro piccolo settore anch'esso recintato, all'interno del quale è realizzata una tettoia per ricovero

attrezzature dismesse.

*

Altri locali impiantistici (corpi S-U-T e manufatti vari)

Si tratta di altri piccoli manufatti presenti in varie posizioni della corte.

Corpo S (cfr. foto in Allegato 1.38)

Trattasi di un deposito liquidi infiammabili presente sulla corte scoperta in prossimità della cinta fiscale sul retro del corpo M.

La struttura portante, realizzata in opera, è una sorta di “bunker” in cemento armato con finitura faccia a vista, copertura piana, porte e finestre in ferro.

Corpo U

Questo corpo, presente nella pianta chiave dell’ALLEGATO 1.21, è una cabina elettrica di consegna all’ENEL (punto di consegna in MT) che, come detto in precedenza, non sembra rientrare nelle proprietà della MIT pur essendo dedicata allo stabilimento.

Questa particella non risulta citata nemmeno nei vari titoli di provenienza o nei passaggi intermedi.

La si può vedere nella foto 9 dell’ALLEGATO 9.7.

Corpo T (cfr. foto in Allegato 1.39)

Si tratta dell’impianto di depurazione realizzato molti anni addietro in corrispondenza dello spigolo nord-est del lotto di pertinenza, al di fuori della cinta fiscale, all’interno di una piccola area isolata, recintata con rete metallica e dotata di cancello, raggiungibile da una traversa di Viale Marconi.

In esso vengono recapitati i reflui civili ed industriali: tuttavia l'impianto non è più attivo in quanto in epoca più recente tale depurazione non risulta più necessaria e pertanto è stata realizzata una linea di convogliamento dei liquami che, passando attraverso una stazione di sollevamento, invia i reflui alla fognatura comunale posta lungo Viale Marconi e da questa al depuratore comunale.

Manufatti nel cortile tra i corpi N-O-I-P (cfr. foto in Allegato 1.42)

Nel cortile lato Viale Marconi corrispondente al civico n.148, pavimentato in cubetti di porfido e dotato di una pesa (foto 4÷5), caratterizzato inoltre dal Fosso Vallato prima coperto e poi fuoriuscente all'aperto (foto 8÷9) sono presenti:

- una tettoia in cemento armato davanti ad un ingresso carrabile tra la centrale termica ed il corpo P (foto 2, 4 e 6);
- una zona delimitata da cordoli nella quale sono alloggiati tre serbatoi (foto 3);
- un piccolo manufatto impiantistico in muratura con addossata una pensilina leggera, posticcia (foto 7);
- una pensilina conformata ad elle, in cemento armato, che copre anche parte dei predetti manufatti (foto 2, 5, 7, 8, 10);
- una sorta di garage realizzato in un piccolo corpo a sé stante, forse in muratura, con copertura piana, portone in legno, pavimento in massetto cementizio con una fossa per ispezione veicoli, un lavello (foto 11÷13).

*

Parcheggio di servizio (cfr. foto in Allegato 1.45)

Il parcheggio per i dipendenti si trova oggi all'estremità nord-ovest

del lotto di pertinenza, in un lotto sufficientemente ampio corrispondente al Foglio 11, Particella 52.

L'area è recintata con rete e paletti, dotata di un ingresso con cancello scorrevole su Viale Marconi ed un altro su una traversa (solitamente chiuso). È asfaltata e dotata di illuminazione/videocontrollo agli ingressi.

All'interno si trovano due tettoie metalliche per l'ombreggiamento dei veicoli.

*

Impianto fotovoltaico

Lo stabilimento è dotato di un impianto fotovoltaico avente potenza di picco 396,9 kW_{pep}, con pannelli dislocati sulle coperture di vari edifici: una porzione del corpo M. una falda del corpo F, i corpi H ed L, una minima parte del corpo D.

La dislocazione dei pannelli ed alcune caratteristiche dell'impianto (n.81 stringhe per un totale di n.1.620 moduli Yingli Solar YL245P-29b) sono riassunte nella tavola riportata nell'ALLEGATO 1.49.

Non si è esaminata la documentazione progettuale tecnica ed amministrativa dell'impianto.

Si è acquisito dalla MIT S.p.A. il prospetto dei rendimenti dell'impianto negli esercizi dal 2014 al 2016 e parte del 2017 (ALLEGATO 1.50).

L'energia prodotta viene destinata in massima parte all'autoconsumo.

*

Consistenza

Nel seguito si riepiloga la consistenza del complesso produttivo sopra descritto. Per i vari corpi di fabbrica le misure sono tratte dalle planimetrie catastali e sono al lordo delle murature interne ed esterne.

Per i piani si segue la denominazione catastale. Si riportano in grassetto e “fuori lista” le superfici di quelle porzioni catastalmente indipendenti che costituiscono i Lotti 2, 3, 4 e 5.

❑ **Corpo A**

Piano terreno:

• deposito (compresa parte verso cortile)	742 mq
• vano scale e accessori	150 mq
• portico d'ingresso	80 mq
• tunnel di collegamento carrabile	71 mq

	1.043 mq

Piano primo :

• locale di lavorazione dismesso	745 mq
• vano scale	46 mq
• locale accessorio (archivio)	62 mq
• terrazzo (lastrico solare)	267 mq

	1.120 mq

Piano secondo:

• locale di lavorazione dismesso	744 mq
• vano scale	46 mq
• uffici	61 mq

	851 mq

□ Corpo B

Piano terreno:

• locale di lavorazione	543 mq
• locali accessori ed impiantistici	189 mq
• n.2 vani scale e montacarichi	134 mq
• zona coperta d'ingresso	81 mq

	947 mq

Piano primo :

• locale di lavorazione (non utilizzato) e accessori	596 mq
• n.2 vani scale e montacarichi	129 mq

	725 mq

Piano secondo:

• locale di lavorazione (non utilizz.), servizi e accessori	596 mq
• n.2 vani scale e montacarichi	129 mq

	725 mq

□ Corpo C

Piano terreno:

• depositi, servizi e accessori	612 mq
• tunnel di collegamento carrabile	98 mq
• vano scale	64 mq
• spogliatoi e servizi (parte)	113 mq

	887 mq

Piano primo :

• uffici controllo qualità e servizi	659 mq
• vano scale	64 mq

• terrazzo (lastrico solare)	275 mq

	998 mq

Piano secondo:

• locale di lavorazione dismesso	680 mq
• vano scale	64 mq

	744 mq

Corpo D

Piano terreno:

• locale di lavorazione	1.326 mq
• scale esterne in ferro	22 mq

	1.348 mq

Piano primo :

• locale di lavorazione e accessori	1.326 mq
• scale esterne	22 mq

	1.348 mq

Piano secondo:

• locale di lavorazione e accessori	1.326 mq
• scale esterne	22 mq

	1.348 mq

Corpo E

Piano seminterrato:

• vano scale e deposito	36 mq

	36 mq

Piano terreno:

• magazzino	358 mq
-------------------	--------

• cappella	38 mq
• deposito VV.FF., spogliatoi e locali accessori vari	260 mq
• vano scale e montacarichi	63 mq
• locale pompe	84 mq
• portico	203 mq

	1.006 mq

Piano primo :

• uffici amministrativi	761 mq
• vano scale e montacarichi	47 mq
• terrazzo (lastrico solare)	203 mq

	1.011 mq

Piano secondo:

• locale ristorazione e accessori	218 mq
• vano scale e montacarichi	55 mq
• zona dispensa dismessa	186 mq
• zona uffici dismessa	345 mq

	804 mq

Corpo F

Piano terreno:

• locali di lavorazione	990 mq
• tunnel di collegamento carrabile	84 mq

	1.074 mq

Piano primo :

• locale di lavorazione e accessori	924 mq
• disimpegno, spogliatoi e servizi, accessori	167 mq

• collegamento al corpo I	36 mq

	1.127 mq

Piano secondo:

• locale di lavorazione	978 mq
• disimpegno, spogliatoi e servizi, accessori	113 mq
• collegamento al corpo I	36 mq

	1.127 mq

Corpo G

Piano terreno:

• locali di lavorazione e box ufficio produzione	1.990 mq
• vano scale e montacarichi	32 mq
• deposito rifiuti e vani di collegamento	63 mq
• uffici produzione e accessori	129 mq
• spogliatoi, servizi e quadro elettrico	95 mq

	2.309 mq

Piano primo :

• locale di smistamento	106 mq
• vano scale e montacarichi	32 mq

	138 mq

Piano secondo:

• locali accessori	106 mq
• vano scale e montacarichi	32 mq

	138 mq

Corpo H

Piano terreno:

• depositi vari	877 mq
• vano scale e montacarichi	46 mq
• spogliatoi e servizi	45 mq
• scale esterne	23 mq

	991 mq

Piano primo :

• locale smistamento, n.2 depositi e accessori	923 mq
• vano scale e montacarichi	45 mq
• scale esterne	21 mq

	989 mq

Piano secondo:

• locale smistamento, n.2 depositi e accessori	923 mq
• vano scale e montacarichi	45 mq
• scale esterne	21 mq

	989 mq

Piano terzo:

• locale smistamento, n.2 depositi	923 mq
• vano scale e montacarichi	45 mq
• scale esterne	21 mq

	989 mq

Corpo I

Piano terreno:

• locale di lavorazione e accessori	493 mq
• vani scale e montacarichi	53 mq
• locali di smistamento	79 mq

• tettoia impianti sul cortile	14 mq

	639 mq

Piano primo :

• n.2 depositi	493 mq
• vani scale e montacarichi	53 mq
• locali di smistamento e accessori	79 mq

	625 mq

Piano secondo:

• deposito	311 mq
• vano scale e montacarichi	30 mq

	341 mq

Corpo L

Piano terreno:

• locale produzione collegato al corpo G	1.051 mq
• corridoio, vano scale e montacarichi	138 mq
• n.3 depositi fiscali	1.444 mq
• tettoia/pianali di carico sul cortile lato strada circa	134 mq

	2.767 mq

Piano primo :

• locale smistamento, n.2 depositi e accessori	1.050 mq
• vano scale e montacarichi	52 mq
• terrazzo (lastrico solare)	186 mq
• altro terrazzo (lastrico solare) lato corpo I	220 mq

	1.508 mq

Piano secondo :

• locale smistamento, n.2 depositi e accessori	980 mq
• vano scale e montacarichi	122 mq

	1.102 mq

Piano terzo:

• locale smistamento, n.2 depositi e accessori	980 mq
• vano scale e montacarichi	122 mq

	1.102 mq

Corpo M

Piano terreno:

• deposito materie prime M1	1.378 mq
• deposito materie prime M2	1.379 mq
• zona lavorazione M3	1.827 mq
• zona lavorazione M4	1.823 mq
• zona transito camion M5	517 mq
• corridoio distribuzione tra M1-M2-M3-M4	406 mq
• zona carico/scarico e smistamento M6	791 mq
• uffici e servizi nella zona M6	200 mq
• tettoia carica batterie lato M1	165 mq
• tettoia lato M4	289 mq
• piattaforma e tettoia lato M6	217 mq

	8.992 mq

Piano primo:

• archivio nella zona M6	200 mq

	200 mq

Corpo N

Piano interrato:

• depositi vari	242 mq
• vano scale di collegamento all'appartamento Sub.9	27 mq

	269 mq

Piano terreno:

• ingressi e vano scale	46 mq
• deposito sottoscala	39 mq

	85 mq

Piano rialzato:

• vano annesso alla zona di controllo fiscale	40 mq
• appartamento Sub.9: parte annessa al controllo fiscale	57 mq
• appartamento Sub.9: parte residua (compresa scala)	142 mq

	40 mq

Piano primo :

• vano scale	29 mq
• asilo nido	319 mq
• terrazzo	25 mq

	373 mq

Corpo O

Piano terreno:

• locali officina, magazzino e accessori	945 mq
• uffici di servizio	60 mq

	1.005 mq

Corpo P

Piano interrato:

• corridoio di collegamento al deposito vicino alla vasca	134 mq

	134 mq

Piano terreno:

• ingresso-portineria	293 mq
• uffici, deposito, bancomat ed infermeria	197 mq
• tunnel di collegamento carrabile (ingresso principale)	152 mq
• uffici e locali accessori vari, spogliatoi in più settori	705 mq
• tunnel di collegamento carrabile (lato centrale termica).....	69 mq

	1.416 mq

Piano primo :

• deposito e sala server in ammezzato	145 mq
• ulteriore deposito in ammezzato	222 mq
• spogliatoi e servizi	201 mq

	568 mq

Piano secondo:

• disimpegni, cucina, dispensa e locali preparazione	584 mq
• sala mensa	783 mq

	1.367 mq

❑ Corpo Q

Piano seminterrato:

• deposito	12 mq

	12 mq

Piano terreno:

• ex spaccio aziendale (dismesso)	225 mq
• garage	59 mq

• spogliatoio e accessori	213 mq
• ingresso comune agli alloggi	47 mq
• androne/scale esclusivo alloggio Sub.13	55 mq
• cantine accessorie Sub.13	43 mq
• portico esclusivo alloggio Sub.13	19 mq
• corte esclusiva scoperta alloggio Sub.13	662 mq
• ripostiglio sulla corte esclusiva alloggio Sub.13	17 mq

	497 mq

Piano primo :

• vano scale comune e pozzo di luce	55 mq
• appartamento Sub.12	218 mq
• terrazzo esclusivo appartamento Sub.12	25 mq
• appartamento Sub.13	370 mq
• terrazzo/balcone esclusivo appartamento Sub.13	22 mq

	690 mq

Piano secondo:

• lastrico solare	588 mq
• vano scale e pozzo di luce	55 mq

	643 mq

Corpo R

Piano seminterrato:

• depositi antichi (dismessi)	654 mq

	654 mq

Piano terreno:

• garage	133 mq
----------------	--------

• androne e vano scale per il piano primo	62 mq
• ex deposito biciclette (compresa scala all'archivio).....	193 mq
• vecchi spogliatoi e accessori dismessi	110 mq
• rimessa lato nord	38 mq
• locale adiacente alla rimessa lato nord	97 mq
• <i>alloggio Sub.2</i>	<i>167 mq</i>
• <i>corte esclusiva alloggio Sub.2 lato Viale Marconi</i>	<i>159 mq</i>
• <i>ex pollaio e presunta corte esclusiva alloggio Sub.2</i>	<i>59 mq</i>

	633 mq

Piano ammezzato:

• ex archivio (dismesso)	187 mq
• <i>soffitta alloggio Sub.2</i>	<i>10 mq</i>

	187 mq

Piano primo :

• vano scale comune e pozzo di luce	62 mq
• uffici in ristrutturazione	593 mq

	655 mq

Piano secondo:

• lastrico solare	593 mq
• vano scale e pozzo di luce	62 mq

	655 mq

Corpo S

Piano terreno:

• deposito liquidi infiammabili	76 mq

	76 mq

Corpo T

Piano terreno:

• depuratore	132 mq

	132 mq

Corpo CT

Piano interrato:

• deposito materiali, basamento, scale interne, accessori	425 mq

	425 mq

Piano terreno (in doppia altezza):

• centrale termica e anelli scale di servizio	425 mq
• tettoia impianti sulla corte	124 mq

	549 mq

Corpo CE

Piano interrato:

• deposito e vano scale	28 mq

	28 mq

Piano terreno:

• centrale termica	295 mq
• vano scale	8 mq
• officina	60 mq
• locale trasformatori	52 mq
• centrale idrica e locale compressori	163 mq

	578 mq

Manufatto su cortile al civico n.148

Piano terreno:

• Garage	32 mq

	32 mq

Altri manufatti su cortile al civico n.148

Piano terreno:

• tettoia ingresso a tunnel carrabile	60 mq
• locale impianti	10 mq
• pensiline impianti	92 mq
• piattaforma serbatoi	67 mq

	229 mq

Box impianti vicino corpo B

Piano terreno:

• impianto generatore del vuoto	19 mq

	19 mq

Box e manufatti impianti vicino corpi D-G

Piano terreno:

• box generatore di vuoto	22 mq
• tettoia depolveratore	93 mq
• cabina elettrica	54 mq
• box impianto condizionamento	17 mq
• centrale termica	96 mq
• tettoia depolveratore	124 mq

	406 mq

Box e manufatti impianti vicino corpo M

Piano terreno:

• locale concia	120 mq
-----------------------	--------

• tettoia depolveratore	143 mq
• locale impiantistico	23 mq

	286 mq

*

Condizioni di manutenzione e conservazione

Come risulta dalla descrizione precedente e dalle illustrazioni fotografiche il complesso immobiliare si presenta in condizioni alquanto diverse per ciò che attiene lo stato di conservazione e manutenzione.

Alcune strutture sono da considerarsi strutturalmente “datate” e, soprattutto per gli ambienti in elevazione, non si hanno sufficienti informazioni su portata ed affidabilità dei solai in ordine a carichi pesanti qualora si ipotizzasse un uso intensivo con macchinari industriali. La proprietà precedente o attuale ha comunque messo in atto interventi vari di rinforzo che hanno parzialmente risolto il problema: pur essendosi notate in qualche caso fessurazioni sui solai o su elementi vari si tratta, nel complesso, di fatti marginali e si può affermare che l’immobile è mediamente in discrete condizioni dal punto di vista statico e, salvo situazioni locali che comunque dovrebbero essere prese in considerazione in un intervento di ristrutturazione, non evidenzia dissesti particolari ed ha retto bene anche ai recenti eventi sismici.

I maggiori problemi derivano in parte dal degrado per abbandono (interi settori sono sovrabbondanti rispetto alle esigenze aziendali, ed essendo dismessi non vengono fatti oggetto di manutenzione) ed in buona parte dal degrado dovuto all’umidità, che si riscontra in numerose posizioni vuoti per fenomeni di risalita (in qualche caso anche di difficile

eliminazione, trattandosi di fenomeni di capillarità alla base di antiche murature in mattoni poste nelle vicinanze del Fosso Vallato), vuoi per infiltrazioni dalle coperture (anche con alcuni danni ai controsoffitti: vedasi corpo N o corpo Q). Per quest'ultime vari sono stati gli interventi messi in atto dalla proprietà, e forse oggi in buona parte delle posizioni il problema è risolto: tuttavia la vastità del complesso impone una manutenzione costante e diffusa, certamente onerosa.

Alcuni settori, come visto, sono chiusi non solo perché ridondanti ai fini produttivi, ma anche per la presenza di amianto, prevalentemente in alcune tubazioni dei circuiti interni: in futuro andranno bonificati.

Alcuni depositi o porzioni immobiliari dove sono stati mantenuti i vecchi infissi in ferro li presentano fortemente ossidati e con infiltrazioni al contorno.

Le pavimentazioni di antica realizzazione, solitamente realizzate con mattonelle in asfalto, presentano in varie posizioni spaccature e dissesti, anche se globalmente non di entità tale da pregiudicare la percorribilità o le lavorazioni: pur essendosi notati i difetti in numerose posizioni il giudizio sulla qualità media dei pavimenti va considerato positivo. Anche in questo caso la proprietà ha messo in atto interventi di rinnovo in varie zone, non essendo chiaramente immaginabile – dal punto di vista della convenienza economica – estendere il ripristino ai settori che non sono attualmente utilizzati.

L'impiantistica correlata allo stabilimento ed inclusa nella valutazione è in condizioni variabili, generalmente adeguata nelle zone effettivamente utilizzate, da rivedere in alcuni plessi non utilizzati ovvero

integralmente da ristrutturare perché in abbandono da tempo.

Nell'insieme è evidente che l'intero complesso va considerato in condizioni medie, comunque necessitanti di interventi di manutenzione ed in qualche caso di rinnovo completo.

Regolarità urbanistica

Si premette che una completa ricostruzione della “storia” urbanistica dell'immobile, oltre a non essere espletabile nei tempi concessi per la presente relazione preliminare, è praticamente impossibile sia per il fatto che alcune parti del complesso edilizio affondano le loro origini in tempi remoti, prima delle leggi urbanistiche, sia perché il particolare regime di monopolio cui è stato finalizzato l'immobile – che era di proprietà statale – faceva sì che i progetti venissero redatti direttamente dall'Amministrazione Statale attraverso il Genio Civile o enti similari. Questi progetti, sia per l'età ed anche per l'accavallarsi di eventi bellici, sono probabilmente dispersi o giacciono in archivi storici di difficile individuazione ed accessibilità.

Lo scrivente, oltre naturalmente al controllo della documentazione catastale aggiornata, ha comunque esaminato una consistente documentazione tecnico-amministrativa custodita presso gli archivi della MIT S.p.A. (talvolta frammentaria ed incompleta), integrata anche dai dati riportati da altri tecnici in relazioni che sono state consultate (in particolare: relazione descrittiva dell'Ing.Simona Liuti in data 21.3.2011; relazione della REAG 4 LOANS in data 13.9.2016 dei tecnici F.Pascucci, V.Falletti e F.Ambrogio.

Solo in alcuni casi erano presenti disegni, spesso privi di timbri (anche, si suppone, per la prassi di esecuzione “autonoma” finché la

struttura è rimasta nella sfera d'interesse statale): è evidente pertanto che si è piuttosto lontani da una verifica urbanistica in senso pieno, e che le elencazioni sotto riportate potrebbero risultare incomplete e talvolta da verificare nell'individuazione dell'oggetto.

Ciò premesso si può elencare come segue l'iter amministrativo urbanistico che si è potuto ricostruire:

- **contratto n.27 in data 4.5.1946, approvato con D.M. 8/1344 del 13.6.1946**, per lavori di ricostruzione dei fabbricati A e B;
- **contratto n.115 del 25.11.1946**, per lavori di ricostruzione palazzina uffici ed ex magazzino perfetti;
- **atto aggiuntivo n.106 del 9.9.1946 approvato con D.M. 8/3475 del 9.12.1946**, per opere in c.a. degli edifici A e B;
- **contratto n.259 del 25/11/1947, approvato con D.M. 8/6153 del 9.12.1947**, per lavori di ricostruzione del fabbricato C ad uso magazzino perfetti e reparti;
- **perizia suppletiva approvata con D. M. n. 8/1259 del 9.3.1948**, per lavori di rifinitura del vano scala;
- **contratto n.275 del 16.9.1950, approvato con D.M. 08/4042 del 29.9.1950**, per lavori di sopraelevazione del fabbricato ballesta;
- nota del Comune di Chiaravalle prot.2.890 del 3.7.1967 con cui si comunica l'approvazione del progetto di costruzione di in magazzino (corpo H) invitando al ritiro di regolare licenza edilizia solo che il progetto sia stato approvato dal Genio Civile, dalla Prefettura e dal Comando VV.FF;
- **autorizzazione del M.LL.PP. (Ufficio Genio Civile) n.393 del**

3.4.1967, per la costruzione di un edificio di tre piani da adibirsi a magazzino (edificio H);

- **licenza di costruire prot.2294/73 del 31.12.1973**, (verbale n.8 del 5.9.1973), per la costruzione di due coperture metalliche adibite a ricovero auto nel parcheggio annesso alla manifattura;
- **autorizzazione edilizia n.28 del 29.5.1979**, per costruzione impianto di depurazione;
- nota del Comune di Chiaravalle prot.9.397 del 5.12.1983 con cui si comunica il parere favorevole della Commissione Edilizia relativamente alla realizzazione di un impianto di distribuzione automatica della benzina per uso interno (non si hanno gli estremi di altra autorizzazione);
- **decreto del Prefetto della Provincia di Ancona, prot.5033/Div. III del 16.3.1984**, per installazione di un deposito di olii minerali per uso industriale e di un distributore automatico di benzina per uso privato;
- **autorizzazione edilizia, rilasciata dalla regione Marche – Servizio Decentrato OO.PP. e difesa del Suolo, prot.3414 del 24.5.1985**, per la costruzione della recinzione fiscale in c.a.p. (zona circostante edificio M);
- **autorizzazione edilizia, rilasciata dalla regione Marche – Servizio Decentrato OO.PP. e difesa del Suolo, prot.4904 del 17.6.1985**, per costruzione di un ponticello sul canale vallato in lamiera zincata ondulata e in c.a.;
- **autorizzazione edilizia, rilasciata dalla regione Marche – Servizio Decentrato OO.PP. e difesa del Suolo, prot. 2655 del 8.5.1986**, per la costruzione di un capannone ad uso deposito in c.a. prefabbricato

(Edificio M);

- **richiesta al Comune di approvazione variante prot.11311 del 17.7.1986** riferita a precedente richiesta di autorizzazione n.2UL/4.633 del 25.3.1986 (semberebbe trattarsi del corpo M e relativa piattaforma/tettoia sul retro, seguita da nota comunale prot.11359 del 30.12.1986 con cui si comunica che la Commissione Edilizia non ha ritenuto opportuno esaminare la richiesta di “variante” per una costruzione per cui non era mai stata richiesta la concessione edilizia;
- **autorizzazione edilizia, rilasciata dalla regione Marche – Servizio Decentrato OO.PP. e difesa del Suolo, prot.6752 del 15.10.1986**, per opere in variante alla autorizzazione edilizia prot. 2655 del 8.5.1986 (Edificio M);
- **autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Chiaravalle, n.48/87 del 26.2.1987**, per costruzione di un ponticello in c.a.;
- **autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Chiaravalle, n.49/87 del 26.2.1987**, per lavori di costruzione di recinzione fiscale a servizio del magazzino articoli e perfetti (zona circostante edificio M);
- **autorizzazione edilizia n.13 del 3.2.1988**, per costruzione di un piazzale di sosta per autovetture;
- **autorizzazione edilizia n.36 del 5.3.1988**, per trasformazione dell’impianto di distribuzione carburanti da benzina super a gasolio per autotrazione;
- **richiesta al Comune di approvazione variante prot.5481 del 31.3.1988** riferita a precedenti richieste di autorizzazione n.2UL/4633 del 25.3.1986 e n.2UL/11.311 del 17.7.1986 (riguarda il corpo M);

