TRIBUNALE DI AVELLINO

sezione fallimentare

G. D. dott.ssa Patrizia Grasso

CONCORDATO PREVENTIVO n. 16/2015

[redacted]

con sede in [redacted],

giusto decreto di ammissione a concordato depositato in cancelleria il [redacted]

(Commissari Giudiziali avv. Katya Panza e dr.ssa Dora Ruggiero)

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI
SITI NEL COMUNE DI ACERNO (SA)

Il tecnico

ing. Maurizio Candelmo

Ing. Maurizio Candelmo Via Dante 16 Avellino
☎ / fax 0825/35177 – cell. 339/539/4016
e_mail mcandelmo@libero.it

INDICE

Concordato preventivo [redacted]

1. PREMESSA *1*

2. IMMOBILI OGGETTO DI STIMA *4*

2.1 Atti di provenienza 5

2.2 Identificazione catastale e verifiche 6

2.3 Stato di possesso 7

3. VALUTAZIONE ESTIMATIVA *9*

3.1 Descrizione dei beni – rilievi e verifiche – stato d'uso 9

3.2 Aspetti urbanistici 18

3.3 Formazione del lotto 20

3.4 Processo di valutazione e criteri di stima utilizzati 22

3.5 Determinazione del valore economico dei beni oggetto di stima 30

ELENCO ALLEGATI *36*

TRIBUNALE DI AVELLINO

sezione fallimentare

G. D. dott. ssa Patrizia Grasso

CONCORDATO PREVENTIVO

[redacted]

(Commissari Giudi ssa Dora Ruggiero)

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ DELLA [redacted]
SITI NEL COMUN

1. PREMESSA

Con riferimento alla proposta concordataria che prevede, tra l'altro, la liquidazione dell'intero patrimonio immobiliare della società ricorrente [redacted], in data 8/9/2011 il G.D. dott.ssa Patrizia Grasso, su istanza dei Commissari Giudiziali avv. Katya Panza e dott.ssa Dora Ruggiero, ha incaricato lo scrivente dott. ing. Maurizio Candelmo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino con il n. 977, con studio professionale in Avellino alla via Dante n. 16, di redigere relazione tecnica estimativa dei beni per assistere il Commissario nella valutazione degli stessi (all. 0: istanza del Commissario e nomina del G.D.).

Dal primo incontro con i Commissari Giudiziali, avutosi in data 17/9/2016, è emerso che allo scrivente era richiesto di provvedere alla stima di una grossa struttura socio-assistenziale fisioterapica e riabilitativa ubicata nel comune di Acerno (Sa); gli stessi hanno anche riferito che poiché l'adunanza dei creditori era fissata per il 13/10/2016 era necessario provvedere alla redazione dell'elaborato peritale entro il 2/10/2016 e ciò al fine di consentire loro di adempiere ai propri compiti nei termini previsti dall'art 172 L.F.

Risultando il termine richiesto troppo breve in considerazione della complessità delle verifiche da eseguire, della tipologia e delle dimensioni dell'immobile da stimare, lo scrivente ha depositato istanza al G.D. rappresentando che a causa delle oggettive difficoltà esistenti era opportuno potersi avvalere di un collaboratore per velocizzare le operazioni di rilievo, nonché

di avere comunque una maggiore disponibilità di tempo per adempiere ai propri compiti (all. 0: istanza dell'esperto del 17/9/2016). Nel merito il G.D. ha richiesto parere ai commissari giudiziali (all. 0: richiesta parere ai commissari) e successivamente ha autorizzato lo scrivente a potersi avvalere di un coadiutore, per le operazioni materiali necessarie ai fini dell'espletamento dell'incarico (all. 0: autorizzazione del G.D. all'ausilio del collaboratore). E', ancora, da precisare che nelle more della comunicazione del G.D. lo scrivente ha inviato comunicazione ai commissari giudiziali rappresentando che, in aggiunta alle problematiche già esposte nell'istanza al G.D., era anche da tenere nel debito conto la circostanza per cui dal decreto di ammissione al concordato (trasmesso in copia dagli stessi in copia in data 25/9/2016), risultava che tra i beni aziendali vi fosse, oltre al bene dagli stessi indicato, anche un terreno edificabile, acquistato dalla [redacted] nel 2004 (all. 0: proposta concordataria e decreto di ammissione), per cui erano da prevedere ulteriori tempi per l'acquisizione della documentazione utile a svolgere le dovute verifiche urbanistiche / catastali; sul punto, lo scrivente precisava, altresì, che, non essendo munito di alcuna autorizzazione per accedere ai Pubblici Uffici, aveva chiesto, per velocizzare i tempi, ai rappresentanti della [redacted] di provvedere, motu proprio, a richiedere agli Enti i documenti utili all'espletamento dell'incarico (all. 0: comunicazione mail ai commissari giudiziali del 26/9/206). E', infine, da segnalare che in data 5/10/2016 lo scrivente ha ricevuto PEC dal Tribunale con cui si comunicava che l'adunanza dei creditori era stata spostata al 27/10/2016 (all. 0: PEC dal Tribunale del 5/10/2016 con nuova data dell'adunanza dei creditori). Risultando il termine concesso per trasmettere l'elaborato peritale ai Commissari ancora troppo breve per una stesura della perizia scrupolosa in tutti i suoi aspetti, lo scrivente ha avvisato i Commissari che avrebbe optato per una stesura semplificata, limitata alle verifiche strettamente tecniche, senza tralasciare però alcun aspetto essenziale ai fini estimativi.

In considerazione degli stretti tempi a disposizione e della mole degli accertamenti da eseguire si è, quindi, proceduto alla valutazione dei beni oggetto della liquidazione concordataria eseguendo rilievi foto planimetrici degli stessi con l'ausilio del collaboratore autorizzato, ing. Ercole Gioia. E' ancora da tenere in conto, a proposito della documentazione necessaria ad effettuare le verifiche urbanistico – catastali, per la cui acquisizione, per quanto già detto lo scrivente non essendo munito di alcuna autorizzazione si è avvalso della collaborazione della società proponente il concordato, che la "[redacted]" in data 28/9/2016 ha trasmesso visure e planimetrie catastali aggiornate che sono state analizzate per le necessarie verifiche (all. 3: visure e planimetrie catastali aggiornate); non è stato, però, possibile acquisire completamente la documentazione urbanistica poiché, per quanto riferito telefonicamente

anche dall'ing. Carmine Salerno, dell'UTC di Acerno, appositamente contattato dallo scrivente, la produzione degli elaborati richiesti richiedeva tempi lunghi e, ciò nonostante la richiesta da parte della società fosse stata protocollata dal Comune sin dal 27/9/2016 (all. 0: richiesta documenti urbanistici al Comune di Acerno da parte della [redacted]) . *Rebus sic stantibus*, lo scrivente, avendo potuto esaminare solo pochi documenti, tra cui un certificato di destinazione urbanistica aggiornato fornito dal Comune e un certificato di agibilità datato 2007 (all. 2: documentazione urbanistica acquisita), d'accordo con i Commissari ed al fine di non ritardare la valutazione estimativa così urgentemente richiesta, non potendo per carenza documentale approfondire tutti gli aspetti urbanistici, riferirà solo sui documenti acquisiti, precisando, sin d'ora che per la vendita risulterà sicuramente opportuno effettuare ulteriori approfondimenti e verifiche. Ancora è da riferire che, per quanto ancora comunicato ai commissari giudiziali, la brevità del termine concesso per l'espletamento dell'incarico non ha consentito di effettuare le usuali verifiche ipotecarie sulla consistenza immobiliare; tale mancanza desta, però, meno preoccupazioni, in quanto, normalmente, tale tipo di verifiche nelle procedure concordatarie sono fatte prima delle verifiche estimative. Infine, si evidenzia che si è, invece, potuto procedere, ad un accurato esame della documentazione relativa ai titoli di provenienza ed ai contratti di locazione, a tutt'oggi, in essere su parti degli immobili da stimare, grazie alla disponibilità della società proponente il concordato che ha fornito allo scrivente copia degli stessi (all. 1: atti di provenienza e n. 3 contratti di locazione).

Nei paragrafi che seguono si procederà ordinatamente alla identificazione / descrizione dei beni oggetto di studio, ponendo riguardo al loro stato di conservazione e segnalando le eventuali difformità rilevabili dalla documentazione pervenuta; sarà poi effettuata la stima tenendo conto di tutti gli aspetti salienti ed individuando i criteri più idonei.

2. IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Dalle verifiche eseguite risulta che il complesso immobiliare da stimare, di proprietà della società "[redacted]", con sede legale in [redacted], C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Avellino e P. IVA [redacted], è costituito da un grande edificio, avente cinque piani fuori terra, dotato di un'ampia corte pertinenziale destinata a parcheggio, aree di manovra e verde attrezzato; allo stato l'immobile, parzialmente ultimato, risulta adibito a casa di cura e struttura socio-assistenziale, fisioterapica e riabilitativa. Sul retro dell' edificio ed in continuità con la zona pertinenziale posteriore vi è, poi un'ulteriore ampia estensione di terreno individuata dalle particelle contigue 178 e 181, avente una superficie complessiva pari a circa 4.869 m², dei quali circa 4.679 m² appartenenti alla sola particella 181 (all. 4: rilievo foto-planimetrico del 21/9/2016). L'intero complesso si sviluppa nel comune di Acerno che è un piccolo centro della provincia di Salerno da cui dista circa 50 Km; più in particolare il paese, con circa 3000 abitanti, si trova nel cuore dei monti Picentini, nelle immediate vicinanze del confine con la provincia di Avellino. Il paesaggio montuoso, con ampie aree boschive e grandi pianori, unitamente all'ambiente incontaminato, fa sì che il comprensorio, a poca distanza anche dagli impianti sciistici del Lago Laceno, sia sempre più meta di villeggianti ed escursionisti e non è un caso che il compendio immobiliare oggetto di stima, prima di essere acquisito dalla [redacted], fosse destinato ad ospitare un struttura alberghiera.



2.1 Atti di provenienza

Dalle verifiche effettuate risulta che la società [redacted] acquistò in data 13/12/2001 la proprietà oggetto di stima dalla società "[redacted]", con sede in [redacted], con atto di compravendita rogato dal notaio [redacted], rep.rio n. [redacted], trascritto a [redacted] ai nn. [redacted] RP e registrato a [redacted] al n. [redacted]. Nell'atto è precisato che la vendita era relativa ad *"... intero fabbricato in corso di ultimazione sito in Acerno alla Via De Gasperi, composto da un piano seminterrato, un piano rialzato ed altri tre piani di cui l'ultimo è mansardato e circostante terreno di circa metri quadrati settemila cinquecentosettanta …"* , il tutto identificato *" … nel catasto fabbricati del Comune di Acerno al F.23 part.lla n.887, Via A. De Gasperi, p.Sl-3, cat. F3 …"*; il prezzo fu convenuto in lire 2.701.096.650 ⇔ euro 1.395.000,00 oltre I.V.A. Dalla lettura dell'atto risulta, poi, che il fabbricato fu edificato in area destinata a *"zona alberghiera esistente"*, in virtù delle concessioni edilizie n. [redacted] del [redacted]1978 e successiva variante n. [redacted] del [redacted]1985 e che, inoltre, l'intero bene era pervenuto alla società "[redacted]" in virtù di atto a rogito Notaio [redacted], registrato [redacted]. Nel merito si è potuto verificare che con verbale di assemblea straordinaria, avanti il notaio [redacted], il bene fu conferito alla società, con aumento del suo capitale sociale, dal socio di maggioranza, [redacted]; la determinazione del valore del bene in conferimento, pari a lire 2.650.000, fu fatta sulla base del valore attribuito allo stesso dall'ing. [redacted], incaricato dal Tribunale di Salerno di redigere perizia di stima a norma dell'art. 2343 c.c. (all. 1: atti di provenienza: [redacted] – compravendita stabile del 2001 e atto [redacted] – conferimento del [redacted] con perizia di stima ing. [redacted]).

Risulta, inoltre, che la società [redacted] acquistò i terreni ubicati sul lato posteriore dello stabile ed individuati con le p.lle 178 e 181 del foglio 23, dai sig.ri [redacted]; l'atto di compravendita fu rogato in data [redacted] dal notaio in [redacted] e registrato a [redacted]. La consistenza acquistata risulta così descritta nell'atto *"... appezzamento di terreno sito nel comune di Acerno (Sa) alla Contrada Piano S. Giovanni, ricadente all'interno del perimetro urbano, esteso are quarantotto e centiare sessantanove (48,69), confinante con beni* [redacted] *da più lati …"*; il prezzo fu convenuto in complessivi euro 150.877,00 (all. 1: atti di provenienza: atto [redacted] – compravendita terreno del 2004) .

