

TRIBUNALE DICATANZARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Concordato Preventivo

Casa di cura [REDACTED]

RE 1/2011-

Giudice Delegato Dott.ssa Song Damiani

Data assunzione dell'incarico: 08/02/2011

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Geom. Elio Cosentino

Iscritto all'Albo dei Geom. e dei Geom. laureati della Prov. di Catanzaro, N. 3045

C.F. CSNLEI57T05C352H – P.I. 02451740795

INDIRIZZO: Catanzaro, via Mario Greco 132

e-mail: elio.cosentino@alice.it

Beni in Catanzaro-Cz-Via Padula, 2

Casa di cura 

1. IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Piena ed esclusiva proprietà (quota di 1000/1000) del complesso edilizio ad uso sanitario e terreno agricolo annesso.

Il complesso, trattasi di 4 corpi di fabbrica a carattere sanitario, ed area di pertinenza adibita a verde attrezzato e parcheggi, sito nel Comune di Catanzaro, nel quartiere di Materdomini alla via Padula n.2, il resto della proprietà che si sviluppa a nord del complesso edilizio, risulta essere destinata a terreno agricolo.

Tutti e 4 i corpi di fabbrica presentano tipologie costruttive comuni, una struttura portante in muratura piena con solaio interpiano misto con laterizi e c.a., facciate rifinite ad intonaco civile; pavimentazione interna in monocottura di colore chiaro, pareti divisorie interne in laterizio intonacato; oltre ad alcune pareti mobili che realizzano ulteriori partizioni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il Corpo di fabbrica denominato "D", sembra avere le caratteristiche di corpo principale di tutto il complesso edilizio, è circondato esternamente da una resede di proprietà con ampio cortile e verde attrezzato, un viale centrale che favorisce l'accesso all'ingresso principale, una fascia di sinistra dove è ubicato il Corpo A, una fascia di destra con un fabbricato corrispondente al Corpo B ed il corpo E adibito a sala ricreazione; sul retro si trova un terrazzo comunicante con il Corpo C, adibito ad uffici amministrativi.

Il fabbricato è disimpegnato da un vano scala e da 2 ascensori contrapposti. L'impianto di riscaldamento è garantito dalla centrale termica, supportato da un impianto di condizionamento a ventilconvettori.

In tutti i piani è presente un sistema antincendio di nuova generazione della "NOTIFIER ITALIA AM 4000" con sistema di allarme e rilevatori in tutte le unità, oltre agli estintori, almeno 2 per piano, alloggiati nel corridoio. Le condizioni generali di manutenzione sono da considerarsi buone. Sono presenti in quasi tutti i vani destinati alla degenza i servizi igienici.

Il piano interrato è quasi tutto destinato agli impianti tecnologici ed a deposito, con adiacente locale macchine accessibile dall'esterno; sempre dall'esterno, sul lato posteriore del fabbricato, si accede alla centrale termica ed ad altri locali tecnici.

Il piano terra/rialzato è invece destinato ai locali di servizio, quali spogliatoio del personale e lavanderia, il piano primo dal quale si accede tramite l'ingresso principale, è riservato, per circa 80% agli uffici del personale medico e paramedico, i rimanenti piani 2° e 3° sono destinati alla degenza.

Il Corpo "B" si presenta carente nelle sue condizioni generali, gravato da una scarsa condizione manutentiva delle pareti interne, di quasi tutte le unità, come dimostra l'allegato album fotografico, i

servizi igienici, benché presentino le caratteristiche morfologiche idonee alla tipologia sanitaria alla quale sono destinate, con antibagno e bagno, sono molto carenti sotto l'aspetto manutentivo, con lesioni pronunciate al pavimento e al rivestimento, con presenza di muffe ed efflorescenze particolarmente insistenti nelle fughe delle piastrelle, le porte sono fuori norma e non consentono l'accesso ai degenti carrozzati.

Al piano superiore si accede tramite un vano scala di scarse dimensioni, il corridoio non consente il passaggio contemporaneo di due barelle o 2 carrozzelle.

Il Corpo "A" è caratterizzato da 3 piani fuori terra ed 1 seminterrato oltre al **corpo F** locale mensa; il piano seminterrato destinato al servizio mensa, con locale cucina e locali annessi, sono in discrete condizioni manutentive. I successivi 3 piani sono destinati esclusivamente al servizio sanitario ed all'ospitalità dei degenti, il collegamento tra i piani è garantito da due vani scala l'uno opposto all'altro; le pareti interne sono in mediocri condizioni manutentive, in più vani sono presenti screpolature di tinteggiatura, la pavimentazione comune a tutti i corpi, è del tipo monocottura di colore chiaro, mancano i servizi igienici per i diversamente abili, sebbene in alcuni ci siano i pezzi sanitari per i portatori di handicap, mancano le maniglie di sostegno e lo spazio molto ridotto non agevola il movimento dei degenti carrozzati, in alcuni bagni è presente uno strato di linoleum incollato al pavimento non adatto al servizio igienico.

Il Corpo "C," che è ubicato nella zona più a nord del complesso, è costituito da un piano fuori terra, si accede da un terrazzo di pertinenza, ed è esclusivamente adibito ad Uffici Amministrativi.

Tabella riepilogo superfici

CORPO D	Mq PIANO	Mq TOTALI
Piano Interrato	490,6	
Piano Rialzato	312	
Piano Primo	322	
Piano Secondo	322	
Piano Terzo	322	
		1768,6
CORPO E	98,7	98,7
CORPO B		
Piano Seminterrato	40	
Piano terra	291,3	
Piano primo	286	
		617,3
CORPO C		
Piano terra	164,9	164,9
CORPO A		
Piano Interrato	236,4	
Piano terra	325	
Piano primo	243,1	
Piano Secondo	238,5	
		1043
CORPO F	205,5	205,5
SUP. LORDA COMM.		3898

3. RISULTANZE CATASTALI

All'Agenzia del Territorio di Catanzaro i beni in oggetto sono censiti:

Area complesso edilizio e pertinenze: Foglio 27 particelle 93-281-282-283-592-594-602-603-604-609-791;

Area edificabile: Foglio 27 particella 185;

Area rurale: Foglio 27 particelle 40-81-83-84-415-419-420-194-783-792-793-613-877-797-786-789-80-82-85-87-97-98-416-417-418-670-414-447-448-2571;

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La prima fase delle indagini si è focalizzata nella ricerca di tutti gli elementi necessari per procedere nell'espletamento dell'incarico, quali le verifiche catastali e quelle di carattere urbanistico.

Successivamente si è proceduto a prendere in visione i siti su cui insistono i fabbricati al fine di avere un inquadramento generale di carattere ambientale.

I successivi sopralluoghi sono stati espletati per verificare le condizioni manutentive di tutte le unità immobiliari, accompagnando la descrizione del singolo vano da ampio rilievo fotografico e da un riepilogo degli arredamenti e dalle principali attrezzature in dotazione. Per una maggiore comprensione e identificazione di ogni singola unità immobiliare si è proceduto all'assegnazione di un codice vano tipo "D-I-1", come identificativo del Corpo D, piano Interrato e 1 progressivo numerico, presenti sulla documentazione grafica e fotografica. Alla presente si allegano i verbali di sopralluogo delle operazioni peritali.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- I. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscrizione contro del 05/06/1990 – Registro Particolare 803 Registro Generale 10241;
- II. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscrizione contro del 09/07/1993 – Registro Particolare 1118 Registro Generale 12852;
- III. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO Iscrizione contro del 01/12/1993 – Registro Particolare 1833
Registro Generale 22281;
- IV. IPOTECA LEGALE, Pubblico Ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A., iscrizione del
19/03/2010 – Registro Particolare 727 Registro Generale 4363;
- V. IPOTECA LEGALE, Pubblico Ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A., iscrizione del
16/09/2010 – Registro Particolare 3290 Registro Generale 15231;

6. COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il computo della superficie lorda o commerciale, sono stati adottati i criteri indicati nella norma UNI 10750 del 2005, cioè computando per intero i muri perimetrali ed i muri divisorii, escludendo la superficie dei locali con altezza utile inferiore ad 1.5 ml, computando la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori interni alle unità immobiliari, in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Dalla Tabella A si evince la superficie commerciale per piano di ciascun immobile.

