

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Fallimentare

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONCORDATO PREVENTIVO n°02/2012

[REDAZIONE]

V°, M° 05°
(C., 4/3/13)

n. 63
8

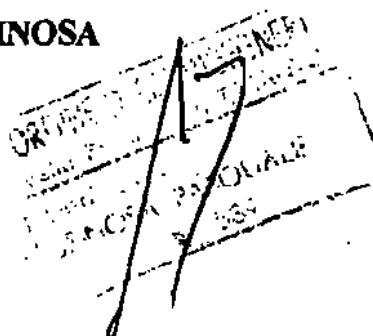
Giudice Delegato: dott. F. ZANNA

D.L.M.C. 7712

Commissario Giudiziale: dott. V. VALENTI



C.T.U.: dott. ing. Pasquale SPINOSA



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Fallimentare

Concordato Preventivo n°02/2012 – [REDACTED]

Giudice Delegato: dott. Francesca ZANNA

I. PREMESSA

A seguito di istanza presentata dal Commissario Giudiziale dott.ssa Valentina VALENTI, in data 25.01.2013, con provvedimento n. 269, il Giudice Delegato al Fallimento, dott.ssa F. ZANNA, ha nominato il sottoscritto dott. ing. Pasquale SPINOSA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto col n.539, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura fallimentare di cui sopra allo scopo di determinare la valutazione dell'immobile sito in Taranto piazzale Cittadella della Carità n.4.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il C.T.U. ha eseguito sopralluoghi e ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'oggetto della stima. In data 02/02/2013, alle ore 9.00, come preventivamente concordato, lo scrivente, accompagnato dal Commissario Giudiziale, si è recato in [REDACTED] presso l'immobile sito in Piazzale mons. [REDACTED] n. [REDACTED] allo scopo di esperire le misurazioni ed i rilievi fotografici per la redazione dell'elaborato peritale. All'appuntamento era presente il

rappresentante legale della Società, dott.ssa [REDACTED], che ha permesso l'accesso ai luoghi ed ha consentito al C.T.U. di effettuare tutte le operazioni necessarie ai fini della stima.

Le operazioni peritali, iniziate alle ore 9:00 si sono concluse alle ore 10:45.

In data 23/02/2013, alle ore 9:00, sono riprese le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di stima alla presenza del commissario giudiziale e del rappresentante legale della società "████████". Le operazioni peritali, iniziate alle ore 9:00 si sono concluse alle ore 12:00. In data 01.03.2013 sono stati effettuati gli ultimi rilievi che hanno avuto una durata di circa 1 ora.

Il tutto come da Verbale riportato nell'allegato 18.

Per i rilievi metrici sono stati utilizzati gli elaborati grafici forniti dal Comune di Taranto, riportati all'allegato 14, e durante i sopralluoghi sono state effettuate misure a campione per accertare la conformità dell'edificio al progetto approvato.

Per il calcolo delle superfici coperte e non residenziali ai fini della stima sono state elaborate le tavole grafiche riportate agli allegati da 2 a 6 nelle quali sono specificati i valori planimetrici di ogni piano e le superfici delle scale.

3. RESIDENZA SANITARIA PER ANZIANI IN TARANTO,

PIAZZALE [REDACTED]

foglio 145 p.lla 690 sub.1

IL COMPLESSO

Il complesso di cui è parte il fabbricato oggetto di stima è denominato [REDACTED] è sito al quartiere "████████", periferia

settentrionale del comune di [REDACTED], a circa [REDACTED] dal centro abitato (all. 1), è completamente recintato e dotato di guardiania e si articola in più fabbricati comprendenti residenze sanitarie e poliambulatori, accessibili attraverso percorsi carabili e pedonali, e si completa con ampie aree a verde e parcheggi.

