

PERIZIA DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI E MOBILI E
QUANTIFICAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

SOC. COOP. [REDACTED] COOPERATIVA SOCIALE IN L.C.A

Beni siti in via Diana n. 1 - Pergusa (EN)

COMMISSARIO LIQUIDATORE:
dott. Francesco La Fauci

TECNICO INCARICATO:
arch. Adolfo Crisafulli

Via Fortino, 19 – 98164 Messina - Torre Faro
Iscrizione Albo Professionale: matricola 804
Cod. Fiscale: CRSDLF63T08F158W
Part. IVA: 01967280833
email: adolfo.crisafulli@archme.it
pec: adolfo.crisafulli@archiwordlpec.it

Sommario

1. Premessa	3
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI	4
• A - Fabbricato	4
▪ Descrizione della zona	4
▪ Descrizione aspetto generale e costruttivo	5
▪ Descrizione sommaria della struttura e degli ambienti	5
▪ Descrizione delle componenti edilizie	6
▪ Stato di possesso al momento dei sopralluoghi	6
▪ Attuale intestazione proprietà	7
▪ Identificazione catastale	7
• B - Terreno	8
▪ Descrizione della zona e aspetto generale	8
▪ Stato di possesso al momento dei sopralluoghi	8
▪ Attuale intestazione proprietà	8
▪ Identificazione catastale	8
4. ELENCAZIONE INFORMAZIONI E DATI SULL'ITER AMMINISTRATIVO E RELATIVI ATTI	9
5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	10
6. DESCRIZIONE DEL PLESSO	12
• Aree Esterne	12
• Piano Terra	13
• Piano Primo	14
• Sottotetti	15
• Copertura	16
7. DOTAZIONE IMPIANTI	16
8. GIUDIZI DI CONFORMITA'	18
• Conformità Edilizia	18
• Conformità Catastale	18
9. STATO DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO	19
10. CATALOGAZIONE E STIMA DEI BENI MOBILI	20
11. CONSISTENZA IMMOBILIARE	37
12. VALUTAZIONE	37
• Considerazioni sullo stato conservativo	37
• Immobile A - Fabbricato	38
• Calcolo della Superfici Lorde	38
• Riepilogo delle Superfici Lorde	38
• STIMA 1: COSTO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO	39
• STIMA 2: METODO SINTETICO COMPARATIVO	41
• Immobile B - Terreno	42
13. QUANTIFICAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE	43
14. Determinazione del Valore Catastale	44
15. RIEPILOGO DELLE STIME	44
16. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	45

Premessa

Io sottoscritto arch. Adolfo Crisafulli, in ottemperanza all'incarico conferitomi da parte del Commissario Liquidatore dott. Francesco La Fauci redigo la presente perizia per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili e mobili di proprietà della Soc. Coop. [REDACTED] in l.c.a. di Enna.

Dopo aver ricevuto l'incarico ho proceduto a raccogliere quanto più possibile materiale informativo sui luoghi, sugli orari e giorni di ricevimento degli uffici tecnici competenti situati nel Comune di Enna al fine di accedervi per reperire le informazioni necessarie sugli atti relativi all'immobile in oggetto. Ottenuti gli appuntamenti sulla base della disponibilità degli Enti ho provveduto ad effettuare la prima trasferta per l'accesso agli atti, durante la quale è stato possibile accedere agli archivi dell'Urbanistica e del Genio Civile ottenendo copie fotografiche degli atti storici presenti. Una volta raccolto e catalogato tutto il materiale fotografico e le informazioni utili, compatibilmente con la disponibilità del referente, ho effettuato i sopralluoghi presso gli immobili siti in via Diana n°1 a Pergusa (EN).

Sono state effettuate tre trasferte e come da verbali allegati, le indagini sono state eseguite nei giorni (18.04.2025 e 19.04.2025), (28.04.2025, 29.04.2025) e (30.04.2025, 04.06.2025 e 05.06.2025).

Durante i sopralluoghi sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici degli ambienti, degli spazi esterni, dei particolari rilevanti e sono stati identificati e fotografati tutti i beni mobili presenti negli ambienti stessi, annotando il loro stato estetico e funzionale, per quanto visivamente possibile e appurabile, sono stati rilevati ed individuati fotograficamente, per ciascun ambiente, lo stato di salute e le condizioni degli intonaci e delle rifiniture murarie, degli infissi interni ed esterni, ecc..

Per quanto possibile a vista, sono state individuate e fotografate quelle parti di copertura a falde inclinate e piane, le guaine e le soluzioni tecniche per il controllo e il deflusso delle acque meteoriche, nonché le porzioni ammalorate dei controsoffitti e dei solai laddove fossero accessibili visivamente. E' stato testato, dove possibile, il funzionamento degli apparecchi elettrici ed elettronici presenti tra i beni mobili, che mostravano le migliori condizioni estetiche, comprese le forniture professionali presenti nelle cucine.

Tutte le informazioni assunte sono state sviluppate sia dal punto di vista grafico, per il confronto tra lo stato di fatto rilevato, le planimetrie di progetto approvate e le planimetrie catastali depositate, sia per compilare una catalogazione dei beni mobili raggruppati per stanza ed elencati per tipologia, per stato di conservazione e stima del probabile valore assegnato, così da ottenere un supporto per la stima finale.

* * *

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

I beni oggetto della presente si trovano ubicati nel Comune di Enna ad una distanza di circa 9 chilometri dal centro urbano, in località Pergusa. Situati in via Diana, in una zona prossima al lago e all'autodromo omonimi. La zona con vocazione edificatoria destinata in buona parte a residenze stagionali, conserva comunque un territorio verde anche per la presenza della riserva naturale.