- **autorizzazione edilizia n.202 del 11.11.1988**, per installazione di impianto di distribuzione di alcool denaturato;
- **concessione edilizia n.38 del 5.5.1989**, per costruzione di cabina elettrica a servizio dell'opificio (è la cabina di consegna all'ENEL, che sembrerebbe oggi esclusa dalla proprietà);
- **richiesta autorizzazione all'allaccio alla rete fognaria comunale prot.6733 del 7.4.1990**, relativa alla realizzazione di una condotta fognaria dall'impianto di depurazione sino al collettore comunale;
- **autorizzazione edilizia n.258/91 del 25.11.1991**, per opere di manutenzione straordinaria dell'alloggio sito al piano primo della palazzina Q annessa alla manifattura italiana Tabacchi (edificio Q);
- **autorizzazione edilizia n.30 del 26.2.1992**, per manutenzione straordinaria di locali industriali, solai posti al secondo piano;
- **concessione edilizia n.30 del 24.4.1992**, per costruzione di nuovi locali spogliatoio nell'edificio E;
- **autorizzazione edilizia n.53 del 29.4.1992**, per la manutenzione dell'alloggio posto al piano primo (Edificio Q);
- **concessione edilizia n.2 ritirata il 20.5.1992** (non vi è data sul documento esaminato), per costruzione di nuovo spogliatoio e servizi;
- **autorizzazione edilizia n.253 del 21.10.1992** per manutenzione dei solai industriali posti al piano secondo del fabbricato B;
- **domanda di autorizzazione edilizia prot.16486 del 5.10.1999**, per installazione di un impianto che dà luogo ad emissioni in atmosfera ai sensi dell'art.6 del D.P.R. 24/05/1998 n. 203 per la prevenzione dell'inquinamento atmosferico;

- **deposito prot.15.531 del 6.11.1996 alla Regione Marche** (ex Genio Civile) del progetto strutturale per le fondazioni della centrale termica (prot.21436 del 7.11.1996 al Comune di Chiaravalle);
- **autorizzazione edilizia n.85 del 29.12.1999**, per la costruzione di un manufatto da adibire a centrale termica;
- **denuncia inizio attività n.250/2000, prot.26.488 del 16.12.2000**, per rifacimento pavimentazione industriale fabbricato F;
- **pratica del 1999 per restauro conservativo delle coperture** (presumibilmente relativo al corpo P): si è esaminato solo un parere della Soprintendenza, prot.6.842 del 7.5.1999, favorevole, comunicato alla MIT S.p.A. ed al Comune di Chiaravalle;
- **denuncia inizio attività n.262/2000, prot.26.487 del 16.12.2000**, per realizzazione box per impianto di aspirazione trinciato nel fabbricato F;
- **denuncia di inizio attività prot.12943 del 25.6.2001**, per fornitura e posa in opera di impianto di condizionamento da realizzare presso il laboratorio confezionamento fabbricato F;
- **denuncia di inizio attività n.413/2001, prot.4520 dell'8.3.2001**, per lavori di impermeabilizzazione porzione di Copertura, sostituzione di 45 cupolini in vetroresina con altrettanti in policarbonato, collegamenti elettrici per l'apertura automatica dei cupolini nel fabbricato M;
- **denuncia inizio attività prot.7638 (o 6.638) del 11.4.2001**, per lavori di costruzione di una passerella metallica pedonale per il passaggio di impiantistica tra i fabbricati F ed M4 dell'opificio;
- **denuncia inizio attività n.412/2001, prot.12.943 del 25.6.2001**, per fornitura e posa impianto di condizionamento nel corpo F;

- **denuncia inizio attività n.385/2001, prot.15.804 del 31.7.2001**, per miglioramento solaio a secondo piano del corpo F;
- **denuncia inizio attività n.206/2002, prot.7.932 del 12.4.2002**, per realizzazione condotta fognante con vasche di raccolta, sistemazione esterna ed apertura vano tecnico su pannello di tamponatura;
- **denuncia di inizio attività n.125/2002, prot. n.12907 del 19.6.2002**, per lavori di manutenzione straordinaria relativa alle strutture dei fabbricati A-B-C-D-E-F-H-L;
- **denuncia inizio attività n.21/2003, prot.19.627 del 26.9.2002**, per realizzazione di impianto di riscaldamento e di ricambio aria;
- **denuncia di inizio attività n.145/2003, prot. 13208 del 28.6.2003**, per rifacimento della pavimentazione industriale nel fabbricato D, piano terra;
- **denuncia di inizio attività n.144/2003, prot.13209 del 28.6.2003**, per rifacimento pavimentazione industriale piano terra fabbricato G;
- **denuncia di inizio attività n.176/2003, prot.16233 del 6.8.2003**, per installazione cabina elettrica prefabbricata sul retro del corpo D;
- **denuncia inizio attività n.249/2003, prot.13.966 del 8.7.2003**, per realizzazione piazzale carico/scarico antistante il corpo L;
- **denuncia inizio attività n.250/2003, prot.13.965 del 8.7.2003**, per realizzazione piazzale esterno completo di recinzione retrostante il corpo D;
- **denuncia di inizio attività prot.17038 del 21.8.2003, poi rubricata come d.i.a. 209/2005**, per costruzione di volume tecnico adibito a ricovero di rifiuti provenienti dal trattamento del tabacco, denominato

locale conca;

- **comunicazione inizio lavori manutenzione ordinaria prot.23591 del 17.11.2003**, per installazione strutture amovibili in acciaio;: trattasi dei depolveratori dietro il corpo D;
- **denuncia di inizio attività prot.7518 del 28.11.2003**, per realizzazione di un piazzale di carico/scarico merci nell'area antistante il fabbricato L dell'opificio;
- **denuncia di inizio attività prot.7519 del 28.11.2003**, per realizzazione di un piazzale di carico/scarico merci nell'area antistante il fabbricato D dell'opificio;
- **permesso di costruire n.2003/13 del 16.12.2003**, per la costruzione di un locale ad uso centrale termica;
- **domanda al Comune prot.308 del 5.1.2006**, per passo carraio da realizzare nel piazzale oggi destinato al carico del prodotto finito, con risposta del Comune che detto passo carraio risulta già autorizzato in base ai pregressi permessi;
- **denuncia inizio attività n.137/2006, prot.9028 del 22.5.2006**, per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo dell'edificio CE (centrale elettrica).

Nonostante le richieste formulate per le vie brevi al personale della MIT S.p.A. non si è ottenuto (forse per il ristretto tempo a disposizione) alcun permesso comunale relativo a due interventi: a) la realizzazione dei pannelli fotovoltaici in copertura; b) l'intervento di ristrutturazione interna degli uffici a piano primo del corpo R.

*

Alla luce dei riscontri di cui sopra, nonché a seguito della visita agli immobili, senza pretesa di completezza è possibile comunque fornire le seguenti informazioni:

- **corrispondenza catastale**: l'immobile presenta alcune discordanze rispetto alla planimetria catastale, che pertanto andrebbe aggiornata, per i seguenti elementi (elencazione indicativa e non esaustiva):
 - divisioni interne nell'ingresso principale a piano terreno del corpo P per realizzazione di uffici reception;
 - realizzazione di un ufficio nel deposito dietro la reception;
 - divisioni interne nell'infermeria;
 - divisioni interne in altre zone del corpo P;
 - divisioni interne a piano terreno del corpo E;
 - divisioni interne a piano terreno del corpo A;
 - divisioni interne a piano terreno del corpo B;
 - divisioni interne a piano terreno tra i corpi F-D;
 - divisioni interne a piano terreno tra i corpi D-G;
 - divisioni interne a piano terreno del corpo G e realizzazione di box uffici produzione/controllo;
 - divisioni interne a piano terreno del corpo H;
 - divisioni interne leggere in alluminio e realizzazione di sopalcatore metalliche (eventualmente da considerare attrezzature) a piano terreno del corpo O;
 - divisioni interne a piano terreno del corpo L, realizzazione di uscita alla piattaforma di carico;
 - utilizzazione di parti dell'appartamento in Viale Marconi 144, come

pure di altre parti del corpo N, per uffici e servizi collegati alla
piattaforma di carico del corpo L;

- mancata indicazione delle tettoie sopra la piattaforma di carico;
- mancata indicazione di tettoie e pensiline nel cortile al civico n.148;
- mancata indicazione della passerella aerea tra i corpi F ed M (anche se
potrebbe forse intendersi come elemento impiantistico);
- mancata indicazione di un box esterno prefabbricato a sud del corpo
M3;
- mancata indicazione di un box lamierato per generatore di vuoto ad est
del corpo D;
- indicazione di un manufatto esterno in due vani che non si riscontra più,
nella zona sottostante la passerella;
- divisioni interne nel corpo CE;
- mancata indicazione dei vari elementi di copertura della corte tra i corpi
F, H, L ed I;
- mancata indicazione delle tettoie nella zona del parcheggio esterno;
- divisioni interne a piano primo (ammezzato) nel corpo P per il locale
server;
- divisioni interne in alluminio e porte a piano primo del corpo F;
- divisioni interne a piano secondo del corpo E, zona mensa;
- divisioni interne a piano primo del corpo C, zona controllo qualità;
- divisioni interne a piano secondo del corpo I;
- ulteriori divisioni interne, o apertura e chiusura di porte, piccoli cambi
di destinazione, in vari corpi di fabbrica anche se sopra non elencati;
- mancato accatastamento dell'impianto fotovoltaico;

- **regolarità urbanistica**: le labilità nella documentazione esaminata sono troppe per poter fornire un parere attendibile. Come si è visto, nella documentazione esaminata sembrano mancanti alcuni passaggi anche quanto a mera successione degli atti amministrativi (i depositi al Genio Civile non sostituiscono, normalmente, la licenza/concessione comunale); le poche tavole grafiche esaminate, spesso prive di timbri, non sono sufficienti per poter definire uno stato effettivamente autorizzato. È probabile che un completo accertamento non sarà mai possibile sia per la natura pubblica dell'insediamento, almeno nel secolo scorso, sia per una certa labilità riscontrata dallo scrivente anche per altre pratiche nella gestione – in tempi antichi – dell'Ufficio Tecnico Comunale. Si osserva comunque che anche le semplici difformità catastali sopra descritte possono farsi sicuramente corrispondere alla mancata presentazione – o al mancato completamento – di pratiche edilizie autorizzative. Inoltre si nutre ogni dubbio sulla legittimità degli interventi edilizi attuati successivamente al 2007 – epoca di pronunciamento della Soprintendenza come da nota che vedremo nell'ALLEGATO 1.71 – dal momento che, a partire da tale data, resta pendente ed inevasa la richiesta di espletamento della pratica per arrivare alla definizione dell'eventuale vincolo di tutela. Questa, si sospetta, potrebbe essere la ragione della mancata fornitura delle pratiche edilizie relativamente all'impianto fotovoltaico, risalente al 2013, ed alla ristrutturazione dell'edificio R, interventi per i quali non si è rinvenuto nel fascicolo della Soprintendenza alcun incartamento e che pertanto sembrerebbero porsi al di fuori della legittimità.

Per i suddetti motivi lo scrivente ritiene che – oltre ad evidenziarsi sicuramente un fattore ostativo che scongiurerebbe di prospettare una vendita immediata del complesso edilizio, che dovrebbe essere innanzitutto sanato nelle parti non regolari – vada considerata la necessità di un non indifferente sforzo, economico e temporale, a carico della società proprietaria dell'immobile al fine di ottenere tre risultati:

- a) definire in via definitiva la procedura richiesta dalla Soprintendenza con la nota del 24.4.2007 (ALLEGATO 1.71), con produzione dei documenti ivi elencati e successivi interfacciamenti al fine di definire in via definitiva la sussistenza o meno del vincolo di tutela, e la sua precisa estensione;
- b) avviare con il Comune di Chiaravalle una definitiva pratica di accertamento della consistenza immobiliare ed eventuale regolarizzazione per le parti non conformi, che porti alla redazione ed approvazione di un unico elaborato riassuntivo della situazione attuale, definitivamente autorizzata/sanata. Si immagina che tale percorso non potrà chiudersi, giocoforza, che dopo la definizione del vincolo con la Soprintendenza. Inoltre va tenuta in considerazione la possibilità di dover rimuovere talune installazioni: ad esempio i pannelli fotovoltaici, qualora vengano ritenuti contrastanti con il vincolo di tutela – ma è solo un'ipotesi tutta da verificare a seguito dello sviluppo della pratica in Soprintendenza;
- c) perfezionare definitivamente l'accatastamento, in ragione delle decisioni assunte con le predette attività.

Di tale situazione urbanistica – i cui contorni restano in parte incerti

in quanto sottoposti a decisioni degli enti di là da venire – si terrà conto almeno in linea di larga massima nella valutazione del complesso immobiliare, ipotizzando i costi o i deprezzamenti correlabili alle non indifferenti attività tecniche, ai costi di sanatoria, ai deprezzamenti per eventuali rimozioni, etc.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Da informazioni attinte presso la direzione tecnica della MIT S.p.A. non risulterebbero redatte certificazioni A.P.E. per gli immobili in esame.

Vincoli e servitù

Come già accennato, benché non siano richieste in questa fase certificazioni sulle iscrizioni ipotecarie ed altre formalità pregiudizievoli si è ritenuto opportuno eseguire alcune ricerche ipocatastali (esclusi sequestri, ipoteche, etc.) al fine di individuare con più certezza i passaggi di proprietà dei beni (e relative consistenze trasferite) e le servitù gravanti sugli stessi. Si ritiene utile citare i seguenti titoli:

- rogito del notaio Gennaro Mariconda, di Roma, in data 22.3.2000, rep.38.309, per ricognizione dei beni contro Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato ed a favore di E.T.I. – Ente Tabacchi Italiani (ALLEGATO 1.51);
- rogito del notaio Gennaro Mariconda, di Roma, in data 23.6.2000, rep.38.812/10.334, per trasformazione della E.T.I. – Ente Tabacchi Italiani da ente pubblico economico ad S.p.A. in base a legge speciale (ALLEGATO 1.52);
- rogito del notaio Gennaro Mariconda, di Roma, in data 30.6.2003, rep.42.803, per rettifica e precisazione dei dati catastali relativi ai

precedenti atti (ALLEGATO 1.53);

- rogito del notaio Francesco Scaldaferri, di Roma, in data 31.5.2004, rep.36.833, per mutamento di denominazione o ragione sociale da E.T.I. – Ente Tabacchi Italiani S.p.A. a British American Tobacco Italia S.p.A. (ALLEGATO 1.54);
- rogito del notaio Roberto Montali, di Chiaravalle, in data 25.1.2007, rep.100.590/15.005, per cessione dalla B.A.T. S.p.A. al Comune di Chiaravalle del terreno al Foglio 11, Particella 210: trattasi di un piccolo frustolo di terreno in aderenza al parcheggio, su Viale Marconi (ALLEGATO 1.55);
- rogito del notaio Luca Amato, di Roma, in data 11.9.2007, rep.26.436/8.262, per conferimento in società dei beni in esame (ed altri) dalla B.A.T. S.p.A. alla MIT s.r.l. (ALLEGATO 1.56).

Negli ALLEGATI da 1.57 ad 1.65 si riportano in ogni caso gli elenchi delle formalità relativi alle varie proprietà che si sono succedute.

Destinazione urbanistica

Gli stralci cartografici del P.R.G. approvato nel 2006 in adeguamento al P.P.A.R. (ALLEGATO 1.66), del P.A.I. (ALLEGATO 1.67) e delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. (ALLEGATO 1.68) rinvenibili sul sito del Comune di Chiaravalle forniscono alcune prime informazioni – non esaustive – sulla situazione urbanistica dello stabilimento,

⇒ **La porzione corrispondente al Foglio 10, Particella 50, rientra per una parte nelle zone classificate PC (Zone industriali artigianali esistenti di completamento e riordino) e nel dettaglio nella sottozona**

PC4 sottoposta a prescrizioni speciali, il tutto normato dall'art.8.1.1

delle n.t.a.

In generale per le zone PC sono consentiti impianti industriali ed artigianali, depositi e magazzini, una sola abitazione fino a 120 mq per ogni impianto destinata ai proprietari o al personale di custodia. Tuttavia nella zona PC4 è consentita la sola attività legata alla Manifattura Tabacchi.

Per il Fosso Vallato (denominato “Vallato Demaniale” segnalato dal P.P.A.R. come manufatto storico extraurbano da tutelare) si prescrive il restauro ambientale e comunque il mantenimento conservativo, nonché una fascia di rispetto di almeno 10,00 m su ogni lato per la parte del fosso che ricade nella zona PC4 della Manifattura Tabacchi.

Sempre per il Fosso Vallato, laddove non ricada nella zona PC si prescrive di ampliare l'ambito di tutela integrale sino a 50,00 m per ogni lato.

In queste zone i dati generali di P.R.G. prevedono i seguenti standard (che vedremo essere superati da altra pianificazione di dettaglio): indice di edificabilità fondiaria $I_f = 3,00$ mc/mq, altezza massima degli edifici 12,50 m, distanza dai confini 5,00 m, distanza dagli edifici 10,00 m, intervento edilizio diretto, parcheggi 1 mq ogni 30 mq di Su di cui l 30 % ad uso pubblico, con incremento del 10 % se è praticata la vendita dei prodotti realizzati (prescrizione valida solo per i nuovi insediamenti aziendali). Tali standard di fatto implicherebbero l'impossibilità di ampliamenti (in un successivo documento istruttorio comunale si conteggiano 197.560 mc realizzati su una superficie di 61.898 mq,

corrispondenti ad un $I_f = 3,19$ mc/mq; in altro studio privato commissionato dalla MIT S.p.A. si conteggiano 182.877,10 mc sulla medesima superficie fondiaria edificabile, corrispondenti ad un $I_f = 2,95$ mc/mq).

⇒ **La restante porzione corrispondente sempre al Foglio 10, Particella 50, ma che si identifica con il nucleo più antico corrispondente ai corpi A-C-E-P-Q-R con il cortile d'entrata principale ed il primo cortile interno è invece inquadrata – sempre all'interno della PC4 – come sottozona A1-2 (A1 è Centro storico principale – Nucleo storico originario, A1-2 ne è la sottozona Manifattura Tabacchi)** normata dall'art.7.1.1 delle n.t.a. che consentono solo il restauro conservativo degli edifici esistenti, considerati emergenze monumentali, escludendo quindi ogni ampliamento.

⇒ **La porzione corrispondente al Foglio 11, Particella, 52, che è quella del parcheggio per i dipendenti, rientra nella zona classificata P1 (Area a parcheggio pubblico),** normata dall'art.9.3 delle n.t.a. che prevede la possibilità di realizzare edifici di servizio e di attrezzature connessi al traffico. La realizzazione dei parcheggi – a livello stradale – è prevista di norma a cura della Pubblica Amministrazione, con inserimento dei necessari elementi di arredo urbano (cigli di delimitazione, illuminazione, segnaletica, ecc.). Nei parcheggi a livello stradale saranno inoltre poste a dimora una pianta di alto fusto ogni 100 mq di parcheggio, da scegliersi tra le essenze indicate all'art.18 delle n.t.a.

Come accennato, tale normativa generale è stata integrata con una

Variante Particolare Manifattura Tabacchi approvata con delibera di C.C. n.64 in data 4.7.1997, che si riporta nell' ALLEGATO 1.69 per una più approfondita consultazione (si ringrazia il funzionario comunale Ing.Giorgia Vitaloni per la disponibilità nel fornire tale normativa specifica via mail nei tempi strettissimi concessi per la redazione della perizia, che non hanno consentito un accesso diretto agli uffici del Comune di Chiaravalle: in sede di eventuale perizia definitiva sull'immobile sarà forse opportuna la richiesta di un certificato di destinazione urbanistica anche per le specifiche prescrizioni vincolistiche).

In tale variante specifica – appositamente concepita e motivata dalla necessità di dare spazio a nuovi eventuali ampliamenti aziendali – sono previsti i seguenti standard, che pertanto divengono prevalenti rispetto a quelli dello strumento generale:

- **indice di edificabilità fondiaria $I_f = 4,50$ mc/mq** (elevato rispetto a quello del precedente P.R.G., che era di 3,00 mc/mq);
- **altezza massima degli edifici 8,50 m** (così ridotta dai 12,50 m precedenti); non dovrà comunque essere superata l'altezza degli edifici esistenti;
- **distanza dai confini 10,00 m** (così aumentata rispetto ai 5,00 m precedenti);
- **distanza dai fabbricati 10,00 m** (invariata);
- **parcheggi 1 mq/3 mq Su di cui il 30 % ad uso pubblico** (invariata);
- si ribadisce il vincolo di destinazione: **ogni nuova superficie o volume dovrà essere strettamente legato alle attività della Manifattura Tabacchi e del suo ciclo produttivo.**

Tale nuova pianificazione consente di fatto ampliamenti che, in via di larga massima e con riserva di verificare tutti i conteggi attraverso la progettazione, possono essere valutati in circa $61.898 \text{ mq} \times 4,5 \text{ mc/mq} - 197.560 \text{ mc} = 80.981 \text{ mc}$ secondo i conteggi comunali ed in $61.898 \text{ mq} \times 4,5 \text{ mc/mq} - 182.877,10 \text{ mc} = 95.663,90 \text{ mc}$ secondo i conteggi riportati nello studio commissionato dalla MIT S.p.A.

*

Altro accertamento è stato eseguito in merito all'esistenza di un eventuale vincolo diretto di tutela mediante accesso agli atti della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche (vedasi istanze e corrispondenza negli ALLEGATI da 0.8 a 0.11).

Ne è merso che non risulta la formale emissione di un vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 (o normative pregresse).

Tuttavia la pregressa appartenenza dell'immobile ad un ente pubblico, e la datazione ultracinquantennale della costruzione impone che l'immobile sia soggetto – almeno in via provvisoria – alle disposizioni di tutela come previsto dall'art.12, comma 1 del citato D.Lgs, fintanto che non venga eseguita la verifica prevista dal comma 2 del medesimo articolo.

In tal senso si riporta negli ALLEGATI da 1.70 ad 1.73 la corrispondenza intercorsa tra la BAT S.p.A. e la Soprintendenza prima, e tra la MIT S.p.A. e la Soprintendenza poi, dalla quale si evince che, per avviare il percorso di ricognizione dei beni la Soprintendenza – nel segnalare peraltro che dagli atti non emerge alcun atto relativo al passaggio di proprietà dall'ente pubblico al privato (cui presumibilmente ci si riferisce per il diritto di prelazione) – ha chiesto una serie di documenti alla proprietà

che, dal 2007, non sono stati mai sino ad oggi trasmessi.

Nel fascicolo della Soprintendenza sono poi riportati i pareri relativi ad interventi di risistemazione delle coperture di alcuni plessi.

In definitiva è da ritenere che, sia per la storia pregressa dell'immobile, sia per il suo inquadramento – sempre nel pregresso – come proprietà pubblica databile oltre cinquant'anni addietro, sia infine per la specifica individuazione anche attraverso il P.P.A.R. come bene storico da tutelare (esigenza, come vista, recepita anche nel P.R.G. relativamente al nucleo più antico dello stabilimento) ogni pratica edilizia che interessa l'immobile vada preventivamente sottoposta alla Soprintendenza, ed inoltre è da ritenere estremamente probabile che, una volta completato l'iter richiesto dalla Soprintendenza stessa (di acquisizione di documentazione illustrativa da parte della proprietà, secondo richiesta sino ad oggi non adempiuta), venga emesso formale vincolo di tutela a carico dell'immobile o quantomeno di parte dello stesso.

Fermo restando che, seppur velatamente, la risposta della Soprintendenza (ALLEGATO 1.71) sembra mettere in dubbio la legittimità del passaggio dell'immobile ad una società privata senza esercizio della prelazione (argomento che si presta ad approfondimenti ed interpretazioni giuridiche, dal momento che tale passaggio sembra incardinarsi nel citato rogito del notaio Mariconda in data 23.6.2000, rep.38.812/10.334, in cui la trasformazione in S.p.A. è avvenuta – all'epoca e quindi in correlazione alle normative di tutela all'epoca vigenti – attraverso una legge speciale).

Divisibilità - Accorpabilità

Non si ritiene economicamente conveniente, nelle condizioni attuali

e considerati i fini della presente perizia, ipotizzare un frazionamento del complesso immobiliare in più parti, visto anche che vincolo specifico da P.R.G. è il mantenimento della destinazione a manifattura tabacchi.

Valutazione

La valutazione di un immobile del genere risulta singolare in quanto, oltre alle notevoli dimensioni ed all'eterogeneità delle varie parti, sussistono due ordini di complessità: a) i vincoli di natura urbanistica che, come abbiamo visto, ad oggi impongono il mantenimento dell'attività di manifattura tabacchi (quindi: nessuna flessibilità nelle possibili destinazioni); b) gli ulteriori e più incisivi vincoli di natura urbanistica che impongono per il settore più antico del complesso la totale conservazione degli edifici esistenti, sia per la storicità dell'insediamento produttivo, sia per il suo stretto legame con un bene demaniale (il Fosso Vallato), dal che discende anche una inesistente flessibilità, per questa parte più antica ma che comunque occupa una superficie rilevante dello stabilimento, relativamente alle possibilità di ammodernamento/sostituzione degli edifici per conformarli alle moderne esigenze produttive.

In altri termini si tratta di una situazione fittiziamente “bloccata”, che non risponde a dinamiche esclusivamente industriali, nella quale si vincola “urbanisticamente” ad un'unica attività produttiva un complesso che risulta per essa sovrabbondante quanto a superfici; inoltre all'interno di tale impostazione generale si cristallizzano le caratteristiche costruttive di una larga parte del complesso, impedendo che vengano adeguate a ciò che richiederebbe oggi, dal punto di vista industriale, un moderno stabilimento di produzione tabacchi. Quei padiglioni, ch'erano nati per le esigenze di

lavorazione manuale dei tempi antichi, quando alla manifattura lavorava una moltitudine di addetti (le famose “sigaraie”), non rispondono più alla logica di una produzione moderna che necessita di ambienti di notevole altezza, di solai per grandi carichi, di spostamenti del semilavorato preferibilmente in orizzontale, etc.

Tradotto in soldoni ciò significherebbe che, in linea del tutto teorica, occorrerebbe che l’attività svolta nella parte non antica dello stabilimento sia così remunerativa da poter finanziare il mantenimento e la conservazione “storica” della parte tutelata per farne, ad esempio, un museo sulle lavorazioni del tabacco con esposizioni, sale conferenze, etc.

È chiaro che una simile ipotesi è del tutto irrealistica né sembra che ad essa possa nemmeno concorrere l’interesse pubblico, visto che alla fine si tratterebbe di finanziare una sorta attività volta a pubblicizzare il fumo laddove invece le disposizioni normative vanno esattamente in direzione opposta, con le ben note scritte di dissuasione sui pacchetti di sigarette, il divieto di pubblicità, etc.

