

Mod.1EST.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Marche

Ancona,

Prot n. 2023/

/DRM

VALUTAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

Comune di Ancona (AN) –
Porto di Ancona
Banchina 25 e 26 della Darsena Marche



INDICE

SCHEDA RIASSUNTIVA

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	- 4 -
2. UBICAZIONE	- 4 -
3. DESCRIZIONE	- 4 -
4. PROPRIETÀ	- 6 -
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO	- 6 -
6. DATI CATASTALI	- 7 -
7. STATO DI MANUTENZIONE	- 7 -
8. SITUAZIONE LOCATIVA	Errore. Il segnalibro non è definito.
9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	- 7 -
10. CONCLUSIONE	- 13 -

ALLEGATI

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: Valutazione del valore dell'impianto di trasporto e smistamento a nastri per carbone, dismesso, ai fini della vendita.

Data di riferimento della valutazione: Maggio 2023

Indirizzo: Comune di Ancona (AN) - Area Portuale - Banchine n. 25 e 26 della Darsena Marche.

Descrizione: Impianto trasportatore realizzato con struttura in acciaio costituito da tre linee di trasporto, da una torre d'angolo e da una torre di smistamento sita alla radice della stessa banchina asservito alle passate, ora non più presenti, attività di scarico del carbone dalle imbarcazioni, ancorato nella darsena commerciale del Porto di Ancona.

Consistenza: Vedasi descrizione riportata al paragrafo 3 della presente relazione.

Proprietà: L'impianto è di proprietà del Demanio dello Stato – Ramo Marina Mercatile quale pertinenza demaniale marittima. In particolare si tratta della pertinenza iscritta al n.170 del mod. 23/D1 (nastri N1, N2, N3, N4 e torre di collegamento) e di parte della pertinenza iscritta al n. 177 del mod. 23/D1 (torre d'angolo e nastro N5).

Attuale uso: L'impianto era utilizzato dalla società Enel per la movimentazione del carbone dalle navi all'impianto di stoccaggio, sino alla dismissione dell'attività. L'area in cui è ubicato l'impianto è attualmente in gestione all'Autorità di Sistema del Mare Adriatico Centrale.

Identificativi catastali: L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Ancona (AN) al foglio n. 164 – particella 64 parte e 46 parte;

Valore del bene: **5.500,00 € (euro cinquemilacinquecento/00)**

alle passerelle di manutenzione, presenti nei due lati del nastro, costituite di grigliato zincato e ringhiera di protezione anti caduta.

Il nastro è contenuto entro un tunnel in lamiera grecata preverniciata e coibentata con pannelli tipo sandwich sia lateralmente (altezza di circa 2,3 m) che in copertura (larghezza di 1,8 m circa), mentre la parte sottostante è costituita da lamiera zincata (larghezza di circa 1,6 m) avente funzione di protezione dalla caduta del carbone.

Il nastro trasportatore N2: inizia nella torre di smistamento ad una quota di circa 12,2 m sino ad arrivare alla torre d'angolo dell'ex edificio per il deposito del carbone ad una quota a circa 17,1 m.

Il nastro in questione ha una estensione di 203 ml ed è costituito da travi con luce di 20 m sorrette da piloni metallici alcuni dei quali sono dotati di scale alla marinara per l'accesso alle passerelle di manutenzione, presenti nei due lati del nastro, costituite di grigliato zincato e ringhiera di protezione anti caduta. I piloni di sostegno sono ancorati su fondazioni costituite da plinti in cemento armato su pali trivellati ed in parte su micropali.

Il nastro è contenuto entro un tunnel in lamiera grecata preverniciata e coibentata con pannelli tipo sandwich sia lateralmente (altezza di circa 2,30 m) che in copertura (larghezza di 1,8 m circa), mentre la parte sottostante è costituita da lamiera zincata (larghezza di circa 1,60 m) avente funzione di protezione dalla caduta del carbone.

Il nastro trasportatore N3: convogliatore di carbone proveniente dal N1 per alimentare il N2.