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili intestati alla “XXXXXXXXXX Cooperativa Sociale” risultano due: un fabbricato con annessa area di pertinenza e un appezzamento di terreno, entrambi situati non poco distanti tra loro.

Per una più facile individuazione il fabbricato è indicato come immobile A mentre il terreno è indicato come immobile B.

A Fabbricato

Descrizione della zona

La superficie su cui insiste comprende oltre al fabbricato stesso, un’area circostante di pertinenza confinante sui tre lati Nord, Ovest e Sud con altra particella e sul lato ad Est con la via Diana.

Da quest’ultima attraverso un ampio cancello carrabile e pedonale si accede direttamente ad un ampio spazio destinato a parcheggio che si sviluppa lungo un intero lato dell’edificio.

Le aree di pertinenza sui lati opposti al parcheggio, si presentano in gran parte abbandonate alla vegetazione spontanea che rende difficile anche l’individuazione dei percorsi pedonali interni

pensati in origine. Esiste anche un cancello carrabile secondario, che si trova anch'esso lungo la via Diana e che da accesso diretto alla parte più a Sud delle aree esterne, che alle date dei sopralluoghi non sembrava utilizzato.

Descrizione aspetto generale e costruttivo

L'edificio nasce in origine come Struttura Socio Sanitaria per ragazzi disabili e con questa prerogativa viene pensato prevalentemente su un unico piano. Il disegno della planimetria si sviluppa a partire da un elemento quadrato che si eleva per due piani fuori terra, unica parte a due livelli, da due lati adiacenti del quadrato la sagoma si estende prolungandosi in due direzioni ciascuna a forma quadrangolare formando una sorta di L simmetrica. In posizione interna al fabbricato si trova una corte sulla quale si affacciano gli ambienti che la costeggiano e tra i due prolungamenti quadrangolari si trova un elemento semicircolare in origine destinato a laboratori.

Le coperture sono prevalentemente con tetto a falde inclinate tranne che sulla zona semicircolare sulla quale è stato previsto un tetto piano non praticabile.



Descrizione sommaria della struttura e degli ambienti

La struttura portante è in C.A. ordita con telai formati da pilastri e travi disposti a maglia chiusa e realizzata in più corpi di fabbrica indipendenti accostati e uniti solo visivamente in uno unico. Gli ambienti del plesso sono prevalentemente controsoffittati e hanno quote interne leggermente diverse tra loro che oscillano tra m. 2,70 e m. 2,85, mentre in altre zone ad unica altezza, sono visibili le travi che sorreggono le falde il cui colmo all'intradosso misura circa m. 6,15

(ad es. ambienti 10 e 57). Nel locale in origine destinato a palestra (23), sono visibili le travi di sostegno del tetto articolate a forma di mezza capriata con un puntone che segue il tetto inclinato e una sorta di catena come elemento strutturale orizzontale che prosegue verso l'ambiente adiacente fino alla corte per chiudere la maglia.

All'interno della parte quadrata a due elevazioni fuori terra accennata in precedenza, si trova una zona strutturale ottagonale a tutt'altezza che probabilmente univa visivamente i due livelli in corrispondenza dell'accesso principale e della reception. All'interno della parte ottagonale l'altezza interna è di circa m. 8,30. Attualmente però gli affacci interni dal piano superiore, risultano chiusi da pannelli di cartongesso e la doppia altezza è percepibile solo dal basso. A piano terra attualmente lo spazio ottagonale si presenta diviso in due porzioni, in quanto è stata realizzata una parete che da un lato mantiene il percorso di accesso al plesso e dall'altro crea un disimpegno distributivo a servizio di tre stanze. Una di queste è stata ottenuta occupando una parte dello spazio previsto come ingresso/reception che è stato trasformato in corridoio.

Il piano primo è raggiungibile tramite una scala a doppia rampa che sbarca su uno spazio - corridoio ad anello (P2) che si sviluppa intorno alla struttura ottagonale posta in posizione centrale e che collega i vari ambienti presenti a questo livello. Da qui è anche possibile accedere ai due locali sottotetto non previsti in progetto che verranno trattati e descritti in seguito.

Per il collegamento verticale è stato previsto anche un ascensore che attualmente risulta non attivo. Al momento dei sopralluoghi gli ambienti non essendo vissuti e poco arredati, hanno perduto le caratteristiche peculiari che presentavano, tuttavia nei due elementi rettangolari che si dipartono dal quadrato di ingresso, formalmente simili, si legge chiaramente la tipologia delle camere di degenza con annessi i servizi igienici personali, oppure altri locali la cui forma definisce attività specifiche come la palestra e ancora altre stanze in cui probabilmente venivano svolte attività di tipo terapeutico. Altri ambienti la cui destinazione risultava facilmente definibile sono le cucine e i locali adiacenti strettamente legati alle attività di preparazione, conserva e trattamento dei cibi.

Nel manufatto, diviso equamente in due sezioni, oltre alle camere di degenza erano stati previsti ampi locali per attività didattiche e collettive.

