

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO
PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 17/2024



RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

1	PREMESSA	2
2	DESCRIZIONE DEL BENE	2
3	RISCONTRI SUL POSSESSO DEI REQUISITI TECNICO URBANISTICI	9
4	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL POSSIBILE CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE	10

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci



1 PREMESSA

Su richiesta del Curatore, [REDACTED] con proprio decreto del 7 novembre 2024, autorizzava la nomina del sottoscritto perito, Ing. Francesco Fascì, nella procedura di che trattasi, per la verifica dei requisiti strutturali e per la stima del compendio immobiliare acquisito alla massa attiva della Liquidazione Giudiziale.

Nel contempo, il Curatore, avendo ricevuto formale richiesta di fitto dell'immobile in capo alla [REDACTED] chiedeva al perito nominato, di stimare il valore del possibile canone annuale di locazione una volta accertate le condizioni dello stesso.

Pertanto, con la presente relazione di consulenza si procederà con la sola valutazione del possibile canone annuale di locazione.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

Considerata la necessità di stimare il possibile valore di locazione dell'immobile in capo alla [REDACTED] il sottoscritto perito ha immediatamente eseguito un sopralluogo sui luoghi di che trattasi al fine di accertare il reale stato dell'immobile e dei beni mobili in esso contenuti, come da inventario già fornito dal Curatore.



Immagine 1 - Ortofoto del territorio comunale di San Pietro Apostolo in Catanzaro





Immagine 2 – Ortofoto dell'area in cui è sita [REDACTED]

[REDACTED] una struttura destinata all'accoglienza e assistenza delle persone anziane e/o disabili; essa è sita in agro al comune di San Pietro Apostolo in provincia di Catanzaro, in contrada Tufolo (vedi Immagini 1 e 2).



Immagine 3 – Vista aerea della [REDACTED] con individuazione dei corpi di fabbrica

L'attività era sostanzialmente svolta in 3 corpi di fabbrica principali posti in aderenza tra loro e di diversa altezza (Corpo 1 a 2 piani f.t., Corpo 2 a tre piani f.t. e Corpo 3 ad 1 piano f.t.) oltre ad altri piccoli edifici/strutture di servizio (Corpo 4, Corpo 5 e Corpo 6) (vedi Immagine 3), il tutto posto all'interno di un'ampia area adeguatamente



delimitata e recintata avente superficie catastale complessiva pari a circa 2.680 mq, così come emerge dalle visure catastali in allegato.

