

TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato dott.ssa Edi Ragaglia

Concordato preventivo n. 13/2010

**RELAZIONE
DI STIMA**

Geom. Andrea Frati

Viale della Vittoria 8, Cupramontana (AN)

Tel e fax 0731 789102

TRIBUNALE DI ANCONA
SEZIONE FALLIMENTARE
Concordato preventivo n. 13/2010
Andelini srl
Giudice Delegato dott.ssa Edi Ragaglia

* * *

1. PREMESSA

Su incarico della dott.ssa Simona Romagnoli e dell'Avv. Stefano Francia, nominati dal Tribunale di Ancona Commissari Giudiziali della società Andelini srl con sede in Monte San Vito (AN) Strada Provinciale 76 km 70+700, ammessa alla procedura di concordato preventivo con decreto del Tribunale di Ancona in data 19/08/2010, viene redatta la presente relazione tecnica di stima del più probabile valore di mercato di un insieme di fabbricati industriali con edifici annessi e di terreni edificabili, siti nei Comuni di Monte San Vito (AN), Corinaldo (AN) e Giffenga (BI), di proprietà della _____ | con sede in Monte San Vito, e in leasing dalla _____ con sede a Brescia e dalla _____ con sede in Ancona.

Tale stima viene redatta al fine di esprimere un giudizio di congruità del valore di stima degli immobili riferita alla data del 31/12/2009 redatta dal geom. Luca Mutti di Milano in ipotesi di liquidazione dei beni.

Verrà fatta innanzitutto l'identificazione catastale dei beni per avere una panoramica degli immobili oggetto di stima, poi seguendo l'ordine delle varie proprietà verrà fatto per ogni bene l'esame della documentazione reperita nei vari comuni riguardante le pratiche edilizie e la disciplina urbanistica, e le relative verifiche di regolarità. Poi seguendo lo stesso ordine verranno descritti gli immobili e infine redatta la stima.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle visure eseguite al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati dei comuni interessati in data 22/09/2010 risulta:

Fineco Leasing spa e Medioleasing spa

1) immobile di categoria catastale D/1 (opificio) sito nel Comune di Monte San Vito (AN), distinto al Catasto Fabbricati col foglio 20, particella 358, sub. 4, piano T-1, rendita euro 59.445,00, indirizzo Strada Statale 76, intestato a Fineco Leasing spa con sede a Brescia proprietaria per 2/3 e a Medioleasing spa con sede in Ancona proprietaria per 1/3;

2) immobile di categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico) sito nel Comune di Monte San Vito (AN), distinto al Catasto Fabbricati col foglio 20, particella 358, sub. 3, classe 3, consistenza 6,5 vani, piano T, rendita euro 369,27, indirizzo Strada Statale 76, intestato a _____ a con sede a Brescia proprietaria per 2/3 e a _____ con sede in Ancona proprietaria per 1/3;

3) immobile di categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico) sito nel Comune di Monte San Vito (AN), distinto al Catasto Fabbricati col foglio 20, particella 1239, classe 1, consistenza 6 vani, piano T-1, rendita euro 247,90, indirizzo Strada Statale 76, intestato a _____ con sede a Brescia proprietaria per 2/3 e a _____ con sede in Ancona proprietaria per 1/3;

4) bene comune non censibile sito nel Comune di Monte San Vito (AN), distinto al Catasto Fabbricati col foglio 20, particella 358, sub. 5.

E' l'area che circonda il fabbricato industriale ed è comune ai mappali precedenti.

1) immobile di categoria catastale D/8 (fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) sito nel Comune di Monte San Vito (AN), distinto al Catasto Fabbricati col foglio 20, particella 1202, sub. 6, piano T-1, rendita euro 9.732,00, indirizzo via Ponte Felice, intestato a Andelini srl con sede in Monte San Vito;

2) immobile di categoria catastale D/1 (opificio) sito nel Comune di Monte San Vito (AN), distinto al Catasto Fabbricati col foglio 20, particella 1202, sub. 8, piano T, rendita euro 144,00, indirizzo via Ponte Felice, intestato a _____ con sede in Monte San Vito.

E' la cabina Enel.

3) immobile di categoria catastale D/1 (opificio) sito nel Comune di Monte San Vito (AN), distinto al Catasto Fabbricati col foglio 20, particella 1202, sub. 9, piano T, rendita euro 124,00, indirizzo via Ponte Felice, intestato a _____ con sede in Monte San Vito.

E' il locale utente più il locale misure della cabina elettrica.

4) immobile di categoria catastale D/7 (fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) sito nel Comune di Corinaldo (AN), distinto al Catasto Fabbricati col foglio 51, particella 76, piano T-1, rendita euro 8.226,00, indirizzo via Nevola 94, intestato a _____ con sede in Monte San Vito;

5) Terreno sito nel Comune di Giffenga (BI), distinto al Catasto Terreni col Foglio 3, particella 23, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.59.40, reddito dominicale 39,88 Euro, reddito agrario 36,81 Euro, intestato a _____ con sede in Monte San Vito;

6) Terreno sito nel Comune di Giffenga (BI), distinto al Catasto Terreni col Foglio 3, particella 62, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.46.20, reddito dominicale 31,02 Euro, reddito agrario 28,63 Euro, intestato a _____ con sede in Monte San Vito;

7) Terreno sito nel Comune di Giffenga (BI), distinto al Catasto Terreni col Foglio 3, particella 177, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.55.40, reddito dominicale 37,20 Euro, reddito agrario 34,33 Euro, intestato a _____ con sede in Monte San Vito;

8) Terreno sito nel Comune di Giffenga (BI), distinto al Catasto Fabbricati col Foglio 3, particella 350, categoria F/1, superficie ha 00.24.50, indirizzo Giffenga Cantone Castellazzo, ancora intestato alla vecchia ditta proprietaria _____ con sede a Milano, per omessa volturazione.

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1. Proprietà Fineco Leasing spa e Medioleasing spa

Sono gli immobili siti nel comune di Monte San Vito (AN), lungo la vecchia Strada Statale 76. Consistono nel fabbricato industriale, in due fabbricati di civile abitazione, e nel piazzale circostante.

3.1.1. Fabbricato industriale (foglio 20, part. 358, sub. 4)

In data 05/10/2010 presso il comune di Monte San Vito, veniva reperita la seguente documentazione:

- Certificato di agibilità n. 2009/6 per l'ultimo ampliamento dell'edificio industriale, autorizzato dal S.U.A.P. sulla base del Permesso di Costruire n. 2007/7 dell'11/04/2007 e sua variante DIA prot. n. 9986 del 13/09/2007, rilasciato dal Comune di Monte San Vito in data 03/02/2009;
- relazione tecnica e progetto della variante all'ampliamento di cui sopra a firma dell'ing. Cesarino Rocchetti.

3.2. Proprietà

Gli immobili oggetto di pratiche edilizie sono i seguenti:

- fabbricato industriale sito nel Comune di Monte San Vito (AN), via Ponte Felice, situato poco distante dagli immobili in leasing indicati precedentemente, e relative cabine elettriche;
- fabbricato industriale sito nel Comune di Corinaldo (AN), in via Nevola n. 94 e edifici annessi.

3.2.1. Fabbricato industriale (foglio 20, part. 1202, sub. 6) e cabine elettriche (sub. 8 e 9)

In data 05/10/2010 presso il comune di Monte San Vito, veniva reperita la seguente documentazione:

- Permesso di Costruire n. 2006/25 del 20/07/2006 richiesto dalla ditta CO.IM. srl per la realizzazione di edificio industriale;
- Autorizzazione ad eseguire lavori in variante al precedente Permesso di Costruire n. 2006/25, richiesta dal sig. _____ legale rappresentante della Legatoria Marchigiana snc, in conformità alla DIA presentata il 22/01/2007 prot. n. 759/2007, rilasciata dal SUAP del Comune di Monte San Vito in data 12/03/2007;
- DIA per 2° variante al Permesso di Costruire n. 2006/25 presentata dalla _____ prot. n. 7392 del 03/07/2007;
- progetto architettonico e relazione tecnica della 3° variante al Permesso di Costruire n. 2006/25, e per la costruzione delle cabine elettriche, a firma dell'ing. Cesarino Rocchetti in data 08/11/2007;
- DIA per 3° variante presentata dalla CO.IM. srl, prot. n. 13330 del 03/12/2007 e relazione tecnica di asseveramento di conformità delle opere a firma dell'ing. Cesarino Rocchetti;
- Certificati di Collaudo Statico e di Conformità, depositati in Provincia in data 08/02/2007 e 03/10/2007, redatti dal collaudatore ing. Gaetano Spagnuolo, riguardanti la realizzazione del fabbricato industriale;
- Certificato di Collaudo Statico e di Conformità, depositato in Provincia in data 03/01/2008, redatto dal collaudatore ing. Bruno Brunella, riguardante la realizzazione delle cabine elettriche;
- Dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto elettrico e di messa a terra commissionato dalla _____, redatta dalla _____ in data 14/12/2007;
- Dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto termico, commissionato dalla _____, redatta dalla _____ in data 14/12/2007;

- Dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto di riscaldamento e condizionamento uffici, commissionato dalla _____ redatta dalla _____ in data 14/12/2007;
- Dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto idrico-sanitario per bagni di uffici e spogliatoi, commissionato dalla _____ , redatta dalla _____ srl in data 14/12/2007;
- Dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto di aria compressa dello stabilimento, escluso il locale compressori, commissionato dalla Dorica Packaging srl, redatta dalla CAT Impianti srl in data 14/12/2007;
- Dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto di adduzione gas metano, commissionato dalla _____ , redatta dalla _____ in data 07/03/2008;
- Certificato di agibilità n. 2009/9 riguardante l'immobile industriale e le cabine elettriche, rilasciato il 04/02/2009 dal Comune di Monte San Vito.