Per stabilire il valore commerciale si è utilizzato il criterio di comparazione economica a quello medio corrente zonale, scaturito sulla scorta di una accurata indagine di mercato, raccogliendo dati dalle agenzie immobiliari presenti nella zona, e prendendo in esame immobili simili a quello in questione oggetto della perizia,

Il valori sono compresi tra: € 850,00/mq e € 400,00/mq,

Immobile	Superf. Mq	Valore unitario	Deprezzamento	Valore totale
Corpo D	1768,6	€ 850,00		€ 1.503.310,00
Corpo E	98,7	€ 450,00		€ 44.415,00
Corpo B	617,3	€ 450,00		€ 277.785,00
Corpo C	164,9	€ 450,00		€ 74.205,00
Corpo A	1043	€ 450,00		€ 469.350,00
Corpo F	205,5	€ 450,00		€ 92.475,00
Fabbricato rurale	155	€ 200,00		€ 31.000,00
Superf. di pertinenza	8216	€ 20,00		€ 164.320,00
Terreno edificabile	655	€ 75,00		€ 49.125,00
Terreno agricolo	82362	€ 8,00		€ 658.896,00
			Ammontare complessivo	€ 3.364.881,00

7. Arredi ed attrezzatura varia

Per quanto concerne gli arredi mobili presenti nelle varie stanze sia di degenza che nei laboratori, nonché negli uffici amministrativi e sanitari, come meglio evidenziato nell'elenco di identificazione dei vani, vista la vetustà dei beni nonché le risultanze di ammortamento sui bilanci si attribuisce un valore complessivo di € 19.000,00, tenendo anche conto, che tale attrezzatura, fuori da un contesto sanitario, non può avere un valore di mercato maggiore a quello stimato.

Riepilogo dei Valori di stima

- 1) **Valore commerciale dei fabbricati e dei terreni € 3.364.881.00**
- 2) **Valore dei beni mobili ed attrezzature € 19.000,00**

CONCLUSIONI

Il consulente con la presente relazione, che si compone di numero sei pagine e con allegata la sottoelencata documentazione, ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto e la deposita in cancelleria, consegnando una relazione originale anche al commissario giudiziale.

In fede

Catanzaro, li 22.03.2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Elio Cosentino

ALLEGATI:

- 1) **Verbali di sopralluogo**
- 2) **Visure catastali e ipotecarie**
- 3) **Elaborati Grafici (planimetrie e piante)**
- 4) **Elenco unità immobiliari con prospetto riepilogativo beni mobili**
- 5) **Rilievo fotografico**

TRIBUNALE DICATANZARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Concordato Preventivo

Casa di cura 
RE 1/2011-

Giudice Delegato Dott.ssa Song Damiani

Data assunzione dell'incarico: 08/02/2011

Allegato 5

Rilievo fotografico

Tecnico incaricato: Geom. Elio Cosentino

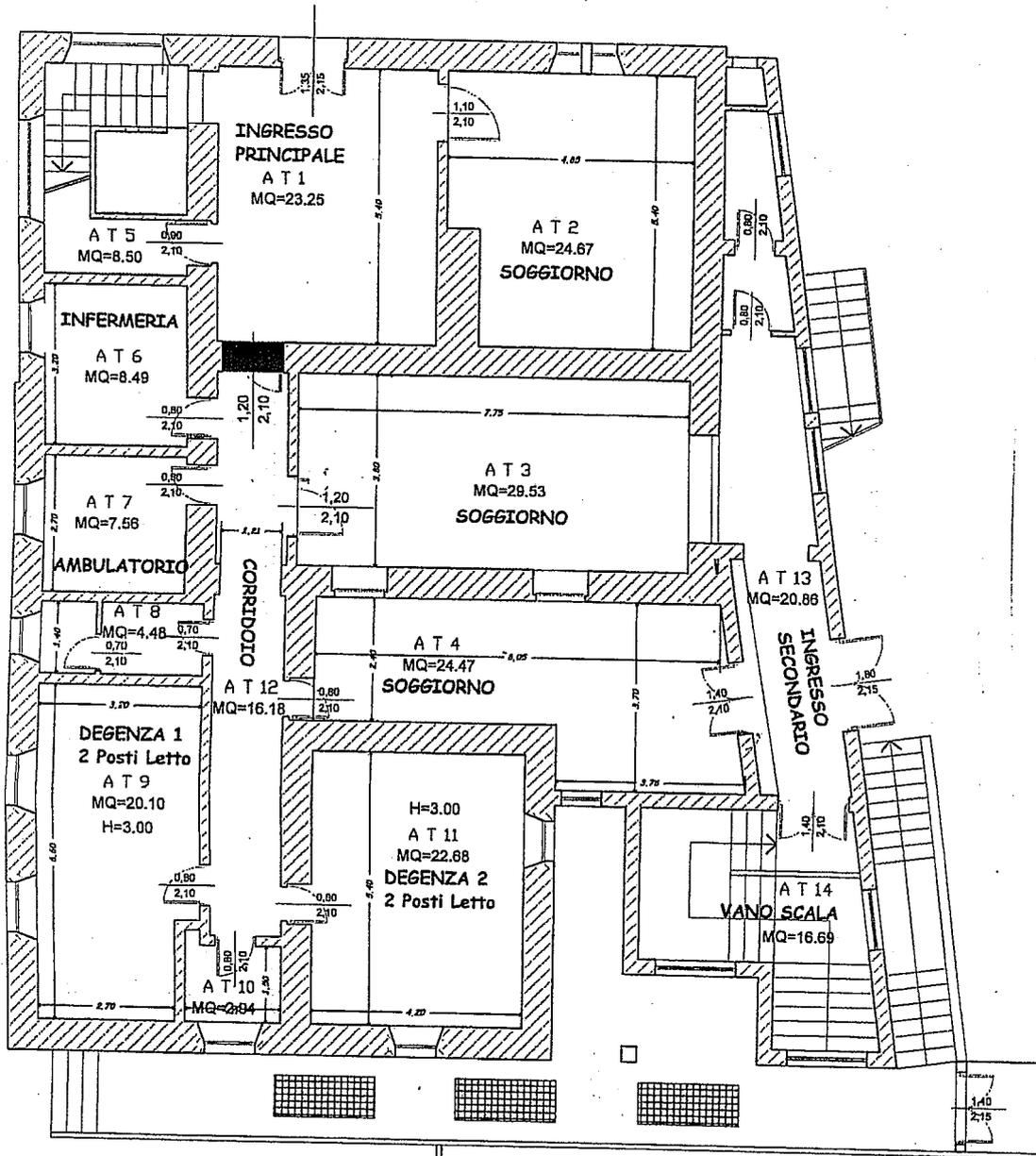
Iscritto all'Albo dei Geom. e dei Geom. laureati della Prov. di Catanzaro, N. 3045