Il nastro trasportatore N4: convogliatore traslante e reversibile per caricare il carbone sui mezzi stradali sottostanti le tramogge presenti nella torre di smistamento.

Il nastro trasportatore N5: inizia dalla torre d'angolo ad una quota a circa 15,5 m sino ad arrivare alla torre di colmo della copertura dell'ex edificio per il deposito del carbone ad una quota a circa 18,5 m. Il nastro in questione ha una estensione di circa 28 ml ed è costituito, in analogia con gli altri nastri, da travi in acciaio e tunnel di contenimento in lamiera grecata preverniciata e coibentata con pannelli tipo sandwich sia lateralmente che in copertura, mentre la parte sottostante è costituita da lamiera zincata avente funzione di protezione dalla caduta del carbone.

Strutture di supporto: strutture di sostegno di altezza variabile presenti nei nastri N1 e N2. Sono costruite con profilati di acciaio di sezione standard, unite con piastre di acciaio mediante bullonatura o saldatura fissate al suolo tramite tirafondi e basamenti in cemento armato.

Torre di smistamento: edificio industriale, parte adibito ad uffici, a pianta rettangolare 24 x 7,7 m circa con altezza di 17,2 m. La struttura portante è costituita da telai in acciaio con tamponatura esterna in lamiera grecata preverniciata e coibentata con pannelli tipo sandwich, dotata di scala antincendio esterna posizionata nel lato ovest della torre. La struttura poggia su fondazione a platea in cemento armato. I locali sono dotati di impianto elettrico costituito da centrale MT/BT e di illuminazione, impianto di telefonia e impianto di climatizzazione. Al piano terra è presente una cabina di trasformazione ENEL realizzata con muratura in blocchi di cemento e solaio in pannelli di c.a. prefabbricato.

Torre d'angolo: edificio industriale di due piani costituito da struttura portante in profilati di acciaio tubolare e solai in cemento armato a pianta ottagonale il tutto realizzato su un

manufatto avente struttura portante formata da colonne e travi in cemento armato e muratura di mattoni pieni.

Tramoggia mobile: n. 3 tramogge di ricezione mobili tramite ruote su rotaie poste ad un interasse di circa 5 m, con capacità lorda di circa 88 mc con bocca di 6 x 6 m, convogliatore in lamiera di acciaio spessore 5 mm, e struttura portante in profilati standard e di altezza 14,3 m circa dotate di ugelli nebulizzatori.

Per maggiori dettagli riguardanti l'impianto in oggetto si rimanda alla documentazione allegata.

4. PROPRIETÀ

L'impianto di smistamento a nastri trasportatori è di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Marina Mercantile. Tutto l'impianto è registrato nel mod. 23/D1 alla partita n. 170 ad eccezione della torre d'angolo e del nastro N5 che fanno parte della pertinenza registrata al n. 177 del mod. 23/D1 (vedasi verbali di incameramento allegati).

La realizzazione dell'impianto è stata finanziata con risorse a valere sul programma delle opere di cui alla L. 543/1988 recante: "Disposizioni per la realizzazione delle infrastrutture nell'area portuale di Ancona e Ravenna". Nello specifico si evidenzia che, ai sensi del D.L. 30/12/1997, n. 547 convertito in L. 27 febbraio 1998, n. 30 la competenza alla realizzazione dell'impianto a suo tempo è stata affidata all'Autorità Portuale di Ancona.

Nel testimoniale di stato redatto da questa Agenzia del Demanio (prot. n. 2003/8906/617) e allegato al verbale di acquisizione del 24/09/2003 è riportato che:

- l'impianto è stato realizzato dall'Autorità Portuale di Ancona su progetto esecutivo, redatto nel 1998 dall'ATI fra le imprese Gruppo Public Consult S.p.A., approvato con voto n. 280 del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici nell'adunanza del 29/07/1998
- L'appalto è stato aggiudicato all'impresa FANTUZZI – REGGIANI S.p.A. di Reggio Emilia con contratto del 10/02/1999 n. 02/99 per un importo complessivo di € 4.328.477,73.