3.2.2. Fabbricato industriale (foglio 51, part. 76)

In data 27/09/2010 presso il comune di Corinaldo, veniva reperita la seguente documentazione:

- Licenza di costruzione prot. n. 4454, pratica n. 1385 per costruzione opificio industriale rilasciata dal Sindaco di Corinaldo in data 12/12/1975 alla I.T.M srl;
- Autorizzazione a costruire del Genio Civile di Ancona per edilizia in zona sismica, prot. n. 478, progetto n. 30/76, in data 22/01/1976;
- deposito all'Ufficio del Genio Civile di Ancona n. 54/76 in data 29/01/1976 a norma della legge 1086 del 05/11/1971;
- progetto di costruzione dell'opificio;
- Licenza di costruzione prot. n. 969, pratica n. 1385 per variante alla costruzione opificio industriale rilasciata dal Sindaco di Corinaldo in data 11/03/1976 alla I.T.M srl;
- Certificato di esecuzione regolare delle opere in zona sismica, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Ancona in data 24/01/1977, visto il verbale di collaudo effettuato in data 04/09/1976 dall'ing. Balducci;
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal comune di Corinaldo in data 12/07/1978;
- Concessione Edilizia n. 663 del 10/02/1983 rilasciata alla I.T.M srl per costruzione di una tettoia in acciaio (è il capannone retrostante il fabbricato principale);
- progetto del capannone in acciaio;
- Concessione Edilizia n. 932 del 01/10/1985 rilasciata al Sig. _____ Presidente della I.T.M. srl per ampliamento capannone industriale;
- ricevuta di acquisizione atti del progetto da parte della Regione Marche - Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo -, in data 12/11/1985;

- Autorizzazione della Regione Marche all'esecuzione dei lavori, in data 12/12/1985;
- progetto dell'ampliamento a firma degli ingegneri Lenci e Galli;
- Concessione Edilizia n. 973 del 13/01/1986 rilasciata al Sig. Presidente della I.T.M. srl per secondo ampliamento capannone industriale;
- ricevuta di acquisizione atti del progetto da parte della Regione Marche - Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo -, in data 23/12/1985;
- Autorizzazione della Regione Marche all'esecuzione dei lavori, in data 22/01/1986;
- progetto della variante all'ampliamento a firma degli ingegneri Lenci e Galli;
- Concessione Edilizia n. 997 del 07/04/1986 rilasciata al Sig. Presidente della I.T.M. srl per seconda variante all'ampliamento capannone industriale;
- ricevuta di acquisizione atti del progetto da parte della Regione Marche - Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo -, in data 29/04/1986;
- Autorizzazione della Regione Marche all'esecuzione dei lavori, in data 12/05/1986;
- progetto della seconda variante all'ampliamento a firma degli ingegneri Lenci e Galli;
- ricevuta di deposito della relazione a struttura ultimata del D.L. rilasciata dalla Regione Marche - Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo -, in data 18/03/1988;
- ricevuta di deposito della relazione a struttura ultimata del D.L. rilasciata dalla Regione Marche - Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo -, in data 29/03/1989;
- Autorizzazione d'uso dei locali rilasciata dal comune di Corinaldo in data 04/08/1989;
- Certificato di conformità al progetto per la costruzione di deposito vernici rilasciato dalla Regione Marche - Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo -, in data 12/01/1990;
- Richiesta di autorizzazione del Sig. _____ Presidente della _____ al comune di Corinaldo per esecuzione modifiche esterne al capannone, in data 21/06/1988;
- Autorizzazione edilizia n. 650 del 03/10/1988 per modifiche esterne rilasciata dal comune di Corinaldo;
- progetto per l'esecuzione delle modifiche esterne a firma degli ingegneri Lenci e Galli;
- Concessione Edilizia n. 2438 per ampliamento capannone industriale, rilasciata dal Comune di Corinaldo in data 19/11/2002 alla ITM srl;
- denuncia lavori di ampliamento alla provincia di Ancona in data 11/11/2002;
- dichiarazione del progettista di conformità del progetto sulla eliminazione delle barriere architettoniche, in data 20/09/2002;
- progetto ampliamento stabilimento industriale a firma dell'ing. Lenci Marcello, completo di indagine geologica-geotecnica, relazione impatto acustico e relazione macchinari, relazione ai sensi DPR 303/56 art. 48 sulle condizioni di igiene e sicurezza dei nuovi luoghi di lavoro, verifica protezione contro le scariche atmosferiche, relazione impianto elettrico, relazione in materia di contenimento del consumo energetico legge 10/91, relazione tecnica e documentazione fotografica, in data 09/09/2002;

- parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco alla normativa di sicurezza vigente ai fini della Prevenzione Incendi;
- relazione a struttura ultimata e certificato di conformità;
- DIA n. 869 per variante in corso d'opera dell'ampliamento in data 04/08/2003, con relazione di asseveramento dell'ing. Marcello Lenci e relazione tecnica dei lavori da eseguire;
- progetto della variante a firma dell'ing. Marcello Lenci;
- Permesso di Costruire n. 2003/28 del 12/12/2003, rilasciato dal Comune di Corinaldo alla _____ per la realizzazione di una tettoia in acciaio;
- progetto a firma dell'ing. Lenci Marcello, corredato di relazione tecnica e documentazione fotografica;
- Richiesta di rilascio autorizzazione di agibilità chiesto dal legale rappresentante della Andelini spa;
- Certificato di collaudo statico e di conformità redatto dall'ing. Giacomo Landi, in data 11/03/2009;
- Relazione a struttura ultimata del DD. LL. ing. Marcello Lenci.

In definitiva la documentazione esaminata evidenzia la mancanza di autorizzazione all'esecuzione delle modifiche interne e dei prospetti nel corpo in calcestruzzo armato destinato ad uffici e a locali di servizio, in particolare al secondo piano, quella per la costruzione della tettoia davanti a fianco di tale costruzione, l'agibilità per la costruzione del capannone in acciaio retrostante il capannone principale e per l'ampliamento del 2002, e il ritiro dell'agibilità per la tettoia in acciaio del 2003. Tali incongruenze sono regolarizzabili presentando idonea documentazione in Comune, visto che l'aumento di volumetria si ha solo per la costruzione della tettoia davanti, volume già stato conteggiato nei progetti di ampliamento successivi, e richiedendo di nuovo l'agibilità per le opere mancanti.

4. DISCIPLINA URBANISTICA

4.1. Proprietà Fineco Leasing spa e Medioleasing spa

4.1.1. Fabbricato industriale e area circostante (foglio 20, part. 358)

Il fabbricato e l'area intorno di circolazione, carico e scarico merci, per una superficie di circa 39.400 mq, ricadono nella Sottozona D2 (Sottozone Produttive di Completamento – Artigianato, industria, commercio con esclusione delle industrie nocive di prima classe) del Piano Regolatore Generale del Comune di Monte San Vito, disciplinate dall'art. 43 delle NTA, dove sono previsti i seguenti indici:

- IF = 3,00 mc/mq
- H max = 9,50 m

- IC = 50%
- DC = 7,50 m
- DF = 15,00 m
- DS = 10,00 m

E' possibile eseguire ampliamenti, magazzini e depositi, uffici di servizio alle attività commerciali e artigianali, la realizzazione di alloggi per il personale, locali commerciali con superfici di vendita superiore a 250 mq.

L'area alla destra del fabbricato su cui sorge una casa colonica e dove è stato realizzato il parcheggio per i dipendenti, avente superficie di circa 14.200 mq, ricade nella Sottozona D* (Sottozone Produttive con piani attuativi vigenti) del PRG, disciplinate dall'art. 44 delle NTA. L'edificazione in queste zone è completata secondo le norme tecniche dei piani di lottizzazione già approvati e convenzionati.

Può essere consentita la destinazione direzionale mediante variante al piano attuativo e con SUL massima pari al 5% della superficie territoriale.

Per le proprietà confinanti con le sottozone D2 è consentito l'accorpamento di edifici e la distribuzione della volumetria consentita in tutta la proprietà.

Nel caso in esame, la superficie intera del lotto consente una edificabilità di 160.800 mc circa (indice di edificabilità IF = 3,00 mc/mq) e una superficie massima edificabile di 26.800 mq circa (indice di copertura IC = 50%). Essendo già stati realizzati una cubatura pari a circa 158.100 mc e una superficie coperta di 19.700 mq circa, resta una cubatura residua di 2.700 mc circa, non considerando, come è stato fatto in sede di presentazione del progetto dell'ultimo ampliamento, la volumetria delle pertinenze dell'edificio principale.