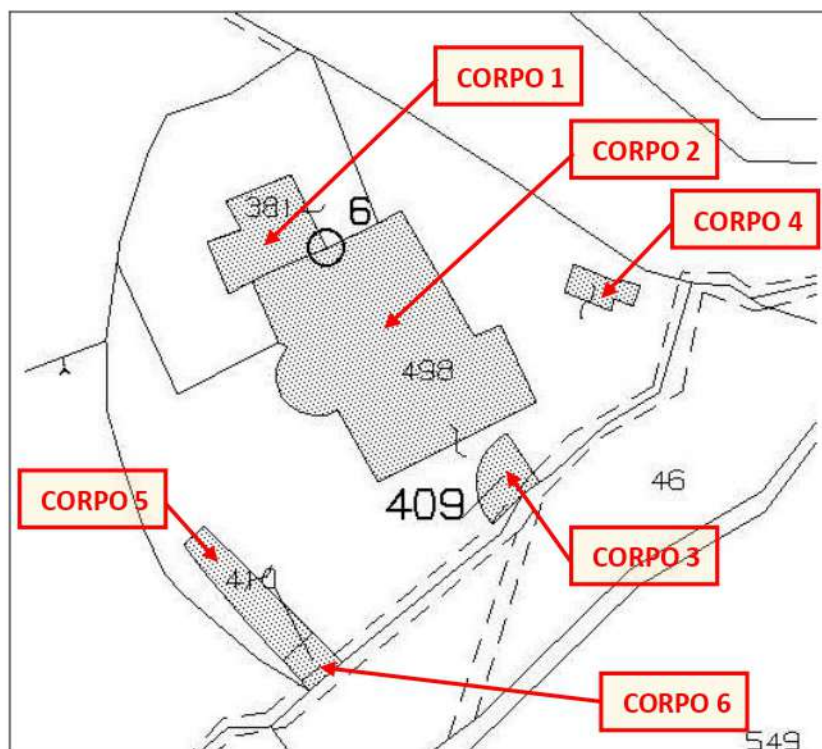


Immagine 4 – Stralcio del Foglio di mappa catastale n. 11 del Comune di San Pietro Apostolo

Come si evince dallo stralcio del foglio di mappa catastale (vedi Immagine 4), ogni edificio costituente la [REDACTED] risulta catastalmente autonomamente individuato, nel dettaglio si ha:

- CORPO 1:** individuato nel N.C.E.U. alla particella n. 381 del foglio di mappa n. 11 del Comune di San Pietro Apostolo, in esso si individuano:
- al sub. 5 una porzione del piano terra in categoria F/1;
 - al sub. 6 una porzione del piano terra e l'intero piano primo in categoria D/4;
- CORPO 2:** individuato nel N.C.E.U. alla particella n. 498 del foglio di mappa n. 11 del Comune di San Pietro Apostolo, di cui:
- al sub. 1 l'intero edificio, dal piano terra al piano secondo, il tutto in categoria D/4;
- CORPO 3:** individuato nel N.C.E.U. alla particella n. 409 del foglio di mappa n. 11 del Comune di San Pietro Apostolo, ad unico piano fuori terra, senza sub ed in categoria C/2;
- CORPI 4 e 5:** individuati nel N.C.E.U. come locali tecnici annessi alla particella n. 498 del foglio di mappa n. 11 del Comune di San Pietro Apostolo, privi di sub;
- CORPO 6:** individuato nel N.C.E.U. alla particella n. 410 del foglio di mappa n. 11 del Comune di San Pietro Apostolo, ad unico piano fuori terra, senza sub ed in categoria C/2;



Risulta doveroso evidenziare subito che il CORPO 6, seppur a servizio dell'attività svolta da [REDACTED] ricade su particella n. 410 del medesimo foglio di mappa che risulta catastalmente intestata ad altra ditta, nello specifico [REDACTED] [REDACTED] come sarà meglio spiegato nel seguito.

Come emerge chiaramente dalla documentazione fotografica allegata (vedi ALL. 1 – foto da n. 1 a n. 60), la struttura oltre a presentarsi in buone condizioni appare immediatamente ben tenuta ed adeguatamente pulita e conservata.

I due corpi di fabbrica, individuati come Corpo 1 e Corpo 2 (il primo a due piani f.t. e il secondo a 3 piani f.t.) risultano sostanzialmente uniti tra loro ed in essi, sostanzialmente, veniva svolta l'attività di casa di riposo per anziani, mentre il Corpo 3, ad 1 piano fuori terra e strutturalmente autonomo, risultava destinato a piccola cappella per la preghiera.

[REDACTED] era così organizzata:

- PIANO TERRA (1° F.T.) (vedi ALL. 1 – foto da n. 9 a n. 20):
il piano terra, con una superficie complessiva lorda coperta pari a circa 585 mq, era destinato sostanzialmente ai servizi:
 - nel CORPO 1 si individuano: un deposito dispensa con accesso autonomo e i locali destinati a lavanderia stenditoio e deposito;
 - nel CORPO 2 si individuano: un ampio ingresso, n. 2 uffici amministrativi, la medicheria, un'ampia sala comune, la cucina, due sale da pranzo, gli spogliatoi per i dipendenti uomo e donna con relativi servizi, un deposito, n. 4 servizi igienici e n. 1 locale destinato al lavaggio dei capelli;
 - il CORPO 3 è destinato integralmente a cappella per la preghiera;
- PRIMO PIANO (2° F.T.) (vedi ALL. 1 – foto da n. 21 a n. 30):
il piano primo, avente superficie complessiva lorda coperta pari a circa 550 mq, era totalmente destinato all'accoglienza con n. 9 ampie camere da letto tutte complete di bagno esclusivo e n. 3 locali di servizio, di cui 2 destinati ad attività ricreative dei degenti e uno a camera del personale;
- SECONDO PIANO (3 f.t.) (vedi ALL. 1 – foto da n. 31 a n. 44):
il secondo e ultimo piano, avente superficie complessiva lorda coperta pari a circa 425 mq, risulta anch'esso sostanzialmente destinato all'accoglienza con n. 7 ampie camere da letto complete di bagno esclusivo, un ufficio e 2 locali di servizio destinati ad attività ricreative dei degenti;



Il collegamento tra i piani del corpo 2 è garantito sia dalla scala interna, sia da un impianto elevatore montalettighe, mentre nel corpo 1 dalla scala interna; inoltre, i vari piani sono dotati di uscite di sicurezza direttamente collegati a livello con l'esterno e, tale circostanza garantisce anche l'abbattimento delle barriere architettoniche ed il semplice raggiungimento dei piani anche alle persone con limitata mobilità.

Come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, l'intero stabile si presenta completo e rifinito in ogni sua parte.

Nel dettaglio, si riscontra (vedi ALL. 1 – foto da n. 1 a n. 44):

- le pareti divisorie sono tutte intonacate al civile e tinteggiate con colori chiari;
- il soffitto delle camere risulta tinteggiato, mentre quello dei corridoi e/o porzioni di parti comuni risulta controsoffittato con pannelli di fibra;
- i pavimenti dell'intero immobile sono in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro completi di battiscopa dello stesso tipo e colore;
- i bagni, completi di tutti i sanitari, hanno il pavimento in piastrelle di ceramica di colore scuro e le pareti rivestite con piastrelle di colore chiaro; la maggior parte dei servizi igienici sono dotati di tutti gli accessori che consentono l'uso dello stesso a persone con limitata mobilità;
- gli infissi dell'intero immobile sono in legno con vetro camera e tapparelle in pvc esterne semplice e scurello interno, posti su soglie di marmo bianco e completi di persiane poste all'esterno anch'esse di legno colore verde; in alcuni ambienti le persiane sono state sostituite con nuove di alluminio aventi lo stesso stile e lo stesso colore verde delle originali;
- le porte interne di tutti gli ambienti sono in legno di ottima qualità completi di rifasci e cornici, lungo le vie di fuga ed al fine di realizzare dei compartimenti antincendio, sono presenti delle porte tagliafuoco complete di maniglione antipanico;
- gli accessi ai vari piani sono completi di infissi in legno a più ante dotate di maniglione antipanico lungo le vie di fuga;
- entrambe le scale risultano completamente rivestite in marmo bianco, quella del corpo 1, in lastre di travertino quella del corpo 2.

L'immobile risulta dotato di tutti gli impianti utili e necessari per svolgere in modo adeguato l'attività cui è destinato:

- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianto idrico e di scarico collegati alle reti pubbliche comunali;
- Impianto di riscaldamento con radiatori distribuiti in tutti i piani e in un unico
centrale termica posizionata in corpo autonomo (CORPO 4)

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci



- Impianto di condizionamento con split autonomi, presenti solo in alcuni ambienti di uso comune;
- Impianto idrico antincendio, con idranti distribuiti sia all'interno che all'esterno dell'immobile alimentati da gruppo di pressurizzazione sito in altro edificio (CORPO 6) e riserva idrica antincendio costituita da n. 3 serbatoi da 10 mc in acciaio posti fuori terra nei pressi della centrale termica;
- Impianto illuminazione di emergenza;
- Impianto videosorveglianza;
- Impianto rilevazione fumi, con sensori distribuiti in tutti gli ambienti ed anche all'interno delle controsoffittature con gemme di segnalazione in vista;
- Impianto di segnalazione allarme, con pulsante ai vari piani;
- Impianto di chiamata interna in ogni camera con centralina posta nella stanza del personale;
- Impianto telefonico e citofonico;
- Impianto TV;
- Impianto internet e wifi;
- Impianto GPL a servizio della cucina e della centrale termica con serbatoio interrato posto nei pressi dell'ingresso alla struttura;
- Gruppo elettrogeno a gasolio posto nel CORPO 5.