Descrizione delle componenti edilizie

Pareti esterne: Intonacate rifinite e tinteggiate

Infissi esterni: a doppio battente in legno, doppia anta in alluminio

Protezione Infissi esterni: nessuna

Pavimentazione esterna: Mattonelle in cemento (marciapiede perimetrale e portici)

Battuto di cemento grossolano (area parcheggio)

Portone esterno: a doppia anta asimmetrica in alluminio

Copertura: tetto con manto di tegole a falde, copertura piana non praticabile

Pareti interne: Intonacate rifinite e tinteggiate, alcune in cartongesso

Infissi interni: in legno tamburato, in Alluminio e porte Tagliafuoco REI120

Pavimentazione interna: in Piastrelle di ceramica

Soffitti interni: Controsoffitti, Intonacati rifiniti e tinteggiati

Scale: interna in C.A.

Ascensore: Presente ma non attivo

Stato di possesso al momento dei sopralluoghi

Alle date dei sopralluoghi l'immobile **A** risultava utilizzato in parte in affitto dal "Consorzio [REDACTED] - Pergusa" che si occupa di accudire alcuni ragazzi extracomunitari problematici.

I ragazzi risiedono nella struttura tra lo spazio esterno antistante l'ingresso e il piano primo, all'interno del quale dormono, pranzano e convivono assistiti da personale impiegato allo scopo.

Al piano terra esclusivamente negli ambienti e nelle zone prossime all'ingresso e adiacenti alla zona ottagonale, si trovano gli uffici del Consorzio con l'infermeria, l'assistenza e la consulenza psicologica.

La parte più consistente del plesso era inutilizzata e chiusa all'accesso non autorizzato.

Attuale intestazione proprietà

L'immobile risulta intestato al Comune di Enna e con diritto di proprietà superficiaria per 1000/1000 a "[REDACTED] Cooperativa Sociale" il cui Presidente del Consiglio di Amministrazione è il dott. [REDACTED]. Il diritto di superficie della durata di 99 anni sarà valido per altri 62 anni.

Identificazione catastale

Foglio **167** - Particella **901**

Rendita: **Euro 12.220,80**

Zona censuaria: **2**,

Categoria: **D/4a** "*case di cura ed ospedali (con fine di lucro)*"

Indirizzo: VIA DIANA n. 1 Piano S1-T - 1

Intestati catastali:

1. COMUNE DI ENNA (CF 00100490861)

sede in ENNA (EN)

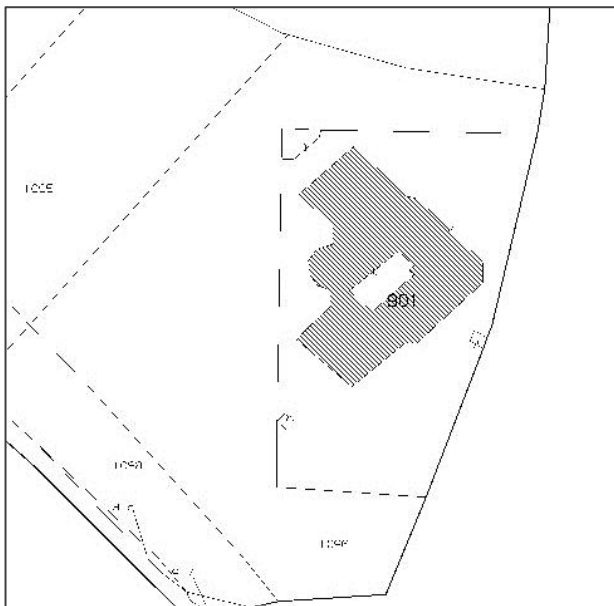
Diritto di Proprietà per l'area

2. SOCIETA' COOP [REDACTED] (CF [REDACTED])

sede in ENNA (EN)

Diritto di Proprietà superficiaria per 1000/1000

* * *



Stralcio Catastale: Foglio 167 - Particella 901



B *Terreno*

Descrizione della zona e aspetto generale

Si tratta di un appezzamento di terreno piantumato ad uliveto che si trova nel Comune di Enna in località Pergusa, situato in un'area a ridosso della via Diana e in prossimità della zona in cui è ubicata la struttura socio-sanitaria di cui al punto A. La strada SP54 segna il distacco tra le due particelle intestate alla Cooperativa Sociale [REDACTED].

Il terreno ha forma triangolare e confina per due lati a Est e Sud con terreno di altra particella e su terzo lato a Ovest con la via Diana.

Stato di possesso al momento dei sopralluoghi

Alle date dei sopralluoghi l'immobile **B** risulta come già detto piantumato ad uliveto. Si constata che non appare particolarmente accudito in quanto oltre alle piante prevalenti mostra la presenza di vegetazione spontanea lungo il confine con la strada SP54.

Attuale intestazione proprietà

L'immobile risulta intestato a "[REDACTED] Cooperativa Sociale" il cui Presidente del Consiglio di Amministrazione è il dott. [REDACTED].