C.F. CSNLEI57T05C352H – P.I. 02451740795

INDIRIZZO: Catanzaro, Via Mario Greco 132

e-mail: elio.cosentino@alice.it

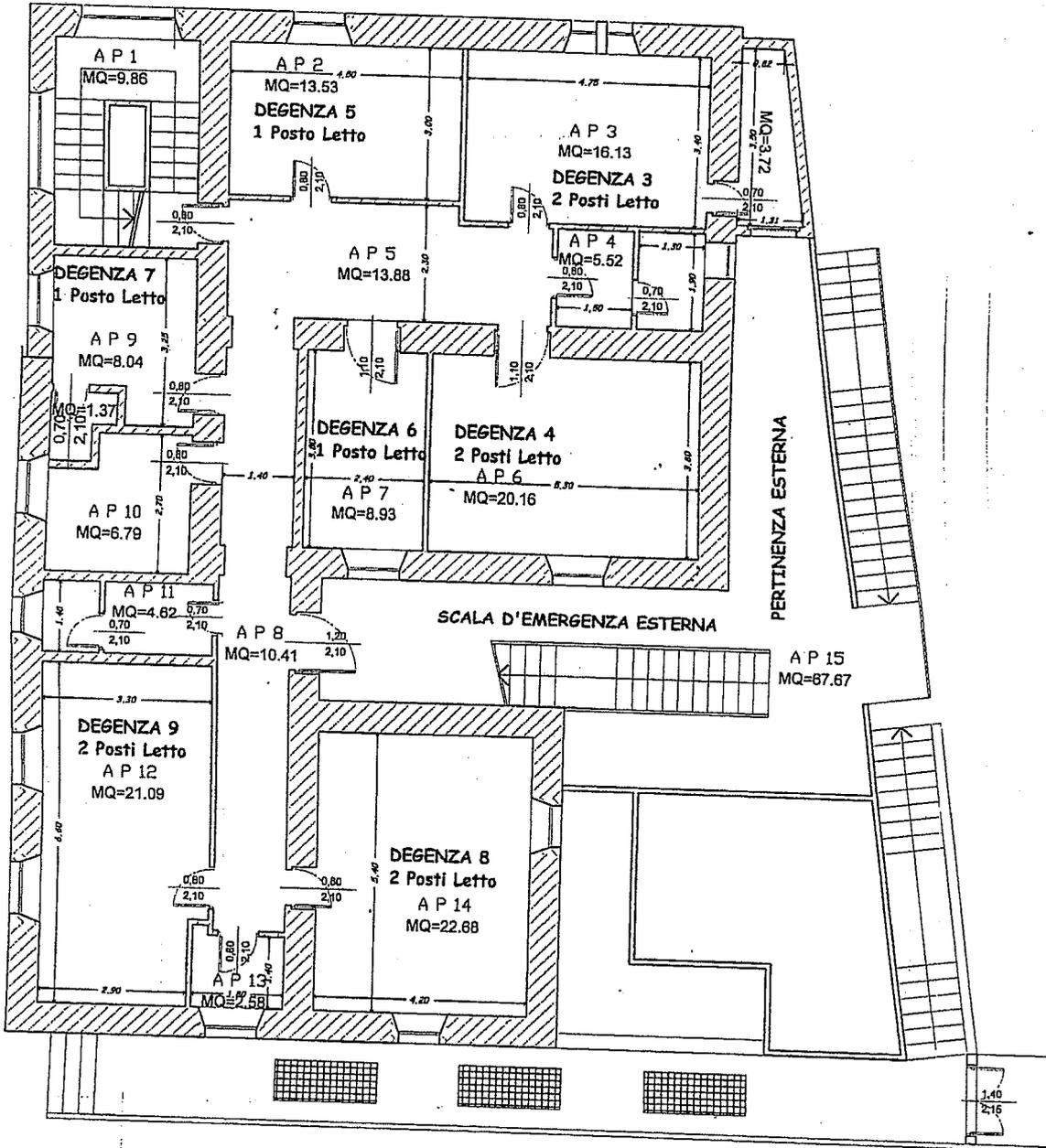
CORPO A PIANO TERRA-Mq 325



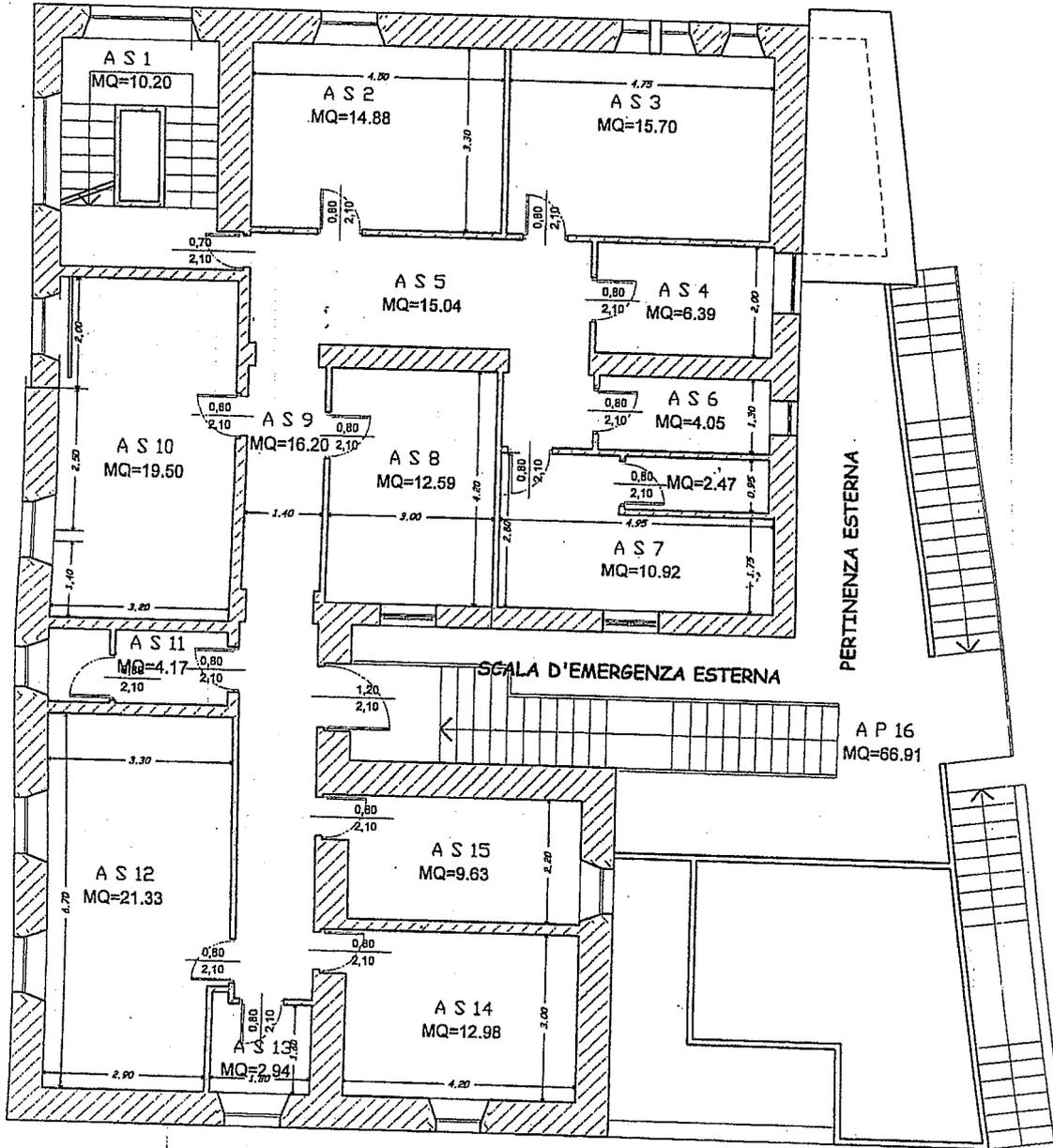
EDIFICIO "F"