I lavori sono iniziati nel 2000 e conclusi nel 2001. Il 31/01/2002 è stato redatto il certificato di collaudo. Successivamente l'impianto è stato assentito in concessione alla società Enel S.p.A. per lo stoccaggio del carbone da inviare alle centrali termoelettriche.

Nel 2017, a seguito della cessazione definitiva dei traffici commerciali del carbone nel Porto di Ancona, sia per ragioni legate al segmento merceologico che per mutate esigenze produttive, il sito di stoccaggio e il relativo impianto sono stati riconsegnati all'Autorità di Sistema Portuale.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile ricade in zona F della zona portuale regolamentata dall'art. art. 65 ZT26 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Ancona aggiornato con decreto presidente Provincia di Ancona n. 33 del 16/06/1999 B.U.R. MARCHE N° 67 DEL 01/07/1999.

6. DATI CATASTALI

L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Ancona (AN) come di seguito indicato:

Foglio 164 – particella 64/parte Incolto sterile;

Foglio 164 – particella 64/parte Ente Urbano;

Foglio 164 – particella 46/parte Ente Urbano.

Le suddette unità immobiliari sono intestate al Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Marina Mercantile.

7. STATO DI MANUTENZIONE

Il bene immobile si torva in mediocre/pessimo stato conservativo. Le lamiere e i pannelli si presentano in gran parte corrosi e divelti. Inoltre, a causa della continua esposizione alle intemperie e alla mancata manutenzione, gran parte del tappeto in gomma risulta staccato.

8. UTILIZZO

Dalla data di dismissione dell'impianto da parte della società Enel S.p.A. il bene non è stato più utilizzato.

9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

In considerazione della natura del bene oggetto di stima, qualificabile come impianto industriale dismesso, non essendo presenti sul mercato beni analoghi e data l'obsolescenza delle strutture e delle parti che lo compongono si ritiene opportuno individuare il valore dell'impianto nel ricavo da vendita del materiale di recupero a seguito della demolizione/smontaggio dello stesso.

Più specificatamente il valore dell'impianto sarà determinato quale differenza tra i **ricavi** stimati dalla vendita dei materiali recuperati (acciaio strutturale, lamiere grecate, lamiere dei pannelli e ferri di fondazione) ed i **costi** delle demolizioni/smontaggi.

Si precisa che la presente stima non riguarderà le strutture di fondazione interrato e le aree su cui insiste l'impianto e che rimarranno di proprietà demaniale nell'ambito delle aree portuali in gestione all'Autorità di Sistema del Mare Adriatico Centrale.

Per quanto riguarda i **ricavi**, il valore dei materiali recuperati è stato desunto dalla quotazione pubblicata dalla CCIAA di Milano del 06/04/2023 (voce 110) per quanto riguarda il valore del rottame di ferro nonché da una ricerca di mercato per il valore della lamiera (spessore da 5 mm) recuperabile dai pannelli isolanti; ai valori individuati è stata altresì applicato un abbattimento del 15% in considerazione della vetustà del materiale.

Con separata tabella, invece, sono stati determinati i **costi** per la demolizione delle strutture in acciaio, dei plinti di fondazioni in cls e dei solai della torre d'angolo.

Elenco prezzi:

Rottame di acciaio 239,50 €/ton – 15% = 203,58 €/ton;

Lamiera pannelli isolanti tipo sandwich 7 €/mq – 15% = 6 €/mq;