IL FABBRICATO

L'edificio oggetto della presente perizia di stima è una "Residenza Socio Sanitaria Assistenziale per Anziani" posta nella parte a nord-est del complesso Cittadella della Carità e si compone di piano seminterrato, adibito a locali tecnici e servizi, piano terra e due piani superiori, nei quali sono ricavate le stanze di degenza ed i servizi annessi, e terzo piano destinato a vano tecnico nel progetto approvato ed utilizzato come ufficio. I diversi livelli della struttura sono comunicanti attraverso scale ed ascensori.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante costituita da telai in cemento armato e solai piani latero-cementizzi, tamponature perimetrali a doppio paramento con intercedine e tramezzature interne in parte in tufelle ed in parte in blocchi di poroton per delimitare "**le aree a rischio specifico e le compartimentazioni antincendio**".

Di seguito si riporta la descrizione dettagliata dei piani della struttura socio-assistenziale.

PIANO SEMINTERRATO (all.2): questo livello, che occupa una superficie coperta complessiva di 1.756,00mq, è suddiviso in tre parti. Nella parte più ampia, che si sviluppa su di una superficie coperta di 1.171,60mq, sono ricavati i servizi igienici e gli spogliatoi per il personale, la lavanderia, diversi depositi, il locale quadri elettrici, la

camera mortuaria, ambienti destinati nel progetto approvato ad ambulatori, laboratori medici, palestra ed una sala per attività natatorie con annessi servizi igienici. La parte più piccola, estesa 225,35mq coperti, ospita i locali tecnici, che comprendono la centrale idrica, il gruppo elettrogeno, la centrale termica ed una officina manutenzione con ufficio. Le due porzioni di piano seminterrato anzi descritte sono separate da un cavedio di 359,05mq nel quale sono installate le tubazioni e le canalizzazioni degli impianti tecnologici a servizio della struttura.

PIANO TERRA (all.3): comprende l'atrio di ingresso e la portineria, la cucina con annessi vani di servizio e dispensa, gli uffici direzionali ed amministrativi completi di W.C., n. 27 camere di degenza a due letti con servizio igienico disimpegnate da larghi corridoi, locali di servizio, ambulatori e bagni. Il piano terra si completa con ampi locali comuni per il soggiorno e la consumazione dei pasti, la cappella e gli spazi calmi per l'evacuazione in caso di emergenza. Tutte le camere di degenza al piano terra comunicano con le periferie esterne costituite da verande e terrazze. La superficie coperta del piano terra dell'edificio è pari a 2.153,81mq, dei quali 1.898,53 è occupato dall'edificio ed i restanti 255,28mq dalle verande e dall'ascensore. Le terrazze, limitatamente alle parti coperte hanno estensione pari a 338,09mq.

PRIMO PIANO (all.4): il primo piano è raggiungibile attraverso sei scale, delle quali n. 5 esterne e n. 1 interna, e tre ascensori e si compone di n. 27 camere di degenza a due letti con servizio igienico disimpegnate da larghi corridoi, locali di servizio, ambulatori e bagni. Il primo piano si completa con n. 5 ampi locali comuni per il soggiorno e la consumazione dei pasti e gli spazi calmi per l'evacuazione in caso di emergenza. Tutte le camere di degenza al primo piano, ad esclusione di

tre, comunicano con le pertinenze esterne costituite da verande e balconi. La superficie coperta del primo piano dell'edificio è pari a 2.126,72mq, dei quali 1.878,25mq sono occupati dall'edificio ed i restanti 248,47mq dalle verande e dall'ascensore. La superficie dei balconi è di 124,94mq

SECONDO PIANO (all.5): a questo livello, raggiungibile con quattro scale, delle quali tre esterne ed una interna, e tre ascensori sono ricavate n. 6 camere di degenza a due letti con servizio igienico disimpegnate da larghi corridoi, locali di servizio, ambulatori e bagni. Il secondo piano si completa con n. 2 locali comuni per il soggiorno e la consumazione dei pasti e gli spazi calmi per l'evacuazione in caso di emergenza. La superficie coperta del secondo piano è pari a 635,63mq.

TERZO PIANO (all.6): il terzo piano è raggiungibile solo con la scala centrale, è destinato, secondo il progetto approvato, a locale tecnico ma viene utilizzato come ufficio. La superficie coperta del terzo piano è pari a 131,67mq.