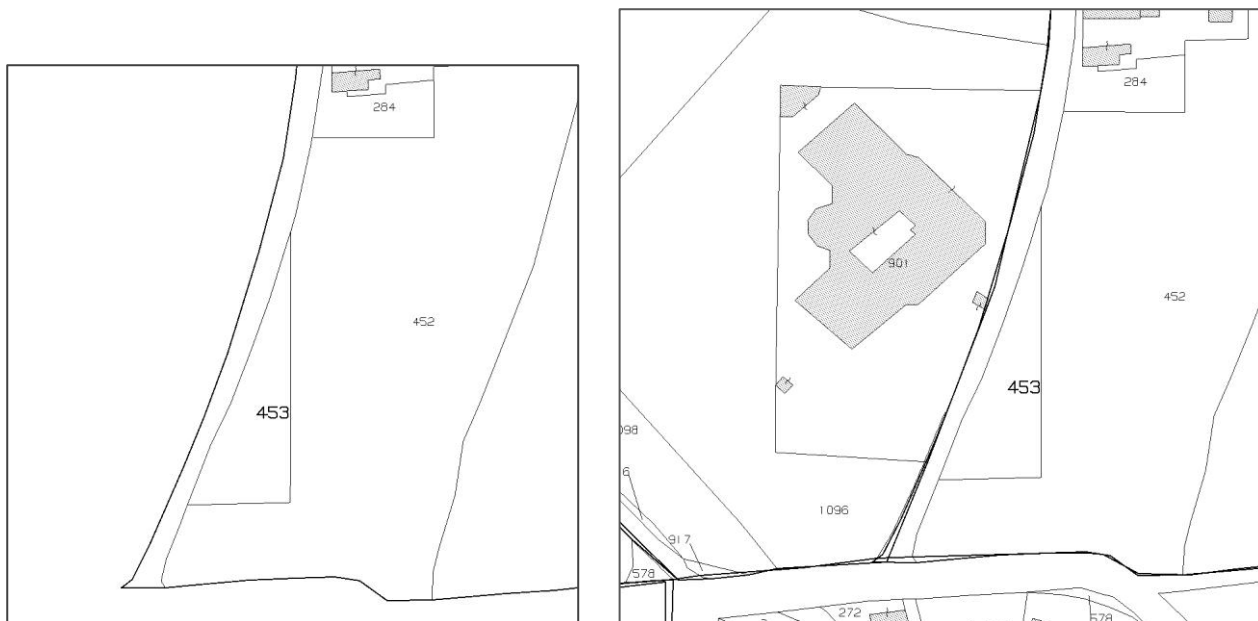
Identificazione catastale

Foglio **173** - Particella **453**

Qualità: Uliveto

Classe: 1

Superficie: 770 mq



Stralcio Catastale Foglio 173 - Particella 453

ELENCAZIONE INFORMAZIONI E DATI SULL'ITER AMMINISTRATIVO E RELATIVI ATTI

- Area individuata assegnata alla Cooperativa [REDACTED] con delibera del Consiglio Comunale del 30/07/1987, verbale n. 264
- Approvazione C.E. seduta del 13/11/1987
- Concessione Edilizia n°142 del 04/05/1988 (*Decaduta per mancato inizio lavori entro il termine*)
- Parere favorevole Commissione Igienico Edilizia del 31/05/1991 che conferma il primo parere del 13/11/1987
- Parere favorevole Ufficio Tecnico Comunale del 27/05/1991
- Parere favorevole Ufficiale Sanitario n° 9701 del 17/06/1991
- Parere favorevole Soprintendenza BB. CC. AA. N°667/II del 29/04/1991
- N.O. Genio Civile n° 7630 del 18/11/1991
- Approvazione progetto C.E. seduta del 31/05/1991
- Concessione Edilizia n. 143/91 del 11/09/1991
- C. E. parere favorevole nella seduta del 18/06/1993
- Concessione edilizia n. 22/93 del 01/07/1993
- Rinnovo concessione nella seduta del 22/03/2000
- Concessione edilizia n. 83/2000 del 24/11/2000 ai sensi dell'art. 220 del T.U. Leggi sanitarie 27 Luglio 1934, n. 1265
- *Corpo Tecnico* (Centrale Termica - Cisterna – Locale Antincendio) - N.O. n° 820 del 19/03/2003
- *Corpo Tecnico* - Comunicazione inizio lavori – prot. 7049 del 14/10/2003 e nota integrativa del 28/11/2003.
- Relazione a struttura ultimata: 15/12/2003 posizione n°10979
- Collaudo Statico di tutte le opere: 07/01/2004
- Abitabilità - Agibilità: data rilascio 02/04/2004 (Pratica n. 19/04 Aut/ne n. 09/04) per adibire l'immobile a centro socio sanitario

* * *

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Pratiche Edilizie:

- Concessione Edilizia n°142 del 04/05/1988 (*Decaduta per mancato inizio lavori entro il termine*)
- Concessione Edilizia n° 143/91 del 11/09/1991
- Concessione Edilizia n° 22/93 del 01/07/1993
- Concessione Edilizia n° 83/2000 del 24/11/2000
- Lavori interni ai sensi dell'art.9 L.R. 37/85, n° 2014/054

Situazione Urbanistica:

Nel precedente P.R.G. il fabbricato ricadeva in zona "F" (attrezzature urbane e comprensoriali).

Attuale P.R.G. - Piano Regolatore Generale: adottato con delibera n° 63 del 27.07.2023

Nel P.R.G. vigente:

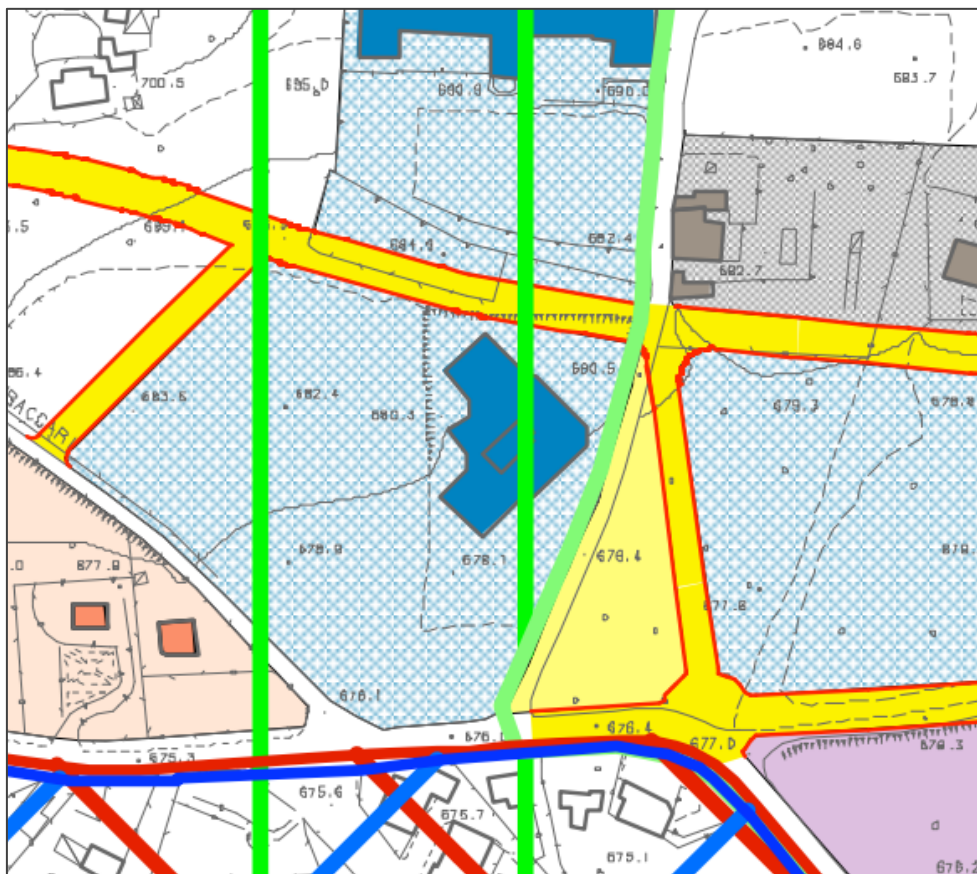
- Tavola di Piano: D1.11.
- la particella n° 901 - (Fabbricato) ricade in zona F: "*aree per attrezzature di interesse generale*", "*attrezzature sanitarie*";
- la particella n° 453 - (Terreno) ricade in zona destinata a Parcheggi

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: art.66 - estratto ai punti 3 e 4

“ 3. Esse riguardano anche attrezzature tecnologiche, sanitarie, universitarie, sportive e per il tempo libero, culturali e congressuali, direzionali, parcheggi, etc..., anche di iniziativa privata.

4. Per le attrezzature di iniziativa pubblica è ammessa ed incoraggiata la stipula di convenzioni tra l'Amministrazione Comunale ed enti pubblici o singoli privati, per la concessione di aree allo scopo di realizzare e/o gestire attrezzature ed impianti di uso pubblico. Ogni concessione dovrà prevedere in ogni caso, l'utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e di gestione.”

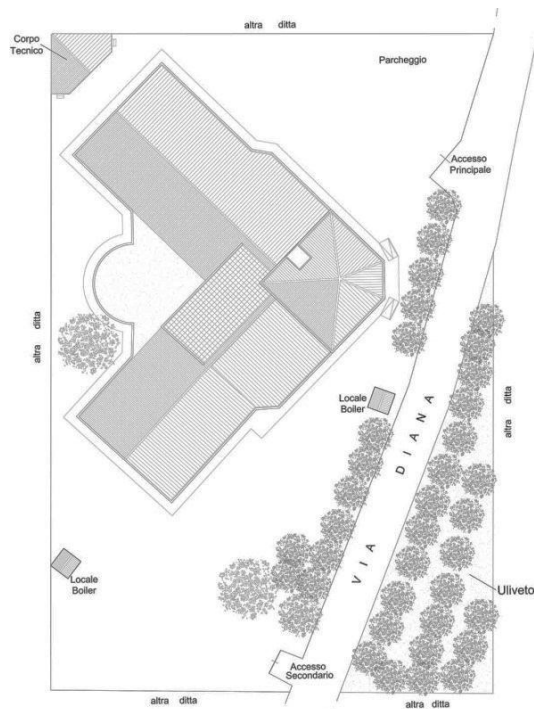
* * *



Stralcio P.R.G.

* * *

DESCRIZIONE DEL PLESSO



AREE ESTERNE

L'area esterna è delimitata da un muretto in blocchi di tufo e sul confine con la via Diana dal muretto con recinzione metallica che si integra con i cancelli principale e secondario.

Per accedere all'area infatti, sono previsti un accesso principale con cancello carrabile di circa m. 6,20 e cancello pedonale, mentre più a Sud a limite del lotto si trova il cancello carrabile secondario.

Negli spazi esterni sono stati previsti dei percorsi pedonali che circondano l'edificio e che collegano sia gli spazi collettivi e le zone a verde attualmente non curate, e che permettono di raggiungere i casotti degli impianti boiler ed il Corpo Tecnico.