Sembra abbastanza logico che, in un’ottica di largo respiro (che quindi potrebbe influenzare la valutazione di un simile complesso), si debba immaginare che una situazione del genere non risulterà sostenibile all’infinito e che pertanto debba forzatamente profilarsi, prima o poi, una soluzione a livello amministrativo che sblocchi quantomeno la rigida impostazione conservativa data alla porzione più antica dello stabilimento: mantenendo sì il vincolo conservativo degli edifici (come appare corretto dal punto di vista storico), ma aprendo ad una diversa destinazione, visto che questo settore appare assai più idoneo ad altre funzioni quali ad esempio un

campus universitario, sedi amministrative di importanti uffici, un centro commerciale/direzionale, etc.

Nel valutare probabilisticamente tale soluzione si deve naturalmente tener conto anche del contesto in cui sorge il complesso, in quanto, nonostante la relativa facilità di raggiungere questa posizione dai vari centri limitrofi, si resta comunque in un ambito lontano da grandi città ed in un Comune ad oggi caratterizzato da scarsa tensione abitativa, limitata disponibilità di fondi ed altrettanto modesta attenzione alla conservazione e valorizzazione del proprio patrimonio.

Restando alla connotazione odierna, che vincola l'immobile alla funzione esclusiva di manifattura tabacchi, la valutazione può essere approssiata adottando due criteri:

- A. un criterio misto tra il comparativo (ossia rapportato ai valori di mercato di opifici, uffici ed abitazioni in zona) ed a valore di trasformazione (nel senso che almeno per taluni plessi il valore, viste le condizioni, non può che essere determinato come differenza tra un ipotetico valore futuro a ristrutturazione avvenuta detratti i costi di ristrutturazione);
- B. un criterio reddituale, basato su considerazioni relative ai bilanci aziendali (in questa seconda ipotesi, tuttavia, i macchinari ed impianti specificamente produttivi dovrebbero essere considerati inclusi nel cespite venduto).

Entrambe le valutazioni, come si avrà modo di constatare, presentano profili di criticità, per cui occorre procedere anche con ipotesi basate sul buon senso e su considerazioni probabilistiche. Per entrambe andrà tenuto in considerazione il valore dell'impianto fotovoltaico.

VALUTAZIONE SECONDO IL CRITERIO A

A.1 - Valutazione degli immobili

Da un punto di vista generale gli elementi che possono influenzare la valutazione del complesso in esame sono:

- elementi favorevoli:

⇒ notevole consistenza, articolata in più settori che, dal punto di vista meramente costruttivo (quindi senza considerare i vincoli urbanistici), potrebbero essere facilmente frazionabili e destinabili ad autonome attività produttive, grazie ai vari punti di accesso da Viale Marconi e dalle zone limitrofe (se si considerano anche i terreni dei Lotti 6 e 9);

⇒ buone caratteristiche costruttive dei padiglioni più moderni;

⇒ assenza di significativi danni strutturali;

⇒ inserimento in un contesto urbanistico di espansione residenziale e commerciale, con interessanti insediamenti nelle vicinanze;

⇒ zona facilmente raggiungibile dal centro cittadino e potenzialmente considerabile “di cerniera” anche in un ambito intercomunale, seppur obiettivamente non ottimale nella logica dei “bacini d’utenza”;

⇒ impianto comunque strutturato in modo adeguato (in alcune zone in modo ottimale, in altre decisamente meno) alla produzione tabacchi, comunque foriera di una discreta redditività intrinseca;

⇒ presenza del corso d’acqua in derivazione (Fosso Vallato) che costituisce un supporto essenziale per un impianto di lavorazione del tabacco;

⇒ posizione nel contesto ambientale che, pur ai margini del perimetro di rischio esondazione, sembrerebbe essere immune – secondo

informazioni attinte per le vie brevi – dal rischio di allagamenti che ha invece caratterizzato altri settori della città di Chiaravalle;

⇒ idoneità, dal punto di vista meramente costruttivo e distributivo (quindi sempre senza considerare i vincoli urbanistici), della parte più antica e maggiormente tutelata (corpi A-E-C-P-Q-R) ad una trasformazione che abbia come obiettivo altre destinazioni quali ad esempio un campus universitario, importanti sedi amministrative, un centro commerciale/direzionale, etc.: da riguardare solo in senso probabilistico, nel caso il tempo e lo specifico sottoutilizzo attuale dello stabilimento (che peraltro potrebbe forse essere ampliato sul Lotto 6 e ristrutturato nella zona sud verso Viale Marconi, andando così a costituire una “elle” che lascerebbe libera proprio la zona anzidetta) portino gli enti preposti alla pianificazione a riconsiderare le destinazioni ampliando il ventaglio di quelle possibili proprio nella zona tutelata (il che non contrasterebbe con quello che deve essere il carattere generale della tutela storica, come da innumerevoli esempi in letteratura);

- elementi sfavorevoli:

⇒ vincolo di destinazione ad un’unica fattispecie di impianto produttivo, da considerarsi sicuramente anacronistico in rapporto alle mutate esigenze delle tecnologie produttive moderne, che necessitano di minori superfici e di determinate caratteristiche strutturali e volumetriche degli edifici: di fatto tale vincolo “paralizza”, per così dire, una corretta evoluzione dell’insediamento che invece dovrebbe necessariamente basarsi su un bilanciamento tra costruzione di nuovi

spazi produttivi adeguati (su aree libere o da demolizione/ricostruzione di edifici preesistenti) e compensazione con gli introiti ricavabili dalla vendita o trasformazione delle parti più obsolete o comunque disfunzionali;

⇒ situazione urbanistica piuttosto caotica, con elementi di indeterminatezza, risultando indispensabile definire il vincolo di tutela della Soprintendenza, regolarizzare l'intero complesso presso il Comune di Chiaravalle, aggiornare l'accatastamento;

⇒ condizioni di manutenzione e conservazione non ottimali di alcune porzioni, come dettagliato in precedenza, con alcune zone anche temporaneamente intercluse;

⇒ scarsa definibilità, in termini probabilistici, delle ipotesi di evoluzione futura della situazione urbanistica in senso meno restrittivo: qualsiasi ipotesi – in termini temporali ed anche di contenuto oggettivo – avrebbe oggi inevitabile carattere personale.

L'apprezzamento complessivo di tutti gli elementi sopra elencati porta in definitiva ad attribuire al complesso in esame un grado di commerciabilità medio se non medio-basso, nel senso che l'interesse si sposterebbe sicuramente su pochissimi operatori in ambito internazionale, specializzati nella produzione del tabacco, finanziariamente molto capitalizzati così da poter non solo sostenere la spesa iniziale, ma soprattutto dar corso alle varie attività che, in una prospettiva ideale (e non scevra da margini di eccessivo ottimismo, vista la situazione economica generale), dovrebbero orientarsi in due filoni: a) sistemazione degli aspetti urbanistico/amministrativi; b) definizione di una progettualità specifica

volta a definire un impianto di taglio più omogeneo e coerente, funzionale ad un rilancio produttivo dello stabilimento, da portare avanti in concomitanza con una paziente e laboriosa attività di interfacciamento con la Soprintendenza ed il Comune, nonché con la Regione, al fine di individuare la migliore soluzione per la parte più antica del complesso, la cui vendita potrebbe forse finanziare buona parte della ipotizzata trasformazione.

In merito ai possibili valori unitari di riferimento si osserva quanto segue:

- i valori OMI (da considerare comunque con circospezione) a dire il vero nella zona in esame contemplano, per le attività produttive, solo i laboratori (e non i capannoni) prezzandoli da € 560,00/mq ad € 820,00/mq. Può considerarsi che in altre zone della città – ad esempio il nucleo artigianale/commerciale che si trova non distante dallo svincolo della A14 – vengono invece censiti i capannoni tipici con valori da € 330,00/mq ad € 495,00/mq. Può essere interessante annotare anche i valori OMI nella zona in esame per gli uffici, da € 610,00/mq ad € 880,00/mq, per le residenze – nell’ipotesi poco probabile di un eventuale futuro “allargamento” delle destinazioni anche per plessi produttivi – con valori da € 900,00/mq ad € 1.200,00/mq, e per i box da € 430,00/mq ad € 590,00/mq, ed infine per i magazzini da € 370,00/mq ad € 550,00/mq e per i negozi da € 750,00/mq ad € 1.100,00/mq;
- la consultazione di agenzie immobiliari evidenzia ben poche proposte nel territorio di Chiaravalle: se n’è individuata una per un capannone di appena 454 mq in Via Ruffilli (la zona appunto vicina alla A14) per circa

€ 526,00/mq. Spostandosi nei centri vicini una realtà che avrebbe maggiori margini di comparabilità (anche se con le dovute e non marginali differenze) è quella di un complesso produttivo a Jesi, in zona relativamente favorevole tra stazione e centro (Via della Filatura), con circa 8.900 mq venduti ad € 480,00/mq. Spostandosi invece verso Falconara si hanno svariate offerte di capannoni o porzioni di essi nella zona di Via del Consorzio (Zona CIAF) con prezzi da € 430,00/mq ad € 500,00/mq ma anche con punte decisamente superiori (fino ad € 848,00/mq, ritenuto dallo scrivente valore poco probabile a meno di particolari sistemazioni interne).

I valori che si andranno ad adottare saranno, almeno nella gran parte dei casi, decisamente più contenuti rispetto a quelli evidenziati perché si terrà conto: a) della notevole estensione del complesso e della necessità, ad oggi, di considerarlo unitario, con inevitabile compressione dei valori in una trattativa; b) in qualche caso della oggettiva vetustà di alcune porzioni; c) in generale, per alcuni plessi più “problematici” (intendendo non rispondenti alle esigenze di una moderna produzione) si considereranno valori limitati, derivanti anche da una ipotesi di possibile trasformazione futura con detrazione delle spese necessarie per attuare la stessa.

Tali essendo le considerazioni di base si va a proporre, nel tabulato che segue, la valutazione del complesso articolata per i diversi corpi di fabbrica e per le singole sottozone. Si preferisce utilizzare un’esposizione “inversa” dei risultati, ossia ricavando per ogni zona il coefficiente di ragguaglio dal prezzo unitario applicato, al fine di dare maggior evidenza al valore attribuito alle singole porzioni.

Si ritiene preferibile, in quanto elemento tipologicamente inquadrabile con maggior certezza, assumere come riferimento “base” (coefficiente 1,00) il valore dei nuovi capannoni prefabbricati che costituiscono il corpo M. Per tutte le altre porzioni si ricaveranno i relativi coefficienti di ragguaglio.

Prima di esporre i risultati si passa alla valutazione dell’impianto fotovoltaico, in modo da inserire tale dato in un unico prospetto omnicomprendente.

A.2 - Valutazione impianto fotovoltaico

Stante la caratteristica di impianto già completato e funzionante, foriero della redditività riassunta nell’ALLEGATO 1.50, si può omettere il più consueto schema di valutazione che tenga conto dell’onere per la realizzazione dell’impianto ed il raggiungimento del punto di pareggio (break point even) nella capitalizzazione degli incassi.

Redditività lorda dell’impianto

La potenza nominale di picco kWp (cioè la massima potenza teorica raggiungibile nelle condizioni ottimali sia di insolazione che di temperatura dei pannelli, pari rispettivamente a 1000 W/mq e 25°C) è pari a 396,9 kW_{pep}.

Tale valore va depurato inizialmente delle perdite di sistema, determinate dalla percentuale di rendimento delle singole componenti: la stima di tale percentuale può attestarsi intorno all’82 %. Si determina in tal modo la potenza effettiva oraria che può essere fornita dall’impianto:

$$396,9 \text{ kWp} \times 82 \% \cong 325 \text{ kWh.}$$

La produzione effettiva annua espressa in KWh è ovviamente solo una

frazione limitata di quella massima moltiplicata per l'intero periodo dell'anno, e va calcolata mediante coefficienti di abbattimento che rappresentano l'improduttività dell'impianto nelle ore notturne, nei periodi privi di insolazione, etc. Si ritiene, anche in base all'esperienza di altri casi analoghi trattati, che possa ipotizzarsi un rendimento effettivo pari al 15 %, ottenendo così la seguente produzione annua:

$$325 \text{ kWh} \times n.24 \text{ ore} \times n.365 \text{ gg} \times 15 \% \cong 427.000 \text{ kWh/anno.}$$

Osservando i tabulati forniti dalla Ditta, riportati nell'ALLEGATO 1.50 – con la doverosa premessa che non si tratta di dati verificati direttamente dallo scrivente – si può notare che nel primo anno di esercizio pieno (2014) l'energia prodotta (421.552 kWh) si avvicina molto a quella ipotizzata, mentre nei successivi due anni si evidenzia una riduzione (368.432 e 363.248 kWh) non giustificabile con parametri medi né con il decadimento ordinario di un impianto del genere. Si può ipotizzare pertanto solo una disfunzionalità non nota allo scrivente, o il venir meno della manutenzione su qualche componente danneggiata occasionalmente. Benché la proiezione della produttività attesa per il corrente anno riporti la produzione intorno a 430.000 kWh si ritiene in questa sede, non essendo possibili più approfonditi accertamenti, di assumere cautelativamente la produzione media negli esercizi 2015 e 2016 pari a circa 366.000 kWh.

Quanto alla redditività valgono ovviamente le medesime considerazioni, ed anche in questo caso, nell'ambito della presente valutazione improntata a criteri cautelativi, si ritiene di assumere un valore medio (tra quello dell'energia venduta al GSE e quella in autoconsumo) ricavabile per gli esercizi 2015 e 2016 in circa € 0,14/kWh.

In definitiva una redditività sicuramente oggi ritraibile dall'impianto può attestarsi su un limite (inferiore) di:

$$366.000 \text{ kWh} \times \text{€ } 0,14/\text{kWh} \cong \text{€ } 51.000,00.$$

La produttività sopra ricavata va progressivamente a diminuire per il normale decadimento dell'impianto, che può assumersi pari all'1 % annuo.

Nel ventesimo anno di attività l'impianto potrà produrre energia per circa € 40.000,00.

In definitiva, potremmo considerare un valore medio della produzione pari ad $(\text{€ } 51.000,00 + \text{€ } 40.000,00)/2 = \text{€ } 45.500,00$

Spese correnti di gestione dell'impianto (escluso ammortamento)

A fronte di tale dato si possono considerare:

- costi di assicurazione dell'impianto: in assenza di dati certi sui contratti in essere si stimano pari al 4 % dell'incasso lordo € 1.800,00
- costi di gestione ed amministrazione dell'impianto: si stimano pari al 2 % dell'incasso lordo € 900,00
- costi di manutenzione dell'impianto: si ritiene che, nonostante le coperture assicurative, tale voce non vada sottostimata, e si ritiene di includere anche eventuali fermi produzione per guasti di rilevante entità, danneggiamenti da nevicata, etc.: pertanto la si quantifica nel 5 % dell'incasso lordo € 2.300,00
- accantonamenti per gli smantellamenti a fine ciclo, pari al 2 % dell'incasso lordo € 900,00

Totale costi annuali di gestione € **5.900,00**

Margine operativo lordo annuale

Dalla differenza tra gli importi ricavati si ottiene il margine lordo dei ricavi annuali, conteggiato su un esercizio “medio”:

$$€ 45.500,00 - € 5.900,00 = \dots\dots\dots € \mathbf{39.600,00}$$

Margine operativo netto annuale

Si può assumere una percentuale teorica di tassazione del 30 % (in realtà è superiore, se si considera l’impianto fotovoltaico vincolato a quello produttivo, ma si sono trascurati i benefici dagli ammortamenti), ottenendo:

$$€ 39.600,00 \times (1 - 30 \%) = \dots\dots\dots € \mathbf{27.720,00}$$

Capitalizzazione del reddito

Si può assumere un tasso di capitalizzazione del 4 % ottenendo in definitiva la seguente valorizzazione dell’impianto in esame:

$$€ 27.720,00 \times 1/4\% = € \mathbf{693.000,00.}$$

*

Nel tabulato che si riporta alle pagine seguenti si riassumono tutti i dati estimativi sopra ricavati. Quindi: valore degli immobili compresi gli impianti generici ed il valore dell’impianto fotovoltaico.

Al termine della tabella si riporta un significativo importo in detrazione per tener conto dei possibili oneri per una definitiva regolarizzazione del complesso, compreso anche l’inevitabile margine di alea che potrebbe derivare dalla necessità di ripristini e smantellamenti per porzioni il cui mantenimento potrebbe essere soggetto ad aspetti interpretativi da parte degli enti preposti.

I valori indicati sono quelli in una ordinaria vendita, ottenibili in un adeguato lasso di tempo e con trattative non rigidamente vincolate.

Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. di ragguaglio	Prezzo unitario	Valore di mercato arrotondato	Parziali
Corpo A					
Deposito a PT	742	0,60	€ 300,00	€ 223.000,00	
Vano scale e accessori a PT	150	0,40	€ 200,00	€ 30.000,00	
Portico d'ingresso a PT	80	0,40	€ 200,00	€ 16.000,00	
Tunnel di collegamento carrabile a PT	71	0,20	€ 100,00	€ 7.000,00	
Locale di lavorazione dismesso a P1	745	0,40	€ 200,00	€ 149.000,00	
Vano scale a P1	46	0,40	€ 200,00	€ 9.000,00	
Locale accessorio (archivio) a P1	62	0,60	€ 300,00	€ 19.000,00	
Terrazzo (lastrico solare) a P1	267	0,16	€ 80,00	€ 21.000,00	
Locale di lavorazione dismesso a P2	744	0,40	€ 200,00	€ 149.000,00	
Vano scale a P2	46	0,40	€ 200,00	€ 9.000,00	
Uffici a P2	61	0,60	€ 300,00	€ 18.000,00	€ 650.000,00
Corpo B					
Locale di lavorazione a PT	543	0,80	€ 400,00	€ 217.000,00	
Locali accessori ed impiantistici a PT	189	0,40	€ 200,00	€ 38.000,00	
N.2 vani scale e montacarichi a PT	134	0,40	€ 200,00	€ 27.000,00	
Zona coperta d'ingresso a PT	81	0,20	€ 100,00	€ 8.000,00	
Locale di lavorazione (non utilizzato) e accessori a P1	596	0,40	€ 200,00	€ 119.000,00	
N.2 vani scale e montacarichi a P1	129	0,40	€ 200,00	€ 26.000,00	
Locale di lavorazione (non utilizzato) e accessori a P2	596	0,40	€ 200,00	€ 119.000,00	
N.2 vani scale e montacarichi a P2	129	0,40	€ 200,00	€ 26.000,00	€ 580.000,00
Corpo C					
Depositi, servizi e accessori a PT	612	0,60	€ 300,00	€ 184.000,00	
Tunnel di collegamento carrabile a PT	98	0,20	€ 100,00	€ 10.000,00	
Vano scale a PT	64	0,40	€ 200,00	€ 13.000,00	
Spogliatoio e servizi (parte) a PT	113	0,70	€ 350,00	€ 40.000,00	
Uffici controllo qualità e servizi a P1	659	0,90	€ 450,00	€ 297.000,00	
Vano scale a P1	64	0,40	€ 200,00	€ 13.000,00	
Terrazzo (lastrico solare) a P1	275	0,16	€ 80,00	€ 22.000,00	
Locale di lavorazione dismesso a P2	680	0,40	€ 200,00	€ 136.000,00	
Vano scale a P2	64	0,40	€ 200,00	€ 13.000,00	€ 728.000,00
Corpo D					
Locale di lavorazione a PT	1326	0,90	€ 450,00	€ 597.000,00	
Scale esterne a PT	22	0,40	€ 200,00	€ 4.000,00	
Locale di lavorazione e accessori a P1	1326	0,70	€ 350,00	€ 464.000,00	
Scale esterne a P1	22	0,40	€ 200,00	€ 4.000,00	
Locale di lavorazione a P2	1326	0,70	€ 350,00	€ 464.000,00	
Scale esterne a P2	22	0,40	€ 200,00	€ 4.000,00	€ 1.537.000,00

Corpo E					
Vano scale e deposito a PS1	36	0,20	€ 100,00	€ 4.000,00	
Magazzino a PT	358	0,40	€ 200,00	€ 72.000,00	
Cappella a PT	38	0,50	€ 250,00	€ 10.000,00	
Deposito VV.FF., spogliatoio e locali accessori vari a PT	260	0,60	€ 300,00	€ 78.000,00	
Vano scale e montacarichi a PT	63	0,40	€ 200,00	€ 13.000,00	
Locale pompe a PT	84	0,50	€ 250,00	€ 21.000,00	
Portico a PT	203	0,30	€ 150,00	€ 30.000,00	
Uffici amministrativi a P1	761	1,40	€ 700,00	€ 533.000,00	
Vano scale e montacarichi a P1	47	0,40	€ 200,00	€ 9.000,00	
Terrazzo (lastrico solare) a P1	203	0,16	€ 80,00	€ 16.000,00	
Locale ristorazione e accessori a P2	218	0,70	€ 350,00	€ 76.000,00	
Vano scale e montacarichi a P2	55	0,40	€ 200,00	€ 11.000,00	
Zona dispensa dismessa a P2	186	0,20	€ 100,00	€ 19.000,00	
Zona uffici dismessa a P2	345	0,20	€ 100,00	€ 35.000,00	€ 927.000,00
Corpo F					
Locali di lavorazione a PT	990	0,90	€ 450,00	€ 446.000,00	
Tunnel di collegamento carrabile a PT	84	0,20	€ 100,00	€ 8.000,00	
Locale di lavorazione e accessori a P1	924	0,70	€ 350,00	€ 323.000,00	
Disimpegno, spogliatoi e servizi, accessori a P1	167	0,70	€ 350,00	€ 58.000,00	
Collegamento al Corpo I a P1	36	0,40	€ 200,00	€ 7.000,00	
Locale di lavorazione a P2	978	0,70	€ 350,00	€ 342.000,00	
Disimpegno, spogliatoi e servizi, accessori a P2	113	0,70	€ 350,00	€ 40.000,00	
Collegamento al Corpo I a P2	36	0,40	€ 200,00	€ 7.000,00	€ 1.231.000,00
Corpo G					
Locali di lavorazione e box ufficio produzione a PT	1990	1,00	€ 500,00	€ 995.000,00	
Vano scale e montacarichi a PT	32	0,40	€ 200,00	€ 6.000,00	
Deposito rifiuti e spazi di collegamento	63	0,50	€ 200,00	€ 13.000,00	
Ufficio produzione e accessori a PT	129	0,70	€ 350,00	€ 45.000,00	
Spogliatoi, servizi e quadro elettrico a PT	95	0,60	€ 300,00	€ 29.000,00	
Locale di smistamento a P1	106	0,60	€ 300,00	€ 32.000,00	
Vano scale e montacarichi a P1	32	0,40	€ 200,00	€ 6.000,00	
Locali accessori a P2	106	0,60	€ 300,00	€ 32.000,00	
Vano scale e montacarichi a P2	32	0,40	€ 200,00	€ 6.000,00	€ 1.164.000,00
Corpo H					
Depositi vari a PT	1272	0,80	€ 400,00	€ 509.000,00	
Vano scale e montacarichi a PT	46	0,40	€ 200,00	€ 9.000,00	
Spogliatoio e servizi a PT	45	0,70	€ 350,00	€ 16.000,00	
Scale esterne a PT	23	0,40	€ 200,00	€ 5.000,00	
Locale smistamento, n.2 depositi e accessori a P1	923	0,50	€ 250,00	€ 231.000,00	
Vano scale e montacarichi a P1	45	0,40	€ 200,00	€ 9.000,00	
Scale esterne a P1	21	0,40	€ 200,00	€ 4.000,00	

Locale smistamento, n.2 depositi e accessori a P2	923	0,50	€ 250,00	€ 231.000,00	
Vano scale e montacarichi a P2	45	0,40	€ 200,00	€ 9.000,00	
Scale esterne a P2	21	0,40	€ 200,00	€ 4.000,00	
Locale smistamento, n.2 depositi a P3	923	0,50	€ 250,00	€ 231.000,00	
Vano scale e montacarichi a P3	45	0,40	€ 200,00	€ 9.000,00	
Scale esterne a P3	21	0,40	€ 200,00	€ 4.000,00	€ 1.271.000,00
Corpo I					
Locale di lavorazione e accessori a PT	493	0,60	€ 300,00	€ 148.000,00	
Vani scale e montacarichi a PT	53	0,40	€ 200,00	€ 11.000,00	
Locali di smistamento a PT	79	0,60	€ 300,00	€ 24.000,00	
Tettoia impianti sul cortile a PT	14	0,20	€ 100,00	€ 1.000,00	
N.2 depositi a P1	493	0,50	€ 250,00	€ 123.000,00	
Vani scale e montacarichi a P1	53	0,40	€ 200,00	€ 11.000,00	
Locali di smistamento e accessori a P1	79	0,60	€ 300,00	€ 24.000,00	
Deposito a P2	311	0,50	€ 250,00	€ 78.000,00	
Vano scale e montacarichi a P2	30	0,40	€ 200,00	€ 6.000,00	€ 426.000,00
Corpo L					
Locale produzione collegato al corpo G	1051	0,40	€ 200,00	€ 210.000,00	
Corridoio, vano scale e montacarichi a PT	138	0,40	€ 200,00	€ 28.000,00	
N.4 depositi fiscali a PT	1444	0,60	€ 300,00	€ 433.000,00	
Tettoia/pianali di carico sul cortile lato strada a PT	134	0,30	€ 150,00	€ 20.000,00	
Locale smistamento, n.2 depositi e accessori a P1	1050	0,56	€ 280,00	€ 294.000,00	
Vano scale e montacarichi a P1	52	0,40	€ 200,00	€ 10.000,00	
Terrazzo (lastrico solare) a P1	186	0,14	€ 70,00	€ 13.000,00	
Altro terrazzo (lastrico solare) lato Corpo I a P1	220	0,14	€ 70,00	€ 15.000,00	
Locale smistamento, n.2 depositi e accessori a P2	980	0,56	€ 280,00	€ 274.000,00	
Vano scale e montacarichi a P2	122	0,40	€ 200,00	€ 24.000,00	
Locale smistamento, n.2 depositi e accessori a P3	980	0,56	€ 280,00	€ 274.000,00	
Vano scale e montacarichi a P3	122	0,40	€ 200,00	€ 24.000,00	€ 1.619.000,00
Corpo M					
Deposito materie prime M1 a PT	1378	1,00	€ 500,00	€ 689.000,00	
Deposito materie prime M2 a PT	1379	1,00	€ 500,00	€ 690.000,00	
Zona lavorazione M3 a PT	1827	1,00	€ 500,00	€ 914.000,00	
Zona lavorazione M4 a PT	1823	1,00	€ 500,00	€ 912.000,00	
Zona transito camion M5 a PT	517	1,00	€ 500,00	€ 259.000,00	
Corridoio distribuzione tra M1-M2-M3-M4 a PT	406	1,00	€ 500,00	€ 203.000,00	
Zona carico/scarico e smistamento M6 a PT	791	1,00	€ 500,00	€ 396.000,00	
Uffici e servizi nella zona M6 a PT	200	1,10	€ 550,00	€ 110.000,00	
Tettoia carica batterie lato M1 a PT	165	0,30	€ 150,00	€ 25.000,00	
Tettoia lato M4 a PT	289	0,24	€ 120,00	€ 35.000,00	
Piattaforma tettoia lato M6 a PT	217	0,40	€ 200,00	€ 43.000,00	
Archivio nella zona M6 a P1	200	1,10	€ 550,00	€ 110.000,00	€ 4.386.000,00