La superficie delle varie pertinenze attorno all'edificio principale (gruppo elettrogeno, cabina Enel, tettoie, pensiline e depositi vari) è regolata dall'art. 10 del Regolamento disciplinante gli interventi minori del Comune, che specifica che la superficie coperta deve essere strettamente necessaria per assolvere le funzioni di supporto all'attività esercitata, e comunque minore del 30% della superficie già esistente. La superficie edificate a tali scopi è pari a 1000 mq circa, di molto inferiore a quella massima ammessa.

Per quanto riguarda la verifica della superficie da destinare a parcheggi, questa viene soddisfatta, considerando la superficie necessaria per le Concessioni Edilizia rilasciate prima del 1989 e quella richiesta secondo la legge 122/89.

4.2. Proprietà

4.2.1. Fabbricato industriale (foglio 20, part. 1202, sub. 6) e cabine elettriche (sub. 8 e 9)

Il fabbricato ricade nella Sottozona D2 (Sottozone Produttive di Completamento – Artigianato, industria, commercio con esclusione delle industrie nocive di prima classe) del Piano Regolatore Generale del Comune di Monte San Vito, disciplinate dall'art. 43 delle NTA, dove sono previsti i seguenti indici:

- IF = 3,00 mc/mq
- H max = 9,50 m
- IC = 50%
- DC = 7,50 m
- DF = 15,00 m
- DS = 10,00 m

I fabbricati in questione sono sorti su un unico lotto, insieme ad altre tre unità, della lottizzazione "Duca". Tale lotto unico è di superficie pari a 11.987 mq. La superficie coperta di tutti gli edifici è pari a 5.890 mq, la volumetria totale è pari a 35.806 mc, per cui può dirsi raggiunto il limite massimo di edificabilità sulla superficie residua. Le aree destinate a parcheggi ammontano a 3.749 mq totali.

4.2.2. Fabbricato industriale e costruzioni accessorie (foglio 51, part. 76)

Il fabbricato ricade nella Sottozona D4 (Sottozone Produttive extra-urbane esistenti) del Piano Regolatore Generale del Comune di Corinaldo, disciplinate dall'art. 33 delle NTA, dove sono previsti i seguenti indici:

- UF max = 0,70 mq/mq
- IF = 3,00 mc/mq
- H max = 7,00 m tranne dove è documentata la necessità di altezze maggiori
- IC = 55%
- W = 1,00 è il rapporto minimo tra la distanza dei fronti dei fabbricati e i confini, con le altezze dei fronti stessi
- DC = 5,00 m (da verificare con le prescrizioni particolari indicate)
- DF = 10,00 m
- DS = 10,00 m

La superficie coperta totale ammonta a circa 2.150 mq, la cubatura già realizzata a 16.700 mc circa, per cui il lotto ha ancora una potenzialità edificatoria residua, tenendo conto anche degli spazi già adibiti a verde attrezzato, parcheggi, aree di manovra, e quelli da aggiungere nel caso di una ulteriore edificazione. Ad esempio, demolendo una

costruzione accessoria si potrebbe costruire in aderenza all'altra, e lasciando la superficie a verde già realizzata, indicativamente può essere prevista una ulteriore edificazione pari a 1.000 mq di superficie coperta e 7.000 mc di cubatura.

4.2.3. Terreni (foglio 3, part. 23, 62 e 177)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al comune di Giffenga si rileva che le aree in questione sono destinate ad usi produttivi e terziari, disciplinati dagli art. 16 e 18 delle NTA del PRG comunale (Aree produttive di riordino – aree soggette alla formazione di strumento urbanistico operativo).

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

5.1. Proprietà Fineco Leasing spa e Medioleasing spa situate nel comune di Monte San Vito

L'area industriale di Monte San Vito è in buona posizione geografica e strategica: dista 2 km dal Centro Intermodale di scambio merci Interporto Marche e dall'ingresso della Superstrada SS76 che collega Ancona all'entroterra, 7 km dal casello Ancona Nord dell'autostrada A14 e dall'aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima, 20 km dal porto di Ancona. Le città più vicine sono Jesi e Chiaravalle, distanti poche chilometri. La zona è di recente urbanizzazione e si sviluppa lungo l'asse viario (ex SS 76) che collega l'entroterra alla costa.

La superficie su cui sorge l'intero complesso è pianeggiante; l'accesso all'area si ha dalla ex Strada Statale 76, tramite un accesso carrabile largo 10 m. Il piazzale e l'area verde a fianco del fabbricato hanno superficie complessiva pari a 53.600 mq circa, comprese le aree di sedime dei fabbricati. La superficie del piazzale asfaltata ammonta a 20.000 mq circa, di cui 11.700 mq circa destinata a parcheggio, mentre la parte lasciata a verde che si sviluppa alla destra del fabbricato industriale e sulla quale sorge una casa colonica di proprietà, ha una superficie di 13.000 mq circa.

A seguito del verificarsi di un evento potenzialmente in grado di contaminare suolo e acqua di falda, è stata attivata una Procedura di bonifica con la presentazione da parte della Andelini srl di un Piano di Caratterizzazione dei siti contaminati (è il piano che contiene l'insieme delle operazioni necessarie per definire il reale stato di contaminazione), approvato dal comune di Monte San Vito. Al momento non sono previsti interventi di bonifica, in quanto si è ancora nella fase di esecuzione delle attività previste nel Piano. Eventuali interventi saranno decisi quando, terminate le attività previste nel Piano, verrà redatta l'Analisi di Rischio specifica del sito.

Nello specifico, la Andelini spa comunica nel mese di novembre 2007 al Comune il verificarsi di uno sversamento di una cisterna interrata contenente solventi, dopodiché

comunica i risultati delle indagini preliminari ed esegue i primi interventi di messa in sicurezza (dicembre 2007), consistenti nella realizzazione di una barriera idraulica mediante la costruzione di un pozzo dal quale emungere (unitamente ad un altro pozzo già esistente) acqua da riversare nella fognatura pubblica previa autorizzazione. Nel luglio 2008 veniva approvato con prescrizioni il Piano di Caratterizzazione presentato dalla Andelini spa, dove però non sono ancora indicate le CSC (Concentrazioni Soglia di Contaminazione) di alcuni parametri riportati nel Piano. A tale fine il Comune chiede al Ministero dell'Ambiente la fissazione dei valori delle CSC e all'Arpam la definizione della metodologie di analisi per alcuni parametri indicati nel Piano attualmente non ufficialmente riconosciute. In attesa delle risposte la Andelini sarà impegnata a predisporre ed inviare al Comune, trimestralmente, una relazione con le indicazioni delle attività svolte per la messa in sicurezza d'emergenza, e a monitorare, di concerto con l'Arpam, con la stessa frequenza le acque sotterranee per verificare l'efficienza degli interventi. In questo periodo i termini di esecuzione del Piano saranno sospesi. I primi risultati del monitoraggio e la prima relazione dovranno essere inviati al Comune entro aprile 2009.

La Andelini invia la prima documentazione nell'aprile 2009; ad ottobre 2009 il Ministero invia un parere dell'ISS per la determinazione delle CSC.

5.1.1. Fabbricato industriale (foglio 20, part. 358, sub. 4) e costruzioni accessorie

Oltre al fronte strada lungo l'ex SS 76, gli altri fronti danno su via Selva e su via dell'Industria. Il nucleo originario del fabbricato, risalente agli inizi degli anni settanta, adibito ai reparti lavorazione e uffici e comprendente anche il primo ampliamento, planimetricamente ha forma rettangolare di dimensioni 63 x 100 m circa, per una superficie lorda di 6.320 mq e altezza 7 m. Successivamente c'è un secondo ampliamento sul lato posteriore, per costruire altri reparti lavorazione e un magazzino, di area lorda complessiva pari a 4.250 mq circa e altezza 9 m, e una centrale termica più servizi igienici di superficie pari a 80 mq lordi e altezza 6,20 m. A ridosso della facciata sud-ovest sono stati costruiti successivamente in tempi più recenti un nuovo reparto magazzino di superficie lorda pari a 2.920 mq circa e altezza tra 9,30 e 9,50 m, e l'ultimo ampliamento sempre del reparto magazzino di sud-ovest, di 4.600 mq circa di superficie lorda ed altezza variabile da 8,45 m a 9,10 m.

Lungo il prospetto destro di questi nuovi reparto magazzino è stato realizzato recentemente un piano di carico.

Attualmente in definitiva la superficie lorda totale del piano terra adibito al reparto lavorazione ammonta a 7.870 mq, quella adibita a magazzino a 8.920 mq, quella ad uffici e locali di servizio a 1.380 mq, per una superficie coperta totale di 18.170 mq.

Al 2° piano, sono presenti un magazzino, un archivio e un deposito, di superficie lorda complessiva pari a 890 mq ed altezza 3,3 m, non comunicanti tra loro, ai quale si accede tramite tre scale separate.

Esternamente, in aderenza al lato posteriore del fabbricato, è presente una tettoia di 310 mq e altezza media di 5,5 m.