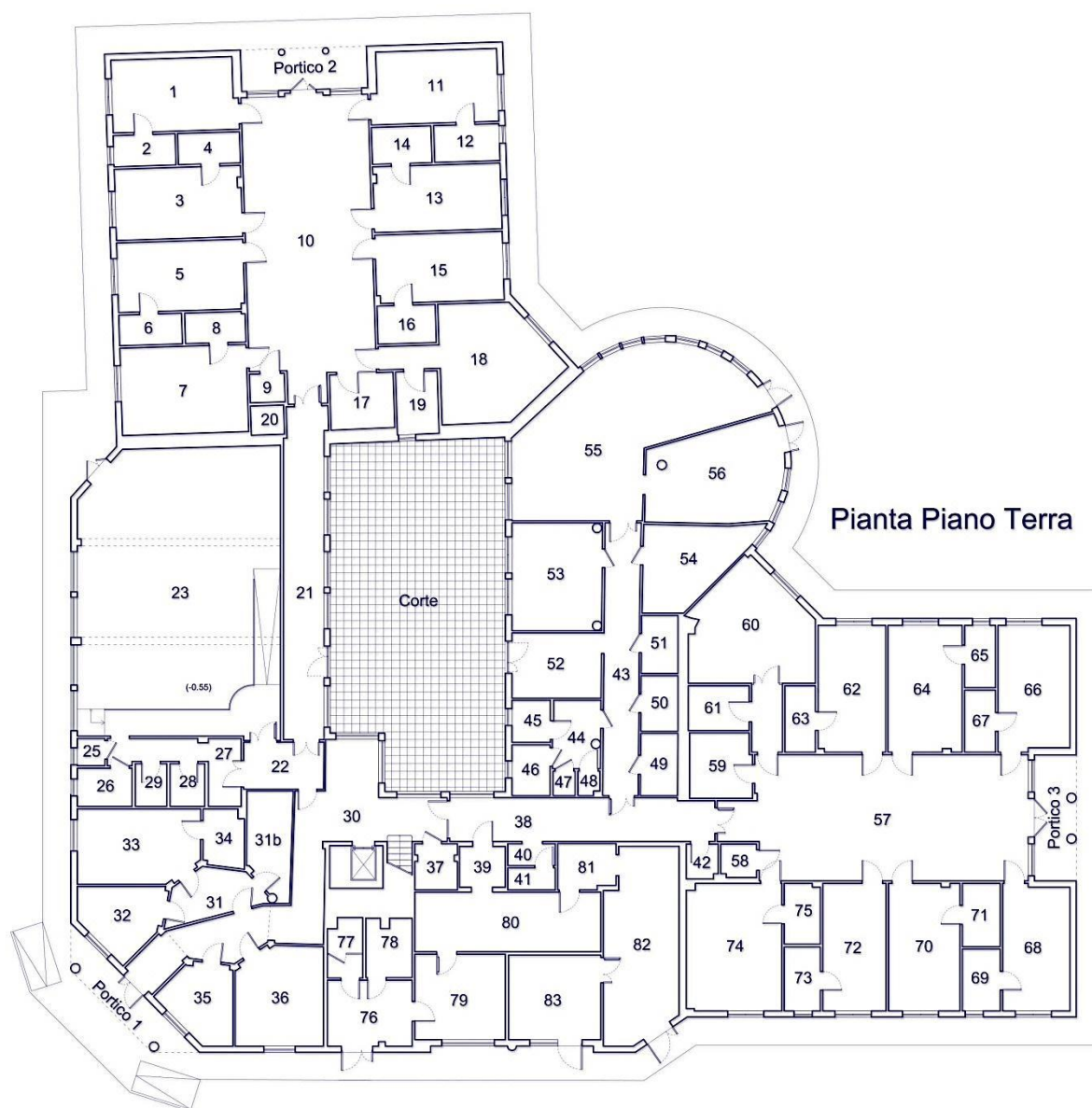
Perimetralmente l'edificio è circondato da un marciapiede largo circa m. 1,35 pavimentato con marmette a quadrotti di cemento e ciglio in cemento. Questa superficie pavimentata prosegue anche dentro i portici creando continuità.

Per l'eliminazione delle barriere architettoniche ed il superamento di un piccolo dislivello esistente tra il piano di campagna esterno e l'interno, sono state realizzate due piccole rampe che sbarcano nella zona antistante il portico 1 (ingresso principale).

La superficie prevista per il parcheggio, come da relazione tecnica allegata al progetto approvato, prevede n°14 posti auto per i visitatori e n°13 posti auto per il personale interno; un totale di n°27 stalli ricavati all'interno dell'ampio spazio che si trova entrando, subito dopo il cancello principale. Considerando un valore di 12,50 mq per ciascuno stallone si ottiene un totale di 337,00 mq.

In corrispondenza dell'ingresso principale e dei due ampi locali disimpegno (10) e (57) ai quali sono collegate direttamente le camere di degenza si trovano i portici denominati 1,2,3.

All'interno dell'area di pertinenza del fabbricato si trovano anche un Corpo Tecnico e due casotti che contengono gli impianti a supporto della struttura.



Pianta Piano Terra

PIANO TERRA

A questo piano come già detto, si svolgevano il maggior numero di attività e si trovano la maggior parte degli ambienti che costituiscono la consistenza dell'immobile.