AREE ESTERNE DI PERTINEZA E RECINZIONE: l'edificio si completa all'esterno con aree pertinenziali per circa 11.000,00mq organizzate in parte ad aiuole arredate con essenze di piccolo, medio ed alto fusto tipiche della flora mediterranea ed in parte con ampi spazi pavimentati con conglomerato bituminoso ed utilizzati per i camminamenti carabili e pedonali e per il parcheggio delle auto. Nelle parti immediatamente adiacenti all'edificio sono realizzati i marciapiedi di protezione pavimentati con mattoni di cemento. L'area di pertinenza è provvista di impianto di illuminazione, realizzato con pali in acciaio zincato e lampade ai vapori di mercurio, ed è delimitata da recinzioni solo sui lati nord ed est.

I restanti lati ne sono privi. In contraddittorio con i proprietari delle

aree confinanti, si dovrà provvedere ad individuare e tracciare i lati privi di recinzione e realizzare le pareti di separazione con le aree adiacenti. Del costo di dette opere si è tenuto conto nella stima

INGRESSO: dovrà essere reso attivo l'ingresso alla struttura dall'accesso carrabile ricavato in corrispondenza del civico 4 di piazza M. Motolese.

Dei costi per l'attivazione dell'ingresso carrabile si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

ALLACCIAIMENTI: La struttura in descrizione, sulla base delle informazioni acquisite dal Legale Rappresentante, risulta essere **allacciata alle reti di fornitura della Telecom, dell'energia elettrica e del gas metano ed a) tronco idrico e fognante dell'AQP, attraverso gli impianti della Cittadella della Carità.**

Dovranno essere, pertanto, eseguite tutte le opere necessarie per rendere autonomi gli allacciamenti della struttura in descrizione ai pubblici servizi. Del costo delle opere necessarie si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

RIFINITURE ED IMPIANTI (all.7): l'edificio è rifinito con pavimenti e battiscopa in ceramica, pareti rivestite con intonaco del tipo civile e tinteggiate. Le bussole interne sono in legno e gli infissi esterni sono in alluminio elettro-colorato dotati di avvolgibili in plastica azionabili con cinghie. Le porte che separano gli "spazi calmi" sono del tipo "tagliafuoco" e dotate di maniglioni antipanico. I corridoi sono provvisti di corrimano e paracolpi.

Tutti i bagni hanno pareti rivestite con piastrelle in ceramica fino ad oltre 2,00m di altezza e sono arredati con accessori sanitari in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante.

La residenza socio sanitaria è dotata di impianto idrico, fognante, elettrico, telefonico, citofonico, televisivo e di climatizzazione. Ai fini della sicurezza sono installati l'impianto di allarme, delle luci di sicurezza, di rilevazione ed allarme incendio ed idrico antincendio. I corridoi e le aree di collegamento sono contro-soffittati con pannelli in cartongesso per l'alloggio delle dorsali degli impianti, l'alloggiamento dei corpi illuminanti, dei sensori antincendio e delle macchine per la climatizzazione.

CONFINI: l'immobile nella sua interezza confina a nord ed ad est con aree del Comune di Taranto, a sud ed ad ovest con proprietà della [REDACTED]

SITUAZIONE LOCATIVA (all.17): la struttura è condotta in locazione dalla [REDACTED] contratto del 09/10/2009.

SITUAZIONE CATASTALE (all.8): l'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Taranto in ditta [REDACTED], al foglio 145, particella 690, sub. i, cat. D/2, r.c. € 45.792,00. Il terreno sul quale insiste è riportato in Catasto al foglio 145 ed è distinto dalla particella 690 di Ha 01.43.18.

PROVENIENZA (all.16): la piena proprietà dell'area sulla quale è stata realizzata la struttura sanitaria è pervenuta alla [REDACTED] dalla [REDACTED] - [REDACTED] n° 10 di compravendita rogato dal notaio VINCI il 05/12/2002, registrato il 18/12/2002 al n°20150 e trascritto il 12/12/2002 al n°25480/18379.