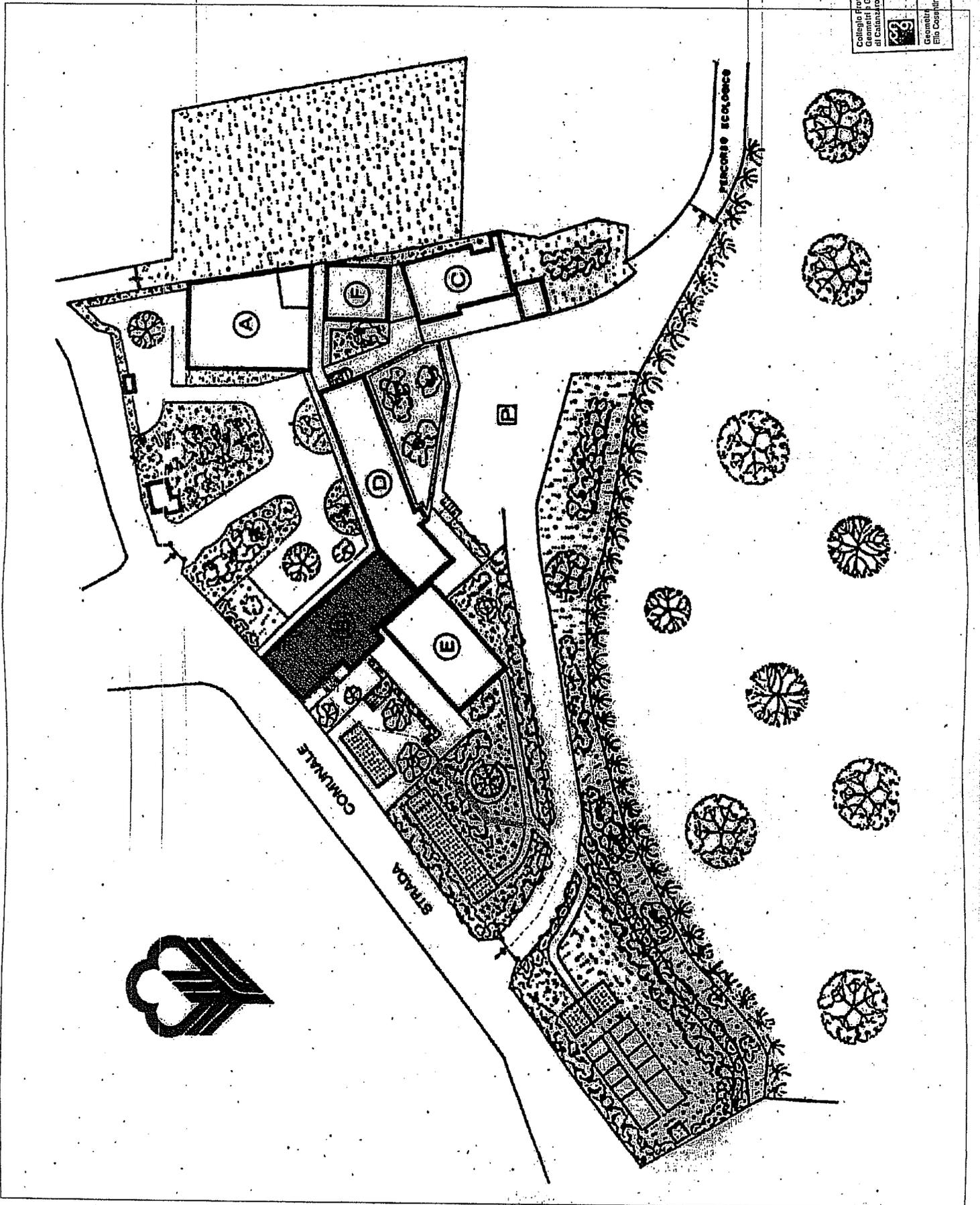

 Collegio Provinciale
 Geometri e Consulenti Laureati
 di Catania
 Iscrizione Albo
 N. 3045
 Genovese
 Enzo Costantino