QUANTIFICAZIONE DEI RICAVI

DESCRIZIONE	MATERIALE	U.M.	QUANT.	PREZZO	COSTO
TORRE DI SMISTAMENTO (compresi nastri N3 e N4)					
Tramoggia					
n.3	acciaio non strutturale	ton	1,78	203,58 €	1.089,86 €
struttura quota 12,4-17,2 m					
HEB 160 - 24x5 (in x) 7,7x5 (in y) -	acciaio strutturale	ton	6,75	203,58 €	1.374,56 €
HEB 180 - 4,8x25 (in z) -			4,26		867,23 €
griglia calpestabile	acciaio non strutturale		2,92		0,00 €
struttura quota 9-12,4 m					
IPE 160 - 24x6 (in x) -	acciaio strutturale	ton	2,28	203,58 €	463,17 €
HEB 180 - 7,7x2 (in y) -			0,55		111,29 €
HEB 240 - 7,7x3 (in y) -			1,39		283,57 €
griglia calpestabile	acciaio non strutturale		2,92		594,41 €
struttura quota 6,5-9 m					
HEB 160 - (x) -	acciaio strutturale	ton	2,81	203,58 €	572,37 €
HEB 280 - (y) -			6,34		1.291,64 €
HEB 280 - (z) -			5,60		1.140,67 €
griglia calpestabile	acciaio non strutturale		2,92		594,41 €
struttura quota 4,3-6,5 m					
HEB 320 - (x) -	acciaio strutturale	ton	4,57	203,58 €	930,74 €
HEB 160 - (x) -			1,53		312,20 €
HEB 320 - (y) -			5,87		1.194,46 €
HEB 180 - (y) -			0,87		177,78 €
HEB 320 - (z) -			5,72		1.163,43 €
griglia calpestabile	acciaio non strutturale		2,19		445,80 €
struttura quota 0-4,3 m					
HEB 160 - (x) -	acciaio strutturale	ton	8,18	203,58 €	1.665,08 €
IPE 200 - (x) -			1,21		246,24 €
HEB 220 - (y) -			4,40		896,63 €
HEB 320 - (z) -			13,21		2.688,82 €
tamponatura					
lato 1 e 3		mq	198,66	6,00 €	1.191,96 €
lato 2 e 4			955,2		5.731,20 €
Copertura			184,8		1.108,80 €
				TOTALE=	26.136,33 €

DESCRIZIONE	MATERIALE	U.M.	QUANT.	PREZZO	COSTO
NASTRO N1					
longitudinale					
IPE 100	acciaio strutturale	ton	8,23	203,58 €	5.026,02 €
HEA 140			12,55		2.554,38 €
UPN 100x50			16,15		3.288,63 €
HEA 180			18,03		3.671,27 €
lamiera zincata (protezione)	acciaio non strutturale	ton	3,90		793,20 €
griglia calpestabile			6,74		1.372,54 €
angolare 80x80x10	acciaio strutturale	ton	3,86		784,90 €
tamponatura					
laterale		mq	1.270,00	6,00 €	7.620,00 €
Copertura e inferiore			1.193,80		7.162,80 €
trasversale (ogni campata)					
HEA 140	acciaio strutturale	ton	13,49	203,58 €	2.745,45 €
HEA 140			9,63		1.961,04 €
				TOTALE=	36.980,24 €

DESCRIZIONE	MATERIALE	U.M.	QUANT.	PREZZO	COSTO
NASTRO N2					
longitudinale					
IPE 100	acciaio strutturale	ton	6,58	203,58 €	4.016,86 €
HEA 140			10,03		2.041,49 €
UPN 100x50			12,91		2.628,32 €
HEA 180			14,41		2.934,13 €
lamiera zincata (protezione)	acciaio non strutturale	ton	3,11		633,94 €
griglia calpestabile			5,39		1.096,95 €
angolare 80x80x10	acciaio strutturale	ton	3,53		719,50 €
tamponatura					
laterale		mq	1.015,00	6,00 €	6.090,00 €
Copertura e inferiore			954,10		5.724,60 €
trasversale (ogni campata)					
HEA 140	acciaio strutturale	ton	11,41	203,58 €	2.323,08 €
HEA 140			8,15		1.659,34 €
				TOTALE=	29.868,19 €

DESCRIZIONE	MATERIALE	U.M.	QUANT.	PREZZO	COSTO
STRUTTURE DI SUPPORTO DEI NASTRI N1 e N2					
portali di supporto (pilasti)					
IPE 160	acciaio strutturale	ton	1,38	203,58 €	281,44 €
HEB 280			33,48		6.814,67 €
IPE 160			6,64		1.350,92 €
scala alla marinara			1,63		330,81 €
				TOTALE=	8.777,85 €