Per concludere la sintetica descrizione dei corpi di fabbrica principali, si evidenzia come l'intero immobile abbia adeguata dotazione mobiliare, difatti, come facilmente rilevabile dalla documentazione fotografica allegata, tutti gli ambienti risultano arredati e completi degli accessori necessari, nello specifico (vedi ALL. 1 – foto da n. 9 a n. 44):

- le singole camere sono dotate del numero di letti adeguato alle dimensioni (camera singole, doppie e anche triple), un comodino per ogni letto, un armadio a due ante per ogni letto;
- le camere sono, inoltre, tutte dotate di bagno esclusivo, molti dei quali completi di accessori destinati a utenti con disabilità;
- la cucina risulta completamente arredata con attrezzatura industriale in acciaio inox conformemente alla normativa di riferimento;
- la medicheria risulta completamente arredata;
- gli spazi comuni e/o di servizio risultano arredati sulla base della loro specifica destinazione;
- gli uffici a servizio della gestione sono anch'essi dotati degli

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci



Come già anticipato in precedenza, oltre al blocco principale costituito dai Corpi 1, 2 e 3, sono presenti altri piccoli fabbricati destinati ai servizi:

- lungo il confine nord-est è presente il fabbricato (CORPO 4) che ospita la centrale termica (vedi ALL. 1 – foto nn. 45 e 46), con una superficie lorda pari a circa 19 mq; inoltre, adiacente a questa, è presente un piccolo locale autoclave avente superficie coperta pari a circa 4,50 mq. Nei loro pressi è presente anche la riserva idrica antincendio costituita da serbatoi in acciaio posti fuori terra (vedi ALL. 1 – foto n. 47);
- lungo il confine sud-ovest è invece presente una tettoia di copertura (CORPO 5), avente superficie coperta pari a circa 45 mq, dove è collocato il gruppo elettrogeno a servizio dell'intera struttura (vedi ALL. 1 – foto da n. 55 a n. 58);
- ancora lungo il confine sud-ovest, ricadente sulla particella n. 410 intestata ad altra ditta [REDACTED] è presente un altro piccolo corpo di fabbrica (CORPO 6) in cui sono presenti il gruppo di pressurizzazione antincendio e il quadro elettrico generale dell'intera struttura (vedi ALL. 1 – foto nn. 59 e 60).

Occorre necessariamente evidenziare che questa anomala circostanza, ovvero che due impianti di particolare importanza siano allocati in un corpo di fabbrica di altra ditta, rende articolata e meritevole di opportuna valutazione la gestione dei servizi in essa allocati e, di conseguenza, dell'intera attività.

A tal proposito, è doveroso rilevare che la particella n. 410, catastalmente intestata alla ditta [REDACTED] in realtà in virtù di Sentenza n. 2113/14AV emessa dal Tribunale di Catanzaro II^a Sez.Civ. il 29.09.2014, risulta di proprietà di [REDACTED]

Infine, l'intera area di pertinenza della [REDACTED] risulta adeguatamente recintata con un muro completamente intonacato su entrambe le facce e completo di copertina in cotto, sormontato da recinzione metallica dal disegno semplice (vedi ALL. 1 – foto da n. 48 a n. 52).

L'accesso all'area è consentito da un accesso carrabile, limitato da cancello metallico scorrevole e motorizzato, e da 2 accessi pedonali, di cui uno che consente direttamente lo sbarco al piano secondo del Corpo 2, attraverso una passerella pedonale in acciaio (vedi ALL. 1 – foto da nn. 49 e 50).