Corpo N					
Depositi vari a PS1	242	0,30	€ 150,00	€ 36.000,00	
Vano scale di collegamento all'appartamento Sub.9 a PS1	27	0,30	€ 150,00	€ 4.000,00	
Ingressi e vano scale a PT	46	1,00	€ 500,00	€ 23.000,00	
Deposito sottoscala a PT	39	0,80	€ 400,00	€ 16.000,00	
Vano annesso alla zona di controllo fiscale a piano rialzato	40	0,60	€ 300,00	€ 12.000,00	
Vano scale a P1	29	0,80	€ 400,00	€ 12.000,00	
Asilo nido a P1	319	1,00	€ 500,00	€ 160.000,00	
Terrazzo a P1	25	0,10	€ 50,00	€ 1.000,00	€ 264.000,00
Corpo O					
Locali officina, magazzino e accessori a PT	945	0,70	€ 350,00	€ 331.000,00	
Uffici di servizio a PT	60	0,90	€ 450,00	€ 27.000,00	€ 358.000,00
Corpo P					
Corridoio di collegamento al deposito vicino alla vasca a PS1	134	0,10	€ 50,00	€ 7.000,00	
Ingresso-portineria a PT	428	1,10	€ 550,00	€ 235.000,00	
Ufficio (deposito) ed infermeria a PT	197	1,20	€ 600,00	€ 118.000,00	
Tunnel di collegamento carrabile a PT	18	0,20	€ 100,00	€ 2.000,00	
Uffici e locali accessori vari, spogliatoi in più settori a PT	704	0,70	€ 350,00	€ 246.000,00	
Tunnel di collegamento carrabile (lato centrale termica) a PT	69	0,20	€ 100,00	€ 7.000,00	
Spogliatoio e servizi a P1 (ammezzato)	201	0,70	€ 350,00	€ 70.000,00	
Deposito e sala server a P1 (ammezzato)	145	0,40	€ 200,00	€ 29.000,00	
Ulteriore deposito a P1 (ammezzato)	222	0,40	€ 200,00	€ 44.000,00	
Disimpegni, cucina, dispensa e locali preparazione a P2	584	0,60	€ 300,00	€ 175.000,00	
Sala mensa a P2	783	1,00	€ 500,00	€ 392.000,00	€ 1.325.000,00
Corpo Q					
Deposito a PS1	12	0,40	€ 200,00	€ 2.000,00	
Ex spaccio aziendale (dismesso) a PT	225	1,20	€ 600,00	€ 135.000,00	
Garage a PT	59	0,60	€ 300,00	€ 18.000,00	
Spogliatoio e accessori a PT	213	0,60	€ 300,00	€ 64.000,00	€ 219.000,00
Corpo R					
Depositi antichi a PS1	654	0,20	€ 100,00	€ 65.000,00	
Garage a PT	133	0,60	€ 300,00	€ 40.000,00	
Androne e vano scale a PT	62	0,40	€ 200,00	€ 12.000,00	
Ex deposito biciclette a PT	193	0,40	€ 200,00	€ 39.000,00	
Vecchi spogliatoi e accessori dismessi a PT	110	0,70	€ 350,00	€ 39.000,00	
Rimessa lato nord a PT	38	0,60	€ 300,00	€ 11.000,00	
Locale adiacente alla rimessa lato nord	97	0,50	€ 250,00	€ 24.000,00	
Ex archivio (dismesso) a piano ammezzato	187	0,40	€ 200,00	€ 37.000,00	
Vano scale comune e pozzo di luce a P1	62	0,40	€ 200,00	€ 12.000,00	
Uffici in ristrutturazione a P1 (stato attuale)	593	0,60	€ 300,00	€ 178.000,00	
Lastrico solare a P2	593	0,10	€ 50,00	€ 30.000,00	
Vano scale e pozzo di luce a P2	62	0,40	€ 200,00	€ 12.000,00	€ 499.000,00

Corpo S					
Deposito liquidi infiammabili a PT	76	0,80	€ 400,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Corpo T					
Depuratore a PT	132	0,70	€ 350,00	€ 46.000,00	€ 46.000,00
Corpo CT					
Deposito materiali, basamento, scale interne, accessori a PS1	425	0,50	€ 250,00	€ 106.000,00	
Centrale termica e vani scale di servizio a PT	425	1,20	€ 600,00	€ 255.000,00	
Tettoia impianti sulla corte a PT	124	0,40	€ 200,00	€ 25.000,00	€ 386.000,00
Corpo CE					
Deposito e vano scale a PS1	28	0,30	€ 150,00	€ 4.000,00	
Centrale elettrica a PT	295	0,80	€ 400,00	€ 118.000,00	
Vano scale a PT	8	0,30	€ 150,00	€ 1.000,00	
Officina a PT	60	0,60	€ 300,00	€ 18.000,00	
Locale trasformatori a PT	52	0,80	€ 400,00	€ 21.000,00	
Centrale idrica e locale compressori a PT	163	0,80	€ 400,00	€ 65.000,00	€ 227.000,00
Manufatto su cortile al civico n.148					
Garage a PT	32	0,80	€ 400,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00
Altri manufatti su cortile al civico n.148					
Tettoia ingresso a tunnel carrabile a PT	60	0,30	€ 150,00	€ 9.000,00	
Locale impianti a PT	10	0,60	€ 300,00	€ 3.000,00	
Pensiline impianti a PT	92	0,20	€ 100,00	€ 9.000,00	
Piattaforma serbatoi a PT	67	0,10	€ 50,00	€ 3.000,00	€ 24.000,00
Box impianti vicino Corpo B					
Box generatore di vuoto a PT	19	0,00	€ -	€ -	€ -
Box e manufatti impianti vicino corpi D-G					
Box generatore di vuoto a PT	22	0,30	€ 150,00	€ 3.000,00	
Tettoia depolveratore a PT	93	0,50	€ 250,00	€ 23.000,00	
Cabina elettrica a PT	54	1,20	€ 600,00	€ 32.000,00	
Box impianto condizionamento a PT	17	0,30	€ 150,00	€ 3.000,00	
Centrale termica a PT	96	1,30	€ 650,00	€ 62.000,00	
Tettoia depolveratore a PT	124	0,50	€ 250,00	€ 31.000,00	€ 154.000,00
Box e manufatti impianti vicino al Corpo M					
Locale conca a PT	120	1,10	€ 550,00	€ 66.000,00	
Tettoia depolveratore a PT	143	0,50	€ 250,00	€ 36.000,00	
Locale impiantistico	23	0,30	€ 150,00	€ 3.000,00	€ 105.000,00
Impianto fotovoltaico					
Come da separata valutazione					€ 693.000,00
Valore complessivo teorico					€ 18.862.000,00
Detrazione per regolarizzazioni urbanistiche, riduzioni in pristino, accertamenti					€ 862.000,00
Valore commerciale del Lotto 1					€ 18.000.000,00

In definitiva il valore di mercato del complesso edilizio ottenuto con il procedimento sopra illustrato è pari ad € 18.000.000,00.

Si può annotare che la valutazione proposta nell'elaborato della REAG 4 LOANS per BNL, che sembra indicare un valore di mercato di € 9.380.000,00, sembra essere improntata a criteri eccessivamente cautelativi, derivanti presumibilmente dalla analisi di quello che in sede bancaria, viene talvolta identificato come valore di sicuro realizzo (peraltro in tale elaborato si indica un valore di immediato realizzo ancor più basso, fino ad un minimo di € 5.630.000,00).

Pur rimandando lo scrivente ad alcune considerazioni riduttive del risultato raggiunto con questo primo criterio, che si esporranno nel paragrafo "Valutazione definitiva", sembra di poter affermare che il risultato proposto dalla REAG 4 LOANS per BNL sia eccessivamente penalizzante: la miglior riprova sembra scaturire da un dato riportato nell'ultima pagina di tale relazione, laddove il valore assicurativo dell'immobile – quindi il semplice costo di ricostruzione senza nemmeno considerare il valore dell'area edificabile – viene indicato pari ad € 19.080.000,0.

VALUTAZIONE SECONDO IL CRITERIO B

Sono stati esaminati i bilanci aziendali negli esercizi 2013, 2014 e 2015: i primi due possono essere considerati riferiti all'epoca ante crisi, il terzo presenta un drastico calo del fatturato (quasi un dimezzamento) dovuto alle note traversie attraversate dall'azienda e tuttora in fase di incerta definizione.

Il fatturato in tali esercizi è stato:

- 2013: € 17.015.519,00

- 2014: € 17.712.286,00 (*)

- 2015: € 9.959.814,00

La differenza tra valore e costi della produzione è stata:

- 2013: € 1.136.685,00

- 2014: € 717.326,00 (*)

- 2015: € 1.349.846,00

(*) Per il bilancio 2014 si riportano i dati come esposti nel bilancio dell'esercizio successivo, che presentano una diversa articolazione ed entità rispetto ai dati riportati nel bilancio 2015. Dal bilancio 2015 i risultati sono espressi in forma di EBITDA.

L'esame di tali dati evidenzia una fortissima riduzione del fatturato in conseguenza delle vicende giudiziarie che hanno interessato la MIT S.p.A. (ed i cui esiti sono imprevedibili, potendo in ogni caso influenzare l'andamento del bilancio ancora per anni) ma soprattutto a causa della volontaria chiusura, integrale e definitiva, di un mercato estero verso i paesi dell'Est che costituiva un importante asset aziendale.

Attualmente è stato riavviato l'export verso la Libia ed inoltre si hanno discrete performance ed una buona tenuta nel mercato interno, anche se l'andamento dei prezzi, fortemente concorrenziale e con spinte al ribasso, costituisce un elemento negativo.

Dal punto di vista industriale va considerato che:

- l'impianto produttivo di lavorazione del trinciato sarebbe in grado di garantire la lavorazione annua di circa 8 milioni di kg, con due turni giornalieri;

- la produzione reale nello stato ante crisi era di circa 1 milione di kg di

trinciato, quindi un'entità percentualmente molto bassa rispetto alle potenzialità d'impianto (12,5 %);

- di tale produzione poco meno della metà era assorbita dalle sigarette destinate all'estero; attualmente l'impianto lavora 400.000 ÷ 500.000 kg di trinciato, venendo attivato circa due giorni a settimana;
- si può quindi affermare che l'impianto – soprattutto se considerato nella sua prima fase di lavorazione del trinciato – è stato da sempre sovradimensionato, ed a seguito della perdita del mercato estero lo è ancor più: i costi di gestione dell'impianto (che comunque è un buon impianto risalente a circa quindici anni addietro), ma più in generale della enorme struttura, sono chiaramente esorbitanti rispetto a quelli che si avrebbero in un complesso produttivo costruito ex novo;
- la capacità dei vari silos presenti nella fase intermedia (depositi in F) corrisponde a n.6 silos da 10.000 kg e n.6 da 5.000 kg, per un totale di 90.000 kg che sostano mediamente in questo “polmone” intermedio fino ad un massimo di tre giorni;
- la parte cosiddetta “secondary”, destinata alla produzione di sigarette, è oggi strutturata con tre linee che sono dimensionate per le esigenze attuali: la produzione è qui organizzata in un unico turno giornaliero, e la produzione complessiva di sigarette è pari a circa 50.000 kg/mese (si tenga conto che 1 kg di trinciato corrisponde ad 1,0÷1,2 kg di sigarette) e tale risultato può essere considerato pari al 40÷50 % delle potenzialità oggettive di queste linee (come detto, in un unico turno);
- da tale strutturazione si può ricavare che se questo settore dell'impianto fosse spinto al massimo, quindi con tre turni giornalieri, la produzione

massima sarebbe:

(50.000/45 %) kg/mese x n.12 mesi x n.3 turni \cong 4 milioni di kg;

- in altri termini, qualora il mercato riprenda in modo tale da portare ad un raddoppio – circa – della richiesta di sigarette (portando cioè l'utilizzazione delle linee finali dal 40 % al 100 %), questo reparto andrebbe in saturazione: e saremmo solo a metà della capacità globale d'impianto, vista la possibilità di lavorare 8 milioni di kg. Occorrerebbero allora altri investimenti in termini di acquisto di impianti, nuovi o ricondizionati, per confezionare le sigarette, oltre naturalmente all'assunzione di personale, ai maggiori costi di gestione dell'impianto, etc.;
- si tratta, al momento, di un'ipotesi irrealistica in quanto tornare ai livelli di produzione ante crisi, se mai avverrà, sarà comunque un processo lungo;
- al momento, a parere dello scrivente, ai fini di una valutazione è possibile ipotizzare la ripresa di un reddito medio di circa € 12.000.000,00, incrementato rispetto a quello odierno, ed ipotizzare un livello percentuale di costi operativi leggermente inferiore a quello attuale (sia per un riequilibrio della gestione che per gli effetti benefici di un incremento del fatturato). Un più incisivo contenimento degli esborsi si applicherà negli ammortamenti e negli oneri finanziari, data la possibilità di raggiungere il risultato ipotizzato con l'utilizzo dei macchinari esistenti, senza particolari esborsi oltre a quelli di una manutenzione ordinaria.

Pur con i limiti e le approssimazioni di un simile procedimento si

può ottenere la seguente valutazione:

• totale ricavi da vendite derivanti da una gestione riequilibrata e stabilizzata	€ 12.000.000,00
• costi operativi nella suddetta gestione, per acquisti materie prime e materie di consumo, costi personale, spese varie, etc., ipotizzabili all'85 % del fatturato	€ 10.200.000,00
• restano	€ 1.800.000,00
• ammortamento macchinari ed oneri straordinari per manutenzione/ristrutturazione, ipotizzabili al 5 % del fatturato in ragione delle buone condizione degli impianti specifici in loco	€ 600.000,00
• oneri finanziari per accesso al credito, ipotizzabili nel 2 % del fatturato	€ 240.000,00
• resta il margine lordo prima delle imposte	€ 960.000,00
• imposte e tasse, ipotizzabili al 41,5 % del margine lordo	€ 398.400,00
• utile netto dopo le imposte	€ 561.600,00

Il saggio di capitalizzazione, che rappresenta il parametro più controverso in una valutazione del genere, può essere scelto considerando che, pur con tutti i rischi connessi alla concorrenza industriale ed alle dinamiche del settore in una posizione non dominante (l'azienda copre circa lo 0,8 % del mercato italiano), si tratta pur sempre di un'attività in regime di ex monopolio, con una forte "inerzia" nella vendita del prodotto tale da garantire una certa tenuta nel tempo, e con possibilità di miglioramenti seppur nella particolare gestione che ostacola i grandi lanci pubblicitari. Il

fumo viene tuttora praticato ed è improbabile che vada a scemare particolarmente oltre i livelli attuali: il livello di rischio può considerarsi – sui parametri piuttosto cautelativi che si sono assunti – medio-basso e pertanto si assume un saggio pari al 3,50 %.

La valutazione di massima dello stabilimento produttivo con criterio reddituale porta dunque al seguente valore:

$$\begin{aligned} \text{€ } 561.600,00 \times 1/3,50 \% &= \text{€ } 16.045.714,29 \cong \\ &\cong \text{€ } \mathbf{16.000.000,00}. \end{aligned}$$

Va rimarcato che tale valutazione ricomprende inevitabilmente anche il valore degli impianti specifici di produzione.

Il risultato, inferiore a quello ricavato considerando la sola parte immobiliare (con impianti generici) del complesso produttivo, è una ulteriore conferma che lo stabilimento è fortemente sottoutilizzato.

VALUTAZIONE DEFINITIVA DELL'IMMOBILE

Benché si tratti di risultati di natura non omogenea (il secondo dei quali, come appena detto, inclusivo del valore dei macchinari), si può proporre di determinare **un valore a libero mercato del complesso produttivo** dalla media dei due valori, contemperando così il semplice valore immobiliare. Si ottiene:

$$(\text{€ } 18.000.000,00 + \text{€ } 16.000.000,00)/2 = \text{€ } \mathbf{17.000.000,00}.$$

Si fa presente che tale risultato ha anche alcuni elementi che possono essere considerati cautelativi, essendo stato di fatto trascurato il plusvalore derivanti da eventuali cubature aggiuntive realizzabili nel lotto in esame.

Rispetto al valore sopra determinato, se si vuol tener conto di un andamento attuale del mercato derivante dalle vendite in sede fallimentare o

esecutiva, occorre applicare una sensibile riduzione motivata dal fatto che:

a) si tratta di un esborso economico rilevante; b) essendo la destinazione dell'immobile vincolata a quella di manifattura tabacchi il numero dei potenziali acquirenti si restringe notevolmente, e possono venir meno i sani effetti di una concorrenza sul prezzo: il che potrebbe determinare ribassi non indifferenti.

In definitiva sembra allo scrivente che, qualora si arrivi alla non auspicata ipotesi di una vendita fallimentare si venga a determinare un depauperamento dell'immobile che può essere determinato almeno nel 30 %, ottenendo il seguente **valore di vendita forzata**:

$$€ 17.000.000,00 \times (1 - 30 \%) = € 11.900.000,00.$$

*

Allegati specifici per il presente lotto

Si producono i seguenti allegati specifici per il presente lotto (cfr. elenco ed allegati nella parte terminale della perizia):

1.1 - Foto aerea con evidenziazione del lotto in esame.

1.2 - Estratto di mappa del Foglio 10, evidenziato limitatamente al Lotto 1.

1.3 - Estratto di mappa del Foglio 11, evidenziato limitatamente al Lotto 1.

1.4 - Elaborato planimetrico Foglio 10, Mappale 50.

1.5 - Lista subalterni Foglio 10, Mappale 50.

1.6 - Planimetria catastale del Subalterno 11: scheda 1.

1.7 - Planimetria catastale del Subalterno 11: scheda 2.

1.8 - Planimetria catastale del Subalterno 11: scheda 3.

1.9 - Planimetria catastale del Subalterno 11: scheda 4.

1.10 - Planimetria catastale del Subalterno 11: scheda 5.

- 1.11 - Planimetria catastale del Subalterno 11: scheda 6.
- 1.12 - Planimetria catastale del Subalterno 11: scheda 7.
- 1.13 - Planimetria catastale del Subalterno 11: scheda 8.
- 1.14 - Planimetria catastale del Subalterno 11: scheda 9.
- 1.15 - Planimetria catastale del Subalterno 11: scheda 10.
- 1.16 - Visura per soggetto su MIT s.r.l. (sic).
- 1.17 - Visura a Catasto Terreni Foglio 10, Mappale 50 (ente urbano).
- 1.18 - Visura a Catasto Terreni Foglio 11, Mappale 52 (ente urbano).
- 1.19 - Nota di trascrizione del rogito Amato in data 11.9.2007,
rep.26.436/8.262.
- 1.20 - Nota di trascrizione del rogito Scalamogna in data 12.12.2007,
rep.25.519/9.545.
- 1.21 - Pianta chiave dello stabilimento.
- 1.22 - Documentazione fotografica corpo A (n.13 foto).
- 1.23 - Documentazione fotografica corpo B (n.18 foto).
- 1.24 - Documentazione fotografica corpo C (n.19 foto).
- 1.25 - Documentazione fotografica corpo D (n.12 foto).
- 1.26 - Documentazione fotografica corpo E (n.27 foto).
- 1.27 - Documentazione fotografica corpo F (n.17 foto).
- 1.28 - Documentazione fotografica corpo G (n.12 foto).
- 1.29 - Documentazione fotografica corpo H (n.23 foto).
- 1.30 - Documentazione fotografica corpo I (n.13 foto).
- 1.31 - Documentazione fotografica corpo L (n.21 foto).
- 1.32 - Documentazione fotografica corpo M (n.31 foto).
- 1.33 - Documentazione fotografica corpo N (n.28 foto).

- 1.34 - Documentazione fotografica corpo O (n.13 foto).
- 1.35 - Documentazione fotografica corpo P (n.41 foto).
- 1.36 - Documentazione fotografica corpo Q (n.18 foto).
- 1.37 - Documentazione fotografica corpo R (n.40 foto).
- 1.38 - Documentazione fotografica corpo S (n.1 foto).
- 1.39 - Documentazione fotografica corpo T (n.3 foto).
- 1.40 - Documentazione fotografica corpo CE (n.14 foto).
- 1.41 - Documentazione fotografica corpo CT (n.14 foto).
- 1.42 - Documentazione fotografica manufatti cortile al n.148 (n.13 foto).
- 1.43 - Documentazione fotografica manufatti vicini a B-F-D-G (n.17 foto).
- 1.44 - Documentazione fotografica manufatti vicini ad M (n.26 foto).
- 1.45 - Documentazione fotografica parcheggio (n.3 foto).
- 1.46 - Certificato Prevenzione Incendi n.4580/7.700 in data 16.4.2011.
- 1.47 - Scia per rinnovo del C.P.I. presentata in data 16.2.2014.
- 1.48 - Ulteriore attestazione C.P.I. in data 22.11.2016 a seguito di SCIA integrativa del 21.9.2016.
- 1.49 - Tavola con dislocazione e caratteristiche dell'impianto fotovoltaico.
- 1.50 - Tabulati con il rendimento negli anni dell'impianto fotovoltaico.
- 1.51 - Nota di trascrizione del rogito Mariconda in data 22.3.2000, rep.38.309.
- 1.52 - Nota di trascrizione del rogito Mariconda in data 23.6.2000, rep.38.812/10.334.
- 1.53 - Nota di trascrizione del rogito Mariconda in data 30.6.2003, rep.42.803.
- 1.54 - Nota di trascrizione del rogito Scaldaferrì in data 31.5.2004,

rep.36.833.

1.55 - Nota di trascrizione del rogito Montali in data 25.1.2007,
rep.100.590/15.005.

1.56 - Nota di trascrizione del rogito Amato in data 11.9.2007,
rep.26.436/8.262.

1.57 - Elenco sintetico formalità MIT S.p.A.

1.58 - Elenco sintetico formalità MIT s.r.l. – 1.

1.59 - Elenco sintetico formalità MIT s.r.l. – 2.

1.60 - Elenco sintetico formalità ETI S.p.A. – 1.

1.61 - Elenco sintetico formalità ETI S.p.A. – 2.

1.62 - Elenco sintetico formalità ETI S.p.A. – 3.

1.63 - Elenco sintetico formalità ETI S.p.A. – 4.

1.64 - Elenco sintetico formalità BAT S.p.A. – 2.

1.65 - Elenco sintetico formalità BAT S.p.A. – 3.

1.66 - Stralcio dal P.R.G. di Chiaravalle per la zona in esame.

1.67 - Stralcio dal P.A.I. per la zona in esame.

1.68 - Stralcio dalle n.t.a. del P.R.G. per la zona in esame.

1.69 - Delibera di C.C. n.64 in data 4.7.1997 per approvazione della
Variante Particolare Manifattura Tabacchi.

1.70 - Istanza della British American Tobacco Italia S.p.A. alla
Soprintendenza in data 27.3.2007.

1.71 - Nota della Soprintendenza in data 24.4.2007, prot.4.772.

1.72 - Istanza della Manifattura Italiana Tabacco S.p.A. alla Soprintendenza
in data 24.6.2009.

1.73 - Nota della Soprintendenza in data 17.7.2009, prot.9.042.

LOTTO 2
Abitazione a Chiaravalle
in Viale Marconi n.156

Descrizione catastale

Il cespite, localizzato nella foto aerea dell'ALLEGATO 2.1, corrisponde alla seguente descrizione catastale:

*abitazione classificata di tipo economico sita a Chiaravalle (AN) in Viale Marconi n.156, già suddivisa piano terreno in ingresso, disimpegno, corridoio, ripostiglio, tinello, cucina, dispensa, quattro camere, bagno e corte esclusiva, nonché un pollaio su corte prossima al canale Vallato, a e comprendente inoltre a piano ammezzato una soffitta, censita a Catasto Fabbricati in forma non aggiornata al **Foglio 10, Mappale 50, Subalterno 2, Viale Marconi n.86 (sic), Piani T-1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenze vani 8, R.C. € 475,14, confinante con Viale Marconi, residua proprietà MIT S.p.A. su più lati, salvo altri.***

Negli ALLEGATI da 2.2 a 2.6 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

Proprietà

L'immobile risulta di proprietà della MIT S.p.A. in base ai seguenti atti:

- scrittura privata autenticata a rogito del notaio Luca Amato, di Roma, in data 11.9.2007, rep.26.436/8.262, con cui la BAT Italia S.p.A. ha conferito alla MIT s.r.l. i beni in esame (ALLEGATO 2.7);

- rogito del notaio Pierluigi Scalamogna, di Abbiategrasso, in data 12.12.2007, rep.25.519/9.545, per trasformazione in S.p.A. (ALLEGATO 2.8).

Stato dell'immobile

Secondo informazioni attinte per le vie brevi dalla MIT S.p.A. l'immobile è attualmente concesso in uso, con un contratto di comodato a titolo oneroso, al dipendente aziendale Dott. Massimo Vitarelli.

Non è stato fornito allo scrivente il relativo contratto.

Descrizione dell'immobile

L'unità si trova in posizione fronte strada del corpo Q, le cui caratteristiche costruttive generali abbiamo già descritto nella parte dedicata al Lotto 1, trattandosi di un edificio ad uso promiscuo che solo per questa piccola parte ha destinazione residenziale.