CONFORMITA' ALLA NORME URBANISTICHE (allegati da 9 a 14): per la struttura della " [REDACTED]" sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni amministrative:

a) Concessione Edilizia n°82 del 18/04/2002, pratica edilizia n°136/96, "edificio per seconda accoglienza per anziani";

b) Concessione Edilizia n°119 del 12/06/2002, variante alla C.E. n°82, per cambio d'uso da "seconda accoglienza per anziani" a "centro turistico per anziani";

c) Permesso di Costruire n°17 del 02/02/2004, variante in corso d'opera alla C.E. n°119/2002;

Alle Concessioni edilizie anzi citate ha fatto seguito la Dichiarazione di Agibilità n°15 del 16/02/2006, intestata alla "██████████" per una struttura avente la seguente destinazione d'uso: "Centro Turistico per anziani all'interno della Cittadella della Carità in Taranto, q.re Paolo VI, al piazzale Cittadella della Carità n°4, con piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e piano secondo, C.E. n°119/02 e P.d.C. di variante n°17/04".

Successivamente sono state prodotte:

d) D.I.A. prot. 1840 del 15/05/2006 per la realizzazione di vasche interrate nella palestra;

e) D.I.A. prot. 2737 del 14/07/2006 per cambio di destinazione d'uso da "Centro Turistico per anziani" a "Struttura socio-sanitaria".

f) S.C.I.A. prot. 49478 del 29/03/2011 per cambio di destinazione d'uso da "Centro Turistico per anziani" a "Residenza socio-sanitaria assistenziale per anziani" (art. 66 R.R. 4/07).

Per le variazioni apportate ed assentite con le attività amministrative anzi elencate è stata rilasciata la Dichiarazione di

Agibilità n°160 del 17/06/2011 per “Residenza socio-sanitaria assistenziale per anziani” ubicata all'interno della Cittadella della Carità, al p.le Mons. G. MOTOLESE n°4, q.re Paolo VI.

L'attività di “residenza socio sanitaria per anziani” è stata autorizzata dal Comune di Taranto con Det. Dir. 778/2011. La residenza socio sanitaria è iscritta nel Registro Regionale delle Strutture Socio – Sanitarie con provvedimento n. 1010/2011.

L'edificio è stato realizzato in conformità al progetto approvato a meno di lievi variazioni interne che possono essere sante, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

CONFORMITA' ALLE NORME DI PREVENZIONE INCENDI (all. 15): per la struttura in descrizione è stato rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi in data 15.03.2006, prot. 5106, pratica 39534, con scadenza 17.12.2008. Il certificato è stato rinnovato sino al 12.02.2013 ed in data 07.02.2013 è stata estesa la sua validità sino al 2018. Dall'analisi della documentazione allegata al fascicolo presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Taranto è emerso che in data 31.01.2011 è stato approvato il progetto per l'ampliamento da 100 a 120 del numero dei posti letto. Sarà a tal proposito necessario aggiornare il Certificato di Prevenzione Incendi.

4. STIMA BENI IMMOBILI

L'edificio, avendo una “destinazione specifica” è rivolto agli “specialisti” di un mercato molto limitato. Per mancanza di riferimenti di comparazione lo scrivente ha ritenuto di stimare il

valore intrinseco del bene attraverso il calcolo del costo di produzione. Per la stima sono stati considerati:

- a) La regolarità della situazione amministrativa, tecnico-urbanistica, igienico - sanitaria e di prevenzione incendi;
- b) i contenuti architettonici dell'edificio, la vetustà, la qualità delle finiture, delle strutture e degli impianti, nonché l'organizzazione e la distribuzione degli spazi;
- c) la localizzazione del bene e la presenza di urbanizzazioni.

La stima ha tenuto conto altresì

- d) dei costi necessari ad eseguire le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi allo scopo di rendere la struttura socio-sanitaria indipendente dai servizi della Cittadella;
- e) dei costi necessari per l'attivazione dell'ingresso carribile dal civico n°4 di piazzale Mons. G. MOTOLESE e per la realizzazione delle opere per la separazione dell'area di pertinenza dell'edificio da quella della Cittadella della Carità;
- f) dei costi della sanatoria per le lievi modifiche interne riscontrate e della conseguente variazione catastale.
- g) del valore dell'area di pertinenza.