Per quel che riguarda le aree scoperte esterne, si riscontra:

- la porzione destinata a viabilità interna risulta pavimentata in bitume;
- le aree perimetrali dell'edificio sono pavimentate in lastre di pietra di porfido;
- gli ampi spazi lasciati a verde si presentano con un prato naturale rasato e ben curato e qualche alberatura e/o siepe;



- tutti gli spazi accessibili risultano adeguatamente delimitati da ringhiere e pavimentati.

3 RISCONTRI SUL POSSESSO DEI REQUISITI TECNICO URBANISTICI

Come anticipato in premessa, nell'immobile oggetto della presente relazione di consulenza, la [REDACTED] ha svolto regolarmente la propria attività di accoglienza e assistenza delle persone anziane e/o disabili sino alla fine di ottobre del 2024 essendo in possesso di tutte le autorizzazioni richieste dalla normativa vigente.

In particolare, tra la documentazione messa a disposizione e acquisita, merita di essere citata:

- Concessione Edilizia n. 4 del 12.05.2003 rilasciata dal Comune di San Pietro Apostolo;
- Permesso di Costruire in Variante alla concessione edilizia n. 4/2003, prot. n. 14/03 del 04.12.2003 rilasciata dal S.U.E. del Comune di San Pietro Apostolo;
- Permesso di Costruire in Variante, prot. n. 05/04 del 04.05.2004 rilasciata dal S.U.E. del Comune di San Pietro Apostolo;
- Certificato di Abitabilità o Agibilità dei Locali, prot. n. 877 del 16.03.2006, rilasciata dal Comune di San Pietro Apostolo;
- Parere Igienico Sanitario, prot. n. 4180 del 24.10.2006, rilasciato dalla Regione Calabria, Azienda Sanitaria 7 di Catanzaro;
- D.I.A. per cambio di destinazione d'uso del 13.09.2011;
- Parere Igienico Sanitario, prot. n. 1484 del 15.06.2015, rilasciato dalla Azienda Sanitaria Provinciale relativamente all'Ampliamento Comunità Alloggio;
- S.C.I.A. prot. n. 1749 del 18.06.2017 per lavori di diversa distribuzione degli spazi interni e completamento di una rampa di accesso al piano secondo;
- Certificato di Prevenzione Incendi, prat. VV.F. n. 9758, prot. 3595 del 14.03.2024 avente scadenza il 23.02.2026;
- Le dichiarazioni di conformità relative a tutti gli impianti esistenti e prima citati;
- Le dichiarazione di conformità relative a tutti i presidi antincendio presenti all'interno e all'esterno dello stabile.

Le autorizzazioni edilizie sono relative all'edificio e ad esso strettamente connesse, mentre le autorizzazioni relative all'attività svolta sono riferibili alla Società che la svolgeva, pertanto, per queste ultime occorrerà procedere alla presentazione di nuova richiesta autorizzativa o alla volturazione dell'esistente se consentito per legge, come nel caso del Certificato di Prevenzione Incendi che ha scadenza il 23.02.2026.



Si ritiene utile e doveroso ricordare e evidenziare che il piccolo corpo di fabbrica individuato alla particella n. 410, in cui sono allocati il gruppo di pressurizzazione antincendio e il quadro elettrico generale dell'intera struttura è di proprietà di altra ditta; inoltre, l'accesso a questo vano è consentito esclusivamente attraverso la proprietà della società in liquidazione, seppur dagli atti non sembra sia presente alcuna servitù di passaggio nota.

È palese che gli impianti di che trattasi (impianto idrico antincendio e impianto elettrico FM) sono indispensabili al normale svolgimento dell'attività e, pertanto, di questo occorre rendere edotto l'eventuale Società interessata al fitto dei locali.