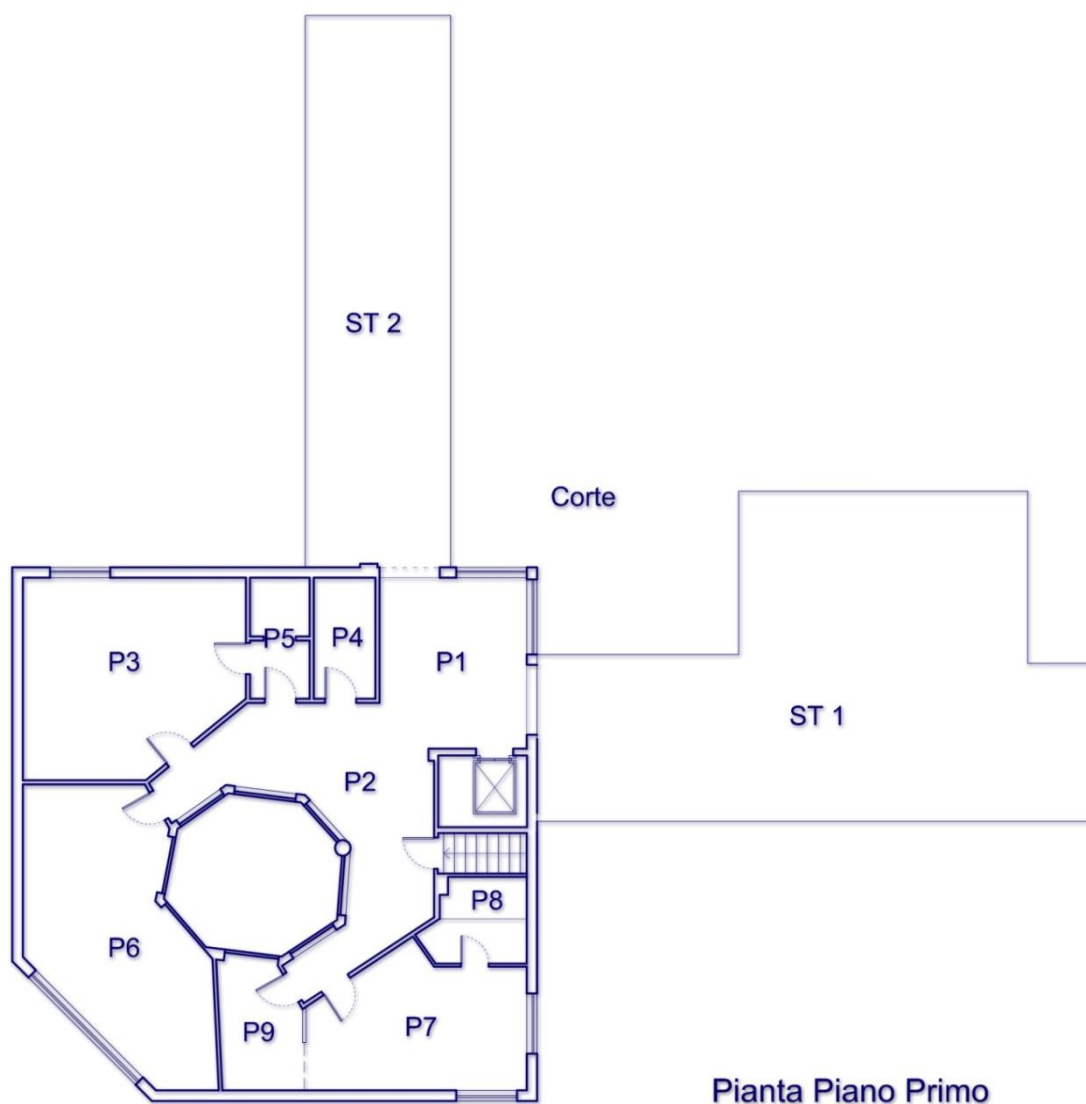
Accedendo attraverso il (Portico 1) si attraversa l'ambiente ottagonale diviso in due da una parete oltre la quale si trova il disimpegno (31) che serve le stanze (32) (33) e (31b) mentre proseguendo attraverso l'ambiente (30) si possono raggiungere tutte le destinazioni interne.

Seguendo la planimetria verso sinistra e in alto, ci sono la zona della palestra (23) con i servizi igienici e attraverso il corridoio (21) si può uscire sulla corte o proseguire verso l'ambiente (10) sul quale si apre uno dei due gruppi di camere di degenza ciascuna con servizio igienico riservato. Da qui si può raggiungere l'esterno passando attraverso il (Portico 2).

Sempre dall'ambiente (30) proseguendo verso il corridoio (38) attraverso il disimpegno (39) nella parte bassa della pianta, si trovano, la cucina (82) e gli ambienti ad essa complementari, per

la conservazione, il trattamento e la preparazione dei cibi, compresi i servizi igienici e gli spogliatoi. Alcuni di questi locali hanno anche la comunicazione diretta con l'esterno (76), (83), (82).

Sempre dal corridoio (38) si può raggiungere l'ambiente (57) sul quale si apre l'altro gruppo di camere di degenza con servizio igienico riservato. Da qui si può raggiungere l'esterno passando attraverso il (Portico 3). Inoltre dal corridoio (38) attraverso un altro corridoio (43) si possono raggiungere altri ambienti (52) (53) che si affacciano sulla corte con un gruppo di servizi igienici ed altri piccoli locali in sequenza fino a raggiungere la zona semicircolare dalla quale è possibile uscire direttamente all'esterno.