2.2 Identificazione catastale e verifiche

Dalle visure aggiornate acquisite risulta che la consistenza immobiliare oggetto di stima ha la seguente identificazione catastale (all. 3: visure e planimetrie catastali aggiornate):

- Comune di Acerno, catasto FABBRICATI: immobili intestati a [redacted] con sede in [redacted], c.f. [redacted] età per 1/1

Progressivo unità immobiliare	IDENTIFICATIVI CATASTALI			CLASSAMENTO				INDIRIZZO: via Vella snc	NOTE	DESCRIZIONE SOMMARIA
	foglio	p.lla	sub.	classe	categoria	consistenza	rendita			
1	23	887	2	-	D/4	-	€ 20.450,00	piano:S1-T-1		Cavedio e locale sottoservizi (S1), ingresso/attesa, accoglienza, bar, rip e w.c. (T), centrale termica, locale elettropompe e serbatoi ossigeno (T), parte del 1 piano.
2			4	5	A/2	5,5 vani	€ 298,25	piano 5		Abitazione per il custode (torrino in copertura)
3			5	-	D/1	-	€ 288,00	piano T		Cabina prefabbricata per ENEL
4			6	-	D/4	-	€ 28.750,00	piano 2		Parte dell'intero 2 piano
5			8	-	in corso di costruzione	-	-	piano T	Divisione del 29/07/2015 n. 107725.1/2015	Parte del piano terra da destinarsi a cucina, deposito, lavatoio, n. 2 W.C., disimpegno e deposito (lavori pressochè ultimati)
6			9	-	in corso di costruzione	-	-	piano T	Divisione del 29/07/2015 n. 107725.1/2015	Parte del piano terra attualmente utilizzato per prestazioni ambulatoriali, disimpegno, attesa, w.c. e ufficio (lavori ultimati)
7			10	-	in corso di costruzione	-	-	piano T	Divisione del 29/07/2015 n. 107725.1/2015	Parte del piano terra attualmente allo stato grezzo
8			11	-	in corso di costruzione	-	-	piano T	Divisione del 29/07/2015 n. 107725.1/2015	Parte del piano terra attualmente allo stato grezzo
9			12	-	D/4	-	€ 476,00	piano T-1-3-4	Ultimazione di fabbricato urbano del 30/07/2015 n. 107919.1/2015	Parte del piano terra attualmente allo stato grezzo da destinarsi a porticato, montalettighe e disimpegno
10			13	-	in corso di costruzione	-	-	piano T	Divisione del 29/07/2015 n. 107725.1/2015	Parte del piano terra attualmente allo stato grezzo da destinersi a deposito, camera ardente, wc e ingresso/attesa
11			14	-	in corso di costruzione	-	-	piano: 1-2	Divisione del 29/07/2015 n. 107725.1/2015	Parte del piano 1 attualmente allo stato grezzo da destinersi a reparto per idroterapia, parte del 2 piano, lavori ultimati, con destinazione balconi e lastico solare
12			15	-	in corso di costruzione	-	-	piano: 3	Divisione del 29/07/2015 n. 107725.1/2015	Parte del 2 piano attualmente allo stato grezzo
13			16	-	in corso di costruzione	-	-	piano: 3	Divisione del 29/07/2015 n. 107725.1/2015	Parte del 2 piano attualmente allo stato grezzo
14			17	-	in corso di costruzione	-	-	piano: 4	Divisione del 29/07/2015 n. 107725.1/2015	Parte del 4 piano attualmente allo stato grezzo
15			18	-	in corso di costruzione	-	-	piano: 4	Divisione del 29/07/2015 n. 107725.1/2015	Parte del 4 piano attualmente utilizzato come abitazione per il custode, lavori realizzati

N.B. La categoria catastale D nel quadro generale di qualificazione vigente, identifica immobili a destinazione speciale, ossia fabbricati per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
In particolare nella categoria D/1 rientrano gli "opifici" mentre nella D/4 rientrano le "case di cura e ospedali". La categoria catastale A identifica invece immobili a destinazione ordinaria ed in particolare nella categoria A/2 rientrano le "abitazioni di tipo civile"

- Comune di Acerno, catasto TERRENI: particelle intestate a [redacted] con sede in [redacted], c.f. [redacted] per 1/1

Terreni	IDENTIFICATIVI CATASTALI		CLASSAMENTO							DESCRIZIONE SOMMARIA
					SUPERFICIE			REDDITO		
	foglio	p.lla	qualità	classe	ha	are	ca	dominicale	agrario	
1	23	178	seminativo	2	-	1	90	€ 1,28	€ 1,18	Area pianeggiante retrostante il fabbricato confinante con le p.lle n. 887, 181, 1634 e 1633
2	23	181	seminativo	2	-	46	79	€ 31,41	€ 29,00	Area pianeggiante retrostante il fabbricato confinante con le p.lle n. 178, 887, 182, 214, 211, 209, 180, 179, 711, 710, 1635 e 1634

E' da rilevare che dalle verifiche effettuate risulta una sostanziale conformità tra la situazione reale e la rappresentazione planimetrica depositata in catasto, a meno di piccole variazioni

poco significative di alcune misure ed a trascurabili spostamenti di alcune tramezzature interne; tra le variazioni rilevate si segnala che al P.T., nella zona di passaggio tra l'area ingresso / attesa e la sala ristorante, è stata posizionata una porta non indicata nelle planimetrie catastali, probabilmente per creare un filtro tra le due zone disimpegnando l'accesso ai bagni esistenti e al locale retrostante il bar. Più significative appaiono, invece, le differenze emerse per ciò che concerne lo stato di alcune zone (sub 8, 9 e 18) che ad oggi risultano pressoché ultimate e non più in corso di costruzione come risulta, invece dalle visure catastali (si veda sintetica descrizione della situazione rilevata nell'ultima colonna denominata *"descrizione sommaria"*); è, ancora, da notare che la parte del sub 2 – S1 che risulta realizzata al piano interrato presenta una forma diversa da quella riportata nella planimetria catastale, estendendosi anche sotto il piazzale di manovra ubicato sul retro dell'edificio e con un collegamento a mezzo di scale alla zona al piano terra ancora identificata dal sub 2. Per tali zone, evidentemente una volta sistemata la situazione da un punto di vista urbanistico, è, quindi, da prevedere una regolarizzazione catastale sia per quanto riguarda le planimetrie che del classamento mediante dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del R.D.L. del 13/4/1939 n. 652 (DOCFA). Ancora si fa notare che, seppure nella dimostrazione grafica dei subalterni è correttamente riportato che una parte del sub 2 si trova al piano terra, nelle planimetrie di dettaglio della stessa parte del sub è erroneamente riportata la dicitura "*piano primo*".

Nel merito delle anomalie rilevate è, doveroso, a questo punto, riferire che i costi tecnici da prevedersi per le regolarizzazioni, comunque, da fare per la vendita, saranno assolutamente trascurabili (nell'ordine delle centinaia di euro) rispetto al valore complessivo di stima, per cui, per evitare inutili appesantimenti, si ritiene di poterne non tener conto nella determinazione del valore finale del bene.

2.3 Stato di possesso

Dagli accertamenti eseguiti e da quanto riferito dal dott. [redacted], consulente contabile della "[redacted]" in occasione del sopralluogo eseguito in data 21/9/2016, risulta che la parte di piano terra e di primo piano della struttura oggetto di stima, individuata dal sub 2, nonché l'area esterna adibita a parcheggio, sono, allo stato, in uso esclusivo della società "[redacted]", con sede ad [redacted] (p. iva [redacted]), che ivi svolge varie attività di assistenza specialistica ambulatoriale afferenti la riabilitazione; la restante parte della struttura

ed in particolare il secondo piano risultano, invece, in uso alla società" [redacted] ",

con sede legale in [redacted] alla Via [redacted] (C.F. e, P.IVA [redacted]) che ivi vi svolge attività di assistenza per persone non autosufficienti con servizio di residenze sanitarie assistite.

Dagli verifiche eseguite risulta che le locazioni accertate sono legittimate dai seguenti atti:

1. con contratto di comodato dell' [redacted], registrato il [redacted] al n. [redacted] la [redacted] concedeva in comodato gratuito indeterminato [redacted] immobile sito in Acerno alla via Vella, riportato in catasto al f (all. 1: contratto di comodato [redacted]).
2. con contratto di locazione di immobile ad uso commerciale stipulato il [redacted] e registrato il [redacted] al n. [redacted], la [redacted] concedeva in locazione per la dur i rinnovabili, a [redacted] e s [redacted], alla società "[redacted]" porzione di immobile s o alla via to in catasto a 6, categoria D/4; il prezzo di locazione era stabilito in € [redacted] (all. 1: I contratto di locazione [redacted]).
3. Con addendum al contratto di comodato di cui al punto 1., a mezzo di scrittura privata del [redacted], la [redacted] e la "[redacted]" convenivano di decurtare dal predetto la stituit getto di contratto di locazione (vedi punto 2) e la porzione costituita dal sub 2 in quanto necessaria all'attività della società comodante (all. 1: addendum al contratto di comodato [redacted]).
4. Con contratto di locazione per uso diverso da quello di abitazione stipulato in data [redacted] e registrato il [redacted] la [redacted] concedeva in locazione per la dura i, rinnovabili, [redacted] la porzione di immobile sito in Acerno alla via l fogli sub 2, categoria D/4, unitamente al parcheggio auto esterno riportato in catasto al foglio 23, particella 887, sub 1. Il prezzo di locazione è stabilito in € [redacted] (all. 1: contratto di locazione [redacted]).
5. con contratto di locazione di immobile ad uso diverso da quello di abitazione stipulato il [redacted] e registrato in data [redacted] al n. [redacted] serie [redacted], [redacted] concedeva in locazione pe di 6 anni rinnovabili dall [redacted] cietà "[redacted]" l'intera parte residua dell' immob via Vella, rip , particella 887 e più precisamente la parte oggetto del contratto di comodato di cui al numero 1, residuale dopo la stipula del contratto di locazione di cui al punto 2 (all. 1: Il contratto di locazione [redacted]).

3. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

3.1 Descrizione dei beni – rilievi e verifiche – stato d'uso

Per quanto, innanzi succintamente riferito, il complesso immobiliare di proprietà della società [redacted], che la stessa intende liquidare nell'interesse della platea dei creditori, è costituito da:



- lotto di terreno pianeggiante, con entrostante imponente fabbricato di 5 piani fuori terra, che si estende con il fronte principale rivolto a nord lungo la via Vella (ex via De Gasperi) di Acerno; l'area, costituita da enti urbani e promiscui, è identificata al catasto di Acerno al foglio 23, p.lla 887;
- fondo, ubicato in continuità al lato posteriore del lotto di cui innanzi, avente superficie complessiva pari a circa 4.869 m², individuato al catasto terreni di Acerno dalle particelle contigue 178 e 181 del foglio 23.

- Per descrivere il lotto è, innanzitutto, da riferire che esso risulta recintato su tre lati (fronte principale e lati laterali) con un muretto basso sovrastato da una recinzione metallica; dalla strada è possibile accedere al lotto attraverso tre varchi, tutti muniti di cancello in ferro, che immettono, attraverso percorsi carrabili, ad un'area parcheggio realizzata sul lato principale ed all'area retrostante il grande edificio multipiano edificato nella parte mediana dello stesso; l'area di parcheggio, a servizio degli utenti della struttura, ha una superficie pari a circa 715 mq e si estende nella zona antistante il fabbricato. In tale zona è, anche, presente un bel giardino alberato con fontana circolare, esteso per circa 870 m² e separato dal parcheggio da un viale pedonale che permette a chi proviene dalla strada di raggiungere a piedi la struttura dopo aver superato il cancello esterno centrale. Ancora è da segnalare che, in prossimità dell'altro cancello, carrabile e posto sul lato destro per chi guarda la struttura da via Vella, risulta realizzato un piccolo edificio monopiano per la trasformazione dell'energia elettrica (cabina ENEL), avente struttura in muratura a pianta rettangolare e superficie pari a circa 52 m² (in catasto al sub 5, p.lla 887). L'area retrostante il fabbricato, raggiungibile tramite due strade laterali, è, invece, caratterizzata dalla presenza di un ampio piazzale della superficie di circa 400 m² dove possono trovare posto anche le auto dei dipendenti; in continuità, sul lato posteriore, si estende, poi, un fondo di terreno, avente superficie complessiva pari a circa 4869 mq ed identificato dalle p.lle 178 e 181 del foglio 23, allo stato destinato a verde, con un campo di terra per l'ippoterapia e una piazzola per le eliambulanze (all. 4: rilievo fotografico del 21/9/2016).