Sulla base di quanto è stato appena anzi argomentato sono stati attribuiti alle diverse parti dell'edificio i costi unitari per metro quadrato di superficie di seguito specificati, con la precisazione che trattasi di costi ricavati da analisi di mercato.

Il calcolo è stato effettuato con riferimento alla superficie commerciale valutata sommando alla superficie coperta il 25% della superficie di balconi e delle terrazze ed il 60% della superficie delle verande.

A proposito delle terrazze è utile precisare che sono state considerate ai fini della stima solo quelle del piano terra di pertinenza delle camere di degenza e limitatamente alle parti coperte. Il valore delle terrazze dei piani superiori è stato inglobato nel valore attribuito alla superficie dei locali sottostanti ai quali fanno da copertura. Analoga precisazione vale per il terrazzo di copertura del 3° piano.

E' stato attribuito anche un costo unitario alle scale utilizzate per la vie d'esodo.

Al piano seminterrato i valori unitari sono stati di € 650,00/mq per la parte utilizzata per i servizi, € 600/mq per la parte utilizzata come locali tecnici ed € 400/mq per il cavedio. Agli altri piani il valore unitario attribuito è stato di € 900,00/mq. Alle scale è stato assegnato un valore unitario pari ad € 350,00/mq.

Sulla base dei valori unitari anzi attribuiti e le superfici coperte indicate nei grafici riportati agli allegati da 2 a 6 il valore complessivo dell'edificio, completo delle aree di pertinenza, come mostrano le calcolazioni riportate di seguito, ammonta ad € 5.608.606,25.

PIANO SEMINTERRATO

DESTINAZIONE	MQ	TOTALE MQ	€/MQ	VALORE
SERVIZI	1.171,60	1.171,60	€ 650,00	€ 761.540,00
LOCALI TECNICI	225,35	225,35	€ 600,00	€ 135.210,00
CAVEDIO	359,05	359,05	€ 400,00	€ 143.620,00
TOTALE				€ 1.040.370,00

PIANO TERRA

DESTINAZIONE	MQ	TOTALE MQ	€/MQ	VALORE
FABBRICATO	1.898,53	1.898,53		€ 1.708.677,00
ASCENSORE	6,76			
VERANDA	124,10	(255,28x0,60)=153,17		€ 137.851,20
VERANDA	124,42			
TERRAZZA	144,38			
TERRAZZA	193,71	(338,09x0,25)=84,52		€ 76.070,25
SCALA	30,35			
SCALA	14,30			
SCALA	5,70			
SCALA	4,00			
SCALA	4,00			
SCALA	2,30			
SCALA	2,40			
TOTALE				€ 1.944.665,95

PIANO PRIMO				
DESTINAZIONE	MQ	TOTALE MQ	€/MQ	VALORE
FABBRICATO	1.878,25	1.878,25		€ 1.690.425,00
ASCENSORE	6,76			
VERANDA	118,81	(248,47x0,60)=149,08		€ 134.173,80
VERANDA	122,90		€ 900,00	
BALCONE	35,68			
BALCONE	35,50			
BALCONE	27,92	(124,94x0,25)=31,23		€ 28.111,50
BALCONE	25,84			
SCALA	22,20			
SCALA	47,39			
SCALA	24,45	128,60	€ 350,00	€ 45.010,00
SCALA	16,56			
SCALA	18,00			
TOTALE				€ 1.897.720,30

PIANO SECONDO				
DESTINAZIONE	MQ	TOTALE MQ	€/MQ	VALORE
FABBRICATO	635,63	635,63	€ 900,00	€ 572.067,00
ASCENSORE	6,76			
SCALA	22,20			
SCALA	47,39			
SCALA	24,45	100,80	€ 350,00	€ 35.280,00
TOTALE				€ 607.347,00

PIANO TERZO				
DESTINAZIONE	MQ	TOTALE MQ	€/MQ	VALORE
FABBRICATO	131,67	131,67	€ 900,00	€ 118.503,00
TOTALE				€ 118.503,00

TOTALE	€ 5.608.606,25
---------------	-----------------------

5. STIMA BENI MOBILI

Per la stima dei beni mobili sono state effettuate ricerche di mercato presso rivenditori autorizzati; i valori attribuiti sono riportati nella tabella che segue.