Attualmente lo stabilimento è in funzione, occupando un certo numero di lavoratori.

Attorno al fabbricato sorgono altre costruzioni:

- un box in lamiera adibito a garage del custode di 13 mq lordi e altezza media di 2,10 m;
- un magazzino situato dietro il fabbricato di superficie lorda pari a 740 mq e altezza 4,35 m;
- un deposito oli e solventi sul lato nord del piazzale di superficie lorda 220 mq e altezza 4 m.

Sono presenti anche altri manufatti aventi la funzione di supporto all'attività, disciplinati dal regolamento comunale sulla realizzazione degli interventi minori:

- un gruppo elettrogeno di superficie lorda pari a 15 mq e altezza 2,25 m sul lato nord;
- una cabina Enel di 35 mq di superficie lorda e altezza media 6 m poco distante;
- una tettoia di smaltimento fusti di 65 mq, sempre a nord, di altezza media 4,5 m;
- una pensilina a sbalzo per ricovero automezzi, situata nei pressi dell'ingresso, di superficie pari a 170 mq e altezza variabile tra 2,10 m e 3,20 m;
- un deposito tipo "copri-scopri" di 180 mq e altezza 4 m, posto a destra del magazzino esterno sul retro del piazzale;
- un deposito muletti di 125 mq, di altezza da 4 a 4,5 m a sinistra del magazzino esterno sul retro del piazzale;
- un altro deposito tipo "copri-scopri" di 410 mq e altezza 4 m, posto dietro il magazzino esterno sul retro del piazzale.

Sono presenti inoltre l'abitazione del custode e la casa colonica descritte successivamente.

5.1.2. Bene comune non censibile (foglio 20, part. 358, sub. 5)

E' l'area esterna il fabbricato industriale ed è comune ai mappali precedenti. La parte che circonda il fabbricato è asfaltata e dotata di parcheggi per quasi tutto il perimetro. Altri parcheggi sono stati ricavati sul piazzale davanti alla zona uffici mentre i parcheggi per i dipendenti sono situati sul lato nord. La zona alla destra del fabbricato, sulla quale sorge la casa colonica, è lasciata a verde. La superficie totale ammonta a 32.200 mq circa. Sull'area, oltre ai fabbricati descritti precedentemente, insistono un pozzo e una vasca interrata per la riserva idrica, nei pressi della zona di ingresso e alcuni silos adiacenti il fabbricato.

5.1.3. Abitazione (foglio 20, part. 358, sub. 3)

Superato l'ingresso al piazzale, sulla destra c'è l'edificio di civile abitazione adibito a casa del custode. In pianta ha forma rettangolare di dimensioni 13,0 x 9,4 m, col lato maggiore disposto parallelamente alla facciata nord-est del fabbricato industriale. Davanti l'ingresso lungo il lato minore rivolto a sud è stato realizzato un portico di dimensioni 9,4 x 7 m. La costruzione è di un solo piano fuori terra, ed ha altezza interna di 3 m. La superficie coperta totale lorda è di 188 mq, di cui 66 mq occupata dal portico.

5.1.4. Abitazione (foglio 20, part. 1239)

L'altro edificio destinato a civile abitazione si trova poco distante, con accesso dal piazzale antistante il fabbricato industriale e dal parcheggio per i dipendenti. Non ha accesso diretto quindi dalla pubblica via. Si tratta di una casa colonica di due piani fuori terra, con un corpo di fabbrica principale a pianta rettangolare e scala esterna coperta per l'accesso al primo piano. Planimetricamente è orientato in direzione nord-sud. Il piano terra ha superficie lorda di 100 mq e altezza interna variabile da 2,12 m dell'ingresso e del wc ai 2,72 m della cantina. Il secondo piano ha superficie lorda di 93 mq e altezza dei locali che va da 2,46 m a 2,62 m. Il corpo scala ha superficie lorda di 5 mq.

La corte esclusiva intorno, al netto dell'area di sedime del fabbricato, misura 700 mq circa.

5.2. Proprietà

Si tratta dell'immobile sito nel Comune di Monte San Vito (AN), distante 1 km dal complesso situato lungo la ex SS 76, del fabbricato industriale nel Comune di Corinaldo (AN), e dei terreni nel Comune di Giffenga (BI).

5.2.1. Fabbricato industriale (foglio 20, part. 1202, sub. 6) e cabine elettriche (sub. 8 e 9) situati nel comune di Monte San Vito

L'area, essendo poco distante dal complesso industriale in leasing situato lungo la ex SS 76 descritto precedentemente, è vicino ad importanti vie di comunicazione (autostrada A14, Porto di Ancona, Aeroporto di Falconara, Superstrada SS 76, ferrovia) e vicino dal Centro Intermodale di scambio merci Interporto Marche.

La zona è a ridosso dell'area industriale di Monte San Vito già parzialmente edificata anche con edifici recenti e vicina ad una nuova zona produttiva di espansione ancora da edificare.

La superficie su cui sorge l'intero complesso è pianeggiante; l'accesso all'area si ha da via Ponte Felice, una derivazione della ex Strada Statale 76. Il piazzale esclusivo ha superficie complessiva pari a 4.500 mq circa, comprese le aree di sedime dei fabbricati.

L'immobile fa parte di un unico complesso edificato a partire dal 2006, e pertanto è di recentissima costruzione. Confina con le altre unità produttive con un solo lato, quello a sud-ovest.

Il fabbricato industriale è formato da due ambienti rettangolari comunicanti di superficie lorda 1365 mq e 795 mq, il più grande del quale ha un soppalco di 210 mq di superficie lorda che si affaccia sul piano terra, ed è destinato a deposito. La zona del piano terra sotto il soppalco è destinato ad uffici, archivio, spogliatoi e servizi igienici ed ha superficie lorda pari a 210 mq.

L'edificio è stato realizzato con elementi in cemento armato precompresso prefabbricati, con tamponature esterne in pannelli prefabbricati di varia finitura, e copertura con tegoli a "V", appoggiati in leggera pendenza sulle travi principali a "Y", che sorreggono dei copponi di copertura in c.a.p. che ospitano dei lucernai fissi e apribili per l'illuminazione e l'evacuazione di fumi e calore.

Le pareti interne in muratura della zona uffici-servizi del piano terra sono REI 120, così come quelle di confine con le altre proprietà e le porte della zona uffici.

Lungo il muro perimetrale esterno sono state lasciate delle predisposizioni per l'attacco di una pensilina, mentre lungo le pareti interne ci sono delle mensole predisposte per appoggiare un carropono da 10 t di portata utile.

L'altezza esterna del fabbricato è 8,10 m, quella interna va da 6,90 a 7,10 m per la parte destinata a magazzino-lavorazione, mentre nella zona sotto il soppalco è di 3,05 m e da 3,40 a 3,60 m per il soppalco.

Sono presenti un ingresso per la zona uffici e 4 aperture delle dimensioni di 4 m di larghezza per 4,35 m di altezza, più altri 4 ingressi per la zona lavorazione. I due ambienti della zona lavorazione sono comunicanti con una apertura di 9 m. Le finestre sono di tipo a nastro di altezza 1,75 m.

Gli impianti presenti sono quello elettrico e di messa a terra, quello termico del reparto lavorazione e di riscaldamento e condizionamento uffici anche se mancano le unità esterne, e quello idrico sanitario, quello di adduzione gas metano e di aria compressa nello stabilimento, mentre per l'impianto antincendio mancano i dispositivi di spegnimento. E' presente un sistema di allarme.

Nella zona soppalcato mancano la pavimentazione ed il massetto, e la scala di accesso è mancante del rivestimento.

Il fabbricato è quindi da considerarsi nuovo, non essendovi stata svolta ancora nessuna attività, ed è privo di macchinari.

L'accesso al piazzale di proprietà avviene tramite un ingresso carrabile di 9 m di apertura. L'area di questa superficie è di 2.300 mq circa. E' stato sistemato con alberature e parcheggi che si sviluppano lungo tutto il perimetro dei tre lati liberi del fabbricato.

Sul piazzale è stata realizzata una cabina elettrica divisa in due unità, cabina Enel e locale utente più locale misure, delle dimensioni esterne di 9,1 x 3,3 m e altezza totale 2,60 m.

5.2.2. Fabbricato industriale e costruzioni accessorie (foglio 51, part. 76) situati nel comune di Corinaldo

L'area su cui sorge il complesso dista circa 4 km dalla città di Corinaldo e si trova lungo la Strada Provinciale che collega Senigallia (AN) all'entroterra collinare in direzione dei centri di Barbara (AN) e Castelleone di Suasa (AN). La zona è caratterizzata da insediamenti produttivi sparsi.

Dista circa 20 km dalla città di Senigallia e dal casello autostradale di Senigallia dell'A14, e 50 km da Ancona.

La superficie su cui sorgono i fabbricati è pianeggiante; l'accesso all'area si ha dalla strada provinciale. Il piazzale ha superficie complessiva pari a 9.500 mq circa, comprese le aree di sedime dei fabbricati.