DESCRIZIONE	MATERIALE	U.M.	QUANT.	PREZZO	COSTO
TORRE D'ANGOLO					
struttura quota 3,0-12 m					
tubo diam 80 - 4x12m (in y)	acciaio strutturale	ton	2,88	203,58 €	586,30 €
tubo diam 40 - 8x2,8 m (in x)			1,12		228,00 €
struttura passerella quota 9,00 m					
IPE 160 - 3x2(in x) -	acciaio strutturale	ton	2,28	203,58 €	463,17 €
IPE 160 - 5x2 (in y) -			0,24		49,53 €
HEB 240 - 2x3 (in z) -			1,39		283,57 €
griglia calpestabile	acciaio non strutturale		0,13		25,73 €
struttura passerella quota 12,00 m					
IPE 160 - 3x2(in x) -	acciaio strutturale	ton	1,17	203,58 €	237,45 €
IPE 160 - 5x2 (in y) -			0,12		25,39 €
HEB 240 - 2x3 (in z) -			0,52		105,34 €
griglia calpestabile	acciaio non strutturale		0,13		25,73 €
struttura quota 14,70 m					
HEB 160 - (4x8,20)+(2x5,85) (x) -	acciaio strutturale	ton	1,90	203,58 €	385,92 €
HEB 160 - (4x8,20)+(2x5,85) (y) -			2,62		534,21 €
HEB 280 - 8x5,70m (z) -			4,70		956,15 €
griglia calpestabile	acciaio non strutturale		2,92		594,41 €
struttura copertura					
IPE 160 - 4x8,80	acciaio strutturale	ton	0,56	203,58 €	113,22 €
pannelli lamiera	acciaio non strutturale		1,64		332,94 €
tamponatura					
lato poligonale 27m x 5,70		mq	153,90	6,00 €	923,40 €
				TOTALE=	5.870,47 €

DESCRIZIONE	MATERIALE	U.M.	QUANT.	PREZZO	COSTO
NASTRO N5					
longitudinale					
IPE 100	acciaio strutturale	ton	0,91	203,58 €	554,05 €
HEA 140			1,38		281,58 €
UPN 100x50			1,78		362,53 €
HEA 180			1,99		404,71 €
lamiera zincata (protezione)	acciaio non strutturale	ton	0,43	203,58 €	87,44 €
griglia calpestabile			74,32		15.130,35 €
angolare 80x80x10	acciaio strutturale	ton	1,61		327,04 €
tamponatura					
laterale		mq	140,00	6,00 €	840,00 €
Copertura e inferiore			131,60		789,60 €
trasversale (ogni campata)					
HEA 140	acciaio strutturale	ton	5,19	203,58 €	1.055,94 €
HEA 140			4,45		905,09 €
TOTALE=					20.738,33 €

DESCRIZIONE	MATERIALE	U.M.	QUANT.	PREZZO	COSTO
TRAMOGGIA MOBILE SU BINARI					
portali di supporto (pilasti)					
n.1 deconvogliatore	acciaio non strutturale	ton	1,78	203,58 €	363,29 €
HEA 200	acciaio strutturale		2,42		492,64 €
HEA 180			1,07		216,81 €
IPE 180			0,38		76,54 €
HEA 120			1,94		395,39 €
TOTALE=					4.634,02 €

VOCE	VALORE MATERIALE
TORRE DI SMISTAMENTO	26.136,33 €
STRUTTURA NASTRO N1	36.980,24 €
STRUTTURA NASTRO N2	29.868,19 €
STRUTTURE DI SUPPORTO NASTRI N1 E N2	8.777,85 €
TORRE D'ANGOLO	5.870,47 €
STRUTTURA NASTRO N5	20.738,33 €
TRAMOGGIA MOBILE (3 UNITÀ)	4.634,02 €
VALORE TOTALE = RICAVI	133.005,43 €