ARMADIO 1 ANTA METALLO - valore unita' € 150,00

ARMADIO 2 ANTE METALLO - valore unita' € 250,00

PANCHE IN LEGNO E METALLO - valore unita' € 80,00

SEDIA - valore unita' € 60,00

SCAFFALE METALLO - valore unita' € 80,00

RIPIANI IN METALLO - valore unita' € 30,00

BASI METALLICHE - valore unita' € 15,00

TAVOLO - valore unita' € 120,00

TAVOLO PICCOLO - valore unita' € 80,00

SCAFFALE MISTO - valore unita' € 80,00

BARELLA - valore unita' € 100,00

TAVOLO ROTTO - valore unita' € 50,00

ARREDI VARI - valore unita' € 80,00

LETTO COMPRESO DI MATERASSO E CUSCINO -

valore unita' € 400,00

ARMADIO - valore unita' € 100,00

ARMADIO 2 ANTE - valore unita' € 200,00

ARMADIO 3 ANTE - valore unita' € 300,00

ARMADIO CON SOPPALCO A 1 ANTA - valore unita' € 150,00

ARMADIO CON SOPPALCO A 2 ANTE - valore unita' € 250,00

ARMADIO CON SOPPALCO A 3 ANTE - valore unita' € 350,00

COMODINO - valore unita' € 80,00

TELEFONO - valore unita' € 15,00

MOBILE A 2 ANTE - valore unita' € 100,00
POLTRONA CON RUOTE - valore unita' € 80,00
MOBILE BASSO - valore unita' € 100,00
LIBRERIA - valore unita' € 100,00
LIBRERIA 2 ANTE - valore unita' € 150,00
DIVANO 2 POSTI - valore unita' € 200,00
SCAFFALE METALLO - valore unita' € 80,00
SCRIVANIA - valore unita' € 80,00
PANCHE - valore unita' € 200,00
BANCO RECEPTION - valore unita' € 500,00
MATERASSI - valore unita' € 80,00
VASCA IDROMASSAGGIO - valore unita' € 1.500,00
ATTREZZI DI TRASPORTO - valore unita' € 50,00
SOLLEVAMENTO BARELLA - valore unita' € 300,00
SOLLEVAMENTO SEDIA - valore unita' € 300,00
SEDIA ROTELLE - valore unita' € 50,00
POLTRONA - valore unita' € 80,00
CREDENZA BASSA - valore unita' € 80,00
CREDENZA ALTA - valore unita' € 120,00
MOBILI FIORIERA - valore unita' € 80,00
VASCA - valore unita' € 1.500,00
LAVA CAPELLI PORTATILE - valore unita' € 30,00
CUCINA COMBINATA 2,70m. LAVELLO AD UNA VASCA, PIANO COTTURA, LAVASTOVIGLIA E CAPPA - valore a corpo € 2.000,00
CREDENZA - valore unita' € 60,00
SCAFFALE 1 ANTA - valore unita' € 80,00

CUCINA COMPONIBILE 2,30 m CON PENSILI, LAVASTOGLIA,
LAVELLO I VASCA E CAPPA CON ASPIRAZIONE -

valore a corpo € 2.000,00

CASSETTIERA A 3 CASSETTI - **valore unita' € 120,00**

Sulla base dei valori unitari anzi attribuiti e del numero e tipologie di arredi riscontrati all'interno della struttura socio-sanitaria il valore complessivo dei beni mobili ammonta ad **€ 178.620,00**, come documentano le esplicitazioni di calcolo riportate all'allegato "A".

Il C.T.U.

dott. ing. Pasquale SPINOSA