Il primo nucleo del fabbricato, a pianta rettangolare di dimensioni 42,5 x 16 m circa, risale al 1975, e si tratta di una costruzione in acciaio a sei campate con pilastri IPE ed HE e travi reticolari che realizzano una copertura tipo "shed", per quanto riguarda il reparto lavorazione, e un avancorpo a due piani in calcestruzzo armato per la parte destinata ad ospitare gli uffici e gli spogliatoi per il personale, delle dimensioni di 16 x 8 m. L'altezza del capannone è di 8 m, tranne nella seconda campata dove raggiunge i 13 m, mentre il corpo in calcestruzzo armato è alto 6,7 m.

Successivamente nel 1985 il capannone viene ampliato sul fianco est di una superficie pari a 145 mq, ampliando la prima (h = 8 m) e la seconda campata (h = 13 m), poi nello stesso anno viene aggiunta l'ultima campata, per una superficie di 116 mq. Nel 1986 viene ampliato sempre sul lato est a fianco della terza campata, per una superficie di 72 mq. Questi due ultimi ampliamenti hanno altezza 8 m.

Nel 2002 sempre sul prospetto est viene fatto un altro ampliamento, ottenendo così la pianta rettangolare odierna del reparto lavorazione in acciaio di 50 x 26 m. Questo ultimo corpo aggiunto ha altezza 11 m e superficie 282 mq, ed ospita un vano destinato a deposito materiali della superficie di 27 mq e altezza 3 m.

In definitiva attualmente il fabbricato ha un avancorpo in calcestruzzo armato di due piani, delle dimensioni di 16 x 8 m e altezza 6,5 m, per una superficie di lorda di 128 mq per piano e volume totale di 832 mc, con a fianco una tettoia in acciaio delle dimensioni in pianta di 8 x 10 m e altezza che va da 4,9 m a 6 m, per una superficie di 80 mq e un volume di 436 mc. Dietro è situata la parte destinata alla lavorazione di 50 x 26 m e altezza variabile da 8,3 a 13 m, per una superficie di 1.300 mq e un volume di 12.465 mc. Le tamponature sono in pannelli tipo "sandwich".

Le condizioni del capannone industriale sono mediocri; in alcune zone la copertura è da risistemare in quanto lascia passare acqua. Non è presente l'impianto di riscaldamento, mentre è presente l'impianto antincendio alimentato da pompe con vasche esterne e gli impianti elettrico e di protezione contro le scariche atmosferiche, e l'impianto di allarme per la zona uffici del piano superiore.

Le condizioni dell'avancorpo degli uffici e locali di servizio sono discrete.

Attualmente da circa un anno non vi si svolge più alcuna attività lavorativa. Al suo interno sono presenti alcuni macchinari.

Dietro al fabbricato sorgono altre costruzioni, dove si svolgevano attività di supporto a quella principale:

- un capannone a pianta rettangolare delle dimensioni di 40 x 12 m, altezza 5 m, realizzato in acciaio con copertura realizzata con capriate in acciaio, costruito nel 1983. La superficie lorda è pari a 480 mq, il volume è pari a 2.400 mc. Era destinato al reparto taglio. Le condizioni sono mediocri; ha copertura in eternit bonificata con incapsulamento solo verso l'esterno. La parte interna della copertura andrebbe resa stabile almeno con vernici di protezione;

- una tettoia in acciaio con tamponatura in teli plastificati dalle dimensioni in pianta di 18 x 9 m e altezza utile interna che va da 3,45 m a 3,9 m, per una superficie lorda di 162 mq ed un volume di 595 mc. La copertura ha una lieve pendenza per il deflusso delle acque meteoriche, ed è realizzata in lamiera grecata. Non è presente l'impianto di riscaldamento. Era stata costruita per lo stoccaggio dei materiali. E' senza pavimentazione, ed è in pessime condizioni, in pratica da demolire.

Sul piazzale antistante è presente interrata una bombola per GPL, oltre ad un pozzo e ad una cisterna interrata.

5.2.3. Terreni (foglio 3, part. 23, 62 e 177) siti nel comune di Giffenga

Sono quattro particelle catastali edificabili aventi destinazione produttiva e terziaria site nel comune di Giffenga in Canton Castellazzo.

Giffenga è un piccolo comune in provincia di Biella, città dalla quale dista 20 km. Distante 9 km c'è il casello autostradale Balocco dell'A4.

La zona è pianeggiante, attraversata dalla SP 308 e dal parallelo torrente Cervo, è interamente coltivata, salvo la presenza di un fabbricato operante nel settore del trattamento e smaltimento rifiuti ed un piccolo nucleo abitativo poco distante.

La particella 23, di forma rettangolare allungata di dimensioni 250 x 23 m circa, ha superficie pari a 5.940 mq, e confina con le particelle 296, 28, 33, con la particella 62, della stessa proprietà, lungo un lato maggiore e con la SP 308, salvo altri.

La particella 62, di forma rettangolare allungata di dimensioni 230 x 20 m circa, ha superficie pari a 4.620 mq, e confina con la particella 23, della stessa proprietà, lungo un lato maggiore, con la SP 308, con la particella 351 dove è costruito lo stabilimento citato sopra, con le particelle 350 della stessa proprietà e con la particella 33, salvo altri.

La particella 177, di forma rettangolare di dimensioni 125 x 44 m circa, ha superficie pari a 5.540 mq, è situata dietro lo stabilimento sopra richiamato e non ha accesso diretto alla Strada Provinciale, e confina con la particella 350 della stessa proprietà, con la 351 su cui è edificato il fabbricato, e con le particelle 344, 302, 178, 36, 34 e 33, salvo altri.

La particella 350, di forma rettangolare allungata di dimensioni 125 x 20 m circa, ha superficie pari a 2.450 mq, e confina con le particelle 62 e 177, della stessa proprietà, lungo i lati maggiori, con la particella 351 dove è costruito lo stabilimento, e con la particella 33, salvo altri. Anche questa non ha accesso diretto alla Strada Provinciale.

6. STIMA

Nel determinare il più probabile valore di mercato in una libera contrattazione dei beni immobili oggetto della stima verranno utilizzati differenti metodi. Per i fabbricati industriali verranno utilizzati il metodo comparativo pluriparametrico, quello analitico della capitalizzazione dei redditi e il metodo del costo di ricostruzione. Per la stima delle aree edificabili il metodo comparativo sintetico e quello analitico del più probabile valore di trasformazione dell'area. Per i fabbricati residenziali il metodo analitico della capitalizzazione del reddito non viene utilizzato essendo poco significativo per la tipologia e l'uso degli edifici.

Il metodo di stima comparativo è un metodo diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Tramite dei coefficienti di ponderazione applicati si giunge alla stima del valore del bene in esame. Tale metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile. Dalle quotazioni correnti di mercato reperite sul luogo e nei comuni limitrofi, da informazioni prese da operatori nel settore, e dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio relativi al secondo semestre 2009 (ultimo semestre pubblicato) viene stabilito per ogni bene un valore unitario medio di mercato. In particolare i valori dell'OMI si riferiscono ad immobili ordinari, non necessariamente nuovi e di manutenzione media. Per questo la quotazione massima della forbice non è la più alta in assoluto che si può avere nella zona. Nell'arco temporale del 2010 le quotazioni saranno da ritenere quantomeno stabili rispetto all'anno precedente. Il valore medio prescelto viene poi adeguato ai casi in esame tramite dei coefficienti di ponderazione riguardanti essenzialmente le condizioni e le dimensioni degli immobili.

Il metodo della capitalizzazione del reddito è utile specialmente per la valutazione di immobili di tipo produttivo, ed è un metodo di tipo analitico basato sul reddito che il bene può produrre, in generale fornito da una locazione, e dalla sua accumulazione iniziale, ottenuta quindi scontando all'attualità le infinite annualità future tramite un tasso di capitalizzazione che andrà determinato. Il reddito può essere lordo, dato dalla semplice sommatoria degli affitti annui incassati, o netto, ottenuto dal precedente detraendo le spese per manutenzioni, sfiti, mancati pagamenti, assicurazioni, ammortamento del fabbricato, spese varie di amministrazione, oneri tributari. Il tasso di capitalizzazione di conseguenza verrà assunto lordo o netto. Qua verrà applicato il procedimento coi redditi e tassi netti. Il reddito assunto sarà considerato medio, continuativo, costante e ordinario (cioè senza interventi di eventi eccezionali che ne determinino variazioni). Il reddito netto si ottiene dal lordo togliendo le spese di gestione sostenute dal proprietario. Tali spese riguardano essenzialmente la manutenzione, gli sfiti e i mancati pagamenti, le spese di assicurazione, di amministrazione, la quota di reintegrazione del fabbricato e gli oneri tributari ((ICI, imposta di registro, IRES, IRAP). Tali spese incidono globalmente per il 40% circa sul reddito lordo. Il tasso di capitalizzazione netto può essere scelto per via sintetica considerando che dovrà essere un po' più alto del tasso che viene utilizzato nel settore terziario o residenziale, in considerazione del fatto che beni immobili del tipo in questione necessitano dopo un certo numero di anni di adeguamenti o addirittura riconversioni, o prendendo come base gli interessi ritraibili da investimenti simili per rischio e durata, ad es. titoli di stato a lungo termine, aumentato poi per il maggior rischio che tale tipo di investimenti comporta, come la non immediata liquidità ottenibile da tali tipo di bene, il rischio deprezzamento della zona, l'insolvibilità dell'inquilino, ecc. In genere i tassi netti per questi beni variano tra il 5% e il 6%.