A dire il vero nell'alloggio, rispetto alla suddivisione riportata nella planimetria catastale, sono state realizzate alcune modifiche che fanno pensare ad una utilizzazione mista, in parte a residenza ed in parte ad ufficio di servizio, con una certa indefinitezza.

Come evidenzia la documentazione fotografica dell'ALLEGATO 2.9 l'unità, accessibile da un portone in legno, è stata dotata di una bussola d'ingresso in legno e vetro (foto 2), dietro la quale è stata realizzata una parete in cartongesso con un'asola, a mo' di sportello d'ufficio, demolendo invece le pareti che definivano il vano retrostante. Nel vano a seguire sono stati ricavati due piccoli bagni di servizio, ciascuno dei quali sfrutta mezza finestra (foto 8÷10). È stato eliminato un ripostiglio prima presente nel corridoio (foto 7). La cucina è stata separata dal vano attiguo (foto 13÷15).

Le finestre verso il giardino sono riportate in modo non corretto nella planimetria catastale.

Si hanno pavimenti in ceramica, battiscopa in legno, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti in ceramica nella cucina e nei bagni, finestre in parte in alluminio con vetrocamera, in parte in abete verniciato, con tapparelle avvolgibili in PVC, porte in legno, riscaldamento a mezzo di termosifoni alimentati da caldaia murale a gas metano posizionata nella cucina. La corte (foto 16) appare globalmente di minor superficie rispetto all'identificazione catastale (probabilmente ristretta con la realizzazione della pista ciclabile su Viale Marconi) e soprattutto di non elevata fruibilità.

La parte finale dell'appartamento, come rappresentato nella planimetria catastale, è stata in realtà interclusa con una mezza parete in cartongesso e resa accessibile alla parte "produttiva" dove è presente l'ex deposito di biciclette (foto 17÷18). In questo settore sono stati ricavati un disimpegno e due bagni (forse servizi per autisti), con le medesime caratteristiche di finiture, ed una mezza finestra è stata trasformata in porta ottenendo un'uscita laterale (foto 19÷22).

L'impianto elettrico è sotto traccia, a norma. L'impianto di riscaldamento, come detto, è autonomo, a gas metano.

La planimetria catastale riporta, oltre ad una minuscola soffitta nel piano ammezzato, anche una corte apparentemente esclusiva in posizione distaccata, con soprastante pollaio. Questa corte su cui gravava il manufatto (oggi non più esistente) si trova oltre il Fosso Vallato (ad est) e di fatto non è utilizzata ed ha poca correlazione con la funzionalità ordinaria dell'appartamento.

Consistenza

L'immobile, al lordo delle murature interne ed esterne, ha la seguente consistenza (le misure sono tratte dalla planimetria catastale):

Piano terreno:

- alloggio (compresa parte distaccata con due bagni)..... 167 mq
- corte esclusiva su Viale Marconi (consistenza teorica) 159 mq
- ex pollaio e presunta corte esclusiva alloggio Sub.2 59 mq

Piano ammezzato:

- soffitta 10 mq

Condizioni di manutenzione e conservazione

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione e conservazione nelle parti interne, grazie agli interventi messi in atto di recente, anche se con alcune parti da rifinire meglio.

Le condizioni esterne del fabbricato denotano invece la necessità di una manutenzione delle facciate e delle parti comuni, aspetto problematico in virtù della piccola “quota millesimale” attribuibile all'unità in esame.

Regolarità urbanistica

Si rimanda alle informazioni fornite per il Lotto 1, in quanto trattasi di porzione del medesimo insediamento.

Si precisa quanto segue:

- corrispondenza catastale: la planimetria catastale **non è aggiornata** a seguito di modifiche interne intervenute in particolare nella zona d'ingresso, nel corridoio, in un vano dove sono stati realizzati due bagni, nella cucina, nella parte terminale dell'appartamento che è stata separata e resa accessibile da altra zona. Inoltre è stata aperta una porta sulla

parete lato nord e vi sono imprecisioni nelle indicazioni delle aperture esterne e della corte. Apparentemente l'unità potrebbe essere stata utilizzata per attività non abitative. Infine non è più individuabile in loco il manufatto destinato a pollaio; è necessario quindi aggiornare la planimetria catastale;

- regolarità urbanistica: si rimanda a tutto quanto illustrato per il Lotto 1, con la medesima precisazione che non è possibile, sulla scorta della documentazione reperita, un corretto pronunciamento sulla regolarità dell'immobile, che comunque risulta accatastato sin dal 1964 per conto dell'Amministrazione Monopoli di Stato. Si può comunque osservare che le modifiche recenti, sopra descritte, non essendo state riportate nella planimetria catastale né documentate con una pratica specifica, determinano una irregolarità da sanare, con iter che è tutto da verificare nella fattibilità sia per la questione più generale del vincolo di tutela sia per l'inclusione nella zona urbanistica dov'è consentito solo il restauro conservativo.

Le difformità riscontrate verranno comunque tenute in considerazione in sede di valutazione applicando opportune detrazioni per oneri e deprezzamenti.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Da informazioni attinte presso la direzione tecnica della MIT S.p.A. non risulta redatta certificazione A.P.E. per l'immobile in esame.

Vincoli e servitù

Si rimanda alle informazioni generali fornite in precedenza per il Lotto 1.

Divisibilità - Accorpabilità

Non si ritiene economicamente conveniente, nelle condizioni attuali, ipotizzare un frazionamento dell'immobile in più parti, anche se sussiste teoricamente la possibilità di ricavare unità più piccole (ad esempio ad uso foresteria) o di scorporare porzioni da destinare alle parti vicine, come oggi effettivamente avviene.

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:
 - ⇒ posizione in fregio a Viale Marconi;
 - ⇒ discreta consistenza;
 - ⇒ condizioni interne discrete;
 - ⇒ zona facilmente accessibile e di espansione residenziale, dotata di esercizi commerciali;
- elementi sfavorevoli:
 - ⇒ attuale suddivisione dell'alloggio;
 - ⇒ concezione originaria “in linea” non molto accattivante;
 - ⇒ connotazione di unità pertinenziale ad uno stabilimento produttivo;
 - ⇒ aspetti urbanistici non regolari e da inserire in un contesto di regolarizzazione più generale (come descritto per il Lotto 1).

Come già evidenziato per il Lotto 1 l'OMI in zona propone valori di € 900,00/mq ÷ € 1.200,00/mq per abitazioni civili in condizioni normali, e di € 650,00/mq ÷ € 900,00/mq per quelle di tipo economico sempre in condizioni normali.

Le agenzie immobiliari evidenziano notevoli variazioni nelle proposte, ma per alloggi di target medio o medio basso si attestano intorno ad € 900,00/me ÷ € 1.200,00/mq. Si tratta comunque di alloggi che complessivamente appaiono in fabbricati ed in contesti superiori rispetto all'unità qui in esame, che invece è parte di un fabbricato di aspetto non accattivante, con necessità di manutenzione e, nell'attuale situazione urbanisticamente "bloccata", inevitabilmente correlato all'attività produttiva.

Considerati tutti gli elementi in gioco si ritiene di attestare il valore unitario su un parametro particolarmente contenuto e di inserire ulteriori penalizzazioni sia per la situazione urbanistica che per la pertinenzialità allo stabilimento produttivo, proponendo in definitiva la valutazione sotto riportata:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. di ragguaglio</i>	<i>Prezzo unitario</i>	<i>Valore di mercato arrotondato</i>	<i>Parziali</i>
Abitazione a piano terra	167	1,00	€ 600,00	€ 100.000,00	
Corte esclusiva (superficie convenzionale)	159	0,05	€ 30,00	€ 5.000,00	
Soffitta a piano ammezzato	10	0,17	€ 100,00	€ 1.000,00	€ 106.000,00
Corte esclusiva in posizione distaccata (ex pollaio, eventualmente idonea per piccolo orto)	59	0,03	€ 20,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Valore complessivo teorico					€ 107.000,00
Detrazione per regolarizzazioni urbanistiche, riduzioni in pristino, accertamenti, inclusione nel complesso produttivo					€ 20.000,00
Valore commerciale del Lotto 2					€ 87.000,00

In definitiva all'immobile in esame può essere attribuito, nelle condizioni odierne ed in relazione all'andamento delle compravendite in zona, un valore a libero mercato pari ad € **87.000,00**.

Qualora si applichi anche a tale unità una riduzione del 30 % per vendita forzata si otterrebbe un valore di sicuro realizzo pari ad € 61.000,00.

*

Allegati specifici per il presente lotto

Si producono i seguenti allegati specifici per il presente lotto (cfr. anche elenco generale nella parte terminale della perizia):

2.1 - Foto aerea con evidenziazione del lotto in esame.

2.2 - Estratto di mappa (vedasi ALLEGATO 1.2).

2.3 - Elaborato planimetrico (vedasi ALLEGATO 1.4).

2.4 - Lista subalterni (vedasi ALLEGATO 1.5).

2.5 - Planimetria catastale del Subalterno 2.

2.6 - Visura per soggetto su MIT s.r.l. (vedasi ALLEGATO 1.16).

2.7 - Nota di trascrizione del rogito Amato in data 11.9.2007, rep.26.436/8.262 (vedasi ALLEGATO 1.19).

2.8 - Nota di trascrizione del rogito Scalamogna in data 12.12.2007, rep.25.519/9.545 (vedasi ALLEGATO 1.20).

2.9 - Documentazione fotografica (n.22 foto).

LOTTO 3
Abitazione a Chiaravalle
in Viale Marconi n.144

Descrizione catastale

Il cespite corrisponde alla seguente descrizione catastale:

*abitazione classificata di tipo economico sita a Chiaravalle (AN) in Viale Marconi n.144 (a Catasto 102), a piano terreno, comprendente ingresso, disimpegno, cucina, quattro camere, bagno e ripostiglio, censita a Catasto Fabbricati in forma non aggiornata al **Foglio 10, Mappale 50, Subalterno 9**, Viale Marconi n.102 (sic), Piano T, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 7, R.C. € 415,75, confinante con Viale Marconi, residua proprietà MIT S.p.A. su tutti i lati, salvo altri.*

Negli ALLEGATI da 3.2 a 3.6 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

Proprietà

L'immobile risulta di proprietà della MIT S.p.A. in base ai seguenti atti:

- scrittura privata autenticata a rogito del notaio Luca Amato, di Roma, in data 11.9.2007, rep.26.436/8.262, con cui la BAT Italia S.p.A. ha conferito alla MIT s.r.l. i beni in esame (ALLEGATO 3.7);
- rogito del notaio Pierluigi Scalamogna, di Abbiategrasso, in data 12.12.2007, rep.25.519/9.545, per trasformazione in S.p.A. (ALLEGATO 3.8).

Stato dell'immobile

L'immobile è oggi dismesso e non utilizzato, comunque nella disponibilità dell'azienda proprietaria.

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica dell'ALLEGATO 3.9.

L'immobile è compreso in un edificio che affaccia direttamente su Viale Marconi, posto in adiacenza all'ingresso all'asilo nido, che peraltro si estende a piano primo proprio su questo fabbricato.

L'edificio, complessivamente articolato sui piani terreno (rialzato) e primo, si presenta con una conformazione architettura semplice ed ha struttura portante presumibilmente in muratura o di tipo misto, solai almeno in parte in ferro e volterrane, facciate intonacate e tinteggiate, copertura a mezzo padiglione con manto in tegole di laterizio.

L'unità in esame è costituita da un appartamento a piano terreno, che si raggiunge, una volta aperto il portone sulla strada, attraverso un ingresso dotato di una piccola rampa di scale (foto 3). L'alloggio è stato da tempo dismesso e quindi in condizioni di totale abbandono e degrado. Si osserva che nella parte terminale del corridoio le porte che si aprono su entrambi i lati sono state murate (foto 10) e pertanto non si ha più accesso al bagno ed alla camera indicati in questa posizione. Questi vani sono stati annessi allo stabilimento produttivo (corpo I ed L) e sono riconoscibili nelle foto da 11 a 16.

L'appartamento ha pavimenti in linoleum (forse sovrapposti a vecchie marmette), battiscopa in parte in legno o PVC ed in parte sostituiti

da vernice, infissi in abete verniciato con vetri semplici e tapparelle avvolgibili in legno (in un caso sono presenti inferriate), porte interne in abete verniciato, impianto elettrico sotto traccia, impianto termico con termosifoni.

I due vani annessi alla parte produttiva sono accessibili dalla tettoia nella zona di carico/scarico del prodotto finito, sottoposta a controllo dall’Agenzia delle Dogane e dei Monopoli: un vano ha pavimento in mattonelle di graniglia bicolore, pareti intonacate e tinteggiate, riscaldamento da termosifone elettrico (foto 13). Il bagno, raggiungibile attraversando un vano afferente altra unità (foto 14), ha rivestimenti in vecchie piastrelle smaltate e riscaldamento con termosifone.

Consistenza

L’immobile, al lordo delle murature interne ed esterne, ha la seguente consistenza (le misure sono tratte dalla planimetria catastale):

Piano rialzato:

- appartamento (parte oggi accessibile da Viale Marconi) 142 mq
 - appartamento (parte oggi mutata d’uso ed accessibile dallo stabilimento produttivo) 57 mq
- 199 mq

Condizioni di manutenzione e conservazione

L’immobile è in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, sia per versare in stato di totale abbandono, sia per la vetustà degli impianti e delle finiture che apparentemente non hanno subito interventi di manutenzione, forse sin dalla originaria costruzione dell’edificio.

Solo la porzione annessa allo stabilimento produttivo è in condizioni

leggermente migliori, comunque con finiture vetuste.

È pertanto evidente che l'unità va considerata quale immobile da ristrutturare integralmente, decidendo preventivamente se rinunciare alla parte annessa allo stabilimento (con relative pratiche edilizie) ovvero se ripristinare la configurazione catastale.

Regolarità urbanistica

Si rimanda a tutti i dati forniti nella parte dedicata al Lotto 1, da intendersi comuni a tutto l'edificato in questa zona.

Premesso che, come accennato, non è stato possibile un riscontro completo di tutti i titoli abilitativi, anche per la particolare natura dell'immobile e le epoche di costruzione, dall'esame della documentazione catastale e di alcuni più recenti progetti che sono stati esaminati si può concludere quanto segue:

- corrispondenza catastale: l'immobile **non corrisponde** alla planimetria catastale in quanto sono stati chiusi due vani (camera e bagno) annettendoli di fatto ad altra unità e realizzando nuove aperture interne ed esterne (su cortili dello stabilimento); la rappresentazione della scala all'interrato, vicina all'ingresso, è incerta;
- regolarità urbanistica: non potendosi fornire alcuna considerazione sulle pratiche pregresse si osserva comunque che l'esistenza delle suddette difformità porta ad affermare che l'immobile **non corrisponde** a quanto autorizzato.

Le difformità riscontrate verranno comunque tenute in considerazione in sede di valutazione applicando opportune detrazioni per oneri e deprezzamenti.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Da informazioni attinte presso la direzione tecnica della MIT S.p.A. non risulta redatta certificazione A.P.E. per l'immobile in esame.

Vincoli e servitù

Si rimanda alle informazioni fornite per il Lotto 1.

Divisibilità - Accorpabilità

Non si ritiene economicamente conveniente, nelle condizioni attuali, ipotizzare un frazionamento dell'immobile in più unità, anche se di fatto tale frazionamento già si verifica con la suddivisione dell'immobile e l'assegnazione di una parte all'attività produttiva.

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:
 - ⇒ posizione in fregio a Viale Marconi;
 - ⇒ notevole consistenza;
 - ⇒ forma planimetricamente compatta (tranne che per l'inclusione di due vani scale), idonea per trasformazioni, con una maggiore appetibilità dell'immobile in termini di risultato finale post ristrutturazione;
 - ⇒ zona della città facilmente accessibile e di espansione residenziale, dotata di esercizi commerciali;
 - ⇒ posizione nel corpo N tradizionalmente vocato ad attività non produttive, potenzialmente assoggettabile ad interventi di recupero;
 - ⇒ posizione in zona PC esterna al perimetro di maggior tutela della zona A1-2;

• elementi sfavorevoli:

⇒ stato di abbandono totale che impone di considerare l'immobile da recuperare con intervento di rinnovo completo;

⇒ visuale sul lato sud non ottimale;

⇒ connotazione di unità pertinenziale ad uno stabilimento produttivo;

⇒ aspetti urbanistici non regolari e da inserire in un contesto di regolarizzazione più generale (come descritto per il Lotto 1).

Come già detto, l'OMI in zona propone valori di € 900,00/mq ÷ € 1.200,00/mq per abitazioni civili e di € 650,00/mq ÷ € 900,00/mq per quelle di tipo economico, in condizioni normali. Le agenzie immobiliari evidenziano per alloggi di target medio o medio-basso valori intorno ad € 900,00/me ÷ € 1.200,00/mq, trattandosi comunque di fabbricati e contesti superiori rispetto all'unità qui in esame, gravata anche da una inevitabile correlazione all'attività produttiva. Considerati tutti gli elementi in gioco si adotta un valore unitario correlato alla fattispecie di immobile da ristrutturare, proponendo in definitiva la seguente valutazione:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. di ragguaglio</i>	<i>Prezzo unitario</i>	<i>Valore di mercato arrotondato</i>	<i>Parziali</i>
Appartamento Sub.9 a piano rialzato: zona annessa al controllo fiscale	57	0,80	€ 400,00	€ 23.000,00	
Appartamento Sub.9 a piano rialzato: zona residua compresa scala	142	1,00	€ 500,00	€ 71.000,00	€ 94.000,00
Valore complessivo teorico					€ 94.000,00
Detrazione per regolarizzazioni urbanistiche, riduzioni in pristino, accertamenti, inclusione nel complesso produttivo					€ 14.000,00
Valore commerciale del Lotto 3					€ 80.000,00

In definitiva all'immobile in esame può essere attribuito, nelle condizioni odierne ed in relazione all'andamento delle compravendite in zona, un valore a libero mercato pari ad € **80.000,00**.

Qualora si applichi anche a tale unità una riduzione del 30 % per vendita forzata (ed "in blocco" con l'intero stabilimento) si otterrebbe un valore di sicuro realizzo pari ad € 56.000,00.

*

Allegati specifici per il presente lotto

Si producono i seguenti allegati specifici per il presente lotto (cfr. anche elenco generale nella parte terminale della perizia):

- 3.1 - Foto aerea con evidenziazione del lotto in esame.
- 3.2 - Estratto di mappa (vedasi ALLEGATO 1.2).
- 3.3 - Elaborato planimetrico (vedasi ALLEGATO 1.4).
- 3.4 - Lista subalterni (vedasi ALLEGATO 1.5).
- 3.5 - Planimetria catastale del Subalterno 9.
- 3.6 - Visura per soggetto su MIT s.r.l. (vedasi ALLEGATO 1.16).
- 3.7 - Nota di trascrizione del rogito Amato in data 11.9.2007, rep.26.436/8.262 (vedasi ALLEGATO 1.19).
- 3.8 - Nota di trascrizione rogito del Scalamogna in data 12.12.2007, rep.25.519/9.545 (vedasi ALLEGATO 1.20).
- 3.9 - Documentazione fotografica (n.16 foto).

LOTTO 4
Abitazione a Chiaravalle
in Viale Marconi n.152
(Subalterno 12)

Descrizione catastale

Il cespite corrisponde alla seguente descrizione catastale:

*abitazione classificata di tipo economico sita a Chiaravalle (AN) in Viale Marconi n.152, a piano primo, comprendente ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, quattro camere, tre disimpegni, due bagni ed un terrazzo, censita a Catasto Fabbricati al **Foglio 10, Mappale 50, Subalterno 12, Viale Marconi n.154 (sic), Piano 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 8,5, R.C. € 592,63, confinante con residua proprietà MIT S.p.A. su tutti i lati, salvo altri.***

Negli ALLEGATI da 4.2 a 4.6 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

Proprietà

L'immobile risulta di proprietà della MIT S.p.A. in base ai seguenti atti:

- scrittura privata autenticata a rogito del notaio Luca Amato, di Roma, in data 11.9.2007, rep.26.436/8.262, con cui la BAT Italia S.p.A. ha conferito alla MIT s.r.l. i beni in esame (ALLEGATO 4.7);
- rogito del notaio Pierluigi Scalamogna, di Abbiategrosso, in data 12.12.2007, rep.25.519/9.545, per trasformazione in S.p.A. (ALLEGATO 4.8).

Stato dell'immobile

Secondo informazioni attinte per le vie brevi presso la MIT S.p.A. l'immobile non è attualmente utilizzato ed è quindi nelle disponibilità aziendali.

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica dell'ALLEGATO 4.9.

L'immobile è compreso nel corpo Q, un edificio che si trova a destra dell'ingresso principale allo stabilimento, articolato sui piani terreno (adibito a spaccio aziendale, garage, spogliatoi della parte produttiva ed androne/accessori alle residenze) e primo (destinato a due appartamenti).

L'immobile ha struttura in muratura (forse in parte di tipo misto), con facciate intonacate e tinteggiate sui tre lati visibili da Viale Marconi ed invece in mattoni a vista nella facciata sul retro, prospettante verso l'ingresso del Fosso Vallato all'interno del corpo P (foto 3). Su quest'ultimo lato è presente un terrazzo a servizio dell'appartamento qui in esame (lo si intravede nella foto 8). La copertura è di tipo piano praticabile, originariamente pavimentata in marmette sulle quali sono state poi sovrapposte resine o guaine ardesiate (foto 11). È presente una gabbia di Faraday per la messa a terra dell'edificio. I solai sono presumibilmente in laterocemento o in ferro e volterrane: quello di copertura, da un punto nel quale è stato rimosso il controsoffitto, appare in travi Varese e tavelloni.

Il vano scale, dotato di portone in legno, è pavimentato in marmo bianco ed in parte n mattonelle di graniglia, con balaustra in metallo e mancorrente in legno (foto 5, 6, 9 e 10). Tra i due appartamenti a piano

primo è realizzato un piccolo pozzo di luce (foto 7) con copertura in eternit sopraelevata.

Da osservare che il vano scale, dopo una prima rampa a salire, consente di optare per la prosecuzione verso il primo piano ovvero per scendere nuovamente ad un portone che immette sulla corte (foto 6): quest'ultima parte tuttavia, come specificheremo meglio per il successivo Lotto 5, è da ritenersi pertinenza esclusiva dell'appartamento a piano primo più grande, diverso da quello qui in esame. Parimenti, lo stesso prolungamento del vano scale che si vede nella foto 6 è pertinenza esclusiva del Lotto 5.

L'appartamento in esame è accessibile dalla porta che si vede sulla sinistra della foto 9. È in condizioni adeguatamente rifinite, con portoncino non blindato, pavimenti in ceramica, battiscopa in legno, due bagni pavimentati e rivestiti in ceramica, uno dotato di doccia ed uno di vasca, infissi esterni in alluminio con vetrocamera e tapparelle in PVC, porte interne tamburate in legno, impianto elettrico sotto traccia, videocitofono, impianto termico autonomo, a gas metano di rete, alimentato da una caldaia murale (ne sono presenti due, una interna ed una esterna alla cucina), con termosifoni in ghisa. Il terrazzo è pavimentato in marmette e, come tutti gli esterni del fabbricato, meno rifinito.

Consistenza

L'immobile, al lordo delle murature interne ed esterne, ha la seguente consistenza (le misure sono tratte dalla planimetria catastale):

Piano primo:

- ingresso comune agli alloggi 47 mq

- vano scale comune e pozzo di luce 55 mq
- appartamento Sub.12 218 mq
- terrazzo esclusivo appartamento Sub.12 25 mq

Condizioni di manutenzione e conservazione

L'immobile è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione per quanto riguarda le finiture interne, dove risulta tutt'al più necessaria qualche ripresa di tinteggiatura.

Invece gli esterni, per tutto l'edificio, sono carenti di manutenzione e conferiscono un aspetto dimesso alla palazzina.

Regolarità urbanistica

Si rimanda a tutti i dati forniti nella parte dedicata al Lotto 1, da intendersi comuni a tutto l'edificato in questa zona.

Ricordando che non è stato possibile un riscontro completo di tutti i titoli abilitativi, anche per la particolare natura dell'immobile e le epoche di costruzione, dall'esame della documentazione catastale e di alcuni più recenti progetti che sono stati esaminati si può concludere quanto segue:

- corrispondenza catastale: l'immobile **corrisponde** alla planimetria catastale;
- regolarità urbanistica: non potendosi fornire alcuna considerazione sulle pratiche pregresse si può solo osservare che l'accatastamento dell'unità è stato modificato nel 2004, anno in cui nell'elencazione precedentemente fornita per il Lotto 1 non risultano pratiche edilizie.

La possibilità di variazioni interne eseguite senza titolo, come pure la questione più ampia sul vincolo di tutela, verrà comunque tenuta in considerazione in sede di valutazione.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Da informazioni attinte presso la direzione tecnica della MIT S.p.A. non risulta redatta certificazione A.P.E. per l'immobile in esame.

Vincoli e servitù

Si rimanda alle informazioni fornite per il Lotto 1.

Divisibilità - Accorpabilità

Pur avendo l'alloggio una notevole consistenza, che certamente renderebbe possibile la suddivisione in più unità, non si ritiene che rientri nei fini della presente perizia ipotizzare un frazionamento che comunque, vista la strutturazione dell'immobile, comporterebbe spese di trasformazione non trascurabili.

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:
 - ⇒ inclusione in un edificio nelle vicinanze di Viale Marconi (anche se con accesso dal piazzale d'ingresso allo stabilimento);
 - ⇒ notevole consistenza (che può costituire tuttavia un elemento sfavorevole in una trattativa commerciale "autonoma");
 - ⇒ buone condizioni interne ed immediata utilizzabilità dell'alloggio;
 - ⇒ zona della città facilmente accessibile e di espansione residenziale, dotata di esercizi commerciali;
- elementi sfavorevoli:
 - ⇒ condizioni non ottimali dell'edificio per quanto riguarda le parti comuni esterne ed interne;

⇒ visuale sul lato sud non ottimale;

⇒ vicinanza al Fosso Vallato (zanzare, umidità);

⇒ aspetti urbanistici non regolari e da inserire in un contesto di regolarizzazione più generale (come descritto per il Lotto 1).