QUANTIFICAZIONE DEI COSTI

SMONTAGGIO/DEMOLIZIONE					
COD	DESCRIZIONE	U.M.	QUANT.	PREZZO	COSTO
19.03.004*	Demolizione di fabbricati. Valutato a metro cubo vuoto per pieno compreso il carico su automezzo, lo scarico ed il trasporto alla discarica del materiale di risulta, che comunque resta di proprietà dell'Impresa.	m ³	8.459,67	11,62 €	98.301,37 €
02.03.004*001	Demolizione di calcestruzzo armato. Demolizione totale o parziale di calcestruzzo armato di qualsiasi forma o spessore. Sono compresi: l'impiego di mezzi d'opera adeguati alla mole delle strutture da demolire; la demolizione, con ogni cautela e a piccoli tratti o a ridosso dei fabbricati o parte dei fabbricati da non demolire. Sono compresi: l'onere per il calo in basso, la movimentazione nell'ambito del cantiere dei materiali provenienti dalle demolizioni ed il relativo carico su automezzo meccanico. Sono da computarsi a parte le eventuali opere di protezione ed il trasporto a discarica con i relativi oneri. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Con l'uso di mezzo meccanico. - n. 24 plinti in N1 e N2 - basamento torre smistamento tot	m ³ m ³	117,70 5,38 123,08	101,81 €	12.529,96 €
02.03.007*002	Demolizione di soletta in cemento armato anche a sbalzo. Demolizione di soletta in cemento armato, anche a sbalzo, sia orizzontale che inclinata, posta a qualunque altezza. Sono compresi: il taglio dei ferri; l'uso dei mezzi d'opera (utensili, mezzi meccanici, etc.) necessari. Sono compresi: l'onere per il calo in basso, la movimentazione nell'ambito del cantiere dei materiali provenienti dalle demolizioni ed il relativo carico su automezzo meccanico. Sono da computarsi a parte le eventuali opere di protezione ed il trasporto a discarica con i relativi oneri. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Per spessori oltre cm 10 e fino a cm 20. - Solaio torre d'angolo sp 0,20 a quota 12,0 m	m ³	13,80	59,63 €	822,89 €

02.01.007*	<p>TRASPORTO A DISCARICA O SITO AUTORIZZATO FINO AD UNA DISTANZA DI 15 km. Trasporto a discarica o sito autorizzato fino ad una distanza di 15 km., misurato per il solo viaggio di andata, tramite autocarro, dal punto più vicino del cantiere fino alla discarica o sito autorizzato, del materiale proveniente da scavo o demolizione. Il prezzo del trasporto è comprensivo del carico e scarico dei materiali dai mezzi di trasporto, le assicurazioni ed ogni spesa relativa al pieno funzionamento del mezzo di trasporto. Sono da computarsi a parte gli oneri di smaltimento in pubblica discarica.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Materiale in cls e il 30% del volume degli edifici. 	m ³	2.674,77	5,93 €	15.861,40 €
TOTALE=COSTI					127.515,62 €

(*) prezzo unitario desunto dal prezzario dei lavori pubblici edito dalla Regione Marche vigente alla data odierna

10. CONCLUSIONE

VOCE	€
RICAVI	133.005,43 €
COSTI	127.515,62 €
VALORE IMPIANTO = 5.489,81 €	

Pertanto il valore dell'impianto, determinato quale differenza tra i ricavi stimabili dalla vendita del materiale recuperato ed i costi di demolizione/smontaggio, è pari a 5.489,81 € **arr.to a 5.500,00 € (euro cinquemilacinquecento/00)**

Il Tecnico
Alessandrino Gueli

GUELI ALESSANDRINO
2023.05.03 15:05:07

CN=GUELI ALESSANDRINO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97-VATIT-06340981007

RSA/2048 bits

Il Responsabile Servizi Territoriali – AN 1
Romeo Raffaele Caccavone

CACCAVONE ROMEO RAFFAELE
2023.05.03 14:32:14

CN=CACCAVONE ROMEO RAFFAELE
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97-VATIT-06340981007

RSA/2048 bits

Il Direttore
Cristian Torretta

TORRETTA CRISTIAN
2023.05.03 16:45:49

CN=TORRETTA CRISTIAN
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97-VATIT-06340981007

RSA/2048 bits

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. visure e mappa catastale;
3. Verbali incameramento.