Il metodo del costo di ricostruzione verrà applicato col procedimento sintetico, cioè partendo dai costi unitari di costruzione di manufatti nuovi riportato da vari enti di ricerca o redatti dai vari Ordini delle categorie professionali interessate, abbattuto con un coefficiente che tiene conto della vetustà della struttura e della obsolescenza funzionale e tipologica della struttura. Tale costo rappresenta la somma del costo tecnico di costruzione più i costi generali del cantiere e dell'impresa compreso l'utile. A tale costo verranno aggiunte le spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo, gli eventuali imprevisti e spese di idoneizzazione, gli oneri vari (contributo di costruzione, oneri per permessi vari), le spese generali compresi gli interessi sul capitale finanziario e l'utile dell'imprenditore. Questi costi aggiunti si stima incidano per il 50% sul costo di costruzione. Il coefficiente di vetustà e obsolescenza da applicare viene calcolato in accordo con la formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili o con le tabelle riportate sulla legge per l'Equo Canone a seconda del tipo di immobile. Verrà aggiunto infine il costo dell'area edificabile.

Il metodo di trasformazione, applicato per la determinazione del valore di mercato dei terreni edificabili siti a Giffenga, è un metodo che fornisce in genere il prezzo massimo per tali tipi di immobile, ed è utilizzato quando il mercato presente è poco attivo. Ricalca il metodo descritto precedentemente, partendo però dal valore del prodotto finito nuovo, al quale vengono tolte i costi di produzione del manufatto, cioè di trasformazione dell'area, per ottenere il valore di quest'ultima. Il valore a nuovo di un manufatto è infatti di più facile reperimento rispetto al valore della sola area edificabile. La differenza tra ricavi e costi che si ottiene viene poi scontata all'attualità, cioè scontata per il periodo di tempo che intercorre tra l'acquisto dell'area e la vendita del prodotto finito.

Per ogni bene, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, verrà fatta una media dei valori risultanti da ogni singolo procedimento.

Le quotazioni indicate dalle varie fonti, per le compravendite, fanno riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di una quota di quelli perimetrali (superficie lorda), che sarà qui calcolata in accordo col DPR 138/98. Alla superficie principale dell'immobile è da aggiungere quella delle superfici accessorie, omogeneizzate tramite dei coefficienti di ragguaglio. In particolare per le superfici accessorie dirette come bagni, magazzini, uffici, locali per il personale e di servizio in genere e per i locali tecnici, viene utilizzato il coefficiente 1, anche in accordo con gli standard di misurazione degli immobili industriali forniti dall'istituto Nomisma. Per le aree scoperte degli edifici industriali viene utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,1. Per calcolare i redditi ritraibili dalle locazioni dei fabbricati produttivi viene utilizzata la superficie utile lorda, che è definita per questo scopo come la superficie misurata al netto delle murature esterne e al lordo dei divisori interni.

6.1. Fabbricato industriale, costruzioni accessorie ed abitazioni di proprietà Fineco Leasing spa e Medioleasing spa

Verranno valutati separatamente le tre unità (fabbricato industriale più costruzioni accessorie) e le due abitazioni (casa del custode-foresteria e casa colonica). Verrà fatta infine la somma, abbattuta di una percentuale che tenga conto di eventuali vizi e difformità non riscontrate, anche in considerazione degli sviluppi che si avranno a seguito dell'esecuzione del Piano di Caratterizzazione del sito inquinato.

6.1.1. Fabbricato industriale e costruzioni accessorie

Metodo comparativo

Da indagini di mercato fatte per la stessa tipologia di immobili anche se di dimensioni minori e dalle quotazioni dell'OMI che forniscono una forbice di valori oscillante tra 425 e 640 Euro /mq di superficie commerciale lorda per la tipologia capannoni tipici, aventi

stato conservativo normale, nella zona Borghetto/Cozze e limitrofe nel Comune di Monte San Vito, viene preso come base un valore unitario di 500 Euro /mq. Prendendo un coefficiente pari a 0,85 per tenere conto dello stato medio dell'immobile e pari a 0,8 per tener conto delle dimensioni e del tipo di immobile, che rientra nella categoria dei capannoni industriali piuttosto che in quella dei capannoni tipici, si ha:

$$500 \times 0,8 \times 0,85 = 340 \text{ Euro /mq.}$$

Di seguito viene calcolata la superficie commerciale arrotondata al mq:

<i>unità</i>	<i>sup. lorda [mq]</i>	<i>coeff. di ragg.</i>	<i>sup. comm. [mq]</i>
reparto lavorazione	7.850	1	7.850
magazzino	8.940	1	8.940
uffici e servizi al piano terra	1.380	1	1.380
magazz. e locali di servizio 1° piano	890	1	890
magazzino esterno	740	0,25	185
deposito esterno	220	0,25	55
locali accessori esterni	1.013	0,25	253
tettoia	310	0,1	31
area scoperta	32.154	0,1	3.215

per una superficie totale commerciale di 22.800 mq.

Il valore col metodo comparativo è:

$$V = 340 \times 22.800 = 7.752.000 \text{ Euro}$$

Metodo della capitalizzazione del reddito

I canoni di locazione forniti dall'OMI per l'ultimo semestre pubblicato per i capannoni tipici oscillano tra 2,3 e 3,2 Euro /mq al mese di superficie utile lorda, che è la superficie misurata al netto delle murature esterne e al lordo dei divisori interni. Con le stesse considerazioni sui valori assunti come riferimento fatte a proposito della stima del valore unitario di vendita si assume quindi come base di partenza un valore medio pari a 2,75 Euro /mq al mese.

Applicando il coefficiente relativo alla dimensione e tipologia dell'immobile si ha il canone annuo lordo unitario:

$$C = 2,75 \times 0,8 \times 12 = 26,40 \text{ Euro /mq}$$

Il calcolo della superficie utile lorda viene fatto a partire da quella commerciale applicando un coefficiente pari a 0,99, essendo stimata pari all'1% l'incidenza delle tamponature esterne per tali tipi di edificio:

$$S = 22.800 \times 0,99 = 22.572 \text{ mq}$$

Il canone annuo lordo è quindi pari a:

$$C = 26,4 \times 22.572 = 595.901 \text{ Euro}$$

e quello netto:

$$C = 595.901 \times 0,6 = 357.541 \text{ Euro}$$

Applicando il tasso di capitalizzazione del 5,5%, che tiene conto della obsolescenza funzionale e della vetustà, si ha il valore cercato:

$$V = 357.540 / 0,055 = 6.500.745 \text{ Euro}$$

Metodo del costo di ricostruzione

Essendo stato costruito l'edificio sostanzialmente in due epoche diverse, la parte originaria circa 40 anni fa e la parte destinata a magazzino più recentemente, verranno fatti due calcoli separati. Il costo di costruzione per la parte originaria, alta mediamente 8 m circa, viene fissato a 260 Euro /mq di SUL. Tale superficie è pari a 13.823 mq, per cui il costo di produzione di un edificio nuovo è:

$$C = 260 \times 1,5 \times 13.823 = 5.390.970 \text{ Euro}$$

Applicando un coefficiente di deprezzamento pari a 0,4, in accordo con la formula dell'UESC, si ha:

$$C = 5.390.970 \times 0,4 = 2.156.388 \text{ Euro}$$

Per la parte più recente, di altezza media pari a circa 9 m, il costo viene fissato a 310 Euro /mq di SUL. La superficie è pari a 7.520 mq, il coefficiente di deprezzamento pari a 0,98, per cui si ha:

$$C = 310 \times 1,5 \times 7.520 \times 0,98 = 3.426.864 \text{ Euro}$$

A questi costi va aggiunto quello per l'area. Dai dati acquisiti e dai valori di riferimento per le aree edificabili ai fini ICI stabiliti dal Comune di Monte San Vito, che per aree urbanizzate della zona fissa i valori a 44 Euro /mq, viene stabilito un valore minore, pari a 40 Euro /mq, per la notevole estensione del lotto. Essendo l'intera superficie pari a 52.607 mq, si ha:

$$C_{\text{area}} = 40 \times 52.607 = 2.104.280 \text{ Euro}$$

In definitiva il costo di ricostruzione è pari a:

$$C = 2.156.388 + 3.426.864 + 2.104.280 = 7.687.532 \text{ Euro}$$

Valore dell'immobile

Dalla media dei tre valori trovati si ha:

$$V = (7.752.000 + 6.500.745 + 7.687.532) / 3 = 7.313.426 \text{ Euro}$$

6.1.2. Edificio part. 358 sub. 3

Metodo comparativo

Le quotazioni dell'OMI forniscono una forbice di valori oscillante tra 770 e 1.150 Euro /mq. Per edifici di simile fattura viene assunto un valore unitario di 900 Euro /mq.