Come già detto, l'OMI in zona propone valori di € 900,00/mq ÷ € 1.200,00/mq per abitazioni civili e di € 650,00/mq ÷ € 900,00/mq per quelle di tipo economico, in condizioni normali. Le agenzie immobiliari evidenziano per alloggi di target medio o medio-basso valori intorno ad € 900,00/me ÷ € 1.200,00/mq, trattandosi comunque di fabbricati e contesti superiori rispetto all'unità qui in esame, gravata anche da una inevitabile correlazione all'attività produttiva. Considerati tutti gli elementi in gioco si propone la seguente valutazione:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. di ragguaglio</i>	<i>Prezzo unitario</i>	<i>Valore di mercato arrotondato</i>	<i>Parziali</i>
Ingresso comune agli alloggi a PT	47	0,00	€ -	€ -	
Vano scale comune e pozzo di luce a P1	55	0,00	€ -	€ -	€ -
Abitazione a piano primo	218	1,00	€ 600,00	€ 131.000,00	
Terrazzo esclusivo a P1	25	0,25	€ 150,00	€ 4.000,00	€ 135.000,00
Lastrico solare comune a P2 (valore pro quota)	586	0,03	€ 15,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Vano scale comune e pozzo di luce a P2	55	0,00	€ -	€ -	€ -
Valore complessivo teorico					€ 144.000,00
Detrazione per regolarizzazioni urbanistiche, riduzioni in pristino, accertamenti, inclusione nel complesso produttivo					€ 14.000,00
Valore commerciale del Lotto 4					€ 130.000,00

In definitiva all'immobile in esame può essere attribuito, nelle condizioni odierne ed in relazione all'andamento delle compravendite in zona, un valore a libero mercato pari ad € **130.000,00**.

Qualora si applichi anche a tale unità una riduzione del 30 % per vendita forzata (ed "in blocco" con l'intero stabilimento) si otterrebbe un valore di sicuro realizzo pari ad € 91.000,00.

*

Allegati specifici per il presente lotto

Si producono i seguenti allegati specifici per il presente lotto (cfr. anche elenco generale nella parte terminale della perizia):

- 4.1 - Foto aerea con evidenziazione del lotto in esame.
- 4.2 - Estratto di mappa (vedasi ALLEGATO 1.2).
- 4.3 - Elaborato planimetrico (vedasi ALLEGATO 1.4).
- 4.4 - Lista subalterni (vedasi ALLEGATO 1.5).
- 4.5 - Planimetria catastale del Subalterno 12.
- 4.6 - Visura per soggetto su MIT s.r.l. (vedasi ALLEGATO 1.16).
- 4.7 - Nota di trascrizione del rogito Amato in data 11.9.2007, rep.26.436/8.262 (vedasi ALLEGATO 1.19).
- 4.8 - Nota di trascrizione del rogito Scalamogna in data 12.12.2007, rep.25.519/9.545 (vedasi ALLEGATO 1.20).
- 4.9 - Documentazione fotografica (n.22 foto).

LOTTO 5
Abitazione a Chiaravalle
in Viale Marconi n.152
(Subalterno 13)

Descrizione catastale

Il cespite corrisponde alla seguente descrizione catastale:

*abitazione classificata di tipo economico sita a Chiaravalle (AN) in Viale Marconi n.152, comprendente a piano terreno androne esclusivo, cantina (oggi sdoppiata), corte esclusiva, portico e ripostiglio esterno, a piano primo ingresso-soggiorno (indicato come camera), sei camere, cucina, due corridoi, due disimpegni, due bagni, un ripostiglio ed un terrazzo, censita al Catasto Fabbricati in forma non aggiornata al **Foglio 10, Mappale 50, Subalterno 13, Viale Marconi n.154 (sic), Piano 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 12, R.C. € 836,66, confinante con residua proprietà MIT S.p.A. su tutti i lati.***

Negli ALLEGATI da 5.2 a 5.6 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

Proprietà

L'immobile risulta di proprietà della MIT S.p.A. in base a:

- scrittura privata autenticata a rogito del notaio Luca Amato, di Roma, in data 11.9.2007, rep.26.436/8.262, con cui la BAT Italia S.p.A. ha conferito alla MIT s.r.l. i beni in esame (ALLEGATO 5.7);
- rogito del notaio Pierluigi Scalamogna, di Abbiategrosso, in data 12.12.2007, rep.25.519/9.545, per trasformazione in S.p.A. (ALLEGATO 5.8).

Stato dell'immobile

Secondo informazioni attinte per le vie brevi l'immobile è attualmente concesso in uso, con un contratto di comodato a titolo oneroso, al direttore di stabilimento Ing. Carmine Avertua.

Non è stato fornito allo scrivente il relativo contratto.

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica dell'ALLEGATO 5.9.

L'unità immobiliare in esame è il secondo appartamento (in realtà quello principale, storicamente dato in uso al direttore dello stabilimento) compreso nel corpo Q: si rimanda pertanto a tutte le informazioni generali sull'edificio già fornite per il Lotto 4.

L'appartamento dispone di affacci sia su Viale Marconi che sull'ingresso principale dello stabilimento (foto 1 e 2), nonché sulla corte di accesso secondario da Viale Marconi mostrata dal fotomontaggio 3.

Come già accennato il vano scale comune, dopo una prima rampa a salire, consente di proseguire verso il primo piano ovvero di scendere nuovamente raggiungendo una zona dalla quale si raggiunge un portone che immette sulla corte (foto 4): quest'ultima, insieme ad un ripostiglio soprastante, è da ritenersi pertinenza esclusiva dell'appartamento in esame, così come lo è il tratto di androne/scale mostrato appunto dalla foto 4. Si osserva infatti che l'elaborato planimetrico (ALLEGATI 5.3 e 5.4) classifica per mero errore tali porzioni come Subalterno 3, mentre detto Subalterno risulta soppresso: si intende invece Subalterno 13, ossia lo stesso che contraddistingue l'appartamento a primo piano. Infatti questi manufatti

vengono indicati – seppure con errori grafici – nella seconda scheda che caratterizza appunto il Subalterno 13.

Il giardino, condizioni di abbandono, è recitato con muretto e cancellata metallica e dotato di piccola fontana ed arredi da esterno, nonché di ingressi dall'esterno, e confina con un manufatto della parte produttiva (foto 5, 6 e 7). È presente un piccolo portico, non accatastato, sottostante un terrazzo dell'appartamento a primo piano (foto 8). Nella parte più stretta, verso il Fosso Vallato, è presente un piccolo deposito attrezzi (foto 9 e 10).

Il vano che si vede sulla destra dell'androne mostrato dalla foto 4 è risultato accessibile in uno dei sopralluoghi ed è mostrato dalle foto 30÷32 (dalle quali si evincono evidenti risalite di acqua). L'unico vano riportato nella planimetria catastale (vedasi scheda 2 del Sub.13, in ALLEGATO 5.5, secondo foglio) è stato suddiviso ricavando due ambienti. Il secondo ha ingresso dalla corte esterna, nella posizione che si intravede dietro l'albero nella foto 11, ed è un piccolo ripostiglio nel quale è installata una caldaia murale probabilmente a servizio dell'appartamento in esame (foto 12).

L'appartamento in esame è accessibile a primo piano dal portoncino che si vede nella foto 13.

Un'ala (foto 14÷22) è effettivamente utilizzata e ben rifinita, con pavimenti e battiscopa in marmo, tranne che nel bagno pavimentato e rivestito in ceramica e dotato di doccia.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e tapparelle in PVC. Le porte sono tamburate in legno, generalmente con specchiature.

L'impianto elettrico è sotto traccia. È presente il videocitofono.

L'impianto termico è autonomo, a gas metano di rete, alimentato da

una caldaia murale, con termosifoni in ghisa.

Un'altra ala dell'appartamento (foto 23÷29) non viene utilizzata in quanto in degrado per infiltrazioni dal soprastante lastrico solare che in qualche caso hanno anche fatto crollare il controsoffitto in cartongesso esistente presumibilmente in tutto l'appartamento. Questa porzione – originariamente la zona di servizio nella quale era installata la cucina – ha finiture più economiche, con pavimenti in marmette o in graniglia.

Consistenza

L'immobile, al lordo delle murature interne ed esterne, ha la seguente consistenza (le misure sono tratte dalle planimetrie catastali):

Piano terreno:

- ingresso comune agli alloggi 47 mq
- androne e vano scale esclusivo 55 mq
- ripostiglio nell'androne (oggi suddiviso) 43 mq
- portico sulla corte 19 mq
- ripostiglio sulla corte 17 mq
- corte scoperta esclusiva (a giardino) 662 mq

Piano primo:

- vano scale comune e pozzo di luce 55 mq
- appartamento 370 mq
- terrazzo/balcone esclusivo 22 mq

Piano secondo (copertura):

- terrazza comune (lastrico solare) 588 mq
- vano scale comune e pozzo di luce 55 mq

*

Condizioni di manutenzione e conservazione

L'appartamento, essendo decisamente sovrabbondante rispetto alle esigenze di una residenza di servizio, è utilizzato solo per una porzione, che è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione. Invece la parte non utilizzata, come evidenziato in precedenza, è in condizioni fatiscenti, molto danneggiata da pregresse infiltrazioni dalla copertura forse oggi sistemate, anche se non in via definitiva.

Gli esterni di tutto l'edificio sono carenti di manutenzione. Sussistono problemi di risalita di acqua per capillarità dalle fondazioni. Il giardino, che sarebbe un'ottima pertinenza, è in stato di abbandono. Il tutto conferisce alla palazzina un aspetto dimesso e trascurato, molto diverso da quello che doveva essere l'immobile nella destinazione originaria di residenza del direttore della manifattura nei tempi di massimo splendore.

Regolarità urbanistica

Si rimanda a tutti i dati forniti nella parte dedicata al Lotto 1, da intendersi comuni a tutto l'edificato in questa zona.

Ricordando che non è stato possibile un riscontro completo di tutti i titoli abilitativi, anche per la particolare natura dell'immobile e le epoche di costruzione, dall'esame della documentazione catastale e di alcuni più recenti progetti che sono stati esaminati si può concludere quanto segue:

- corrispondenza catastale: l'immobile **non corrisponde** alla planimetria catastale per errata indicazione del Subalterno nell'elaborato planimetrico relativamente alle porzioni a piano terreno, mancata indicazione del portico esistente in corrispondenza dell'ingresso alla corte, mancata indicazione della porzione di androne/vano scale esclusiva, errata

indicazione dell'ambiente che affianca detto androne, oggi suddiviso;

- regolarità urbanistica: non potendosi fornire alcuna considerazione sulle pratiche pregresse si può solo osservare che l'accatastamento dell'unità è stato modificato nel 2004, anno in cui nell'elencazione precedentemente fornita per il Lotto 1 non risultano pratiche edilizie.

La possibilità di variazioni interne eseguite senza titolo, come pure la questione più ampia sul vincolo di tutela, verrà comunque tenuta in considerazione in sede di valutazione.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Da informazioni attinte presso la direzione tecnica della MIT S.p.A. non risulta redatta certificazione A.P.E. per l'immobile in esame.

Vincoli e servitù

Si rimanda alle informazioni fornite per il Lotto 1.

Divisibilità - Accorpabilità

Non si ritiene di prendere in considerazione, nelle condizioni attuali e viste le finalità della perizia, l'ipotesi di un frazionamento dell'immobile in più porzioni.

Naturalmente, vista la notevole pezzatura dell'alloggio, qualora si rientri in una logica di ristrutturazione dello stabile sarà sicuramente opportuna, ed anche conveniente sotto il profilo della commerciabilità, una nuova divisione degli ambienti in modo da trasformare i due alloggi oggi esistenti al primo piano dell'edificio in tre unità, dotate di ingresso indipendente (si potrebbe passare attraverso il chiostrino centrale per ricavare il terzo ingresso).

*

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:

⇒ unità accessibile direttamente da Viale Marconi (passando attraverso il giardino al civico n.150, e poi raggiungendo il portone che immette nella parte di androne esclusiva), nonché dal piazzale d'ingresso principale allo stabilimento;

⇒ notevole consistenza (che può costituire tuttavia un elemento sfavorevole in una trattativa commerciale "autonoma": qui tuttavia la possibilità di frazionamento è più semplice);

⇒ buone condizioni interne ed immediata utilizzabilità almeno della parte di alloggio oggi effettivamente in uso;

⇒ zona della città facilmente accessibile e di espansione residenziale, dotata di esercizi commerciali;

⇒ idoneità a costituire una residenza comunque qualificata;

- elementi sfavorevoli:

⇒ condizioni non ottimali dell'edificio per quanto riguarda le parti comuni esterne ed interne;

⇒ mancanza di un garage (evidentemente esiste, ma è parte delle dotazioni dello stabilimento);

⇒ danneggiamenti e condizioni fatiscenti nella parte di alloggio più vicina al corpo P;

⇒ visuale sul lato sud non ottimale;

⇒ vicinanza al Fosso Vallato (zanzare, umidità);

⇒ aspetti urbanistici non regolari e da inserire in un contesto di
regolarizzazione più generale (come descritto per il Lotto 1).

Relativamente ai valori OMI ed a quelli risultanti dal mercato
immobiliare si rimanda alle considerazioni già esposte per il Lotto 4.
Considerati tutti gli elementi in gioco si adotta per l'appartamento un valore
unitario medio – tenendo conto delle condizioni nelle varie zone – di €
500,00/mq e si propone la seguente valutazione:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. di ragguaglio</i>	<i>Prezzo unitario</i>	<i>Valore di mercato arrotondato</i>	<i>Parziali</i>
Ingresso comune agli alloggi a PT	47	0,00	€ -	€ -	
Androne e vano scale esclusivo a PT	55	0,30	€ 150,00	€ 8.000,00	
Ripostiglio nell'androne (oggi suddiviso in due) a PT	43	0,50	€ 250,00	€ 11.000,00	€ 19.000,00
Portico esclusivo a PT	19	0,20	€ 100,00	€ 2.000,00	
Corte esclusiva (giardino) a PT	662	0,06	€ 30,00	€ 20.000,00	
Ripostiglio sulla corte esclusiva a PT	17	0,50	€ 250,00	€ 4.000,00	€ 26.000,00
Vano scale e pozzo di luce a P1	55	0,00	€ -	€ -	
Abitazione a P1 (valore medio)	370	1,00	€ 500,00	€ 185.000,00	
Terrazzo/balcone esclusivo a P1	22	0,24	€ 120,00	€ 3.000,00	€ 188.000,00
Lastrico solare comune a P2 (valore pro quota)	586	0,04	€ 22,00	€ 13.000,00	
Vano scale e pozzo di luce a P2	55	0,00	€ -	€ -	€ 13.000,00
Valore complessivo teorico					€ 246.000,00
Detrazione per regolarizzazioni urbanistiche, riduzioni in pristino, accertamenti, inclusione nel complesso produttivo					€ 16.000,00
Valore commerciale del Lotto 5					€ 230.000,00

In definitiva all'immobile in esame può essere attribuito, nelle condizioni odierne ed in relazione all'andamento delle compravendite in zona, un valore a libero mercato pari ad € **230.000,00**.

Qualora si applichi anche a tale unità una riduzione del 30 % per vendita forzata (ed "in blocco" con l'intero stabilimento) si otterrebbe un valore di sicuro realizzo pari ad € 161.000,00.

*

Allegati specifici per il presente lotto

Si producono i seguenti allegati specifici per il presente lotto (cfr. anche elenco generale nella parte terminale della perizia):

- 5.1 - Foto aerea con evidenziazione del lotto in esame.
- 5.2 - Estratto di mappa (vedasi ALLEGATO 1.2).
- 5.3 - Elaborato planimetrico (vedasi ALLEGATO 1.4).
- 5.4 - Lista subalterni (vedasi ALLEGATO 1.5).
- 5.5 - Planimetria catastale del Subalterno 13 (in due schede).
- 5.6 - Visura per soggetto su MIT s.r.l. (vedasi ALLEGATO 1.16).
- 5.7 - Nota di trascrizione del rogito Amato in data 11.9.2007, rep.26.436/8.262 (vedasi ALLEGATO 1.19).
- 5.8 - Nota di trascrizione del rogito Scalamogna in data 12.12.2007, rep.25.519/9.545 (vedasi ALLEGATO 1.20).
- 5.9 - Documentazione fotografica (n.32 foto).

LOTTO 6
**Terreno in parte edificabile
a Chiaravalle in Viale Marconi**

Descrizione catastale

Il cespite corrisponde alla seguente descrizione catastale:

*appezzamento di terreno di complessivi 16.972 mq sito a Chiaravalle (AN) in corrispondenza di Viale Marconi, in posizione arretrata rispetto a detta via e suddiviso in due porzioni, censito a **Catasto Terreni al Foglio 10. Particelle 454** (seminativo di classe 1, di 745 mq, R.D. € 6,16, R.A. € 4,62), **536** (seminativo di classe 1, di 1.480 mq, R.D. € 12,23, R.A. € 9,17), **538** (seminativo di classe 1, di 1.495 mq, R.D. € 12,35, R.A. € 9,27), **539** (seminativo di classe 1, di 1.047 mq, R.D. € 8,65, R.A. € 6,49), **541** (seminativo di classe 1, di 2.661 mq, R.D. € 21,99, R.A. € 16,49) e **542** (seminativo di classe 1, di 1.704 mq, R.D. € 14,08, R.A. € 10,56) ed inoltre al **Foglio 11, Particelle 1018** (seminativo di classe 1, di 3.058 mq, R.D. € 25,27, R.A. € 18,95), **1256** (seminativo di classe 1, di 3.366 mq, R.D. € 27,81, R.A. € 20,86), **1258** (seminativo di classe 1, di 1.416 mq, R.D. € 11,70, R.A. € 8,78), confinante con residua proprietà MIT S.p.A. su più lati, fosso Vallato (al proprio interno), ragioni della Particella 446, salvo altri.*

Negli ALLEGATI da 6.2 a 6.3 si riporta la documentazione catastale di riferimento.

Proprietà

L'immobile è di proprietà della MIT S.p.A. in base ai seguenti atti:

- scrittura privata autenticata a rogito del notaio Luca Amato, di Roma, in data 11.9.2007, rep.26.436/8.262, con cui la BAT Italia S.p.A. ha

conferito alla MIT s.r.l. i beni in esame (ALLEGATO 6.4);

- rogito del notaio Pierluigi Scalamogna, di Abbiategrasso, in data 12.12.2007, rep.25.519/9.545, per trasformazione in S.p.A. (ALLEGATO 6.5).

Stato dell'immobile

L'immobile è attualmente nella disponibilità della Ditta proprietaria, non coltivato, circondato da percorsi per favorirne la pulizia.

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica dell'ALLEGATO 6.6.

Trattasi di un ampio appezzamento di terreno, di forma irregolare, che si estende nella zona sud-est dello stabilimento, oltre il muro di cinta.

L'area va dalla sponda del fiume Esino sino alle vicinanze di Via Marconi, dove presenta due "bracci" che tuttavia non giungono sino alla strada pubblica ma ne restano separati dall'area pertinenziale di un immobile di proprietà di terzi (cfr. estratto di mappa nell'ALLEGATO 6.2: si tratta della Particella 1241).

Il terreno non è in un corpo unico essendo anch'esso attraversato dal Fosso Vallato, con una forma irregolare.

L'andamento è semipianeggiante, in lieve declivio verso il fiume. Al contorno sono realizzati alcuni percorsi sterrati, presumibilmente per facilitare le operazioni di pulizia del fondo.

Consistenza

Il terreno ha una superficie catastale complessiva di 16.972 mq (quella reale, per la vicinanza alla zona spondale, potrebbe essere diversa).

Condizioni di manutenzione e conservazione

L'immobile non è utilizzato ai fini di eventuali coltivazioni agricole.

Sono presenti alcune alberature.

Regolarità urbanistica

Il terreno corrisponde all'estratto di mappa, con le incertezze tipiche di ogni mappa nella parte prossima alla sponda fluviale.

Vincoli e servitù

Si rimanda alle informazioni fornite per il Lotto 1, anche relativamente ai passaggi di proprietà.

Destinazione urbanistica

Nel rimandare alle più accurate illustrazioni fornite per il Lotto 1 si evidenzia che l'area in esame rientra nella zona sottozona PC4 che è parte della PC (Zone industriali artigianali esistenti di completamento e riordino) specificatamente dedicata alla Manifattura Tabacchi, regolata in linea generale dall'art.8.1.1 delle n.t.a. e nello specifico dalle norme della Variante Particolare Manifattura Tabacchi approvata con delibera di C.C. n.64 in data 4.7.1997 (ALLEGATO 6.10) che prevede i seguenti standard:

- indice di edificabilità fondiaria $I_f = 4,50$ mc/mq;
- altezza massima degli edifici 8,50 m;
- distanza dai confini 10,00 m;
- distanza dai fabbricati 10,00 m;
- parcheggi 1 mq/3 mq Su di cui il 30 % ad uso pubblico;
- vincolo di destinazione: ogni nuova superficie o volume dovrà essere strettamente legato alle attività della Manifattura Tabacchi e del suo ciclo produttivo.

Per il Fosso Vallato (denominato “Vallato Demaniale” segnalato dal P.P.A.R. come manufatto storico extraurbano da tutelare) si prescrive il restauro ambientale e comunque il mantenimento conservativo, nonché una fascia di rispetto di almeno 10,00 m su ogni lato per la parte del fosso che ricade nella zona PC4 della Manifattura Tabacchi.

Particolare incisività hanno per il terreno in esame le perimetrazioni del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) riportate nell’ALLEGATO 6.8, che classificano buona parte del terreno come Area a rischio molto elevato R4, lasciandone esente una limitata porzione più prossima a Viale Marconi.

La MIT S.p.A. ha informato (ma senza produrre copia della relativa documentazione amministrativa) di aver ottenuto anni addietro una parziale deperimetrazione della zona vincolata, ed in tal senso ha fornito la pianta stralcio che si riporta nell’ALLEGATO 6.11 nella quale risulta leggermente modificata la linea di demarcazione tra zona edificabile e non edificabile.

Inoltre la stessa MIT ha informato anche in questo caso per le vie brevi di avere in corso altra pratica per la mitigazione del rischio, attualmente ferma presso il Comune per essere poi inoltrata alla Regione Marche.

Mantenendo l’ipotesi più conservativa, qualora si assuma come riferimento l’indicazione fornita nell’ALLEGATO 6.11 (da verificare attraverso gli appositi supporti documentali) la porzione edificabile coincide con il Foglio 10, Particelle 536, 538, 539 e 1018, per complessivi 7.080 mq. In questa porzione va tenuto però conto della posizione del Fosso Vallato, che rappresenta sicuramente una penalizzazione.

La parte non edificabile è dunque di 9.892 mq.

Divisibilità - Accorpabilità

Al momento la destinazione a manifattura tabacchi quale unica possibilità consentita dal P.R.G. non rende convenientemente ipotizzabile alcun frazionamento, a meno di non immaginare più aziende dedite alla realizzazione di diverse fasi del ciclo produttivo in modo indipendente.

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:

⇒ per la parte edificabile, conformazione pianeggiante in prosecuzione dell'area di stabilimento;

⇒ relativa vicinanza con Viale Marconi (anche se la possibilità di accesso sembrerebbe interclusa);

⇒ ipotetica possibilità che venga rivisto il vincolo P.A.I. anche per la zona più prossima al fiume (che porterebbe con sé, in ogni caso, l'obbligo di realizzare opere compensative);

- elementi sfavorevoli:

⇒ zona a mono destinazione (solo manifattura tabacchi);

⇒ mancanza di accesso diretto da Viale Marconi;

⇒ consistente parte assoggettata a vincolo P.A.I.;

⇒ presenza, in ogni caso, del fiume nelle vicinanze;

⇒ presenza del Fosso Vallato in posizione intermedia alla parte edificabile, con le conseguenti limitazioni sia per le distanze che per l'oggettiva presenza del corso d'acqua in derivazione;

⇒ necessità di mettere in atto opere modificative per realizzare un

eventuale collegamento diretto tra la parte di stabilimento esistente e l'area edificabile a confine.

Valutazione della parte edificabile

Come già accennato per il Lotto 1 i valori OMI, in zona, per le attività produttive, censiscono solo i laboratori (e non i capannoni) prezzandoli da € 560,00/mq ad € 820,00/mq, mentre nel nucleo artigianale/commerciale che si trova non distante dallo svincolo della A14 (sul lato opposto della città) vengono invece censiti i capannoni tipici con valori da € 330,00/mq ad € 495,00/mq.

Le agenzie immobiliari, come detto, espongono poche proposte nel territorio di Chiaravalle, poco dotato di costruzioni industriali: una è stata individuata a circa € 526,00/mq, nella zona vicina al citato svincolo sulla A14. Nei centri vicini si hanno valori anche inferiori a tale parametro, ad esempio € 480,00/mq a Jesi ed € 430,00/mq ÷ € 500,00/mq a Castelferretti di Falconara M.ma.

Considerando poi che esistono aree lottizzate nelle quali i terreni languono invenduti da tempo, la valutazione della porzione di terreno edificabile qui in esame va condotta con criteri cautelativi, come segue:

- superficie di riferimento = 7.080 mq;
- indice di edificabilità = 4,50 mc/mq;
- massima cubatura realizzabile = 7.080 mq x 4,50 mc/mq = 31.860 mc;
- altezza ipotizzabile per nuovi capannoni produttivi = 8 m;
- superficie realizzabile = 31.860 mc / 8 m = 3.982,50 mq (si trascura la fattispecie, pur possibile, di costruzioni articolate su più livelli);
- valore unitario dei capannoni: si ritiene di mantenere un valore di €

500,00/mq, forse sottodimensionato per capannoni nuovi, di quell'altezza, realizzati con criteri moderni; si trascura totalmente la possibilità di altre destinazioni;

- valore complessivo dell'edificabile teorico = $3.982,50 \text{ mq} \times \text{€ } 500,00/\text{mq}$
= € 1.991.250,00;

- incidenza del costo dell'area: al momento la richiesta di lotti edificabili è quasi inesistente; nel contempo va considerato che quest'area resta comunque indispensabile per eventuali ampliamenti della manifattura; si tiene anche conto che è area eventualmente da urbanizzare, seppur con costi limitati, trattandosi di monolotto "in aderenza". In definitiva si assume un'incidenza del 15 %;

- valore teorico di un'area in quelle condizioni = $\text{€ } 1.991.250,00 \times 15 \% = \text{€ } 298.687,50$, pari ad $(\text{€ } 298.687,50/7.080 \text{ mq}) = \text{€ } 42,19/\text{mq}$;

- ulteriori coefficienti riduttivi: si ritiene di applicare un'ulteriore riduzione del 30 % motivata sia dalla forma del lotto, attraversato dal Fosso Vallato, sia dal vincolo di monodestinazione;

- valore unitario reale: $\text{€ } 42,19/\text{mq} \times (1 - 30 \%) = \text{€ } 29,53/\text{mq} \cong \text{€ } 30,00/\text{mq}$;

- valore complessivo della porzione edificabile:

$$\text{€ } 30,00/\text{mq} \times 7.080 \text{ mq} \cong \text{€ } 212.000,00.$$

Valutazione della parte non edificabile

Si ritiene, considerate le finalità della presente perizia, di trascurare del tutto ipotetiche riduzioni del vincolo di inedificabilità, mantenendo la valutazione dell'area in un ambito prettamente agricolo, all'interno del quale, peraltro, si deve tenere in considerazione la contiguità con il fiume,

che porta con sé tare e rischi di esondazione, la non facilissima raggiungibilità del sito, la consistenza non elevata (questa porzione non raggiunge 1 Ha).