L'imponente fabbricato, per quanto detto posto nell'area mediana del lotto, sorto inizialmente per svolgere attività alberghiera, ospita ad oggi una struttura di tipo socio-riabilitativa con annesse residenze assistenziali. E' possibile distinguere due corpi di fabbrica, uno principale, di forma all'incirca rettangolare con sporgenze e rientranze, articolato su cinque livelli, serviti da due scale laterali e da due centrali e dimensioni principali 70 x 19,80 metri ed uno secondario di tre livelli, di cui uno interrato, di più recente edificazione e di dimensioni decisamente più piccole, ubicato ad un estremo del lato posteriore del corpo principale, il tutto a configurare una forma ad L, avente il lato lungo prospiciente la strada via Vella. A proposito del piano interrato del corpo secondario è da precisare che in sua continuità è stato realizzato un cavedio interrato che, ubicato al di sotto del piazzale posteriore, si estende parallelamente alla direzione principale del fabbricato; tale manufatto, avente dimensioni 48,50 x 2,50 x 2,00 (h) mt, collegato anche al corpo principale tramite una scala che consente di raggiungere il piano terra, ospita le tubazioni per gli impianti tecnologici a servizio dell'intera struttura.



Guardando dall'esterno il fabbricato, spicca all'occhio l'arretramento della parte centrale del prospetto principale (circa 2,50 mt) che presenta all'altezza del primo piano una lunga balconata con parapetto in ringhiera metallica, mentre i restanti piani alternano ordinatamente portefinestre servite da balconi aggettanti a portefinestre prive di balconi ancora protette da ringhiere a raso; anche il prospetto posteriore, a sud, presenta una visione prospettica all'incirca uguale, a meno naturalmente del corpo di fabbrica secondario che, per quanto detto risulta realizzato in contiguità ad un estremo del lato posteriore del corpo principale (all. 4: rilievo foto-planimetrico del 21/9/2016) . Ancora, si può notare, guardando dall'esterno che dal solaio di copertura del corpo principale si erge un'ulteriore pozione immobiliare dove è ubicato un alloggio destinato ai custodi della struttura, nonché le parti terminali dei torrini per gli impianti di sollevamento. L'esterno del fabbricato risulta completamente intonacato e tinteggiato di colore chiaro.

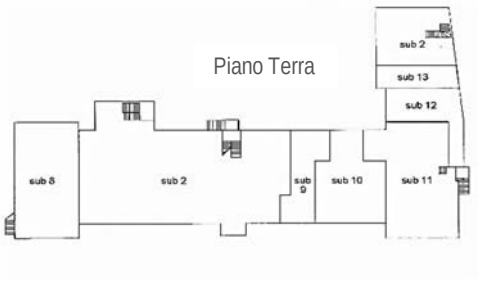


Le strutture portanti del fabbricato sono in cemento armato, con fondazioni a plinti e sovrastante intelaiatura realizzata con pilastri e travi; i solai sono in latero-cemento e le tompagnature

esterne sono realizzate con doppia fodera di laterizi con interposta intercapedine; anche i divisori interni sono in laterizi.

Allo stato attuale l'immobile risulta non ancora ultimato; risulta, infatti che solo buona parte del piano terra, la quasi totalità del primo e secondo piano e poche altre zone possono considerarsi sostanzialmente fruibili, essendo le restanti parti ancora in fase di costruzione. Nel merito, rinviando al rilievo fotografico allegato per ogni ulteriore approfondimento (all. 4: rilievo fotoplanimetrico del 21/9/2016), di seguito si riferisce sul dettaglio delle verifiche effettuate:

- per quanto riguarda il piano terra, si è potuto verificare che la parte destra per chi guarda il fronte principale è, ad eccezione del sub 2 (locali impianti tecnologici), quasi tutta ancora in costruzione [sub 13 (in futuro è previsto un uso come camera ardente ed acc.), sub 12 (è da ultimare porticato per ambulanze e vano per montalettighe), sub 11 e 10 (locali non ancora definiti)]; la parte centrale, costituita dal sub 9 (allo stato adibito a uffici, ambulatorio e servizi, ma, per quanto detto non classato in catasto, dove risulta ancora in costruzione) e da un'altra parte del sub 2 (allo stato adibita a sala ristorante, attesa / accettazione, bar e uffici), risulta, invece, ultimata ed utilizzata; la parte a sinistra, sub 8, risulta, infine, pressoché ultimata (nel merito va, ancora ricordato che, per quanto detto in catasto il sub risulta in costruzione). Da quanto accertato in sede di sopralluogo risulta nella zona ultimata del piano terra, ubicata nella parte centrale del corpo principale (sub 2), si svolgono attività generali di socializzazione e supporto: postazione di accettazione e portineria con retrostante ufficio, zona adibita all'attesa, bar con adiacente locale magazzino, servizi igienici ed ampia sala ristorante attualmente utilizzata salone feste, sala convegni. Tutti gli ambienti risultano rifiniti e dotati di luce diretta, con idonee aperture. Il piano terra del corpo secondario, ancora identificato dal sub 2, ospita, invece, i locali tecnologici (centrale termica, elettropompe, unità di trattamento aria, ecc.) che come per norma non possono essere collocati all'interno del volume principale. Di seguito, nel rinviare alle planimetrie appositamente redatte per ogni ulteriore approfondimento sulle superfici (all. 4: rilievo planimetrico del 21/9/2016), si riportano due tabelle con le distribuzioni rilevate al piano terra, distinte per aree ancora in fase di costruzione e aree ultimate.



AREA IN CORSO DI COSTRUZIONE al PIANO TERRA				
n. RIF. in rilievo plan.	DESCRIZIONE	SUPERFICI parz.	totale	ident. CATAST.
21	Zona a dx ingresso		351,50	sub 10 e 11
22	Porticato x ambulanze	Porticato 66,15 Locale acc. 7,05	73,20	sub 12
23	Camera ardente	Stanza 14,83 ingr / attesa 9,25 W.C. 2,25	26,33	sub 13
24	Deposito		17,45	
Totale sup. netta in costruzione piano terra mq 468,48				

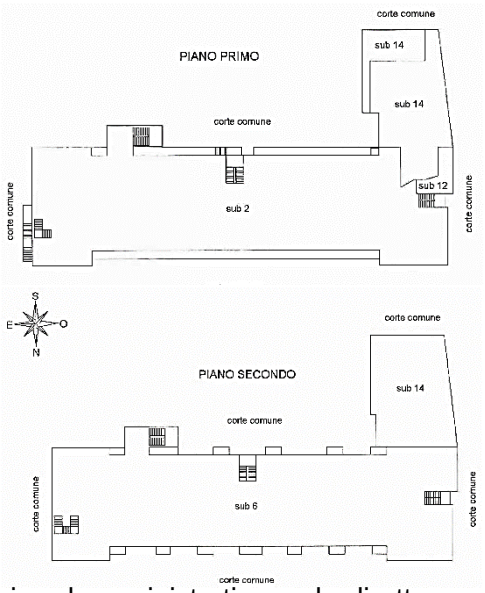
Tabella 1: superfici in corso di costruzione al piano terra

Tabella 2 : superfici ultimate al piano terra

AREA ULTIMATA al PIANO TERRA				
n. RIF. in rilievo plan.	DESCRIZIONE	SUPERFICI parz.	totale	ident. CATAST.
1	Ingresso/Attesa	Ufficio 88,11 telefono 1,63	89,74	sub 2
2	Bar		18,10	
3	Deposito / ripostiglio		6,83	
4	Disimpegno		11,63	
5	Bagno utenti	Antibagno 10,00 WC 3,24 WC 1,82 W.C. 1,90	16,96	
6	Ingresso / disimpegno		13,70	
7	Bagno x personale	Antibagno 2,63 WC 2,20 W.C. 2,40	7,23	
8	Accoglienza		21,37	
13	Sala ristorante		284,44	
25	Locale elettropompe e collettori		34,25	
26	Serbatoi ossigeno		13,65	
27	Centrale termica		36,30	

AREA ULTIMATA al PIANO TERRA				
n. RIF. in rilievo plan.	DESCRIZIONE	SUPERFICI parz.	totale	ident. CATAST.
9	Disimpegno	Locale 12,06 WC 3,25	15,31	sub 9
10	Prestazioni ambulatoriali		15,90	
11	Attesa		12,89	
12	Ufficio		25,00	
14	Cucina		96,15	sub 8 (NB Sup. ultimate al 90%)
15	Lavatoio		9,00	
16	Deposito		14,46	
17	Disimpegno		9,47	
18	Spogliatoio	Locale 4,77 WC 2,92	7,69	
19	Spogliatoio	Locale 4,77 WC 2,82	7,59	
20	Deposito		22,13	
Totale sup. netta ultimata piano terra mq			789,79	

- Per quanto riguarda, invece, il primo ed il secondo piano si è potuto accertare che gli stessi, sono, per la maggior parte della superficie, identificata dai sub 2, 6 e 12, completamente ultimati ed in uso; fanno eccezione, infatti, solo le zone identificate dal sub 14 che risultano ancora in costruzione (in futuro è previsto un uso al 3° piano come area per l'idroterapia, mentre al 4° vi è il lastrico solare di copertura).



In sede di sopralluogo si è potuto accertare che, allo stato, nell'ampia zona ultimata del primo piano, identificata dal sub 2, la società "[redacted]" svolge attività di tipo sanitario – assistenziale – riabilitativo, con ambienti riservati alla direzione sanitaria ed amministrativa, sale di attesa ed ambienti riservati alla riabilitazione. Il livello è raggiungibile tramite 2 ascensori e 4 corpi scala di cui; nel merito appare opportuno precisare che i 2 corpi scala centrali ospitano anche gli ascensore, mentre i 2 posti alle estremità dell'edificio, presentano la particolarità di avere accesso direttamente dall'esterno. La distribuzione del piano è organizzata con un corridoio centrale che consente l'accesso a stanze poste ordinatamente ai suoi lati; quasi tutti gli ambienti ad eccezione di alcuni spogliatoi, ripostigli, corridoi, attese e wc, sono dotati di luce diretta, mentre i locali destinati ad attività terapeutica sono anche climatizzati

Di seguito, nel rinviare alle planimetrie appositamente redatte per ogni ulteriore

approfondimento sulle superfici, si riportano due tabelle con le distribuzioni rilevate al primo piano, mettendo in evidenza che (all. 4: rilievo planimetrico del 21/9/2016):

AREA IN CORSO DI COSTRUZIONE al 1° PIANO				
n. RIF. in rilievo plan.	DESCRIZIONE	SUPERFICI parz.	totale	ident. CATAST.
44	Idroterapia	Locale vasche 84,80 W.C. 4,62 W.C. 2,87 Ingresso 3,26 Spogliatoio 8,70 Spogliatoio personale 6,60 Disimpegno / rampe 17,80 Spogliatoio utenti 25,06 W.C. 5,04 Spogliatoio utenti 13,90 W.C. 4,75 Idroterapia incont. 13,40 Locale appar. Tecniche 9,85	200,65	sub 14
		Totale sup. netta in costruzione 1° piano	mq	200,65
		Superficie terrazza	mq	65,5

Tabella 3: superfici in corso di costruzione al piano primo

AREA ULTIMATA al 1° PIANO				
n. RIF. in rilievo plan.	DESCRIZIONE	SUPERFICI parz.	totale	ident. CATAST.
1	Filtro scala		5,24	
2	Ingresso / attesa		21,46	
3	Direzione amministrativa	Ufficio 38,00 Rip 3,17 W.C. 5,10	46,27	
4	Sala disponibile	Stanza 20,80 W.C. 3,25	24,05	
5	Sala disponibile	Stanza 27,10 Disimpegno 2,57 W.C. 4,86	34,53	
6	Archivio / deposito		17,25	
7	Disimpegno / corridoio		56,29	
8	W. C. utenti		3,20	
9	Servizi sociali		19,60	
10	Equipe multidisciplinare	Ufficio 20,10 W.C. 3,60	23,70	sub 2
11	Quadro elettrico		6,58	
12	Occupazione individuale		15,57	
13	Filtro scala		5,61	
14	Spogliatoio personale	Locale 8,55 Antibagno 2,20 W.C. 2,69	13,44	
15	Spogliatoio personale	Locale 10,82 Antibagno 1,90 W.C. 2,69	15,41	
16	Occupazione di gruppo		24,00	
17	Sala disponibile		49,10	
18	Spogliatoio utenti	Locale 18,50 W.C. 5,02	23,52	
19	Ambulatorio visite specialist.	Locale 17,80 W.C. 3,55	21,35	
20	Spogliatoio utenti	Locale 15,84 W.C. 4,10	19,94	