La superficie commerciale è:

<i>unità</i>	<i>sup. lorda [mq]</i>	<i>coeff. di ragg.</i>	<i>sup. comm. [mq]</i>
abitazione	122	1	122
portico	66	0,2	12

per una superficie totale di 134 mq.

Il valore col metodo comparativo è:

$$V = 900 \times 134 = 120.600 \text{ Euro}$$

Metodo del costo di ricostruzione

Viene assunto un costo di costruzione di 900 Euro /mq. Il coefficiente di deprezzamento stabilito con riferimento alle tabelle dell'equo canone è 0,75. La SUL è 188 mq, per cui si ha:

$$C = 900 \times 1,5 \times 0,75 \times 188 = 190.350 \text{ Euro}$$

Al quale va aggiunta la quota di costo dell'area di sedime pari a 7.520 Euro, per cui il costo di ricostruzione è:

$$C = 190.350 + 7.520 = 197.870 \text{ Euro}$$

Valore dell'immobile

Dalla media dei due valori trovati si ha:

$$V = (120.600 + 197.870) / 2 = 159.235 \text{ Euro}$$

6.1.3. Edificio part. 1239

Metodo comparativo

Verrà assunta una quotazione di 800 Euro /mq.

La superficie commerciale è:

<i>unità</i>	<i>sup. lorda [mq]</i>	<i>coeff. di ragg.</i>	<i>sup. comm. [mq]</i>
abitazione	193	1	193
portico	700	0,3	21

per una superficie totale di 214 mq.

Il valore col metodo comparativo è:

$$V = 800 \times 214 = 171.200 \text{ Euro}$$

Metodo del costo di ricostruzione

Viene assunto un costo di costruzione di 900 Euro /mq. Il coefficiente di deprezzamento stabilito con riferimento alle tabelle dell'equo canone è 0,70. La SUL è 193 mq, per cui si ha:

$$C = 900 \times 1,5 \times 0,70 \times 193 = 182.385 \text{ Euro}$$

a cui va aggiunta la quota di costo dell'area della particella di terreno di superficie pari a 805 mq al prezzo di 1,5 Euro /mq, per cui il costo di ricostruzione è:

$$C = 182.385 + 1.207 = 183.592 \text{ Euro}$$

Valore dell'immobile

Dalla media dei due valori trovati si ha:

$$V = (171.200 + 183.592) / 2 = 177.396 \text{ Euro}$$

6.1.4. Valore dell'intero compendio

Sommando i valori dei beni stimati e applicando una percentuale del 2% che tenga conto di eventuali vizi occulti, si ottiene il valore stimato dell'intero compendio:

$$V = (7.313.426 + 159.235 + 177.396) \times 0,98 = 7.497.056 \text{ Euro}$$

arrotondato a:

$$V = 7.497.000 \text{ Euro (settemilioniquattrocentonovantasettemila/00 Euro)}$$

Non si ritiene dover aggiungere nulla al valore per la eventuale modesta cubatura residua ancora edificabile.

6.2. Fabbricato industriale e cabine elettriche di proprietà srl nel comune di Monte San Vito

Metodo comparativo

Si assume un valore unitario medio di mercato di 550 Euro /mq, ottenuto da recenti compravendite nella zona, che tiene conto delle ottime condizioni del fabbricato, nuovo, bilanciate dal taglio commerciale medio-grande della superficie. La superficie commerciale è:

<i>unità</i>	<i>sup. lorda [mq]</i>	<i>coeff. di ragg.</i>	<i>sup. comm. [mq]</i>
reparto lavorazione	1.950	1	1.950
uffici e servizi al piano terra	210	1	210
deposito al primo piano	210	1	210
area scoperta	2340	0,1	234

per una superficie totale commerciale di 2.604 mq.

Il valore col metodo comparativo è:

$$V = 550 \times 2.604 = 1.432.200 \text{ Euro}$$

Metodo della capitalizzazione del reddito

Analogamente per i motivi di cui sopra viene preso un canone medio di 2,80 Euro /mq al mese. Il canone annuo lordo unitario è pertanto:

$$C = 2,80 \times 12 = 33,6 \text{ Euro /mq}$$

Il calcolo della superficie utile lorda viene fatto a partire da quella commerciale applicando un coefficiente pari a 0,975, essendo stimata pari al 2,5% l'incidenza delle tamponature esterne per tali tipi di edificio:

$$S = 2.604 \times 0,975 = 2.539 \text{ mq}$$

Il canone annuo lordo è quindi pari a:

$$C = 33,6 \times 2.539 = 85.310 \text{ Euro}$$

e quello netto:

$$C = 85.310 \times 0,6 = 51.186 \text{ Euro}$$

Applicando il tasso di capitalizzazione del 5%, che tiene conto delle ottime condizioni del fabbricato, si ha il valore cercato:

$$V = 51.186/0,05 = 1.023.720 \text{ Euro}$$

Metodo del costo di ricostruzione

Il costo di costruzione per un edificio alto mediamente 7 m circa, viene fissato a 310 Euro /mq di SUL. Questa superficie è pari a 2.370 mq, per cui il costo di produzione di un edificio nuovo è:

$$C = 310 \times 1,5 \times 2.370 = 1.102.050 \text{ Euro}$$

Applicando un coefficiente di deprezzamento pari a 0,98, si ha:

$$C = 1.102.050 \times 0,98 = 1.080.009 \text{ Euro}$$

al quale va aggiunta la quota di costo dell'area stimata 44 Euro /mq, per cui il costo di ricostruzione è:

$$C = 1.080.009 + 44 \times 4.500 = 1.278.009 \text{ Euro}$$

Valore dell'immobile

Dalla media dei tre valori trovati si ha:

$$V = (1.432.200 + 1.023.720 + 1.287.009)/3 = 1.244.643 \text{ Euro}$$

Tale valore sarà abbattuto di una percentuale del 5% per tenere conto dei lavori necessari per terminare le rifiniture del soppalco (massetto, pavimento, scale) e per terminare gli impianti, per cui il valore finale sarà:

$$V = 1.244.643 \times 0,95 = 1.182.411 \text{ Euro}$$

arrotondato a:

$$V = 1.182.000 \text{ Euro (unmilione centottantaduemila/00 Euro)}$$

6.3. Fabbricato industriale e costruzioni accessorie di proprietà

Andelini srl nel comune di Corinaldo

Verrà fatta una valutazione separata per il fabbricato principale e per il capannone retrostante; la tettoia realizzata da ultimo, in pessime condizioni di manutenzione e di stabilità non viene considerata, in quanto si ritiene più opportuna una sua demolizione. Non verrà utilizzato il metodo di ricostruzione per il fabbricato principale, in quanto per la particolarità della costruzione e le elevate altezze, condurrebbe ad un valore fuorviante.

6.3.1. Fabbricato industriale

Metodo comparativo

Si assume un valore unitario medio di mercato di 290 Euro /mq, inferiore ai dati riportati dall'Agenzia del Territorio che in quella zona raccoglie quotazioni solo per la tipologia dei laboratori, ed in considerazione delle condizioni e della superficie elevata dell'immobile.

La superficie commerciale è:

<i>unità</i>	<i>sup. lorda [mq]</i>	<i>coeff. di ragg.</i>	<i>sup. comm. [mq]</i>
reparto lavorazione	1.300	1	1.300
uffici e servizi al piano terra	128	1	128
uffici e servizi al piano terra	128	1	128
tettoia	80	0,1	8
area scoperta	7.512	0,1	751

per una superficie totale commerciale di 2.315 mq.

Il valore col metodo comparativo è:

$$V = 290 \times 2.315 = 671.350 \text{ Euro}$$

Metodo della capitalizzazione del reddito

Analogamente per i motivi di cui sopra viene preso un canone medio di 1,60 Euro /mq al mese. Il canone annuo lordo unitario è pertanto:

$$C = 1,60 \times 12 = 19,2 \text{ Euro /mq}$$

Il calcolo della superficie utile lorda viene fatto a partire da quella commerciale applicando un coefficiente pari a 0,975, essendo stimata pari al 2,5% l'incidenza delle tamponature esterne per l'edificio:

$$S = 2.315 \times 0,975 = 2.257 \text{ mq}$$

Il canone annuo netto è quindi pari a:

$$C = 19,2 \times 2.257 \times 0,6 = 26.001 \text{ Euro}$$

Applicando il tasso di capitalizzazione del 5,5%, che tiene conto delle mediocri condizioni del fabbricato e della tipologia, si ha il valore cercato:

$$V = 26.001 / 0,055 = 472.745 \text{ Euro}$$

Valore dell'immobile

Dalla media dei due valori trovati si ha:

$$V = (671.350 + 472.745) / 2 = 572.048 \text{ Euro}$$

Tale valore sarà abbattuto di una percentuale del 10% per tenere conto di eventuali vizi non rilevati, per il fatto che la copertura è da risistemare e per la sanatoria di alcune difformità riscontrate e descritte in precedenza, per cui il valore finale sarà:

$$V = 572.048 \times 0,9 = 514.843 \text{ Euro}$$

6.3.2. Capannone

Metodo comparativo

Si assume un valore unitario medio di mercato di 250 Euro /mq, in considerazione delle condizioni di manutenzione e della qualità dell'edificio. La superficie dell'immobile è di 480 mq, coincidente con quella commerciale, per cui il valore col metodo comparativo è:

$$V = 250 \times 480 = 120.000 \text{ Euro}$$

Metodo della capitalizzazione del reddito

Analogamente per i motivi di cui sopra viene preso un canone medio di 1,40 Euro /mq al mese. Il canone annuo lordo unitario è pertanto:

$$C = 1,40 \times 12 = 16,8 \text{ Euro /mq}$$

Il calcolo della superficie utile lorda viene fatto a partire da quella commerciale applicando un coefficiente pari a 0,975, essendo stimata pari al 2,5% l'incidenza delle tamponature esterne per l'edificio:

$$S = 480 \times 0,975 = 468 \text{ mq}$$

Il canone annuo netto è quindi pari a:

$$C = 16,8 \times 468 \times 0,6 = 4.717 \text{ Euro}$$

Applicando il tasso di capitalizzazione del 5,5%, che tiene conto delle mediocri condizioni del fabbricato e della tipologia, si ha il valore cercato:

$$V = 4.717 / 0,055 = 85.764 \text{ Euro}$$

Metodo del costo di ricostruzione

Il costo di costruzione per un edificio alto mediamente 5 m circa e a struttura semplice come quello in oggetto, viene fissato a 200 Euro /mq di SUL. La superficie è pari a 480 mq, per cui il costo di produzione di un edificio nuovo è:

$$C = 200 \times 1,5 \times 480 = 144.000 \text{ Euro}$$

Applicando un coefficiente di deprezzamento pari a 0,65, si ha:

$$C = 144.000 \times 0,65 = 93.600 \text{ Euro}$$

La stima del costo dell'area viene fatta, in mancanza di dati rilevabili direttamente, come una percentuale del valore del manufatto edilizio realizzabile. Per gli edifici industriali tale percentuale si aggira attorno al 20%. Assumendo il valore di un prodotto finito pari a 450 Euro/mq ed ipotizzando che per la realizzazione di un edificio di 1.000 mq necessiti un'area di 2.000 mq, si ottiene un valore unitario di 45 Euro /mq. Abbattendo questo valore di un 20% per tener conto della elevata superficie dell'area si ottiene un valore unitario di 36 Euro /mq. Assumendo per il capannone in oggetto una superficie necessaria di 1.000 mq, il costo di ricostruzione è:

$$C = 93.600 + 36 \times 1000 = 129.600 \text{ Euro}$$

Valore dell'immobile

Dalla media dei tre valori trovati si ha:

$$V = (120.000 + 85.764 + 129.600) / 3 = 111.788 \text{ Euro}$$

Tale valore sarà abbattuto di una percentuale del 10% per tenere conto di eventuali vizi non rilevati, per la messa in sicurezza della copertura in eternit e per la richiesta dell'agibilità, per cui il valore finale sarà:

$$V = 111.788 \times 0,9 = 100.609 \text{ Euro}$$

6.3.3. Valore dell'intero compendio

Viene valutata la potenzialità edificatoria residua del lotto, nell'ipotesi della demolizione della tettoia retrostante, su un'area di 2.000 mq:

$$V = 2.000 \times 35 = 70.000 \text{ Euro}$$

Sommando i valori dei beni stimati si ottiene il valore totale:

$$V = 514.843 + 100.609 + 70.000 = 685.452 \text{ Euro}$$

arrotondato a:

$$V = 685.000 \text{ Euro (seicentottantacinquemila/00 Euro)}$$

6.4. Aree edificabili nel comune di Giffenga di proprietà

Metodo comparativo

Dai dati reperiti presso la CCIAA di Biella, che per le zone del Biellese orientale fissa un valore per le aree edificabili industriali pari a 20 Euro /mq, da precedenti atti di compravendita dove tali beni sono stati scambiati mediamente a 22 Euro /mq, dal valore delle aree edificabili ai fini ICI del vicino comune di Cossato posto intorno ai 16 Euro /mq, il valore unitario viene stimato a 20 Euro /mq, per cui, essendo la superficie totale dei lotti pari a 18.550 mq si ottiene:

$$V = 20 \times 18.550 = 371.000 \text{ Euro}$$

Valore di trasformazione

Ipotizzando un valore a nuovo per gli edifici realizzabili su tale aree pari a 400 Euro /mq, un costo di costruzione di 250 Euro /mq e un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,5, ponendo al 10% la somma delle spese tecniche e quelle generali dell'azienda, al 6% il contributo di costruzione e gli oneri accessori vari, al 15% il profitto del promotore sul prodotto finito, considerando gli interessi passivi per l'acquisto dell'area al 2% per 3 anni (che è il tempo ipotizzato per compiere la trasformazione dell'area) e le spese di trasferimento e notarili pari a 5.000 Euro, si ottiene un valore unitario di 23 Euro /mq, e quindi un valore di trasformazione di:

$$V = 23 \times 18.550 = 426.650 \text{ Euro}$$

Valore degli immobili

Il valore dei terreni è:

$$V = (371.000 + 426.650)/2 = 398.825 \text{ Euro}$$

arrotondato a:

$$V = 399.000 \text{ Euro (trecentonovantanovemila/00 Euro)}$$

7. CONCLUSIONI

Il valore di stima dei beni immobili oggetto della perizia, è qui riassunto:

Fabbricato industriale, costruzioni accessorie ed abitazioni di proprietà Fineco Leasing spa e Medioleasing spa

V = 7.497.000 Euro (settemilioniquattrocentonovantasettemila/00 Euro)

Fabbricato industriale e cabine elettriche di proprietà nel comune di Monte San Vito

V = 1.182.000 Euro (unmilionecentottantaduemila/00 Euro)

Fabbricato industriale e costruzioni accessorie di proprietà nel comune di Corinaldo

V = 685.000 Euro (seicentottantacinquemila/00 Euro)

Aree edificabili nel comune di Giffenga di proprietà

V = 399.000 Euro (trecentonovantanovemila/00 Euro)

Il sottoscritto CTU, ringraziando per l'incarico e la fiducia accordati, chiude la propria relazione e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse occorrere.

Cupramontana, li 15 ottobre 2010

Il CTU

Geom. Andrea Frati



8. ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti:

1. Visure catastali
2. Elaborati planimetrici con elenchi dei subalterni assegnati e planimetrie catastali
3. Certificato di agibilità n. 2009/6 ampliamento magazzino stabilimento di Monte San Vito via SS 76
4. Permesso di Costruire n. 2006/25 per edificio via Ponte Felice a Monte San Vito
5. Autorizzazione lavori in variante rilasciata dal SUAP del Comune di Monte San Vito in data 12/03/2007
6. DIA per 2° variante al Permesso di Costruire n. 2006/25
7. DIA per 3° variante
8. Certificati di Collaudo Statico e di Conformità riguardanti la realizzazione del fabbricato industriale via Ponte Felice a Monte San Vito
9. Certificato di Collaudo Statico e di Conformità riguardante la realizzazione delle cabine elettriche in via Ponte Felice a Monte San Vito
10. Dichiarazioni di conformità alla regola d'arte degli impianti
11. Certificato di agibilità n. 2009/9
12. Licenza di costruzione prot. n. 4454, pratica n. 1385 per costruzione opificio industriale nel comune di Corinaldo
13. Licenza di costruzione prot. n. 969, pratica n. 1385 per variante alla costruzione opificio industriale
14. Certificato di esecuzione regolare delle opere in zona sismica, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Ancona
15. Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal comune di Corinaldo
16. Concessione Edilizia n. 663 del 10/02/1983 per costruzione del capannone retrostante il fabbricato principale
17. Concessione Edilizia n. 932 del 01/10/1985 per ampliamento capannone industriale
18. Concessione Edilizia n. 973 del 13/01/1986 per secondo ampliamento capannone industriale
19. Concessione Edilizia n. 997 del 07/04/1986 per seconda variante all'ampliamento capannone industriale
20. Autorizzazione d'uso dei locali rilasciata dal comune di Corinaldo in data 04/08/1989
21. Certificato di conformità al progetto per la costruzione di deposito vernici in data 12/01/1990
22. Autorizzazione edilizia n. 650 del 03/10/1988 per modifiche esterne rilasciata dal comune di Corinaldo
23. Concessione Edilizia n. 2438 per ampliamento capannone industriale

24. Relazione a struttura ultimata e certificato di conformità
25. DIA n. 869 per variante in corso d'opera dell'ampliamento
26. Permesso di Costruire n. 2003/28 del 12/12/2003 per la realizzazione di una tettoia in acciaio
27. Richiesta di rilascio autorizzazione di agibilità per la tettoia
28. Certificato di collaudo statico e di conformità per la tettoia in data 11/03/2009
29. Relazione a struttura ultimata del DD. LL.
30. Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Gfflenga
31. Comunicazione del Comune di Monte San Vito in risposta alla richiesta di informazioni riguardante l'inquinamento del sito
32. Comunicazione dell'Arpam in risposta alla richiesta di informazioni riguardante l'inquinamento del sito