A titolo cautelativo si ritiene quindi di adottare – senza alcuna maggiorazione per ubicazione nelle vicinanze di un contesto di città in espansione, ma d'altra parte senza applicare riduzioni per vicinanza del fiume, etc. – il valore agricolo medio (VAM) 2016 per seminativi nella regione agraria n.5, pari ad € 21.340,00/Ha.

Si ottiene:

- superficie di riferimento = 16.972 mq - 7.080 mq = 9.892 mq;
- valore unitario: € 2,134/mq;
- valore complessivo della porzione non edificabile:

$$€ 2,134/mq \times 9.892 \text{ mq} = € 21.109,53 \cong € \mathbf{21.000,00}.$$

Valutazione complessiva

In definitiva al terreno in esame può essere attribuito, nelle condizioni odierne ed in relazione all'andamento delle compravendite in zona, il seguente valore a libero mercato:

- valore del terreno edificabile di circa 7.080 mq € 212.000,00
 - valore del terreno non edificabile di circa 9.892 mq € 21.000,00
- **€ 233.000,00**

Nel caso si voglia individuare un valore di sicuro realizzo correlato ad una vendita forzata ed “in blocco” dell'intero stabilimento si può ipotizzare di mantenere anche in questo caso una riduzione media del 30 % (che in realtà risulta molto penalizzante per la parte di terreno non edificabile) proprio perché derivante da una valutazione media fatta

sull'intero complesso di beni in esame all'interno del quale detto terreno ha una rilevanza marginale.

Il valore di sicuro realizzo sarebbe dunque pari ad € 163.000,00.

*

Allegati specifici per il presente lotto

Si producono i seguenti allegati specifici per il presente lotto (cfr. anche elenco generale nella parte terminale della perizia):

- 6.1 - Foto aerea con evidenziazione del lotto in esame.
- 6.2 - Estratto di mappa, evidenziato limitatamente al Lotto 6.
- 6.3 - Visura per soggetto su MIT s.r.l. (sic) (vedasi ALLEGATO 1.16).
- 6.4 - Nota di trascrizione del rogito Amato in data 11.9.2007, rep.26.436/8.262 (vedasi ALLEGATO 1.19).
- 6.5 - Nota di trascrizione del rogito Scalamogna in data 12.12.2007, rep.25.519/9.545 (vedasi ALLEGATO 1.20).
- 6.6 - Documentazione fotografica (n.4 foto e n.2 immagini da Google Earth).
- 6.7 - Stralcio dal P.R.G. di Chiaravalle per la zona in esame (vedasi ALLEGATO 1.66).
- 6.8 - Stralcio dal P.A.I. per la zona in esame (vedasi ALLEGATO 1.67).
- 6.9 - Stralcio dalle n.t.a. del P.R.G. per la zona in esame (vedasi ALLEGATO 1.68).
- 6.10 - Delibera di C.C. n.64 in data 4.7.1997 per approvazione della Variante Particolare Manifattura Tabacchi (vedasi ALLEGATO 1.69).
- 6.11 - Prospettazione fornita dalla MIT sulla porzione edificabile.

LOTTO 7
Terreno agricolo
a Chiaravalle in Viale Marconi

Descrizione catastale

Il cespite corrisponde alla seguente descrizione catastale:

*appezzamento di terreno di complessivi 3.166 mq sito a Chiaravalle (AN) in Viale Marconi, censito a **Catasto Terreni al Foglio 11, Particelle 143** (seminativo di classe 1, di 462 mq, R.D. € 3,82, R.A. € 2,86), **144** (seminativo di classe 1, di 1.454 mq, R.D. € 12,01, R.A. € 9,01), **145** (seminativo di classe 1, di 44 mq, R.D. € 0,36, R.A. € 0,27), **147** (seminativo di classe 1, di 789 mq, R.D. € 6,52, R.A. € 4,89) e **148** (seminativo di classe 1, di 417 mq, R.D. € 3,45, R.A. € 2,58), confinante con Viale Marconi, residua proprietà MIT S.p.A., fosso Vallato, salvo altri.*

Negli ALLEGATI 7.2 e 7.3 si riporta la documentazione catastale di riferimento.

Proprietà

L'immobile è di proprietà della MIT S.p.A. in base ai seguenti atti:

- scrittura privata autenticata a rogito del notaio Luca Amato, di Roma, in data 11.9.2007, rep.26.436/8.262, con cui la BAT Italia S.p.A. ha conferito alla MIT s.r.l. i beni in esame (ALLEGATO 7.4);
- rogito del notaio Pierluigi Scalamogna, di Abbiategrosso, in data 12.12.2007, rep.25.519/9.545, per trasformazione in S.p.A. (ALLEGATO 7.5).

Stato dell'immobile

L'immobile è attualmente sistemato come verde di contorno stradale, con alberature, nella disponibilità della Ditta proprietaria.

Si segnala tuttavia che al confine tra questo appezzamento di terreno ed il vicino parcheggio dello stabilimento corre una strada che consente l'accesso ad una residenza ubicata dietro il terreno in esame, con un percorso che presumibilmente insiste in parte sullo stesso: trattasi di una evidente servitù di fatto.

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica dell'ALLEGATO 7.6.

Il terreno è ubicato poco oltre lo stabilimento della manifattura tabacchi, esattamente oltre la zona destinata a parcheggio sul lato nord-est.

Si tratta di un'area in prossimità della rotatoria posta all'ingresso del territorio comunale di Chiaravalle.

Osservando la ripartizione delle particelle catastali si ha percezione che sia previsto in futuro l'esproprio delle particelle al bordo della strada per allargare l'ingresso alla traversa dalla quale, tra l'altro, si accede allo stabilimento sul lato nord.

Di fronte alla posizione del terreno in esame ricade un fabbricato commerciale di ampie dimensioni nel quale sono insediate varie ditte (Eurospin, etc.).

Il terreno è tenuto a prato, con alberature, ed è sostanzialmente una zona di contorno stradale.

*

Consistenza

L'area ha una superficie catastale di 3.166 mq.

Condizioni di manutenzione e conservazione

Il terreno è ben mantenuto, a prato con alberature di vario genere.

Regolarità urbanistica

L'immobile **non corrisponde** perfettamente all'estratto di mappa in quanto sullo stesso non viene indicato con precisione il percorso che attraversa il terreno per portare alla residenza, che in alcune foto aeree viene peraltro identificato come l'antica Via Clementina.

Vincoli e servitù

Oltre alle informazioni di carattere generale fornite nella parte dedicata al Lotto 1 si segnala la seguente servitù:

- rogito del notaio Roberto Montali, di Chiaravalle, in data 25.1.2007, rep.100.590/15.005, per costituzione di servitù di passaggio di pista ciclabile su area censita al Foglio 11, Particelle 144, 145 e 218 (ALLEGATO 7.7).

Destinazione urbanistica

Trattasi di area inclusa dal P.R.G. di Chiaravalle nelle zone agricole, quindi non edificabile. Si veda la documentazione urbanistica riportata negli ALLEGATI 7.8, 7.9 e 7.10.

L'area è esterna rispetto alla zona PC4 e di conseguenza non è interessata dalla Variante Particolare Manifattura Tabacchi approvata con delibera di C.C. n.64 in data 4.7.1997.

Sussistono inoltre i vincoli derivanti dalle distanze di rispetto sia dalla strada comunale che dalla rotatoria, nonché dal Fosso Vallato (per

quest'ultimo si ricorda che l'art.8.1.1 delle n.t.a. impone una fascia di rispetto di 50 m nelle zone in cui il Fosso Vallato corre all'esterno delle zone PC).

Di fatto trattasi di area priva di alcun interesse edificatorio: potrebbe suporsi tutt'al più un prolungamento del parcheggio vicino, ma resterebbero i vincoli di cui sopra ed inoltre anche la presenza della strada privata che separa questo appezzamento dal parcheggio, nonché la evidente previsione di allargamento della rotatoria: tutti elementi tali da far considerare la natura di questo terreno come un verde di contorno di scarsissimo interesse commerciale.

Divisibilità - Accorpabilità

Non si ritiene economicamente conveniente, nelle condizioni attuali, ipotizzare un frazionamento dell'immobile in più parti.

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:

- ⇒ posizione pianeggiante ed in fronte strada;

- ⇒ vicinanza di esercizi commerciali;

- ⇒ vicinanza al parcheggio dei dipendenti;

- elementi sfavorevoli:

- ⇒ zona inedificabile;

- ⇒ vincolo derivante dalla servitù di pista ciclabile;

- ⇒ frazionamento che sembra preludere ad un possibile esproprio futuro.

Gli aspetti sfavorevoli sono sicuramente superiori a quelli positivi.

Nella valutazione del terreno – per il quale, con ogni probabilità, in caso di esproprio parziale l’Ente Pubblico partirebbe da un valore agricolo (ed in tal senso quello dei VAM, pari ad € 2,134/mq, resta un riferimento comunque da vagliare e mettere in discussione in base alle sentenze intervenute) – si può tener conto di qualche lieve interesse che potrebbe suscitare l’eventuale possibilità di ampliare il parcheggio, comunque da verificare in ordine alla fascia di rispetto del Fosso Vallato, ovvero di installare cartelloni pubblicitari, ovvero di vendere parte dell’area come orto alle residenze vicine. Soprattutto l’ipotesi di poter ampliare il parcheggio, nel caso per il momento poco probabile di un aumento del personale operativo presso lo stabilimento, potrebbe essere elemento decisivo per una manifestazione d’interesse al mantenimento di questo piccolo appezzamento di terreno, ad oggi totalmente improduttivo.

Considerati questi elementi si ritiene di incrementare il valore puramente agricolo sino ad € 4,00/mq.

In definitiva all’immobile in esame può essere attribuito, nelle condizioni odierne ed in relazione all’andamento delle compravendite in zona, un valore a libero mercato pari a:

$$3.166 \text{ mq} \times € 4,00/\text{mq} = € 12.664,00 \cong € \mathbf{13.000,00}.$$

Nel caso si voglia individuare un valore di sicuro realizzo correlato ad una vendita forzata ed “in blocco” dell’intero stabilimento si può ipotizzare di mantenere anche in questo caso una riduzione media del 30 % ottenendo in definitiva un valore di:

$$€ 13.000,00 \times (1 - 30 \%) = € 9.100,00 \cong € 9.000,00.$$

*

Allegati specifici per il presente lotto

Si producono i seguenti allegati specifici per il presente lotto (cfr. anche elenco generale nella parte terminale della perizia):

- 7.1 - Foto aerea con evidenziazione del lotto in esame.
- 7.2 - Estratto di mappa, evidenziato limitatamente al Lotto 7.
- 7.3 - Visura per soggetto su MIT s.r.l. (sic) (vedasi ALLEGATO 1.16).
- 7.4 - Nota di trascrizione del rogito Amato in data 11.9.2007, rep.26.436/8.262 (vedasi ALLEGATO 1.19).
- 7.5 - Nota di trascrizione del rogito Scalamogna in data 12.12.2007, rep.25.519/9.545 (vedasi ALLEGATO 1.20).
- 7.6 - Documentazione fotografica (n.5 foto).
- 7.7 - Nota di trascrizione del rogito Montali in data 25.1.2007, rep.100.590/15.005.
- 7.8 - Stralcio dal P.R.G. di Chiaravalle per la zona in esame (vedasi ALLEGATO 1.66).
- 7.9 - Stralcio dal P.A.I. per la zona in esame (vedasi ALLEGATO 1.67).
- 7.10 - Stralcio dalle n.t.a. del P.R.G. per la zona in esame (vedasi ALLEGATO 1.68).

LOTTO 8
Terreno agricolo
a Chiaravalle in Via Clementina
(prosecuzione di Viale Marconi)

Descrizione catastale

Il cespite corrisponde alla seguente descrizione catastale:

*appezzamento di terreno di complessivi 9.176 mq sito a Chiaravalle (AN) in Viale Marconi, censito a **Catasto Terreni al Foglio 11, Particelle 154** (seminativo di classe 1, di 334 mq, R.D. € 2,76, R.A. € 2,07), **155** (seminativo di classe 1, di 153 mq, R.D. € 1,26, R.A. € 0,95), **463** (seminativo di classe 1, di 4.650 mq, R.D. € 38,42, R.A. € 28,82), **464** (seminativo di classe 1, di 92 mq, R.D. € 0,76, R.A. € 0,57), **467** (seminativo di classe 1, di 3.859 mq, R.D. € 31,89, R.A. € 23,92) e **468** (seminativo di classe 1, di 88 mq, R.D. € 0,73, R.A. € 0,55), confinante con Via Clementina, fosso Vallato, proprietà Autostrade per l'Italia S.p.A., salvo altri.*

Negli ALLEGATI da 8.2 ad 8.5 si riporta la documentazione catastale di riferimento, comprese le visure storiche su due Particelle che hanno dato origine alle Particelle 463, 464, 467 e 468.

Proprietà

L'immobile è di proprietà della MIT S.p.A. in base ai seguenti atti:

- scrittura privata autenticata a rogito del notaio Luca Amato, di Roma, in data 11.9.2007, rep.26.436/8.262, con cui la BAT Italia S.p.A. ha

conferito alla MIT s.r.l. i beni in esame (ALLEGATO 8.6);

- rogito del notaio Pierluigi Scalamogna, di Abbiategrosso, in data 12.12.2007, rep.25.519/9.545, per trasformazione in S.p.A. (ALLEGATO 8.7).

Stato dell'immobile

L'area è attualmente incolta, ma nella disponibilità della Ditta proprietaria.

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica dell'ALLEGATO 8.8.

Il terreno è ubicato oltre la rotatoria in corrispondenza della quale inizia il centro abitato di Chiaravalle, poco oltre lo stabilimento della manifattura tabacchi, da un lato, e le zone commerciali/residenziali dall'altro.

L'affaccio è quindi sulla strada provinciale SP76 qui denominata Via Clementina, che conduce sino al litorale in località Rocca Priora.

L'immobile in esame consiste in un ampio appezzamento di terreno posto tra la rotatoria d'ingresso alla cittadina, l'anzidetta strada provinciale, la sede dell'autostrada A14 ed il Fosso Vallato.

L'area è stata interessata recentemente da un esproprio per ampliamento della sede autostradale al fine di realizzare la terza corsia, procedura che risulta terminata con l'emissione del decreto definitivo d'esproprio (ALLEGATO 8.11): pertanto le particelle descritte in premessa sono da intendersi quelle residuali dopo l'esproprio. Su due di esse (la 464 e la 468) l'esproprio ha definitivamente iscritto servitù di acquedotto.

Il terreno, per forma e giacitura sostanzialmente pianeggiante, è idoneo alle coltivazioni agricole (al momento del sopralluogo, come detto, è apparso incolto). Data la contenuta larghezza del terreno e la presenza comunque di strade o manufatti al contorno sussistono alcune tare con incidenza superiore alla media.

L'accessibilità è garantita in prossimità della rotatoria (altrimenti andrebbe studiato un ingresso dalla provinciale, poco probabile vista la posizione piuttosto pericolosa, o dalla strada presente sul lato est – vedasi foto 4 e 5), dove tuttavia occorrerebbe realizzare un ponticello sul Fosso Vallato.

Sono presenti alcune alberature al contorno e vegetazione spontanea.

È presente una recinzione in rete e paletti ed un cancello d'ingresso sul lato sud.

Consistenza

L'area ha una superficie catastale di 9.176 mq.

Condizioni di manutenzione e conservazione

Il terreno non è attualmente coltivato.

Regolarità urbanistica

L'immobile corrisponde all'estratto di mappa catastale.

Vincoli e servitù

Oltre alle informazioni di carattere generale fornite nella parte dedicata al Lotto 1 si segnalano le seguenti servitù:

- rogito del notaio Anna Maria Lipari, di Roma, in data 30.12.2002, rep.125.372, per costituzione di servitù di elettrodotto su area a suo tempo censita al Foglio 11, Particelle 7 e 9, da cui sono derivate le 463,

464, 467 e 468 (ALLEGATO 8.9);

- atto amministrativo del Comune di Chiaravalle in data 25.5.2004, rep.10.780, per costituzione di servitù di condotta idrica su area a suo tempo censita al Foglio 11, Particelle 7 e 9, da cui sono derivate le 463, 464, 467 e 468 (ALLEGATO 8.10);

- decreto d'esproprio a favore di Autostrade per l'Italia S.p.A. in data 29.5.2015, rep.11.242, all'interno del quale è stata costituita servitù di acquedotto su area censita al Foglio 11, Particelle 464 e 468 (ALLEGATO 8.13).

Destinazione urbanistica

Trattasi di area inclusa dal P.R.G. di Chiaravalle nelle zone agricole, quindi non edificabile.

Sussistono inoltre i vincoli derivanti dalle distanze di rispetto sia dalla strada comunale che dalla rotatoria, sia dal Fosso Vallato (per quest'ultimo si ricorda che l'art.8.1.1 delle n.t.a. impone una fascia di rispetto di 50 m nelle zone in cui il Fosso Vallato corre all'esterno delle zone PC).

Divisibilità - Accorpabilità

Non si ritiene economicamente conveniente, nelle condizioni attuali, ipotizzare un frazionamento dell'immobile in più parti.

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:
⇒ giacitura pianeggiante;

⇒ idoneità alle coltivazioni agricole;

⇒ presenza del fosso per eventuale attingimento;

⇒ eventuale idoneità ad area per piccoli orti di città, fattispecie che
tuttavia non si vede praticata in loco;

- elementi sfavorevoli:

⇒ vicinanza dell'autostrada e della rotatoria (che esclude ipotesi di altre
utilizzazioni, quali ad esempio stazioni di servizio);

⇒ limitazioni all'accessibilità;

⇒ presenza di tare per i vari elementi al contorno; stato incolto.

In questo caso, considerando anche l'estensione del terreno, si ritiene
di attestarsi su una valutazione cautelativa, basata sul valore agricolo medio
di € 2,134/mq, senza considerare eventuali possibilità di utilizzazioni
alternative (piccoli orti, etc.).

In definitiva all'immobile in esame può essere attribuito, nelle
condizioni odierne ed in relazione all'andamento delle compravendite in
zona, un valore a libero mercato pari a:

$$9.176 \text{ mq} \times € 2,134/\text{mq} = € 19.581,58 \cong € \mathbf{20.000,00}.$$

Nel caso si voglia individuare un valore di sicuro realizzo correlato
ad una vendita forzata ed "in blocco" dell'intero stabilimento si può
ipotizzare di mantenere anche in questo caso una riduzione media del 30 %
ottenendo in definitiva un valore di:

$$€ 20.000,00 \times (1 - 30 \%) = € 14.000,00 \cong € 14.000,00.$$

*

Allegati specifici per il presente lotto

Si producono i seguenti allegati specifici per il presente lotto (cfr.

anche elenco generale nella parte terminale della perizia):

- 8.1 - Foto aerea con evidenziazione del lotto in esame.
- 8.2 - Estratto di mappa, evidenziato limitatamente al Lotto 8.
- 8.3 - Visura per soggetto su MIT s.r.l. (vedasi ALLEGATO 1.16).
- 8.4 - Visura storica a Catasto Terreni del Foglio 11, Particella 7.
- 8.5 - Visura storica a Catasto Terreni del Foglio 11, Particella 9.
- 8.6 - Nota di trascrizione del rogito Amato in data 11.9.2007, rep.26.436/8.262 (vedasi ALLEGATO 1.19).
- 8.7 - Nota di trascrizione del rogito Scalamogna in data 12.12.2007, rep.25.519/9.545 (vedasi ALLEGATO 1.20).
- 8.8 - Documentazione fotografica (n.5 foto).
- 8.9 - Nota di trascrizione del rogito Lipari in data 30.12.2002, rep.125.372 per servitù di elettrodotto.
- 8.10 - Nota di trascrizione dell'atto amministrativo del Comune di Chiaravalle in data 25.5.2004, rep.10.780 per servitù di condotta idrica.
- 8.11 - Decreto d'esproprio n.11.242 in data 29.5.2015.
- 8.12 - Nota di trascrizione del decreto d'esproprio di cui sopra.
- 8.13 - Nota di trascrizione dell'atto amministrativo correlato al decreto d'esproprio di cui sopra per costituzione di servitù di acquedotto.
- 8.14 - Stralcio dal P.R.G. di Chiaravalle per la zona in esame (vedasi ALLEGATO 1.66).
- 8.15 - Stralcio dal P.A.I. per la zona in esame (vedasi ALLEGATO 1.67).
- 8.16 - Stralcio dalle n.t.a. del P.R.G. per la zona in esame (vedasi ALLEGATO 1.68).

LOTTO 9

Terreno destinato a strada a Chiaravalle in Via Clementina (traversa di Viale Marconi)

Descrizione catastale

Il cespite corrisponde alla seguente descrizione catastale:

*appezzamento di terreno di complessivi 4.730 mq sito a Chiaravalle (AN),
costituente una strada traversa di Viale Marconi, censito a **Catasto Terreni**
al **Foglio 11, Particelle 218** (incolto sterile, di 3.265 mq, senza redditi) e
219 (incolto sterile, di 1.465 mq, senza redditi), confinante con fosso
Vallato, ragioni della Particella 450, residua proprietà MIT S.p.A., salvo
altri.*

Negli ALLEGATI 9.2 e 9.3 si riporta la documentazione catastale di
riferimento.

Proprietà

L'immobile è di proprietà della MIT S.p.A. in base ai seguenti atti:

- scrittura privata autenticata a rogito del notaio Luca Amato, di Roma, in data 11.9.2007, rep.26.436/8.262, con cui la BAT Italia S.p.A. ha conferito alla MIT s.r.l. i beni in esame (ALLEGATO 9.4);
- rogito del notaio Pierluigi Scalamogna, di Abbiategrasso, in data 12.12.2007, rep.25.519/9.545, per trasformazione in S.p.A. (ALLEGATO 9.5).

Stato dell'immobile

L'immobile è a tutti gli effetti una strada, nella disponibilità della

Ditta proprietaria ma con ogni evidenza utilizzata per il transito anche dai proprietari dei fondi/lotti edificati di altrui proprietà che risultano posti in affaccio alla stessa (si veda la foto aerea nell'ALLEGATO 9.1).

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica dell'ALLEGATO 9.6.

Il terreno è ubicato ad est della rotatoria in corrispondenza della quale inizia il centro abitato di Chiaravalle, poco oltre lo stabilimento della manifattura tabacchi.

Come detto, trattasi a tutti gli effetti di un percorso stradale asfaltato, ad oggi ancora privato, che presenta un primo tratto in corrispondenza della rotatoria (foto 2÷3), per poi piegare ad angolo retto con un secondo tratto (foto 5÷6) che passa davanti ad alcuni insediamenti di terzi dando loro accesso (foto 7÷8) nonché a terreni agricoli, per poi raggiungere la zona della cinta fiscale dello stabilimento, dove nuovamente la strada piega ad angolo retto in corrispondenza di una cabina elettrica che si suppone essere dell'ENEL (foto 9) e presenta il terzo ed ultimo tratto che conduce sino ad un portone scorrevole per accesso mezzi alla zona dei capannoni prefabbricati moderni costituenti il corpo M (foto 10) e poi alla zona del depuratore (foto 11).

Quest'ultimo tratto, evidentemente esente da servitù particolari, è delimitato da una sbarra d'ingresso e reca la scritta "proprietà privata – vietato l'accesso".

Consistenza

L'area ha una superficie catastale di 4.730 mq.

Condizioni di manutenzione e conservazione

Trattasi di strada asfaltata, senza marciapiedi e banchine, in buone condizioni.

Regolarità urbanistica

L'immobile corrisponde all'estratto di mappa catastale.

Vincoli e servitù

Oltre alle informazioni di carattere generale fornite nella parte dedicata al Lotto 1 si segnala la seguente servitù:

- rogito del notaio Roberto Montali, di Chiaravalle, in data 25.1.2007, rep.100.590/15.005, per costituzione di servitù di passaggio di pista ciclabile su area censita al Foglio 11, Particelle 144, 145 e 218 (ALLEGATO 9.7).

Non si hanno informazioni su altre servitù – che appaiono di fatto in essere – relative agli accessi alle varie proprietà poste in fronte alla strada.

Destinazione urbanistica

Trattasi di area indicata dal P.R.G. di Chiaravalle come strada, quindi già pianificata come viabilità, non edificabile.

Divisibilità - Accorpabilità

Non si ritiene possibile, nelle condizioni attuali, ipotizzare un frazionamento dell'immobile in più parti.

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:
⇒ strada sufficientemente larga;

⇒ percorso sistemato in modo idoneo per il transito di camion;

- elementi sfavorevoli:

⇒ status di strada privata, quindi apparentemente con manutenzione a carico della MIT S.p.A., proprietaria a tutti gli effetti, ma di fatto soggetta ad un utilizzo anche da terzi, proprietari di abitazioni e terreni che confinano con la strada;

⇒ mancato esproprio da parte del Comune di Chiaravalle.

Di fatto trattasi di area priva di alcun interesse edificatorio per la quale può ipotizzarsi solo il mantenimento dell'attuale destinazione. Anzi, il fatto che tale strada conduca al portone ricavato sulla cinta muraria in prossimità del corpo M, nonché all'area del depuratore, rende evidente che quest'area va venduta insieme al complesso produttivo essendone parte essenziale.