CORPO A-PIANO PRIMO-Mq 243.1

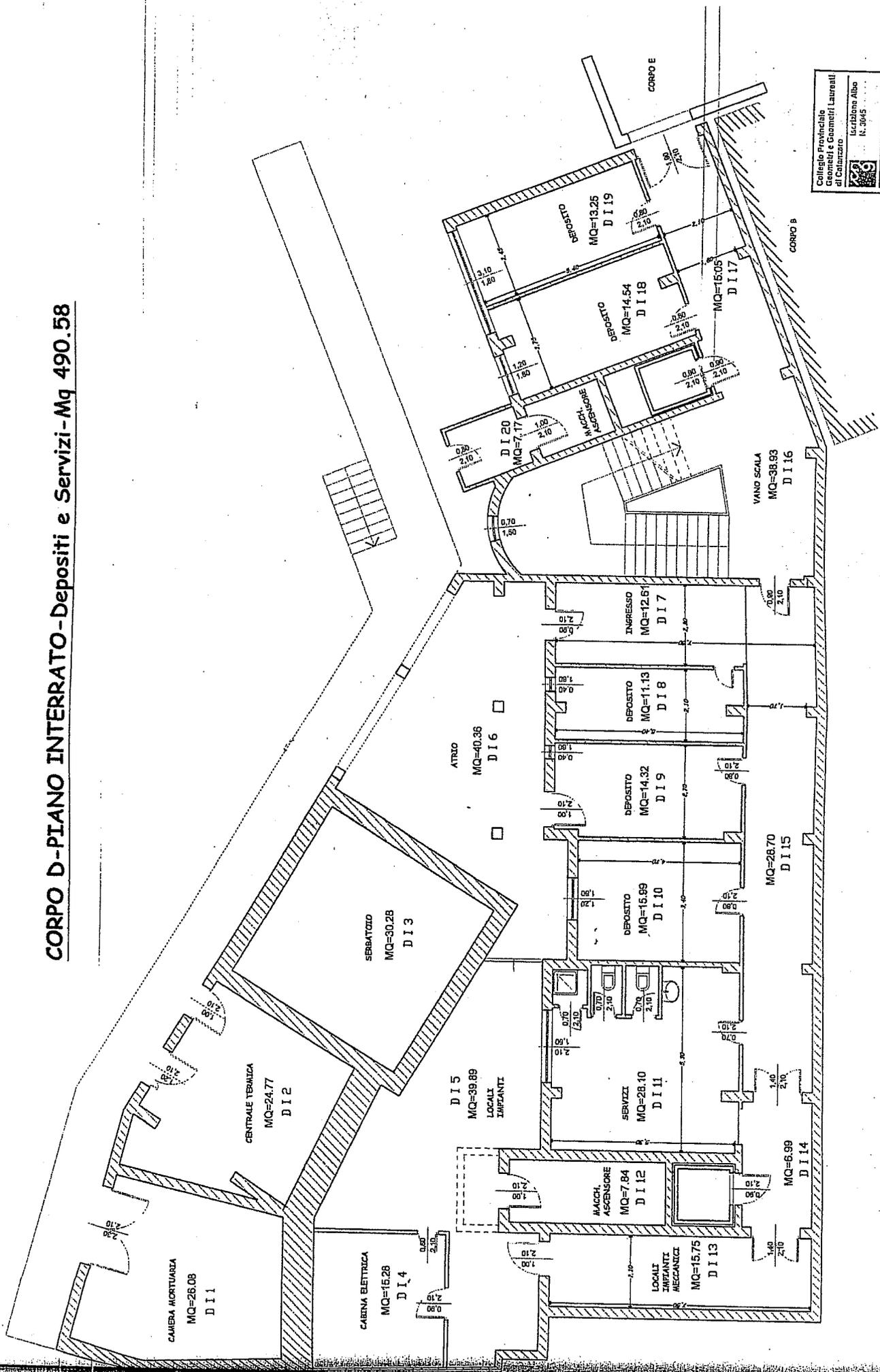


CORPO A-PIANO SECONDO-Mq 238.5





CORPO D-PIANO INTERRATO-Depositi e Servizi-Mq 490.58

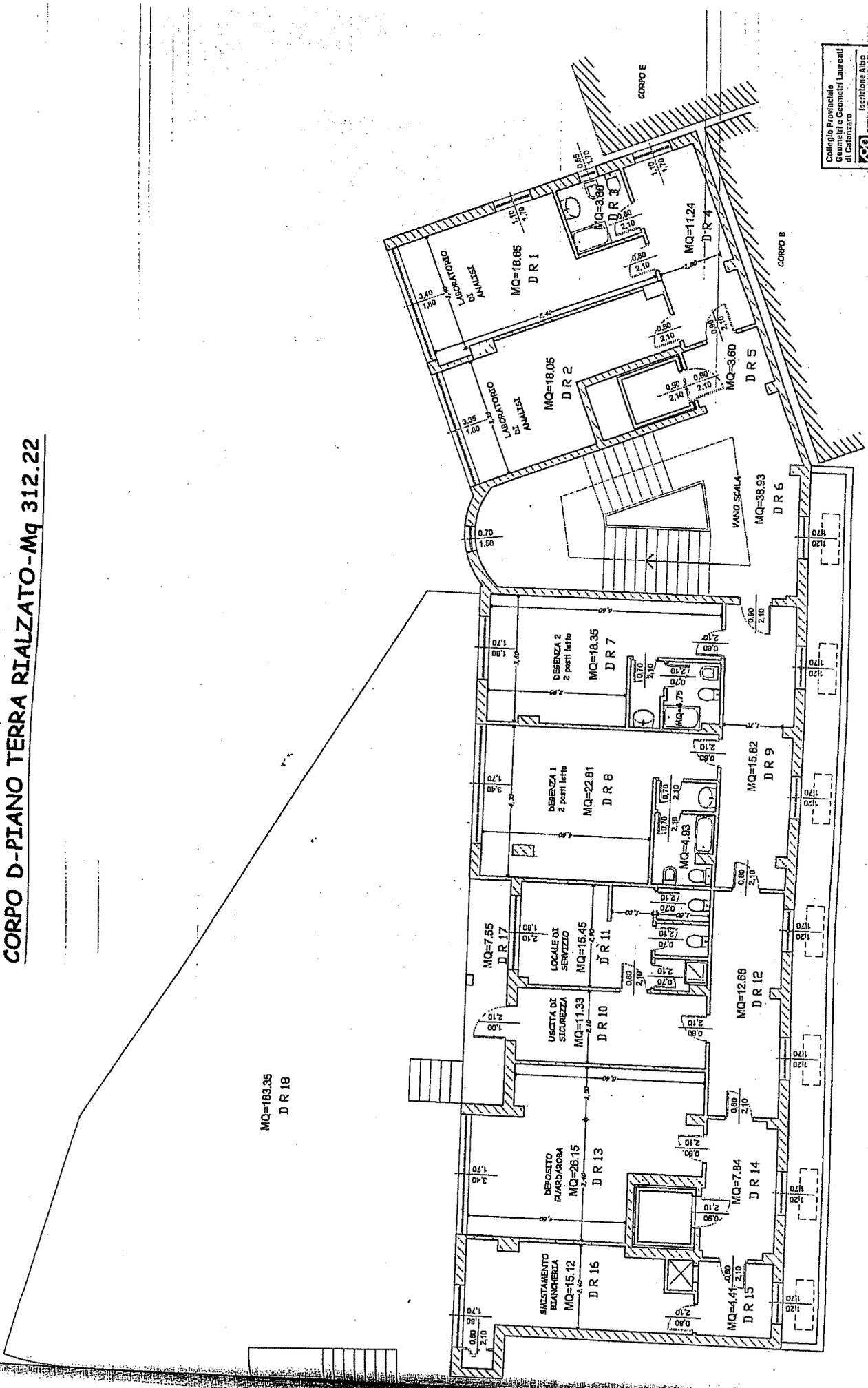


Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Catanzaro

Scrittura Alba
N. 3045

Geometra
Elio Cassolino