AREA ULTIMATA al 1° PIANO				
n. RIF. in rilievo plan.	DESCRIZIONE	SUPERFICI parz.	totale	ident. CATAST.
21	Direzione sanitaria	Ufficio 19,50 W.C. 3,40	22,90	
22	Disimpegno		6,03	
23	Disimpegno / corridoio		65,21	
24	Psicomotricità di gruppo		25,75	
25	Logopedia individuale		14,90	
26	Psicomotricità individuale		16,60	
27	W. C. utenti		3,60	
28	Ripostiglio		3,12	
29	Altre terapie individuali		17,35	
30	Altre terapie individuali		16,60	
31	W. C. utenti		3,40	
32	Logopedia di gruppo		26,15	
33	Altre terapie di gruppo		26,80	
34	Ortottica individuale		15,50	
35	Ortottica di gruppo		28,40	sub 2
36	Riabilitazione mot. Individ.		17,60	
37	Psicomotricità individuale		22,80	
38	W. C. utenti		3,60	
39	Riabilitazione mot. di gruppo		30,20	
40	Sala disponibile		39,00	
41	Disimpegno / corridoio		9,68	
42	Fisiokinesiterapia individuale	Locale 26,28 box 1 8,22 box 2 7,85 box 3 8,37 box 4 10,55 box 5 7,80 box 6 8,50 box 7 8,44 box 8 10,40	96,41	
43	Filtro scala		16,90	sub 12
		Totale sup. netta ultimata 1° piano	mq	974,61
		Superficie balconi	mq	121,15

Tabella 4 : superfici ultimate al primo piano

Per il secondo piano, in uso alla "[redacted]", anch'esso quasi del tutto ultimato e con collegamenti verticali assicurati nelle stesse modalità descritte per il 1° piano, si è potuto accertare che l'ampia superficie, identificata dal sub 6, appare suddivisa in due aree ben distinte:

- la prima, sul fronte est, ovvero sul lato sinistro per chi guarda dalla strada, risulta adibita alla socializzazione e formazione ed è dotata di ambienti polifunzionali per attività pedagogico – educative, addestramento professionale e tempo libero (lettura, TV, ecc.), nonché di WC anche per disabili, locali deposito e cappella;
- la seconda, sul fronte ovest, ovvero sul lato destro per chi guarda dalla strada, risulta, invece, adibita a residenza sanitaria assistenziale ed è costituita da un modulo con quattordici camere, sia singole che doppie, tutte dotate di WC fruibili anche da persone con disabilità, con corrimano ed erogatori di acqua a leva, il tutto secondo le vigenti leggi in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Anche la distribuzione interna di tale livello risulta organizzata, similmente al piano sottostante, con un corridoio centrale che consente l'accesso alle stanze poste ordinatamente ai suoi lati; nel precisare che, anche in questo caso, quasi tutti gli ambienti risultano dotati di balconi e finestre, di seguito, si riportano due tabelle con le distribuzioni rilevate, distinte per aree in costruzione ed aree ultimate. Si rinvia alle planimetrie relative ai rilievi eseguiti per ogni ulteriore approfondimento all. 4: rilievo planimetrico del 21/9/2016).

AREA IN CORSO DI COSTRUZIONE al 2° PIANO				
n. RIF. in rilievo plan.	DESCRIZIONE	SUPERFICI parz.	totale	ident. CATAST.
39	Terrazza		69,65	sub 14
40	Lastrico solare		110,80	
Totale sup. netta in costruzione 2° piano (terrazza e lastrico solare)		mq	180,45	

Tabella 5: superfici in corso di costruzione al piano secondo

AREA ULTIMATA al 2° PIANO				
n. RIF. in rilievo plan.	DESCRIZIONE	SUPERFICI parz.	totale	ident. CATAST.
1	Filtro scala		11,43	
2	Cappella		37,00	
3	Disimpegno / corridoio		36,96	
4	W. C. utenti		4,48	
5	Sala disponibile		17,69	
6	W. C. utenti		4,25	
7	Sala polifunzionale		115,95	
8	Filtro scala		7,00	
9	Locale di servizio		23,84	
10	Disimpegno / corridoio		22,00	
11	Ripostiglio		3,52	
12	Prest. ambulat. e val. specifiche		18,31	
13	Prest. ambulat. e val. specifiche		18,10	
14	W. C. utenti		4,25	
15	W. C. utenti		4,25	
16	Attività riabilitative		18,28	
17	Palestra		49,75	
18	Attività riabilitative		19,45	
19	Disimpegno		10,85	
20	Deposito sporco		4,25	
21	Deposito pulito		4,28	sub 6
22	Locale x personale	Locale 16,54 WC 3,17	19,71	
23	Cucina		16,18	
24	Disimpegno		8,35	
25	Disimpegno / corridoio		46,60	
26	Sala TV / pranzo		44,59	
27	Ripostiglio		8,30	
28	Camera doppia	Stanza 35,88 WC 4,36	40,24	
29	Camera doppia	Stanza 19,16 WC 4,25	23,41	
30	Camera singola	Stanza 18,73 WC 4,36	23,09	
31	Camera singola	Stanza 17,70 WC 4,28	21,98	

AREA ULTIMATA al 2° PIANO				
n. RIF. in rilievo plan.	DESCRIZIONE	SUPERFICI parz.	totale	ident. CATAST.
32	Camera doppia	Stanza 19,64 WC 4,36	24,00	
33	Camera singola	Stanza 18,62 WC 4,34	22,96	
34	Camera singola	Stanza 18,93 WC 4,36	23,29	
35	Camera singola	Stanza 18,06 WC 4,27	22,33	
36	Camera singola	Stanza 19,44 WC 4,36	23,80	
37	Camera singola	Stanza 18,54 WC 4,27	22,81	
38	Filtro scala		10,18	sub 6
39	Disimpegno		16,86	
40	Camera doppia	Stanza 22,88 WC 5,25	28,13	
41	Camera singola	Stanza 15,39 WC 4,66	20,05	
42	Disimpegno	Disimpegno 14,04 WC assistito 13,49 WC 4,05	31,58	
43	Camera doppia	Stanza 23,23 WC 5,29	28,52	
44	Camera doppia	Stanza 22,90 WC 5,38	28,28	
Totale sup. netta ultimata 2° piano		mq	991,13	
Superficie balconi al 2° piano		mq	121,15	

Tabella 6 : superfici ultimate al secondo piano

Si è potuto verificare che i corridoi ed i passaggi interni, sia del primo che del secondo piano sono conformati con larghezza idonea a consentire l'inversione di marcia a persone che si

muovono su sedie a rotelle; sulle pareti è, poi, presente un corrimano ed anche le porte sono tali da consentire un facile transito a persone disabili; quelle per gli esodi di emergenza sono, infine, dotate di maniglione antipanico a semplice spinta. Gli infissi esterni sono in alluminio e sono dotati di vetrocamera. Si è, altresì, rilevato che la pavimentazione al primo piano è del tipo in pvc facilmente lavabile e non sdrucciolevole, mentre al secondo piano è in piastrelle 30 x30, ancora non sdrucciolevoli;

- Per quanto riguarda, poi, i piani terzo e quarto si è accertato che gli stessi, nella quasi totale interezza, risultano ancora in costruzione; allo stato appaiono completamente al grezzo, mancanti di pavimenti, intonaci, impianti, infissi interni e di parte di quelli esterni; risultano solo abbozzate alcune tramezzature interne.



Fa eccezione solo una zona del quarto piano, identificata dal sub 18, dove risulta ultimato in ogni sua parte un appartamento di circa 110 mq ed in uso ad uno dei custodi della struttura; nel merito è da ribadire che, per quanto già riferito nel paragrafo dedicato alle verifiche catastali, risulta che al sub 18 non è stata ancora attribuita una classe, risultando per lo stesso ancora riportata, nella visura, la dicitura *"in corso in costruzione"*. Anche per tali piani si è proceduto al rilievo delle superfici (all. 4: rilievo planimetrico del 21/9/2016); di seguito si riportano le tabelle con le distribuzioni rilevate, distinte per aree ancora in fase di costruzione ed aree ultimate.

AREA ULTIMATA al 4° PIANO				
n. RIF. in rilievo plan.	DESCRIZIONE	SUPERFICI parz.	totale	ident. CATAST.
A	Appartamento	Ingresso 14,82 Bagno 3,57 Letto 15,90 Sogg / pranzo 19,25 Cucina 6,63 Disimpegno 5,81 Bagno 6,48 Ripostiglio 3,58 Letto 11,16 Disimpegno 1,97 Bagno 4,46 Letto 15,20	108,83	sub 18

Tabella 8 : superfici ultimate al quarto piano

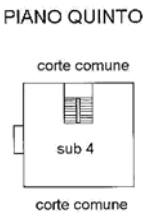
n. RIF. in rilievo plan.	DESCRIZIONE	SUPERFICI parz.	totale	ident. CATAST.
2	Filtro scala (centr dx da strada)		7,00	sub 15
5	Area interna in corso di costruzione		518,20	sub 16
6 - 7	Filtro scala (lat dx da strada) con disimp.		37,13	sub 12
	Totale sup. netta in costruzione 3° piano mq		1045,75	
	Superficie balconi parte in costruzione 3° piano mq		50,70	

Tabella 7 : superfici in costruzione al terzo piano

AREA IN CORSO DI COSTRUZIONE al 4° PIANO				
n. RIF. in rilievo plan.	DESCRIZIONE	SUPERFICI parz.	totale	ident. CATAST.
1	Filtro scala (lat sx da strada)		14,15	sub 17
2	Filtro scala (centr dx da strada)		7,00	
3	Filtro scala (centr - sx da strada)		8,80	
4	Area interna in corso di costruzione		863,62	
5 - 6	Filtro scala (lat dx da strada) con disimp.		33,16	sub 12
	Totale sup. netta in costruzione 4° piano mq		926,73	
	Superficie balconi parte in costruzione 4° piano mq		47,20	

Tabella 9 : superfici in costruzione al quarto piano

Passando ora al piano di copertura del corpo principale, va riferito che nella parte mediana risulta realizzato un ulteriore appartamento, avente superficie pari a circa 84 mq, ancora in uso ai custodi della struttura ed identificata dal sub 4 che risulta completamente ultimato e fruibile .

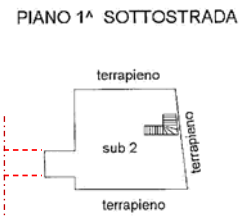


Nella tabella che segue si riportano le superfici delle stanze dell'immobile, rinviando all'allegato rilievo planimetrico per ogni ulteriore dettaglio (all. 4: rilievo planimetrico del 21/9/2016).

AREA ULTIMATA al 5° PIANO				
n. RIF. in rilievo plan.	DESCRIZIONE	SUPERFICI parz.	totale	ident. CATAST.
B	Appartamento	Sogg. / pranzo 36,40 Letto 17,18 Bagno 2,31 Disimpegno 2,20 Ripostiglio 3,30 Bagno 4,50 Letto 17,25	83,14	sub 4
Totale sup. netta ultimata 5° piano		mq	83,14	

Tabella 10 : superfici ultimate al 5° piano (copertura)

Per quanto riguarda, poi, la parte interrata, realizzata sotto il corpo secondario edificato dietro l'edificio principale ed in sua contiguità, per ospitare impiantistica a servizio dei soprastanti locali tecnici ed identificata dal sub 2 – S1, si deve evidenziare che anch'essa, congiuntamente al lungo cavedio realizzato in suo prolungamento sotto il piazzale posteriore ed avente la funzione di consentire il passaggio delle tubazioni dirette ai vari piani della struttura, risulta completamente ultimata ed idonea ai compiti preposti (a proposito del cavedio è da ribadire che, per quanto già detto nel precedente paragrafo dedicato alle verifiche catastali, esso, non risulta riportato nelle planimetri depositate (si veda immagine affiancata) per cui appare opportuno prevedere la regolarizzazione catastale anche di tale situazione prima di procedere alla vendita). Di seguito si riporta un'ulteriore tabella in cui si riportano le superfici rilevate al piano sottostrada; si rinvia alle planimetrie relative ai rilievi eseguiti per ogni ulteriore approfondimento dimensionale (all. 4: rilievo planimetrico del 21/9/2016).



AREA ULTIMATA al PIANO INTERRATO				
n. RIF. in rilievo plan.	DESCRIZIONE	SUPERFICI parz.	totale	ident. CATAST.
1	Locale al p. interrato del corpo secondario	Locale 145,62 zona a quota + 1,80 10,64	156,26	sub 2 - S1
2	Cavedio sottoservizi (tratto sotto piazzale posteriore)		121,22	
Totale sup. netta ultimata al piano interrato		mq	277,48	

Tabella 11 : superfici ultimate al 5° piano (copertura)

In riferimento agli impianti si può a questo punto precisare che il riscaldamento invernale dei locali ai piani terra e primo e dei locali al piano secondo adibiti a residenza sanitaria assistenziale, è assicurato da un impianto di termoventilazione costituito da convettori del tipo verticale, appoggiati a pavimento e a ridosso delle pareti; negli uffici amministrativi, nei box per la fisiokinesiterapia, nei locali per la riabilitazione, nonché in quelli per l'attesa e accettazione, è, inoltre, presente un impianto per il condizionamento estivo. Risulta, inoltre, installato un impianto di illuminazione di sicurezza che entra in funzione automaticamente in caso di

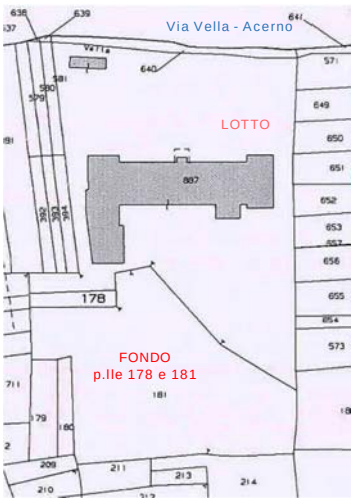
interruzione dell'energia elettrica.

E', infine, da riferire che anche il piccolo edificio monopiano per la trasformazione dell'energia elettrica, edificato all'esterno in prossimità del cancello carrabile, posto sul lato destro per chi guarda la struttura dalla strada, ed identificato dal sub 5, risulta completamente ultimato.



Nel complesso tutte le parti ultimate appaiono in discreto stato di conservazione ed anche le condizioni generali risultano adeguate all'uso di una struttura di tipo socio – riabilitativa con annesse residenze assistenziali; va, comunque, segnalato, per ciò che concerne la parte esterna del fabbricato, che sono presenti alcune zone con intonaco ammalorato poste in corrispondenza di frontalini e succieli del cornicione di copertura dello stabile.

➢ Passando ora a descrivere il fondo identificato dalle particelle 178 e 181 del foglio 23, classate in catasto con la categoria *"seminativo"*, classe *"2"*, è da riferire che, come può, del resto evincersi anche dallo stralcio catastale di fianco riportato, presenta una forma poligonale abbastanza irregolare; per quanto detto la superficie complessiva è pari a circa 4.869 m², di cui 4.680 m² appartenenti alla sola particella 181. I confini posti sui lati est, ovest e sud sono facilmente individuabili risultando recintati; il fronte nord, invece, estendendosi a diretto confine con il lotto ospitante la struttura innanzi descritta, non presentando alcuna delimitazione, è tale da far apparire l'intera superficie come un naturale prolungamento del lotto stesso. E', a questo punto, importante precisare, anche in riferimento alle cose che si diranno in prosieguo a proposito della formazione del lotto di vendita, che il fondo non presenta ingressi autonomi, risultando allo stato accessibile solo dal piazzale ubicato sul retro dell'imponente edificio multipiano innanzi trattato. La superficie pianeggiante appare incolta anche se sono evidenti segni di recente mantenimento; la presenza di alcune opere come una pista di atterraggio per eliambulanza, con annessa stradina carrabile collegata al piazzale ubicato sul retro della struttura ospedaliera, fanno ritenere che il fondo sia ad esclusivo servizio della stessa.



3.2 Aspetti urbanistici

Per quanto ampiamente esposto in premessa non è stato possibile acquisire la documentazione urbanistica necessaria per effettuare l'analisi dei provvedimenti autorizzativi che hanno permesso l'edificazione della struttura socio – riabilitativa e annesse residenze assistenziali ed oggetto del presente studio; si è potuto, infatti, acquisire, grazie alla collaborazione della "[redacted]" solo un certificato di destinazione urbanistica aggiornato fornito dal Comune e relativo alle particelle n. 178, 181 e 187 del foglio 23 (all. 2: certificato di destinazione urbanistica del 29/9/2016), in quanto per l'ulteriore documentazione occorreva troppo tempo.

Di seguito, per fornire almeno un'elencazione dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Acerno per l'edificazione del fabbricato in oggetto, avente per quanto detto una precedente destinazione a struttura alberghiera, si riporta uno stralcio integrale della perizia depositata dall'ing. [redacted], incaricato dal Tribunale di Salerno – Terza Sezione Civile nell'ambito della procedura esecutiva registrata col numero [redacted]:

" …. la prima concessione risale al 30/12/1978, rubricata col n. [redacted] e risulta rilasciata dal Sindaco a favore di [redacted], il quale incassava l'approvazione dei lavori di edificazione di un albergo sul terreno di proprietà all'epoca identificato dalla particella 161 del foglio 23.

In data 25/05/1985, in corso d'opera, veniva rilasciata dal Sindaco a favore di [redacted] la concessione, rubricata col n. [redacted], in variante al provvedimento n. [redacted] ... .

… in data 25/09/1991 veniva rilasciata dal Sindaco a favore di [redacted], su istanza prodotta dallo stesso in data 30/09/1986, la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/1985, rubricata col n. [redacted] protocollo [redacted], relativa ai lavori di cambio di destinazione d'uso del piano terzo, incremento volumetrico e variazioni prospettiche.

In data 13/12/2001 l'intero complesso immobiliare, realizzato con destinazione alberghiera, perveniva in piena ed esclusiva proprietà alla [redacted] la quale depositava presso il Comune di Acerno – Area Tecnica Settore Edilizia Privata, con nota [redacted] del 30/10/2002, un progetto di adeguamento funzionale per la realizzazione di un centro socio-riabilitativo diurno e residenza assistenziale, elaborato anche in funzione delle prescrizioni impartite dal Comando dei Vigili del Fuoco … .

… Previo il parere favorevole dell'ASL SA2, protocollo [redacted] del 23/02/2002, sul progetto rispetto ai requisiti minimi strutturali ed impiantistici per le attività ambulatoriali di riabilitazione, l'istruttoria terminava con l'accoglimento della domanda e quindi col contestuale rilascio della concessione edilizia n. [redacted] del 21/11/2002 protocollo [redacted]. La chiusura dei relativi lavori, sebbene le opere previste per i piani secondo, terzo e quarto non ancora a termine, veniva comunicata dalla [redacted] con nota protocollo [redacted].

Successivamente al rilascio della concessione, seguivano numerose Denunce di Inizio Attività, secondo la seguente cronologia:

- *D.I.A. protocollo [redacted] del 09/05/2003 depositata dalla [redacted] in variante alla concessione edilizia n. [redacted] del 21/11/2002, volta a legittimare la realizzazione di un serbatoio interrato, di una sottostazione centrale termica con cavedio tecnico completamente interrata e di una centrale termica;*
- *D.I.A. protocollo [redacted] del 08/08/2005 depositata dalla [redacted] in variante alla concessione edilizia n. [redacted] del 21/11/2002, volta a legittimare: al piano terra, la ridistribuzione degli spazi a lato della sala ristorante / cucina allo scopo di aumentarne la superficie a disposizione, riducendo al necessario i depositi; al piano secondo, la sostituzione delle camere poste in progetto a lato della sala polifunzionale con locali palestra e locali per le prestazioni ambulatoriali e riabilitative; la ridistribuzione della stessa sala polifunzionale tale da essere ricavata dai due ambienti adiacenti, originariamente divisi da una tramezzatura e comunicanti*

internamente mediante un vano porta; la realizzazione di un'area da destinare a ripostiglio nelle vicinanze del locale di servizio a disposizione del personale; la soppressione della camera posta in prossimità del vano scala centrale e l'ampliamento di quella adiacente col recupero di un locale ripostiglio con accesso dal corridoio. Ed ancora: la trasformazione della quasi totalità dei vani finestra in vani balcone con ringhiera a raso; la sistemazione a verde dell'area originariamente destinata a parcheggio nella parte verso la cabina di trasformazione elettrica;

- *D.I.A. protocollo [redacted] del 20/10/2006 depositata dalla [redacted] in variante alla concessione edilizia n. [redacted] del 21/11/2002, volta a legittimare sia gli adeguamenti prospettici del torrino allo scopo di ottenere una maggiore illuminazione del soggiorno dell'alloggio riservato al custode a mezzo di finestrature più grandi; sia la ridistribuzione interna dello stesso allo scopo di ricavare un altro piccolo bagno ed un vano ripostiglio. Inoltre per il corpo contenente il vano ascensore montalettighe ed il montacarichi veniva prevista la realizzazione in struttura in acciaio e tamponatura esterna con pannelli coibentati, mantenendo inalterata la forma ma modificando lievemente la relativa finestratura ai piani terra e quarto;*
- *D.I.A. protocollo [redacted] del 18/01/2007 depositata dalla [redacted] in variante della concessione edilizia n. [redacted] del 21/11/2002 avente ad oggetto la ridistribuzione interna nonché i prospetti della cabina elettrica;*
- *D.I.A. protocollo [redacted] del 12/09/2008 depositata dalla [redacted] volta a legittimare i lavori di completamento della recinzione esterna e del viale carrabile ad essa adiacente;*
- *D.I.A. protocollo [redacted] del 12/10/2009 depositata dalla [redacted] volta a legittimare i lavori di completamento del piano secondo da adibire a struttura di assistenza alle persone non autosufficienti, prive di supporto familiare, consistenti nella tinteggiatura dei vani, nella posa delle pavimentazioni, degli igienici, nell'installazione degli impianti idrico-sanitario, elettrico, di riscaldamento, nonché in tutte le opere complementari all'ultimazione degli ambienti.*

In merito si rappresenta che con nota n. [redacted] il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Acerno diffidava la suddetta [redacted] a proseguire i lavori configurando le opere da eseguire non come manutenzione straordinaria ma piuttosto come ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso. Tuttavia a fronte delle controdeduzioni del [redacted] a firma della suddetta [redacted] ed il successivo atto di significazione del [redacted] con il quale la stessa preannunciava la ripresa dei lavori, il Comune di Acerno non assumeva alcuna iniziativa né adottava alcun provvedimento. I lavori venivano pertanto portati a termine. … "

Lo stesso ing. [redacted], a proposito della regolarità urbanistica riferiva:

" … In merito alla regolarità urbanistica si rappresenta che allo stato attuale il Comune di Acerno non è dotato di uno strumento urbanistico e che pertanto il riferimento vigente in materia è unicamente il Programma di Fabbricazione adottato con deliberazione consiliare n. 29 del 05/10/1971 ed approvato dalla Giunta Regionale con decreto n. 1665 del 09/02/1981, in virtù del quale il suolo in agro del Comune di Acerno al foglio 23, particella 887 ricade in area agricola Zona F "attrezzature e impianti di interesse generale". Atteso che la concessione edilizia n. [redacted] del 21/11/2002 ha sancito in sostanza il cambio d'uso, da alberghiero a sanitario, di un terreno insistente su area agricola, è opportuno rilevare che la stessa concessione n. [redacted]/2002 è stata richiesta e rilasciata ai sensi dell'articolo 10 della Legge 104 del 05/02/1992 il quale prescrive che: "I'approvazione dei progetti edilizi presentati da soggetti pubblici o privati concernenti immobili da destinare alle comunità-alloggio ed ai centri socio-riabilitativi di cui ai commi 1 e 3, con vincolo di destinazione almeno ventennale all'uso effettivo dell'immobile per gli scopi di cui alla presente legge, ove localizzati in aree vincolate o a diversa specifica destinazione, fatte salve le norme previste dalla legge 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni, e dal decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, costituisce variante del piano regolatore. Il venir meno dell'uso effettivo per gli scopi di cui alla presente legge prima del ventesimo anno comporta il ripristino della originaria destinazione urbanistica dell'area". Pertanto, nelle more dell'adozione dello strumento urbanistico, è ragionevole ritenere che l'area di sedime ha assunto destinazione urbanistica conforme all'uso sanitario dell'edificio per effetto dell'approvazione del progetto e del rilascio della concessione n. [redacted]2002 che hanno conseguentemente determinato la variazione dello strumento urbanistico vigente . … "

E', evidente, che da quanto riferito dal tecnico incaricato dal Tribunale di Salerno nella procedura esecutiva rubricata al n. [redacted], che la struttura oggetto di stima è vincolata per almeno 20 anni all'uso effettivo quale struttura sanitaria e, ciò evidentemente costituisce un pregiudizio importante non solo per la valutazione di stima ma, anche da essere tenuto nel

debito conto da ogni possibile acquirente.

Ancora è da rilevare che rispetto a quanto asserito dal [redacted] a proposito della destinazione urbanistica della particella 887 del foglio 23 secondo cui essa ricade " *… in area agricola Zona F "attrezzature e impianti di interesse generale" …"* secondo il P.d.F. approvato dalla Giunta Regionale con decreto n. 1665 del 09/02/1981, sussiste una contraddizione con quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica aggiornato emesso dal Comune di Acerno in data 29 / 9 / 2016 e venuto in possesso dello scrivente grazie alla collaborazione della "[redacted]", laddove si riferisce che la particella 887, congiuntamente alle particelle di terreno identificate dai n. 178 e 181 dello stesso foglio 23, ricade in " ZONE RURALI "E" " ai sensi dello stesso P.d.F. (all. 2: certificato di destinazione urbanistica del 29/9/2016) . Tale inspiegabile contraddizione, che a causa degli strettissimi tempi concessi per l'adempimento dell'incarico conferito non è stato possibile approfondire, comunque a parere dello scrivente non crea particolari pregiudizi, in quanto con la concessione n. [redacted]/2002 , rilasciata ai sensi dell'articolo 10 della Legge 104 del 05/02/1992, il cambio di destinazione avvenuto per rendere l'area conforme all'uso sanitario, era in deroga agli strumenti urbanistici vigenti e quindi a prescindere dalla destinazione urbanistica di partenza.

E', infine, da precisare per ogni opportunità, che lo stesso [redacted] nella perizia depositata presso il Tribunale di Salerno riferisce anche che:

" …Per il complesso immobiliare risultano rilasciati dal Comune di Acerno i Certificati di Agibilità protocollo [redacted] del [redacted] relativo ai sub 1, sub 2, sub 4 e sub 5 e protocollo n. [redacted] relativo al sub 6 … ".

3.3 Formazione del lotto

In considerazione della natura della struttura oggetto di stima e del vincolo ventennale ad un suo uso effettivo quale struttura sanitaria, si ritiene che, benché l'edificio sia dotato di scale che potrebbero consentire una sua suddivisione per piani, sia opportuno proporlo per la vendita come un tutt'uno, tenuto anche conto della complessa impiantistica che potrebbe rendere oneroso il frazionamento. E', altresì, da considerare che il fondo agricolo, ubicato posteriormente all'edificio ed in continuità al piazzale posto sul retro, non solo ospita opere, come una pista di atterraggio per eliambulanza, con annessa stradina carrabile collegata allo stesso piazzale, che sono ad esclusivo servizio della struttura sanitaria, ma anche che non è dotato di accessi autonomi. Ne consegue che, a meno di eventuali accordi con i proprietari dei fondi limitrofi per la concessione di servitù per avere un accesso disimpegnato dalla struttura

sanitaria, anche il fondo identificato dalle particelle 178 e 181 del foglio 23 sia da considerarsi per la vendita come parte funzionale della struttura socio – assistenziale.

In definitiva, a parere dello scrivente, si ritiene che si debba considerare per la vendita il lotto unico costituito da:

- compendio immobiliare realizzato sulla particella 887 del foglio 23 con entrostante imponente fabbricato di 5 piani fuori terra adibito ad un uso sanitario assistenziale,
- fondo agricolo identificato dalle particelle 178 e 181 del medesimo foglio del Comune di Acerno e posto a diretto confine con il compendio immobiliare.

3.4 Processo di valutazione e criteri di stima utilizzati

➢ Scopo della stima

In adempimento all'incarico conferito, nei paragrafi che seguono si provvederà a determinare il più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare di proprietà della società "[redacted]" oggetto della proposta di concordato, e, per quanto detto, costituita da:

- un ampio compendio immobiliare con entrostante imponente fabbricato di 5 piani fuori terra destinato a centro socio-riabilitativo diurno e residenza assistenziale con annesse pertinenze
- fondo, ubicato in continuità al lato posteriore del compendio immobiliare ed individuato al catasto terreni di Acerno dalle particelle contigue 178 e 181 del foglio 23.

Per le ragioni innanzi esposte ed a cui si rinvia per ogni approfondimento, i beni dettagliatamente descritti nei precedenti paragrafi, saranno trattati come lotto unico.

➢ Analisi del mercato immobiliare

- *Analisi generale del mercato*

In considerazione della particolare destinazione dell'immobile oggetto di stima, risulta opportuno premettere alcune considerazioni sul mercato delle strutture socio-sanitarie riabilitative e assistenziali in Italia.

Innanzitutto è da evidenziare che sulla base dell'evoluzione demografica della popolazione italiana si prevede una presenza crescente di persone anziane a causa del progressivo invecchiamento dei nati del baby-boom degli anni '60; in particolare, secondo le previsioni Istat, già nel 2018, gli over 60 supereranno il 12% dell'intera popolazione.

Ne consegue che è prevedibile una crescente attrattività delle residenze sanitarie assistite; l'invecchiamento continuo della popolazione, infatti, ed il conseguente incremento della domanda di assistenza continuativa, ha già oggi aumentato il numero delle strutture dedicate che, resta, comunque, ancora insufficiente a soddisfare le richieste, con liste di attesa sempre più lunghe.

Tale situazione avrà un impatto sicuramente positivo sulla domanda di strutture socio-assistenziali e residenze per anziani, per cui si può prevedere che tali strutture saranno tra i protagonisti dell'evoluzione del mercato dei prossimi anni, determinando a tutti gli effetti un nuovo segmento che interesserà non solo gli operatori del settore ma anche gli investitori istituzionali per i prevedibili alti rendimenti con le conseguenti ricadute favorevoli sull'intero

settore delle attività legate all'assistenza sanitaria e per anziani.

Riguardo a quanto esposto è chiaro che il profilo di rischio e la redditività di tale tipo di strutture dipendono direttamente dalla presenza di un accreditamento / convenzionamento della struttura, nonché dal buon andamento gestionale. Nel merito, è opportuno sottolineare che la valutazione di un investimento in immobili ad uso socio riabilitativo / residenza assistenziale non può prescindere da un attenta analisi e valutazione delle performance gestionali del soggetto gestore attraverso i dati economici e patrimoniali, nonché dalla valutazione della sostenibilità del canone di locazione nel lungo periodo.

Per tali destinazioni permangono però rischi, sempre da considerare, legati:

- alla scarsa convertibilità sia per ragioni di lay out spaziale (costi elevati di ristrutturazione ad altri usi, fatta eccezione per la destinazione alberghiera che però potrebbe non risultare premiante per la location); sia autorizzativi per la sussistenza di vincoli urbanistici legati alle destinazione socio-assistenziale;
- alla dipendenza dell'attività dal sistema sanitario locale e dalle sue regolamentazioni risultando il fatturato molto legato agli accreditamenti / convenzionamenti.

Poiché, comunque, allo stato tali immobili rappresentano, una nicchia del mercato immobiliare i valori comparativi non possono essere ricercati all'interno dei settori tradizionali (residenziale e uffici), ma, specificatamente nel loro settore di appartenenza, valutato su scala regionale e nazionale; nel merito si osserva che pur trattandosi di immobili strumentali il più delle volte costruiti o ristrutturati e poi utilizzati dal medesimo operatore / gestore, negli ultimi anni si sono verificate svariate transazioni per lo più a scopo di investimento; purtroppo, però, la poca trasparenza che caratterizza il mercato italiano, unitamente alla confidenzialità di certe operazioni, impatta negativamente sulla disponibilità di informazioni per eventuali comparazioni.

- *Indicatori di mercato*

Ad ogni buon conto e solo per ogni opportunità di conoscenza, di seguito si riporta tabella con i valori immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per il Comune di Acerno, riferiti all'ultimo periodo disponibile - 2° semestre dell'anno 2015 - per la zona Centrale / Centro urbano:

2° semestre 2015							
Zona Centrale / Centro urbano							
Valori immobili – Destinazione d'uso "Residenziale" – "Commerciale" – "Terziaria"							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	640	940	L	1,7	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	910	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	350	495	L	1,3	1,8	L
Ville e Villini	NORMALE	780	1100	L	2	3	L
Negozi	NORMALE	690	1050	L	3,3	5	L
Uffici	NORMALE	730	1100	L	3,3	4,6	L

➢ Criteri e metodologie estimative

Il primo passo per la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo ed in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

Nell'evidenziare che dal punto di vista teorico tutti gli aspetti economici dovrebbero convergere in regime di mercato perfetto, è evidente che il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse ovvero quello a cui tendere, allorquando si sia in tema di compravendita di immobili.

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la *metodologia diretta*,

  basata sulla comparazione diretta dei prezzi ed applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
  - l'esistenza di beni similari al bene da stimare;
  - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
  - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

  Tale metodologia, evidentemente, si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi).

- Le *metodologie indirette*,

  attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più delle citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta.
  Tali metodologie si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, effettuata, ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc), visti in questo caso non più come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.
  Ne consegue che le metodologie indirette vengono attuate mediante:
  - un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
  - un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene; tale approccio consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono, infine, altri aspetti economici, che possono essere considerati derivati da quelli già

citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il valore di trasformazione: aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il valore di surrogazione: aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare / rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al costo di riproduzione deprezzato;
- il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, ma piuttosto una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

- Scelta della metodologia di stima per la valutazione della struttura socio - riabilitativa / residenza assistenziale

Per quanto detto l'obiettivo di un processo di valutazione varia in funzione del contesto in cui si rende necessario definire il valore; in ogni caso, qualunque sia il metodo utilizzato è sempre necessario garantire razionalità e trasparenza all'intero processo valutativo, motivando adeguatamente le scelte compiute.

Nel caso di specie gli immobili oggetto di stima, afferendo alla tipologia di *"centro socio-riabilitativo diurno e residenza assistenziale"*, rientrano nella categoria, normalmente definita nella pratica estimale, degli *immobili speciali*.

Il loro valore, per le caratteristiche proprie di utilizzo, è strettamente legato al processo produttivo a cui gli stessi sono destinati; la prerogativa che accomuna tali immobili è lo stretto legame tra il valore del bene ed il grado di sopportabilità dei costi (di acquisto, gestione, locazione, ecc.) all'interno dei possibili flussi di cassa che l'attività può generare. L'immobile è quindi uno dei fattori di produzione e il suo dimensionamento deve essere effettuato tenendo presenti i costi ed i ricavi ad esso associati.

Per la stima di tali categorie di immobili risulta difficilmente applicabile il metodo comparativo, sia per il ridotto numero di transazioni reperibili sul mercato immobiliare, sia per la peculiarità e

diversità delle attività svolte negli stessi.

Da quanto esposto dovrebbe a questo punto risultare chiaro che nella maggior parte dei casi per stimare tali tipologie di immobili può risultare adeguato l'approccio reddituale o della stima a reddito; tale metodologia è, però, basata sulla conoscenza di una serie di dati, non sempre rilevabili con precisione, quali:

- ricavi da letti convenzionati con le ASL per i quali viene corrisposta da queste ultime, in forza di una convenzione, una predeterminata retta giornaliera, condizionata dalle politiche sanitarie adottate;
- ricavi da letti non convenzionati che vengono «venduti» a degenti privati al di fuori della convenzione con la ASL;
- ricavi da prestazioni specialistiche ed esami di laboratorio;
- costi del personale, paramedico e medico;
- costi di manutenzione delle apparecchiature, degli impianti e dell'edificio;
- costo di acquisto dei medicinali e di prodotti necessari per le cure;
- costo per l'acquisto di viveri e bevande;
- costo di ammortamento del fabbricato e degli impianti.

E', evidente, però che nel caso di specie la non conoscenza di tutti i dati necessari rende non applicabile tale metodologia; al fine, comunque, di determinare il valore più prossimo possibile a quello effettivo, lo scrivente ha, a questo punto, ritenuto di privilegiare il cd. metodo della *"stima a costo di riproduzione deprezzato"*, così come meglio di seguito esposto.

➢ Approccio del costo: esposizione del procedimento Tenuto

conto delle peculiarità della struttura oggetto di studio,

- sia per la destinazione d'uso → centro socio - riabilitativo diurno e residenza assistenziale e
- sia per la destinazione urbanistica → vincolo di destinazione almeno ventennale all'uso effettivo dell'immobile all' uso quale oggi è (art. 10 - L 104/92),
- sia per le caratteristiche non ordinarie, per le quali non esistono specifiche espressioni di mercato, né in termini di prezzi di compravendita, né in termini di canoni locativi,

si può pervenire alla determinazione del valore di mercato applicando il procedimento del *"costo di riproduzione deprezzato"* (espressione del criterio del valore di surrogazione).

Il principio su cui si fonda il metodo è basato sul concetto che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che abbia la stessa utilità funzionale di quello da valutare, decurtandolo evidentemente del deprezzamento maturato nel tempo.

Ne consegue che con il procedimento del cd. *"costo di riproduzione deprezzato"*, si vuol

determinare il costo di costruzione di un immobile di uguale utilità ma realizzato con tecnologie attuali, per poi deprezzarlo per tener conto della sua vetustà e obsolescenza.

L'algoritmo generale da utilizzare è il seguente:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$ con V_M valore di mercato con metodo del costo di riproduzione deprezzato

con simboli, concorrenti alla determinazione del valore di mercato che nella tabella che segue sono stati raggruppati per "categorie" per meglio esplicitarne il significato:

Valore di Mercato		V_M	Stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato	
C_A Costi dell'Area diretti ed indiretti		C_{AA}	Costo di Acquisto dell'Area	
		O_{AA}	Oneri Acquisto Area	
C_C Costi di Costruzione diretti ed indiretti	C_{TC} Costo Tecnico di Costruzione	C_{OI}	Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area	
		C_{SC}	Costo di costruzione Superfici Coperte	
		C_{SE}	Costo di sistemazione delle Superfici Esterne	
	C_{IC} Costi Indiretti di Costruzione	O_{UPS}	Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria	O_U Oneri di Urbanizzazione
		O_{CC}	Contributi Concessori sul costo di costruzione	
		O_P	Onorari Professionali	C_G Costi di Gestione dell'Operazione
		C_{AL}	Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi	
		S_G	Spese Generali	
		S_C	Spese di Commercializzazione	
O_F Oneri Finanziari		O_{FA}	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi dell'Area diretti e indiretti	
		O_{FC}	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi di Costruzione diretti e indiretti	
Utile del Promotore		U_P	Utile del Promotore sui costi di Costruzione diretti e indiretti	
Δ Deprezzamento		Δ_{DF}	Deprezzamento per Deterioramento Fisico	
		Δ_{OF}	Deprezzamento per Obsolescenza Funzionale	
		Δ_{OE}	Deprezzamento per Obsolescenza Economica	

Per quanto riguarda i diversi tipi di "DEPREZZAMENTO **(Δ)**" si possono fare le seguenti precisazioni:

- **Δ_{DF}** - DEPREZZAMENTO PER DETERIORAMENTO FISICO : rappresenta la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo (vetustà). Esso inizia nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione dell'uso e, per quanto possibile può essere limitato o almeno stabilizzato. Tale fenomeno può essere determinato dall'usura cui sono sottoposti gli elementi tecnici, dall'azione di agenti atmosferici esterni, da specifici difetti di origine o dalla presenza simultanea di questi fattori. Per il calcolo della quota di deprezzamento competente al deterioramento fisico si è ipotizzato un andamento non lineare dello stesso e meglio rappresentato e descritto dalla formula dell'U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$\Delta_{DF} = \frac{(A\%+20)^2}{140} - 2{,}86$$

con A rapporto in percentuale tra il numero di anni trascorso dall'inizio della realizzazione della struttura e la sua vita utile.

- Δ_{OF} - DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA FUNZIONALE : rappresenta la riduzione di valore di un edificio dovuta al fatto che le sue caratteristiche non sono più adeguate alle richieste dei suoi utilizzatori potenziali, a causa, per esempio, di mutamenti nei modelli di comportamento degli utilizzatori. Si tratta di fenomeni legati alle modificazioni insorgenti nella domanda del prodotto edilizio per effetto dell'evoluzione delle soluzioni tecnologiche. Sono sempre di carattere funzionale le modificazioni normative in grado di trasformare il quadro dei requisiti oppure di imporre vincoli nuovi alle soluzioni tecniche in precedenza adottate (cambiamenti nel quadro legislativo, negli standard o nelle norme tecniche). Gli edifici di recente edificazione di norma non scontano questo tipo di obsolescenza proprio in quanto realizzati in base alle più recenti concezioni.

- Δ_{OE} - DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA ECONOMICA : rappresenta la diminuzione del valore di un bene immobiliare (o, secondo alcuni, anche l'aumento, per "contro obsolescenza"), determinata da condizioni esterne, legate alla localizzazione e alla situazione del mercato immobiliare al momento della valutazione. Per tali ragioni, secondo taluni autori, l'obsolescenza economica può essere imputata pro quota sia all'area che al fabbricato. Nella fattispecie non si ravvisano elementi tali da computare tale fattore nel processo valutativo.

➢ Considerazioni tecniche sul caso specifico

Nello specifico del lotto sito alla via Velia di Acerno ed oggetto della presente stima è da ricordare che l'imponente fabbricato, adibito a struttura socio - riabilitativa / residenza assistenziale ed articolato su cinque livelli con pianta rettangolare (dim. pari a circa 70 x 19,80 mt), con annesso corpo secondario di tre livelli, ubicato ad una sua estremità, in modo da formare una "L", non risulta completamente ultimato.

Ad oggi si possono considerare ultimati ed utilizzabili, anche se non per l'intera estensione:

- il piano terra (nella misura del 60 % circa – da ultimare varie zone tra cui camera ardente e porticato per ambulanze),
- il primo piano (nella misura dell' 80 % circa – da ultimare zona per idroterapia).
- il secondo piano (quasi del tutto – mancano completamenti alla copertura della zona per idroterapia).

La totalità del terzo piano e del quarto piano sono, invece, ancora allo stato grezzo, risultando, infatti, realizzati solo alcuni tramezzi divisori e mancando completamente di pavimenti, intonaci, impianti, infissi interni e parte di quelli esterni. Fa eccezione:

- una porzione del quarto piano adibita ad appartamento di circa 130 mq (completamente ultimato)
- appartamento al quinto piano di circa 120 mq (completamente ultimato)

entrambi tali immobili sono ad uso dei custodi della struttura.

Per le superfici non ultimate si applicherà la metodologia del costo di riproduzione deprezzato abbattendo del 65 % i valori risultanti, proprio per tener conto delle opere e degli impianti non ancora realizzati e necessari al loro completamento. In tal modo si potrà procedere alla stima dell'intera struttura socio - riabilitativa / residenza assistenziale come un tutt'uno, ma tenendo

nel contempo conto dei diversi livelli di finitura delle varie parti.

- Scelta della metodologia di stima per la valutazione del fondo

Per la stima del fondo di terreno, anch'esso oggetto della proposta concordataria e per quanto detto identificato dalle particelle 178 e 181 del foglio 23 del comune di Acerno, si può procedere determinando il valore di mercato come quel valore che può essere raggiunto in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

In pratica si può individuare "il più probabile prezzo di mercato", come quel valore che ha la maggior probabilità - tra i vari possibili valori - di segnare il punto d'incontro fra domanda ed offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici che operano nel mercato omogeneo di Acerno.

Il metodo di stima che sarà seguito è, quindi, quello sintetico comparativo con riferimento al valore di beni similari oggetto di recente compravendita, aventi consistenza e prezzo noti; da un punto di vista teorico è da precisare che l'utilizzazione di tale criterio è applicabile se è possibile formare una scala di valori noti di beni analoghi attraverso "dati elementari" omogenei di unico tipo ed inserire al suo interno il bene da stimare il cui valore sarà, pertanto, determinato in analogia agli altri beni aventi caratteristiche simili.

E' ancora da precisare che in alternativa, in mancanza di dati di confronto, si potrebbe determinare il valore con riferimento al reddito ritraibile dal cespite, ovvero mediante l'applicazione di un criterio di stima analitico; tale procedimento presenta, però, un notevole grado di incertezza sia per l'individuazione dell'ammontare del reddito ritraibile (anche in relazione all'attuale periodo di congiuntura che interessa il settore produttivo agricolo che comporta benefici fondiari trascurabili), sia per la scelta del tasso di capitalizzazione, la cui entità è decisiva ai fini della determinazione del valore, poiché a piccole variazioni del saggio di capitalizzazione corrispondono risultati della stima molto discosti.

3.5 Determinazione del valore economico dei beni oggetto di stima

- Valore economico del compendio immobiliare con entrostante imponente fabbricato adibito a centro socio - riabilitativo diurno e residenza assistenziale

Per quanto detto nella determinazione del valore della struttura, comprensiva delle pertinenze funzionali esterne (aree di parcheggio / manovra e verde attrezzato), tenuto conto del vincolo ventennale all'uso effettivo quale struttura sanitaria come comunità – alloggio e centro socio – riabilitativo, si adotterà il criterio del valore di riproduzione deprezzato, valutato applicando al valore del costo di costruzione un coefficiente di decremento K che esprime sia la vetustà fisica che l'obsolescenza tecnologica e funzionale del fabbricato.

Per la determinazione del valore di costruzione dell'edificio *"al nuovo"*, si procederà per via sintetico - comparativa confrontando i valori di altri immobili simili a quelli oggetto di stima e per i quali si dispone dei dati relativi a prezzi di costo recenti, espressi per unità di superficie lorda (€/mq) .

Allo scopo sono state effettuate ricerche e studi sui dati relativi a interventi di opere pubbliche per strutture del tutto similari; nel merito si è potuto osservare che il coefficiente di omogeneizzazione, per uniformare le superfici accessorie (scale, locali tecnologici, balconi, terrazze, ecc.) alle superfici funzionali allo svolgimento dell'attività socio-assistenziale, fisioterapica e riabilitativa, per tener conto delle differenze qualitative tra i vari spazi, viene, come è del resto prassi, assunto pari al 40%.

I dati rilevati hanno consentito di definire un unico parametro *"costo complessivo al metro quadrato di superficie lorda"* ricavabile mediante il seguente calcolo:

$$P_r = \frac{\sum_1^n i\ C_i}{\sum_1^n S_i}$$ dove:

- Pr rappresenta il più probabile valore di costo complessivo al metro quadrato per superficie lorda ragguagliata
- S_i rappresenta la superficie lorda ragguagliata della singola opera, definita come somma della superficie utile lorda + il 40 % della superficie lorda accessoria (scale, locali tecnologici, balconi, terrazze, ecc.);
- C_i rappresenta il costo complessivo sostenuto per la realizzazione della singola opera

Da tale analisi mediata si è potuto determinare un valore congruo del più probabile costo di costruzione al metro quadrato di superficie lorda ragguagliata, che è risultato pari circa 1.300 €/mq.

Per determinare i coefficienti di decremento K_i da applicare al costo dell'immobile *"al nuovo"*, per tener conto sia della vetustà fisica che dell'obsolescenza tecnologica e funzionale del fabbricato

si può usare la seguente espressione matematica valida per ognuno di essi : $K_i = (1 – \Delta)$

- Per quanto detto, per la determinazione del deprezzamento per deterioramento fisico, secondo un andamento non lineare, si procede con la formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C. 1973, La valutazione delle aziende, Etas Kompass, Milano) e successivamente fatta propria dalla letteratura scientifica di settore (Orefice M. 1996, Estimo Vol. III: Estimo Industriale, UTET, Torino) :

$$\Delta_{DF} = \frac{(A\%+20)^2}{140} - 2{,}86$$

Nel caso specifico, tenuto conto che sono trascorsi circa 35 anni dall' inizio della realizzazione della struttura (1° C.E. n. 116/78 del 30/12/1978) e che per opere di questo tipo si possa convenientemente considerare una vita utile di 70 anni, risulta A = 50 (= 35 / 70 %) , da cui consegue

$$\Delta_{DF} = (\text{DETERIORAMENTO FISICO}) = 32\% = ((50+20)^2 / 140 – 2{,}86) \Rightarrow K_{DF} = 0{,}68 \, (1 – 32\%)$$

- Per quanto riguarda il coefficiente Δ_{OF}, relativo al deprezzamento per obsolescenza funzionale, tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e dell'evoluzione delle soluzioni tecnologiche e funzionali, nonché delle modificazioni normative in grado di trasformare il quadro dei requisiti (cambiamenti nel quadro legislativo, negli standard o nelle norme tecniche, ad esempio: contenimento dei consumi energetici), si valuta che sia adeguato valutare;

$$\Delta_{OF} = (\text{DETERIORAMENTO FUNZIONALE}) = 30\% \Rightarrow K_{OF} = 0{,}70 \, (1 – 30\%)$$

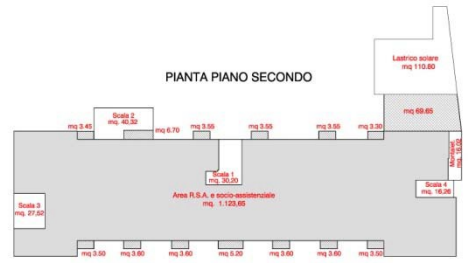
A questo punto per procedere al calcolo del valore di mercato, si riporta nella pagina seguente, per ogni singolo piano, della struttura in esame, uno schema planimetrico con indicazione delle superfici lorde utili ed accessorie ultimate, con una tabella con indicazione dell'intera consistenza edilizia ultimata espressa in termini di superficie lorda ragguagliata (sup. accessorie per quanto detto ragguagliate al 40%) e, con indicazione delle superfici lorde non ancora ultimate per le quali, evidentemente, sarà necessario prevedere un abbattimento del valore per considerare gli ulteriori costi da sostenere per poterle omogeneizzare a quelle ultimate.



PIANO TERRA				
Ambiente	Sup. Utile lorda mq.	Sup. Acc. lorda mq.	Sup. ragguagliata mq.	Sup. non ultimata mq.
Accettazione, uffici, ristor., ecc.	582,23		582,23	
Locali impianti tecnologici		120,55	48,22	
scala 1		30,20	12,08	
scala 2		47,00	18,80	
Area 1				401,68
Area 2				51,73
Area 3				199,89
Totale			**661,33**	**653,30**



1° PIANO				
Ambiente	Sup. Utile lorda mq.	Sup. Acc. lorda mq.	Sup. ragguagliata mq.	Sup. non ultimata mq.
Area assistenza	1 087,59		1 087,59	
scala 1		30,20	12,08	
scala 2		40,32	16,13	
scala 3		27,52	11,01	
scala 4		16,26	6,50	
montalettighe		16,02	6,41	
Area idroterapia				231,98
Terrazzo		65,50	26,20	
Balconi		121,15	48,46	
Totale			**1 214,38**	**231,98**



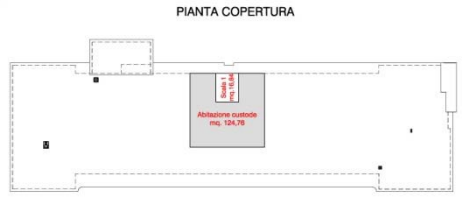
2° PIANO				
Ambiente	Sup. Utile lorda mq.	Sup. Acc. lorda mq.	Sup. ragguagliata mq.	Sup. non ultimata mq.
R.S.A.	1 123,65		1 123,65	
scala 1		30,20	12,08	
scala 2		40,32	16,13	
scala 3		27,52	11,01	
scala 4		16,26	6,50	
montalettighe		16,02	6,41	
Balconi		50,70	20,28	
Terrazzo				69,65
Lastrico solare				110,80
Totale			**1 196,06**	**180,45**



3° PIANO				
Ambiente	Sup. Utile lorda mq.	Sup. Acc. lorda mq.	Sup. ragguagliata mq.	Sup. non ultimata mq.
Area in corso di costruzione				1 123,65
scala 1		30,20	12,08	
scala 2		40,32	16,13	
scala 3		27,52	11,01	
scala 4		16,26	6,50	
montalettighe		16,02	6,41	
Balconi		50,70	20,28	
Totale			**72,41**	**1 123,65**



4° PIANO				
Ambiente	Sup. Utile lorda mq.	Sup. Acc. lorda mq.	Sup. ragguagliata mq.	Sup. non ultimata mq.
Area in corso di costruzione				991,60
Abitazione custode	131,92		131,92	
scala 1		30,20	12,08	
scala 2		40,32	16,13	
scala 3		27,52	11,01	
scala 4		16,26	6,50	
montalettighe		16,02	6,41	
Balconi		50,70	20,28	
Totale			**204,33**	**991,60**



5° PIANO				
Ambiente	Sup. Utile lorda mq.	Sup. Acc. lorda mq.	Sup. ragguagliata mq.	Sup. non ultimata mq.
Abitazione custode	124,76		124,76	
scala 1		16,84	6,74	
Totale			**131,50**	**0,00**

Quanto esposto può essere sintetizzato nella tabella che segue in cui si fornisce un quadro riassuntivo delle superfici oggetto di stima, distinte per piano, con indicazione delle aree completate (superficie ragguagliata) e delle aree non ancora ultimate:

SUPERFICI OGGETTO DI STIMA				
Livello	Sup. lorda ultimata mq.	Sup. lorda accessoria ultimata mq.	Sup. ultimata ragguagliata mq.	Sup. non ultimata mq.
Piano terra	582,23	197,75	661,33	653,30
1° Piano	1.087,59	316,97	1.214,38	231,98
2° Piano	1.123,65	181,02	1.196,06	180,45
3° Piano	0,00	181,02	72,41	1.123,65
4° Piano	131,92	181,02	204,33	991,60
5° Piano - copertura	124,76	16,84	131,50	0,00
Totali	*3.050,15*	*1.074,62*	3.480,00	3.180,98

A questo punto ricordando che per quanto detto nel precedente paragrafo nel caso di specie era opportuno prevedere per le superfici non ultimate un abbattimento del 65% sui valori calcolati a seguito del deprezzamento, per tener conto delle opere e degli impianti non ancora realizzati e necessari al loro completamento, si può procedere al calcolo del valore di stima del lotto oggetto di studio:

V_{SL} = 1.300 €/mq x 0,68 x 0,70 x 3.480 mq + 1.300 €/mq x 0,68 x 0,70 x 0,35 x 3.180,98 mq = euro 2.842.359,41

In definitiva:

Prezzo base per la vendita

Lotto sito alla via Velia di Acerno con entrostante fabbricato non ultimato, adibito a struttura socio - riabilitativa / residenza assistenziale con pertinenze costituite da aree di parcheggio / manovra e verde attrezzato

euro 2.842.000,00

Nel merito appare opportuno precisare che nella valutazione non si è effettuato alcun abbattimento per indisponibilità immediata a terzi acquirenti, normalmente dovuto in caso di sussistenza di contratti locativi con rinnovazione automatica, in quanto dalla lettura della proposta concordataria risulta che i conduttori, [redacted] e [redacted], al fine di consentire il buon esito della procedura c so ile, disponibili a risolvere i rispettivi contratti con recesso dal rapporto locatizio a far data dalla vendita degli immobili locati.

- Valore economico del fondo, identificato dalle particelle 178 e 181 del foglio 23 ed ubicato sul retro del lotto edificato

Per le ragioni innanzi esposte si procederà alla valutazione del valore di mercato del fondo di proprietà della "[redacted]" utilizzando la *"metodologia diretta"* basata sulla comparazione diretta dei prezzi. Si è proceduto, quindi, all'acquisizione dei termini per la comparazione ricercando presso operatori del locale mercato immobiliare i dati relativi ai valori della vendita di terreni della medesima tipologia ubicati in un raggio di 8-10 km. Quindi, per ciascun terreno sono stati determinati i valori unitari e da questi il loro valore medio assunto come valore ordinario nel senso di più probabile.

Dalle indagini eseguite risulta che è congruo assumere per il terreno in esame un valore medio unitario pari a 6 €/mq, da cui consegue un valore complessivo del fondo individuato dalle particelle 178 e 181 del foglio 23 ed avente una superficie complessiva pari a 4869 mq pari a:

4.869 m^2 x 6 €/m^2 = € 29.214

Per ogni opportunità di seguito si procede alla valutazione del fondo anche basandosi sui valori agricoli medi, calcolati e pubblicati per ogni provincia italiana. Infatti, secondo una ricerca eseguita dall'Università di Salerno e riportata nel testo EXEO *"La nuova indennità di esproprio per le aree non edificabili"*, nella parte a cura di Gianluigi De Mare e Maria Macchiaroli (pag. 79 riportata nell'allegato B), è possibile determinare il valore di mercato di un terreno a partire dal V.A.M.; in particolare, dallo studio effettuato dai ricercatori dell'Università di Salerno, risulta che sussiste un rapporto tra il V.A.M. ed il valore di mercato che nel caso dei valori mediati è pari a 2,71, mentre per quelli più frequenti *"moda"* è pari a 2,44.

Tenuto, a questo punto, conto che il valore agricolo medio per la Zona n° 6 della provincia di Salerno [Alto Sele, Tanagro e Tusciano], comprendente il Comune di Acerno, è, per un terreno seminativo, come quello in esame, pari a 17.310 €/ha, ovvero pari a 1,73 €/m^2 (valore riportato nel B.U.R.C. n. 21 del 4/4/2016 - Decreto Dirigenziale n. 10 del 09/03/2016 – "PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.C. DEI VALORI FONDIARI MEDI UNITARI AGGIORNATI PER L'ANNO 2016 DI CUI ALLA LEGGE 26.05.1965 N° 590"), si può in conformità a quanto appena riferito assumere come valore di mercato unitario del terreno oggetto di studio V_{mu} , il valore dato dal prodotto del V.A.M. per il valore della *"moda"* pari a 2,44 $\Leftrightarrow$ V_{mu} = 4,22 €/m^2 (1,73 x 2,44), ovvero assumere per il fondo, avente superficie complessiva pari a 4869 mq, il valore:

4.869 m^2 x 4,22 €/m^2 = € 20.547

A questo punto, essendo in presenza di valori simili, è lecito assumere per il fondo il valore mediato tra il valore determinato dall'indagine di mercato e quello derivante dai V.A.M.:

Prezzo base per la vendita

Fondo agricolo identificato dalle particelle 178 e 181 del foglio 23 del comune di Acerno ed ubicato nella parte retrostante la struttura socio – riabilitativa - assistenziale

euro 24.000,00 (€ (29.214 + 20.547)/2 = € 24.880)

- Valore economico del lotto unico costituito dal compendio immobiliare ad uso centro socio - riabilitativo diurno e residenza assistenziale e dal fondo agricolo identificato dalle particecelle 178 e 181 del foglio 23 del Comune di Acerno (Sa)

Da quanto esposto nei paragrafi precedenti si può facilmente determinare il valore del lotto unico effettuando la somma dei valori di stima del compendio immobiliare ad uso centro socio - riabilitativo diurno con annessa residenza assistenziale e del fondo agricolo identificato dalle particelle 178 e 181 del foglio 23 ed ubicato nella parte retrostante la struttura sanitaria:

Prezzo base per la vendita del lotto unico

euro 2.864.000,00 (€ 2.840.000,00 + € 24.000,00)

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 0 : istanza del Commissario e nomina del GD; istanza dell'esperto del 17/9/2016; richiesta parere ai commissari; autorizzazione del G.D. all'ausilio del collaboratore; comunicazione mail ai commissari giudiziali del 26/9/206; PEC dal Tribunale del 5/10/2016 con nuova data dell'adunanza dei creditori; proposta concordataria e decreto di ammissione; richiesta documenti urbanistici al Comune di Acerno da parte della [redacted].
- Allegato 1 : Atti di provenienza (atto [redacted] – conferimento del 1990 con perizia di stima ing Musella; atto [redacted] compravendita stabile 2001; atto [redacted] compravendita terreno 2004) e contratti di locazione (contratto di comodato [redacted]; l di locazione [redacted]; addendum al contratto di comodato [redacted] i locazione [redacted] di locazione [redacted])
- Allegato 2 : Certificato di destinazione urbanistica del 29/9/2016
- Allegato 3 : Visure e planimetrie catastali aggiornate
- Allegato 4 : rilievo foto-planimetrico del 21/9/2016
- Allegato 5 : COMPETENZE PROFESSIONALI E SPESE.

Si rende la presente relazione composta di n. 36 pagine oltre allegati, restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore richiesta.

Avellino, 15/10/2016

L'esperto

ing. Maurizio Candelmo