Si ritiene di adottare un valore medio di € 6,12/mq che deriva dall'aver considerato: a) la Particella 218 assimilata ad un valore agricolo "base" di € 2,134/mq (da VAM), valutazione da intendersi cautelativa in quanto, in un eventuale procedimento di acquisizione sanante da parte del Comune di Chiaravalle o dei frontisti, potrebbe essere messo in gioco anche il valore della strada effettivamente realizzata sopra il terreno; b) € 15,00/mq per la Particella 219 in quanto assimilabile ad una corte privata sistemata a servizio dello stabilimento.

In definitiva all'immobile in esame può essere attribuito, nelle condizioni odierne ed in relazione all'andamento delle compravendite in zona, un valore a libero mercato pari a:

$$4.730 \text{ mq} \times € 6,12/\text{mq} = € 28.947,60 \cong € \mathbf{29.000,00}.$$

Nel caso si voglia individuare un valore di sicuro realizzo correlato ad una vendita forzata ed “in blocco” dell’intero stabilimento si può ipotizzare di mantenere anche in questo caso una riduzione media del 30 % ottenendo in definitiva un valore di:

$$€ 29.000,00 \times (1 - 30 \%) = € 20.300,00 \cong € 20.000,00.$$

*

Allegati specifici per il presente lotto

Si producono i seguenti allegati specifici per il presente lotto (cfr. anche elenco generale nella parte terminale della perizia):

- 9.1 - Foto aerea con evidenziazione del terreno in esame.
- 9.2 - Estratto di mappa, evidenziato limitatamente al Lotto 9.
- 9.3 - Visura per soggetto su MIT s.r.l. (vedasi ALLEGATO 1.16).
- 9.4 - Nota di trascrizione del rogito Amato in data 11.9.2007, rep.26.436/8.262 (vedasi ALLEGATO 1.19).
- 9.5 - Nota di trascrizione del rogito Scalamogna in data 12.12.2007, rep.25.519/9.545 (vedasi ALLEGATO 1.20).
- 9.6 - Documentazione fotografica (n.11 foto).
- 9.7 - Nota di trascrizione del rogito Montali in data 25.1.2007, rep.100.590/15.005 (vedasi ALLEGATO 7.7).
- 9.8 - Stralcio dal P.R.G. di Chiaravalle per la zona in esame (vedasi ALLEGATO 1.66).
- 9.9 - Stralcio dal P.A.I. per la zona in esame (vedasi ALLEGATO 1.67).
- 9.10 - Stralcio dalle n.t.a. del P.R.G. per la zona in esame (vedasi ALLEGATO 1.68).

CONCLUSIONI RIEPILOGO VALORI

Il valore dei beni sopra descritti, intesi in condizioni di libero mercato, immediatamente disponibili (non locati a terzi) e senza gravami, è pari a:

Lotto	Oggetto	Valore di libero mercato
1	Complesso produttivo a Chiaravalle in Viale Marconi n.154	€ 17.000.000,00
2	Abitazione a Chiaravalle in Viale Marconi n.156	€ 87.000,00
3	Abitazione a Chiaravalle in Viale Marconi n.144	€ 80.000,00
4	Abitazione a Chiaravalle in Viale Marconi n.152 (Subalterno 12)	€ 130.000,00
5	Abitazione a Chiaravalle in Viale Marconi n.152 (Subalterno 13)	€ 230.000,00
6	Terreno in parte edificabile a Chiaravalle in Viale Marconi	€ 233.000,00
7	Terreno agricolo a Chiaravalle in Viale Marconi	€ 13.000,00
8	Terreno agricolo a Chiaravalle in Via Clementina (prosecuzione di Viale Marconi)	€ 20.000,00
9	Terreno destinato a strada a Chiaravalle in Via Clementina (traversa di Viale Marconi)	€ 29.000,00
Valore totale degli immobili		€ 17.822.000,00

Nel caso si addivenga ad una vendita in blocco unico di tutto lo stabilimento in sede fallimentare, considerati il vincolo di destinazione unica gravante sull'immobile (manifattura tabacchi), la probabile forte limitazione nel numero di soggetti interessati ed i tempi ristretti per la vendita, si può ipotizzare una riduzione dei valori intorno al 30 % circa, per costituire una idonea base d'asta. Con tale criterio si avrebbero i seguenti valori:

Lotto	Oggetto	Valore di vendita forzata
1	Complesso produttivo a Chiaravalle in Viale Marconi n.154	€ 11.900.000,00
2	Abitazione a Chiaravalle in Viale Marconi n.156	€ 61.000,00
3	Abitazione a Chiaravalle in Viale Marconi n.144	€ 56.000,00
4	Abitazione a Chiaravalle in Viale Marconi n.152 (Subalterno 12)	€ 91.000,00
5	Abitazione a Chiaravalle in Viale Marconi n.152 (Subalterno 13)	€ 161.000,00
6	Terreno in parte edificabile a Chiaravalle in Viale Marconi	€ 163.000,00
7	Terreno agricolo a Chiaravalle in Viale Marconi	€ 9.000,00
8	Terreno agricolo a Chiaravalle in Via Clementina (prosecuzione di Viale Marconi)	€ 14.000,00
9	Terreno destinato a strada a Chiaravalle in Via Clementina (traversa di Viale Marconi)	€ 20.000,00
Valore totale di vendita forzata degli immobili		€ 12.475.000,00

Volendo fornire uno sguardo di sintesi alla valutazione proposta – senza poter e voler entrare in altre considerazioni sulle problematiche specifiche della MIT S.p.A. conseguenti i recenti avvenimenti, i sequestri intervenuti (nemmeno menzionati nel presente lavoro), etc. – si possono puntualizzare alcuni aspetti.

In primo luogo ha poco senso ipotizzare la vendita di macchinari ed impianti di processo separatamente dagli immobili e relativi impianti generici: sussistendo il vincolo di destinazione a manifattura tabacchi occorre puntare a trovare un acquirente unico di fabbricati e macchinari.

Qualora dalle analisi che verranno svolte dai Commissari Giudiziali emergerà una situazione sostenibile, si ritiene che vada detto a chiare lettere che una vendita del complesso immobiliare in esame nelle condizioni attuali sarebbe sicuramente da evitare, in quanto comporterebbe alcune evidenti penalizzazioni:

- in primo luogo la situazione urbanistica incerta, derivante dal fatto che la società proprietaria, confermando peraltro un'impostazione che era stata assunta anche dalla BAT S.p.A., non ha mai inteso chiarire con la Soprintendenza la questione del vincolo gravante sull'immobile, paralizzando di fatto la possibilità di svolgere in modo regolare pratiche edilizie inerenti l'immobile; questa anomalia dovrebbe essere corretta purché la MIT S.p.A. si impegni – sussistendone i margini temporali e le risorse economiche – ad espletare un percorso “virtuoso” con i propri tecnici e con la Soprintendenza per giungere alla risoluzione del problema. Altrimenti un insediamento nel quale non si possano eseguire interventi resta inevitabilmente penalizzato;

- la stessa capacità produttiva si trova chiaramente in una situazione di transitorio: oggi il fatturato è circa la metà di quello che si aveva pochi anni addietro e pertanto la sottoutilizzazione del complesso immobiliare – per certi versi ineludibile, stanti le caratteristiche costruttive – è ancora più accentuata. Certamente sarà migliore la vendibilità del complesso (intendendosi immobili più macchinari) se la Ditta riuscirà a riequilibrare il fatturato recuperando almeno parte del mercato estero, come sembrerebbe tendenzialmente in atto stando ad alcune affermazioni dei responsabili. È abbastanza logico che vendere il complesso produttivo in questa situazione di minimo storico nel fatturato non può che determinare ribassi;
- un serio programma di sviluppo aziendale potrebbe inoltre includere, oltre alla definizione dei rapporti con la Soprintendenza, un più coerente approfondimento delle problematiche del sito, da porre su un tavolo al quale concorrano il Comune di Chiaravalle (per la pianificazione ordinaria), la Regione Marche (per le riduzioni del vincolo P.A.I.) e la stessa Soprintendenza (per trovare una soluzione a quello che rischia di divenire il “cuore” del problema, ossia il mantenimento nella destinazione manifatturiera della zona oggi classificata come “A1-2”). A parere dello scrivente l’unica soluzione razionale per valorizzare il complesso sia dal punto di vista produttivo (conferendo cioè all’azienda superfici concepite in modo moderno e razionale, non inutilmente sovradimensionate) sia dal punto di vista delle risorse economiche (individuando cioè parti dismesse che possano essere riconvertite ad utilizzazioni che abbiano un loro mercato attivo, quindi foriere di capitali

detrazioni – potranno indurre eventuali concorrenti a ricercare ribassi maggiori, anche per compensare l'inevitabile margine di alea insito nelle prospettive future.

Viceversa, qualora nel piano di ristrutturazione venga compreso anche l'impegno della proprietà ad affrontare e risolvere queste problematiche urbanistiche, oltre alla situazione produttiva, non potrà che derivarne una limitazione nei coefficienti di deprezzamento e quindi, in definitiva, il raggiungimento di un valore più elevato dell'intero compendio.

Per ultimo si vuole significare che in un'eventuale vendita appare indispensabile abbinare almeno i Lotti 1 e 9, il secondo costituendo strada secondaria di accesso allo stabilimento.

In realtà varie considerazioni portano a suggerire, in tale eventualità, di proporre in vendita l'intero complesso immobiliare sopra descritto: sia perché i Lotti 7 ed 8 troverebbero uno scarsissimo apprezzamento del mercato, sia perché gli appartamenti che costituiscono i Lotti 2, 3, 4 e 5 mantengono comunque un legame con lo stabilimento produttivo (una sorta di pertinenzialità, anche se normativamente non definita), sia perché, infine, il terreno di cui al Lotto 6 oltre a mantenere ad oggi quella destinazione che non è solo produttiva ma anche vincolata alla lavorazione del tabacco, costituisce la vera "carta di scambio" per poter eventualmente cercare di addivenire a quella trasformazione urbanistica che si è ipotizzata nella figura riportata a pag.165, quale risultato di trattative con i vari Enti nelle quali elemento fondante sarebbe comunque il mantenimento dell'attività manifatturiera nella medesima posizione, seppur conformata in modo più razionale e moderno.

ELENCO GENERALE ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti

ALLEGATI:

Generalità:

- 0.1 - Verbale di richiesta e nomina C.T.U. in data 9.8.2017 e 11.8.2017.
- 0.2 - Verbale inizio operazioni peritali in data 29.8.2017.
- 0.3 - Verbale operazioni peritali in data 31.8.2017.
- 0.4 - Mail dalla MIT S.p.A. in data 31.8.2017.
- 0.5 - Mail del C.T.U. in data 1.9.2017.
- 0.6 - Mail del C.T.U. in data 4.9.2017.
- 0.7 - Verbale operazioni peritali in data 6.9.2017.
- 0.8 - Istanza a mezzo mail alla Soprintendenza in data 8.9.2017.
- 0.9 - Notifica mancato ricevimento dai Commissari Giudiziali.
- 0.10 - Reinvio mail ai Commissari Giudiziali in data 8.9.2017.
- 0.11 - Nuova istanza alla Soprintendenza in data 13.9.2017, consegnata a mano e protocollata.
- 0.12 - Ricevute accessi all’Agenzia del Territorio – Servizi Catastali.
- 0.13 - Ricevute accessi all’Agenzia del Territorio – Servizi Ipotecastali.

Per il Lotto 1:

- 1.1 - Foto aerea con evidenziazione del lotto in esame.
- 1.2 - Estratto di mappa del Foglio 10, evidenziato limitatamente al Lotto 1.
- 1.3 - Estratto di mappa del Foglio 11, evidenziato limitatamente al Lotto

1.

1.4 - Elaborato planimetrico Foglio 10, Mappale 50.

1.5 - Lista subalterni Foglio 10, Mappale 50.

1.6 - Planimetria catastale del Subalterno 11: scheda 1.

1.7 - Planimetria catastale del Subalterno 11: scheda 2.

1.8 - Planimetria catastale del Subalterno 11: scheda 3.

1.9 - Planimetria catastale del Subalterno 11: scheda 4.

1.10 - Planimetria catastale del Subalterno 11: scheda 5.

1.11 - Planimetria catastale del Subalterno 11: scheda 6.

1.12 - Planimetria catastale del Subalterno 11: scheda 7.

1.13 - Planimetria catastale del Subalterno 11: scheda 8.

1.14 - Planimetria catastale del Subalterno 11: scheda 9.

1.15 - Planimetria catastale del Subalterno 11: scheda 10.

1.16 - Visura per soggetto su MIT s.r.l. (sic).

1.17 - Visura a Catasto Terreni Foglio 10, Mappale 50 (ente urbano).

1.18 - Visura a Catasto Terreni Foglio 11, Mappale 52 (ente urbano).

1.19 - Nota di trascrizione del rogito Amato in data 11.9.2007,
rep.26.436/8.262.

1.20 - Nota di trascrizione del rogito Scalamogna in data 12.12.2007,
rep.25.519/9.545.

1.21 - Pianta chiave dello stabilimento.

1.22 - Documentazione fotografica corpo A (n.13 foto).

1.23 - Documentazione fotografica corpo B (n.18 foto).

1.24 - Documentazione fotografica corpo C (n.19 foto).

1.25 - Documentazione fotografica corpo D (n.12 foto).

- 1.26 - Documentazione fotografica corpo E (n.27 foto).
- 1.27 - Documentazione fotografica corpo F (n.17 foto).
- 1.28 - Documentazione fotografica corpo G (n.12 foto).
- 1.29 - Documentazione fotografica corpo H (n.23 foto).
- 1.30 - Documentazione fotografica corpo I (n.13 foto).
- 1.31 - Documentazione fotografica corpo L (n.21 foto).
- 1.32 - Documentazione fotografica corpo M (n.31 foto).
- 1.33 - Documentazione fotografica corpo N (n.28 foto).
- 1.34 - Documentazione fotografica corpo O (n.13 foto).
- 1.35 - Documentazione fotografica corpo P (n.41 foto).
- 1.36 - Documentazione fotografica corpo Q (n.18 foto).
- 1.37 - Documentazione fotografica corpo R (n.40 foto).
- 1.38 - Documentazione fotografica corpo S (n.1 foto).
- 1.39 - Documentazione fotografica corpo T (n.3 foto).
- 1.40 - Documentazione fotografica corpo CE (n.14 foto).
- 1.41 - Documentazione fotografica corpo CT (n.14 foto).
- 1.42 - Documentazione fotografica manufatti cortile al n.148 (n.13 foto).
- 1.43 - Documentazione fotografica manufatti vicini a B-F-D-G (n.17 foto).
- 1.44 - Documentazione fotografica manufatti vicini ad M (n.26 foto).
- 1.45 - Documentazione fotografica parcheggio (n.3 foto).
- 1.46 - Certificato Prevenzione Incendi n.4580/7.700 in data 16.4.2011.
- 1.47 - Scia per rinnovo del C.P.I. presentata in data 26.2.2014.
- 1.48 - Ulteriore attestazione C.P.I. in data 22.11.2016 a seguito di SCIA integrativa del 21.9.2016.
- 1.49 - Tavola con dislocazione e caratteristiche dell'impianto fotovoltaico.

- 1.50 - Tabulati con il rendimento negli anni dell'impianto fotovoltaico.
- 1.51 - Nota di trascrizione del rogito Mariconda in data 22.3.2000,
rep.38.309.
- 1.52 - Nota di trascrizione del rogito Mariconda in data 23.6.2000,
rep.38.812/10.334.
- 1.53 - Nota di trascrizione del rogito Mariconda in data 30.6.2003,
rep.42.803.
- 1.54 - Nota di trascrizione del rogito Scaldaferrì in data 31.5.2004,
rep.36.833.
- 1.55 - Nota di trascrizione del rogito Montali in data 25.1.2007,
rep.100.590/15.005.
- 1.56 - Nota di trascrizione del rogito Amato in data 11.9.2007,
rep.26.436/8.262.
- 1.57 - Elenco sintetico formalità MIT S.p.A.
- 1.58 - Elenco sintetico formalità MIT s.r.l. – 1.
- 1.59 - Elenco sintetico formalità MIT s.r.l. – 2.
- 1.60 - Elenco sintetico formalità ETI S.p.A. – 1.
- 1.61 - Elenco sintetico formalità ETI S.p.A. – 2.
- 1.62 - Elenco sintetico formalità ETI S.p.A. – 3.
- 1.63 - Elenco sintetico formalità ETI S.p.A. – 4.
- 1.64 - Elenco sintetico formalità BAT S.p.A. – 2.
- 1.65 - Elenco sintetico formalità BAT S.p.A. – 3.
- 1.66 - Stralcio dal P.R.G. di Chiaravalle per la zona in esame.
- 1.67 - Stralcio dal P.A.I. per la zona in esame.
- 1.68 - Stralcio dalle n.t.a. del P.R.G. per la zona in esame.

1.69 - Delibera di C.C. n.64 in data 4.7.1997 per approvazione della Variante Particolare Manifattura Tabacchi.

1.70 - Istanza della British American Tobacco Italia S.p.A. alla Soprintendenza in data 27.3.2007.

1.71 - Nota della Soprintendenza in data 24.4.2007, prot.4.772.

1.72 - Istanza della Manifattura Italiana Tabacco S.p.A. alla Soprintendenza in data 24.6.2009.

1.73 - Nota della Soprintendenza in data 17.7.2009, prot.9.042.

Per il Lotto 2:

2.1 - Foto aerea con evidenziazione del lotto in esame.

2.2 - Estratto di mappa (vedasi ALLEGATO 1.2).

2.3 - Elaborato planimetrico (vedasi ALLEGATO 1.4).

2.4 - Lista subalterni (vedasi ALLEGATO 1.5).

2.5 - Planimetria catastale del Subalterno 2.

2.6 - Visura per soggetto su MIT s.r.l. (vedasi ALLEGATO 1.16).

2.7 - Nota di trascrizione del rogito Amato in data 11.9.2007, rep.26.436/8.262 (vedasi ALLEGATO 1.19).

2.8 - Nota di trascrizione del rogito Scalamogna in data 12.12.2007, rep.25.519/9.545 (vedasi ALLEGATO 1.20).

2.9 - Documentazione fotografica (n.22 foto).

Per il Lotto 3:

3.1 - Foto aerea con evidenziazione del lotto in esame.

3.2 - Estratto di mappa (vedasi ALLEGATO 1.2).

3.3 - Elaborato planimetrico (vedasi ALLEGATO 1.4).

3.4 - Lista subalterni (vedasi ALLEGATO 1.5).

3.5 - Planimetria catastale del Subalterno 9.

3.6 - Visura per soggetto su MIT s.r.l. (vedasi ALLEGATO 1.16).

3.7 - Nota di trascrizione del rogito Amato in data 11.9.2007,
rep.26.436/8.262 (vedasi ALLEGATO 1.19).

3.8 - Nota di trascrizione rogito del Scalamogna in data 12.12.2007,
rep.25.519/9.545 (vedasi ALLEGATO 1.20).

3.9 - Documentazione fotografica (n.16 foto).

Per il Lotto 4:

4.1 - Foto aerea con evidenziazione del lotto in esame.

4.2 - Estratto di mappa (vedasi ALLEGATO 1.2).

4.3 - Elaborato planimetrico (vedasi ALLEGATO 1.4).

4.4 - Lista subalterni (vedasi ALLEGATO 1.5).

4.5 - Planimetria catastale del Subalterno 12.

4.6 - Visura per soggetto su MIT s.r.l. (vedasi ALLEGATO 1.16).

4.7 - Nota di trascrizione del rogito Amato in data 11.9.2007,
rep.26.436/8.262 (vedasi ALLEGATO 1.19).

4.8 - Nota di trascrizione del rogito Scalamogna in data 12.12.2007,
rep.25.519/9.545 (vedasi ALLEGATO 1.20).

4.9 - Documentazione fotografica (n.22 foto).

Per il Lotto 5:

5.1 - Foto aerea con evidenziazione del lotto in esame.

5.2 - Estratto di mappa (vedasi ALLEGATO 1.2).

5.3 - Elaborato planimetrico (vedasi ALLEGATO 1.4).

5.4 - Lista subalterni (vedasi ALLEGATO 1.5).

5.5 - Planimetria catastale del Subalterno 13 (in due schede).

5.6 - Visura per soggetto su MIT s.r.l. (vedasi ALLEGATO 1.16).

5.7 - Nota di trascrizione del rogito Amato in data 11.9.2007,
rep.26.436/8.262 (vedasi ALLEGATO 1.19).

5.8 - Nota di trascrizione del rogito Scalamogna in data 12.12.2007,
rep.25.519/9.545 (vedasi ALLEGATO 1.20).

5.9 - Documentazione fotografica (n.32 foto).

Per il Lotto 6:

6.1 - Foto aerea con evidenziazione del lotto in esame.

6.2 - Estratto di mappa, evidenziato limitatamente al Lotto 6.

6.3 - Visura per soggetto su MIT s.r.l. (sic) (vedasi ALLEGATO 1.16).

6.4 - Nota di trascrizione del rogito Amato in data 11.9.2007,
rep.26.436/8.262 (vedasi ALLEGATO 1.19).

6.5 - Nota di trascrizione del rogito Scalamogna in data 12.12.2007,
rep.25.519/9.545 (vedasi ALLEGATO 1.20).

6.6 - Documentazione fotografica (n.4 foto e n.2 immagini da Google
Earth).

6.7 - Stralcio dal P.R.G. di Chiaravalle per la zona in esame (vedasi
ALLEGATO 1.66).

6.8 - Stralcio dal P.A.I. per la zona in esame (vedasi ALLEGATO 1.67).

6.9 - Stralcio dalle n.t.a. del P.R.G. per la zona in esame (vedasi
ALLEGATO 1.68).

6.10 - Delibera di C.C. n.64 in data 4.7.1997 per approvazione della
Variante Particolare Manifattura Tabacchi (vedasi ALLEGATO
1.69).

6.11 - Prospettazione fornita dalla MIT sulla porzione edificabile.

Per il Lotto 7:

- 7.1 - Foto aerea con evidenziazione del lotto in esame.
- 7.2 - Estratto di mappa, evidenziato limitatamente al Lotto 7.
- 7.3 - Visura per soggetto su MIT s.r.l. (sic) (vedasi ALLEGATO 1.16).
- 7.4 - Nota di trascrizione del rogito Amato in data 11.9.2007, rep.26.436/8.262 (vedasi ALLEGATO 1.19).
- 7.5 - Nota di trascrizione del rogito Scalamogna in data 12.12.2007, rep.25.519/9.545 (vedasi ALLEGATO 1.20).
- 7.6 - Documentazione fotografica (n.5 foto).
- 7.7 - Nota di trascrizione del rogito Montali in data 25.1.2007, rep.100.590/15.005.
- 7.8 - Stralcio dal P.R.G. di Chiaravalle per la zona in esame (vedasi ALLEGATO 1.66).
- 7.9 - Stralcio dal P.A.I. per la zona in esame (vedasi ALLEGATO 1.67).
- 7.10 - Stralcio dalle n.t.a. del P.R.G. per la zona in esame (vedasi ALLEGATO 1.68).

Per il Lotto 8:

- 8.1 - Foto aerea con evidenziazione del lotto in esame.
- 8.2 - Estratto di mappa, evidenziato limitatamente al Lotto 8.
- 8.3 - Visura per soggetto su MIT s.r.l. (vedasi ALLEGATO 1.16).
- 8.4 - Visura storica a Catasto Terreni del Foglio 11, Particella 7.
- 8.5 - Visura storica a Catasto Terreni del Foglio 11, Particella 9.
- 8.6 - Nota di trascrizione del rogito Amato in data 11.9.2007, rep.26.436/8.262 (vedasi ALLEGATO 1.19).
- 8.7 - Nota di trascrizione del rogito Scalamogna in data 12.12.2007,

rep.25.519/9.545 (vedasi ALLEGATO 1.20).

8.8 - Documentazione fotografica (n.5 foto).

8.9 - Nota di trascrizione del rogito Lipari in data 30.12.2002, rep.125.372
per servitù di elettrodotto.

8.10 - Nota di trascrizione dell'atto amministrativo del Comune di
Chiaravalle in data 25.5.2004, rep.10.780 per servitù di condotta
idrica.

8.11 - Decreto d'esproprio n.11.242 in data 29.5.2015.

8.12 - Nota di trascrizione del decreto d'esproprio di cui sopra.

8.13 - Nota di trascrizione dell'atto amministrativo correlato al decreto
d'esproprio di cui sopra per costituzione di servitù di acquedotto.

8.14 - Stralcio dal P.R.G. di Chiaravalle per la zona in esame (vedasi
ALLEGATO 1.66).

8.15 - Stralcio dal P.A.I. per la zona in esame (vedasi ALLEGATO 1.67).

8.16 - Stralcio dalle n.t.a. del P.R.G. per la zona in esame (vedasi
ALLEGATO 1.68).

Per il Lotto 9:

9.1 - Foto aerea con evidenziazione del terreno in esame.

9.2 - Estratto di mappa, evidenziato limitatamente al Lotto 9.

9.3 - Visura per soggetto su MIT s.r.l. (vedasi ALLEGATO 1.16).

9.4 - Nota di trascrizione del rogito Amato in data 11.9.2007,
rep.26.436/8.262 (vedasi ALLEGATO 1.19).

9.5 - Nota di trascrizione del rogito Scalamogna in data 12.12.2007,
rep.25.519/9.545 (vedasi ALLEGATO 1.20).

9.6 - Documentazione fotografica (n.11 foto).

9.7 - Nota di trascrizione del rogito Montali in data 25.1.2007,
rep.100.590/15.005 (vedasi ALLEGATO 7.7).

9.8 - Stralcio dal P.R.G. di Chiaravalle per la zona in esame (vedasi
ALLEGATO 1.66).

9.9 - Stralcio dal P.A.I. per la zona in esame (vedasi ALLEGATO 1.67).

9.10 - Stralcio dalle n.t.a. del P.R.G. per la zona in esame (vedasi
ALLEGATO 1.68).

Ancona, li 25.9.2017

IL C.T.U.

DOTT. ING. CESARE GRECO

Dott. Ing. Cesare GRECO
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 1068