CORPO D-PIANO TERRA RIALZATO-Mq 312.22



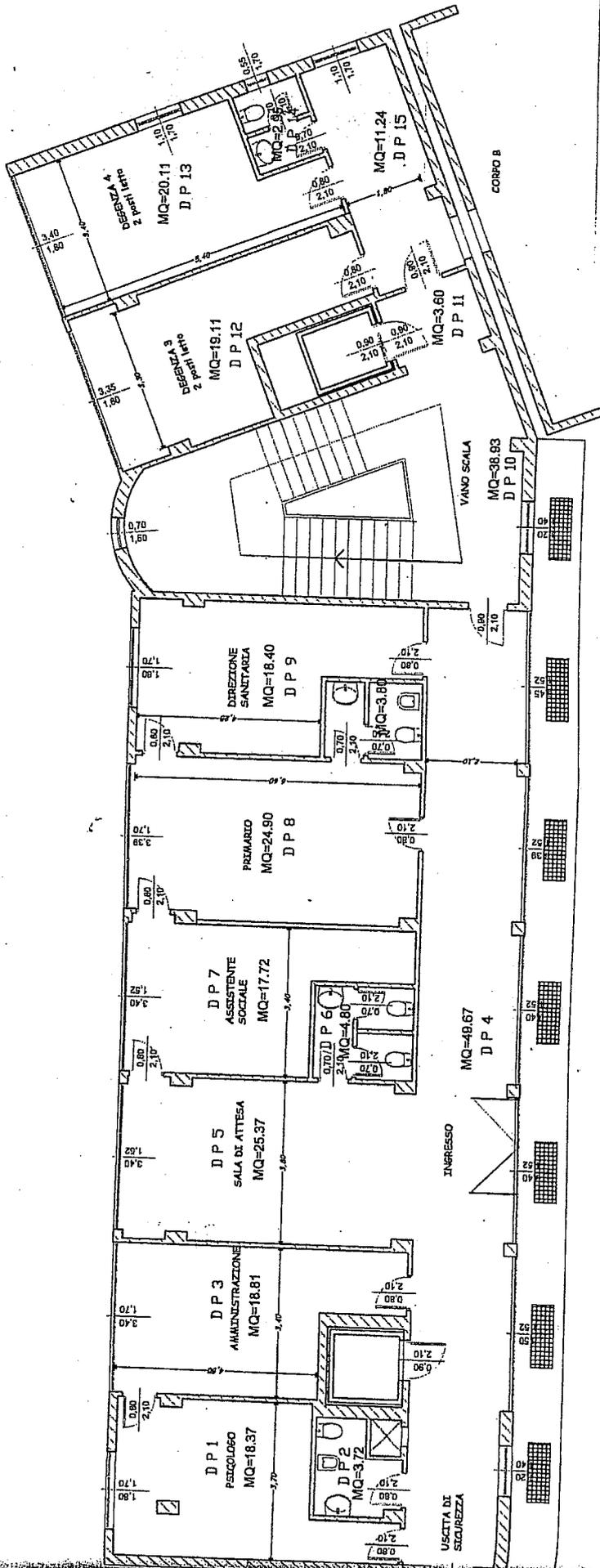
MQ=183.35
DR 18

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Catanzaro

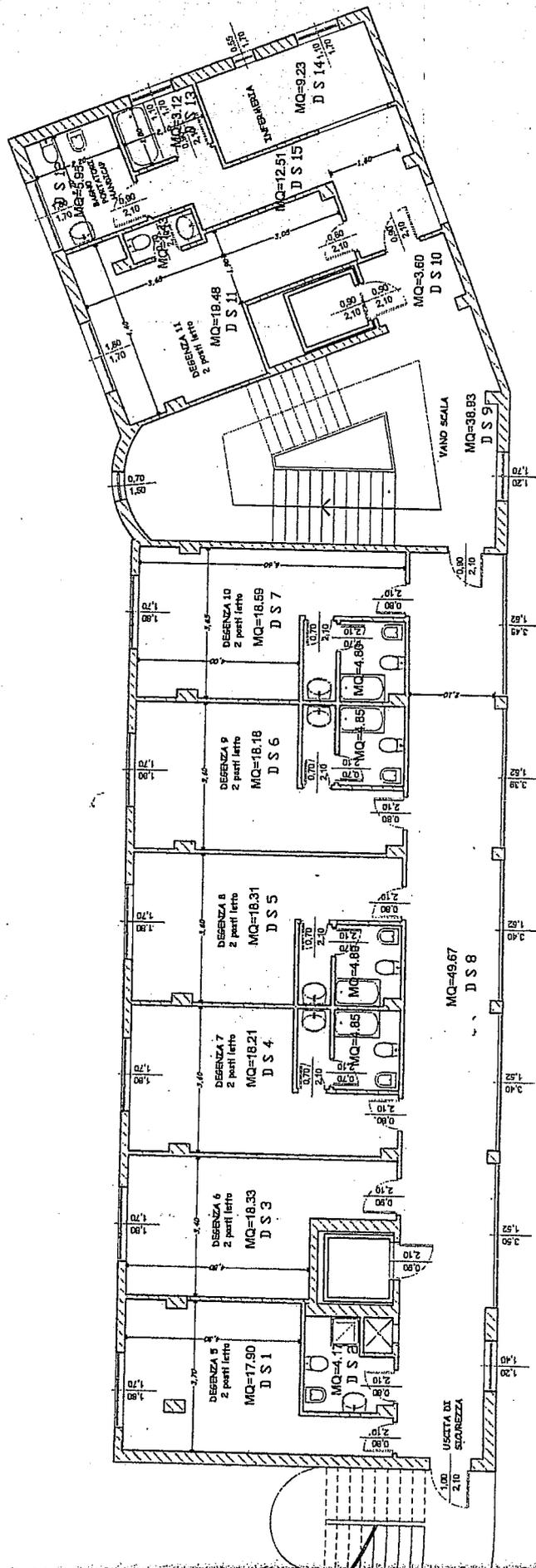
Architeta Alba
N. 3845

Geometra
Elio Cassinello

CORPO D-PIANO PRIMO PIANO-Mq 322

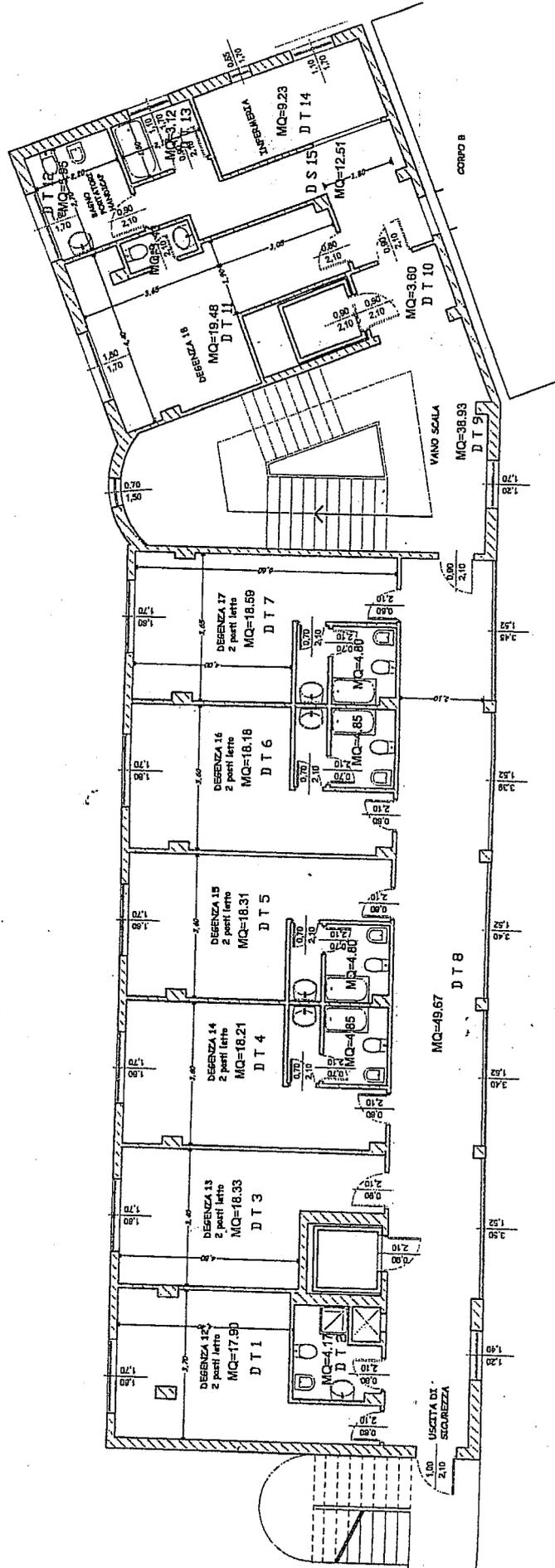


CORPO D-PIANO SECONDO - Mq 322