È altrettanto importante rilevare che tali impianti sono certamente amovibili e potrebbero essere spostati sotto la tettoia (CORPO 5) esistente in aderenza all'edificio (CORPO 6) che oggi li ospita, tettoia che risulta essere di esclusiva proprietà della [REDACTED] [REDACTED] ovviamente, un intervento di questo tipo comporterebbe dei costi che oggi possono essere sommariamente stimati in circa 35.000,00 €.

4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL POSSIBILE CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE

Il mercato immobiliare per tale tipologia di struttura, soprattutto in virtù dell'attuale destinazione posseduta, non è certamente florido e, tale circostanza, condiziona inevitabilmente ogni qualsivoglia criterio di stima del possibile valore di locazione.

Alla luce di quanto appena esposto, il sottoscritto perito ha optato per l'applicazione dell'unico metodo attuabile ovvero il confronto con le quotazioni attuate per immobili con caratteristiche e destinazioni tra loro confrontabili anche se in ambiti territoriali non prossimi a quello di che trattasi.

In linea di principio, nel mercato della locazione immobiliare si utilizza quale parametro di riferimento la “**Superficie utile lorda Su**” cioè la superficie delimitata dal perimetro esterno dell'unità immobiliare, misurata al netto delle murature esterne ed al lordo delle tramezzature divisorie interne, opportunamente omogeneizzata per computare anche le eventuali pertinenze.

Quindi occorre fare riferimento alle superfici utili coperte e aggiungere la quota ragguagliata della superficie dei locali di servizio e della superficie scoperta di pertinenza.

Dai rilievi eseguiti in situ, si ottiene, una superficie complessiva da utilizzare per la determinazione del canone di locazione pari a 1.586 mq, così come dettagliata nella tabella riportata nella pagina seguente.



	A	C	D		E = [A + D]
DESCRIZIONE	Superficie utile attività [mq]	Superficie utile accessoria	Quota ragguagliata superfici accessorie		Superficie complessiva locabile
		[mq]	%	[mq]	[mq]
Piano terra - servizi	483	21,7 cavedio	30	6,5	489,5
Piano primo - camere	485	63,0 balconi	30	18,9	503,9
Piano terzo - camere	366	58,20 balconi	30	17,5	383,5
CORPO 3	---	29,5 cappella	30	8,9	8,9
CORPO 4	---	16,0 centr.termica	10	1,6	1,6
CORPO 5	---	45,0 loc.tecnico	10	4,5	4,5
Aree esterne	---	2.000	10	200	200
TOTALE =	1.334			252	1.592

Le indagini effettuate, con riferimento ad immobili con caratteristiche simili, aventi medesima destinazione e nell'ottimo stato in cui quello oggetto di studio oggi si trova, hanno portato a considerare un valore di locazione annuo congruo, per il solo immobile dotato di tutta l'impiantistica utile e necessaria, ricompreso tra i 18,00 e i 20,00 €/mq.

Che determinerebbe, considerando il valore medio tra quelli prima indicati, un possibile canone di locazione annuo, relativo al solo immobile, pari a:

Canone annuo = 19,00 €/mq x 1.592 mq = 30.248,00 €/anno

Inoltre, considerato che nelle intenzioni della Curatela vi è la volontà di fittare i locali nello stato in cui essi si trovano e, pertanto, completamente arredati con i consistenti beni mobili già inventariati, tale condizione certamente inciderà sul valore complessivo di locazione.

Pertanto, partendo dal valore di locazione annuo precedentemente determinato e relativo al solo edificio (completo dei corpi accessori e di tutti gli impianti a servizio), lo scrivente è del parere che il possibile canone annuo di locazione, considerando anche tutti gli arredi oggi presenti come da inventario depositato, possa stimarsi pari a minimo **48.000,00 €/anno**, corrispondente ad un **canone mensile di € 4.000,00**.

Reggio Calabria, gennaio 2025

ALLEGATI:

Allegato 1: Documentazione Fotografica

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci