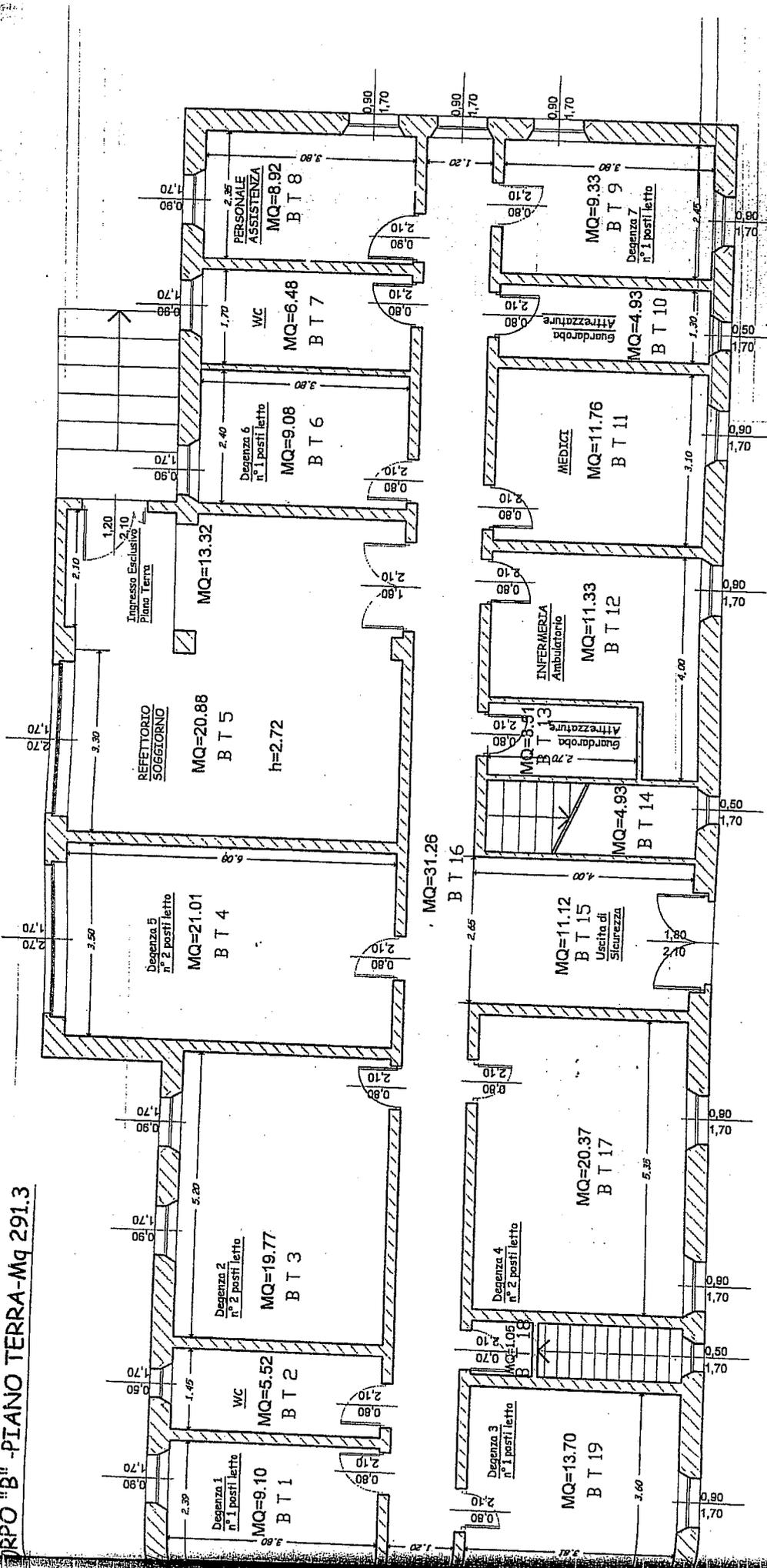
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Catanzaro
Iscrizione Albo
N. 3645
Geometra
Elio Cusarino

CORPO D-PIANO TERZO-Mq 322



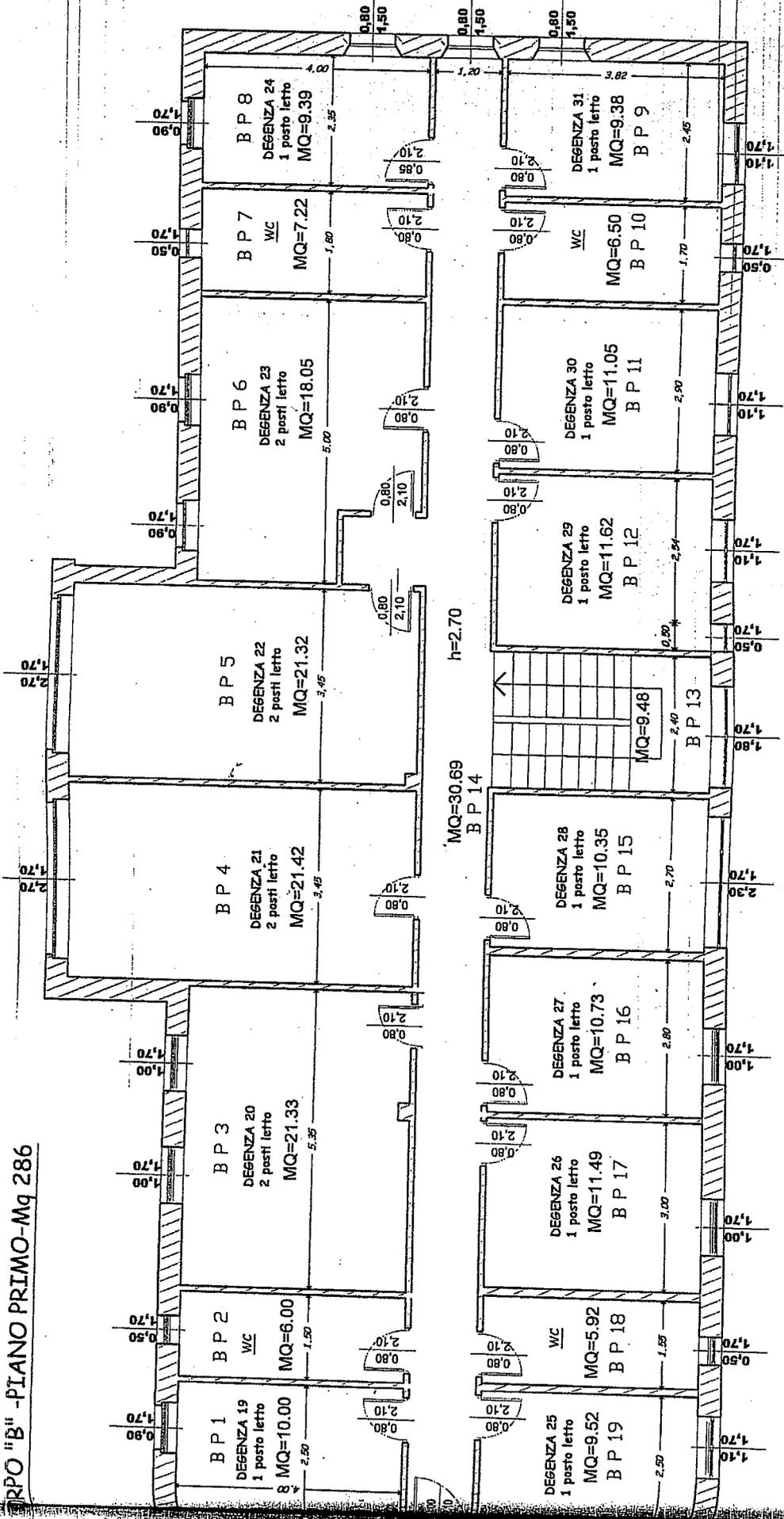
Collegio Provinciale
 Geometri e Geometri Laureati
 di Caserta
 Iscrizione Albo
 N. 3045
 Geom. Elio Cosentino

IRPO "B" -PIANO TERRA-Mq 291.3



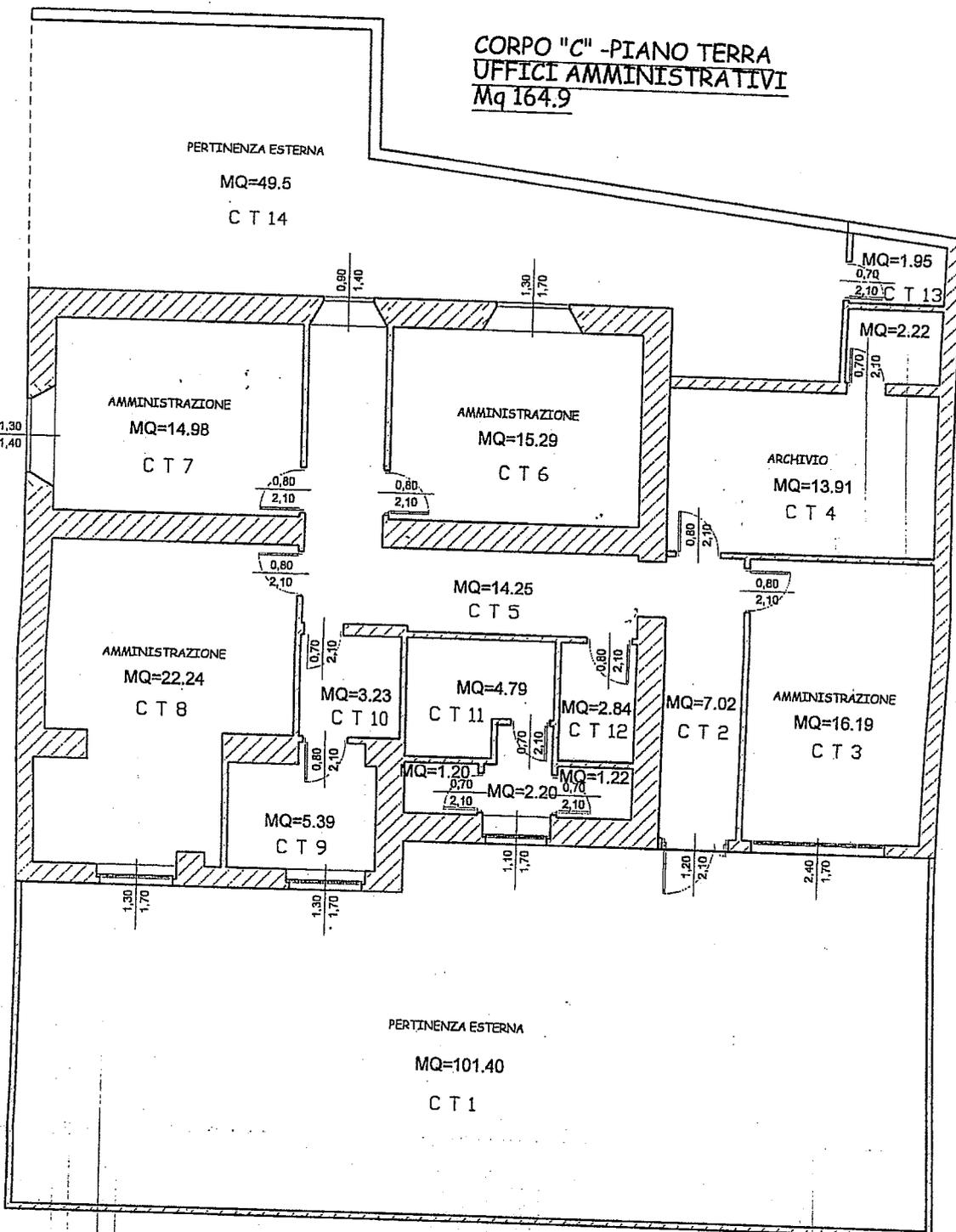
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Catanzaro
Incarico N. 3045
Cantierista
Elio Cascardino

ORPO "B" -PIANO PRIMO-Mq 286

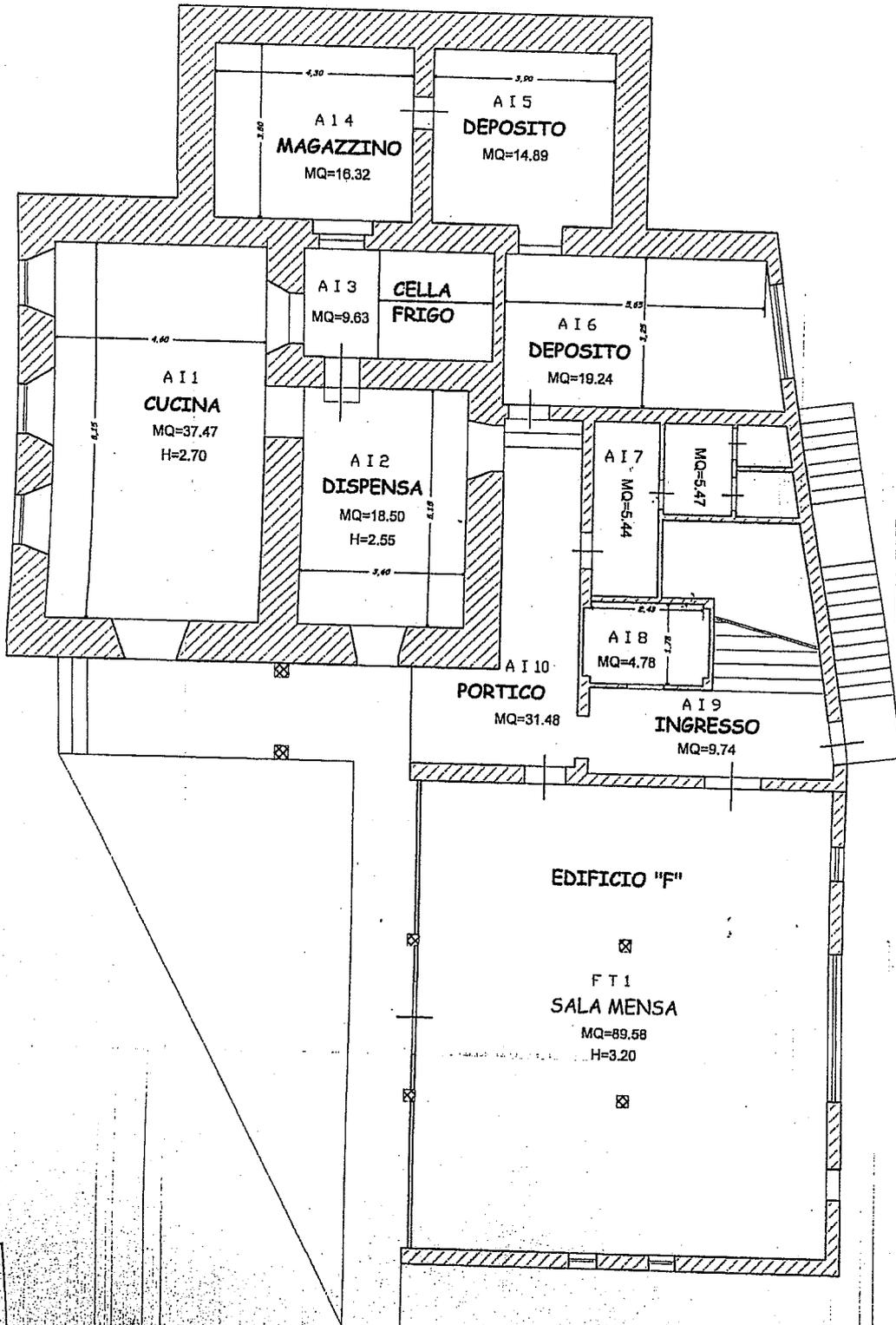


Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Caltanissetta
Scabione Alba
N. 3045
Geometra
Elio Costantino

**CORPO "C" -PIANO TERRA
UFFICI AMMINISTRATIVI
Mq 164.9**



CORPO A-PIANO INTERRATO-Mq 236.4




 Collegio Provinciale
 Genovese - Corsini Laurati
 di Castellano - Pessione Albo
 N. 2045
 Geometri
 Elio Cesanino