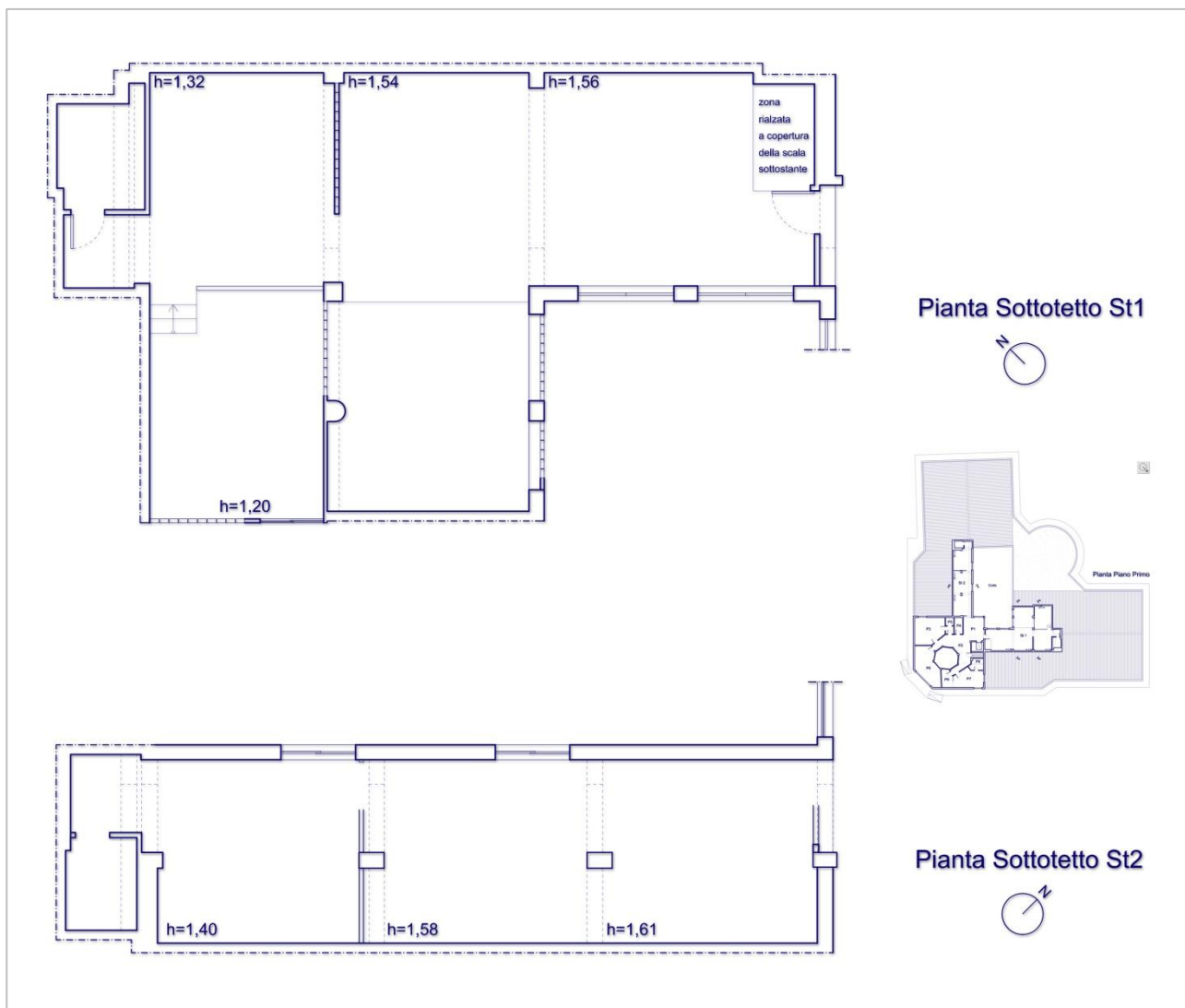


PIANO PRIMO

Dall'ambiente (30) situato al piano terra, tramite una scala a due rampe larga circa m. 1,20 si sbarca nello spazio indicato come (P2), un corridoio distributore che ruota attorno all'elemento centrale ottagonale e che serve direttamente tutti i locali presenti al piano. Per i collegamenti verticali oltre alla scala, lo stabile è fornito anche di un ascensore che attualmente è disattivato e interdetto all'uso.

Sempre al piano primo si trovano i servizi igienici ad uso dei ragazzi (P4), (P5), uno spazio adibito alla convivialità per cucinare e pranzare (P1), una camerata per i ragazzi (P6) e una camera

(P9) ad uso dell'unica ragazza. La stanza indicata con (P7) con il servizio igienico privato (P8), è utilizzata dal personale che si occupa dei ragazzi, mentre una stanza (P3), è inutilizzabile a causa dei danni dovuti alle notevoli infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura.



SOTTOTETTI

Come già accennato i sottotetti non sono conformi, in quanto non erano stati previsti nel progetto approvato e per questo sono da considerarsi integralmente come lavori realizzati in difformità.

La quota di calpestio dei due locali sottotetti si trova pressappoco al medesimo livello di quella del piano primo ed entrambi sono quindi accessibili dall'ambiente (P1).

SOTTOTETTO ST1

Consiste in un ampio locale di quasi 120 mq lordi, che si sviluppa in quattro spazi collegati tra loro, due dei quali posti a quote leggermente inferiori. Confina verso l'esterno con due pareti perimetrali verso la corte e per mezzo di due ampie finestre è aerato e illuminato direttamente.

All'illuminazione naturale di una zona contribuisce anche una parete esterna trattata in vetro cemento. E' dotato di un servizio igienico dedicato delimitato da porta.

SOTTOTETTO ST2

Consiste in due ambienti delimitati da parete con predisposizione di porta scorrevole non collocata, pertanto collegati tra loro, confinanti con una parete perimetrale verso la corte, quindi aerato e illuminato naturalmente attraverso due finestre ad ante scorrevoli. L'altezza massima interna al colmo è di circa m. 2,48 mentre quella minima è di circa m. 1,40.

E' dotato di un servizio igienico dedicato delimitato da porta.

COPERTURA

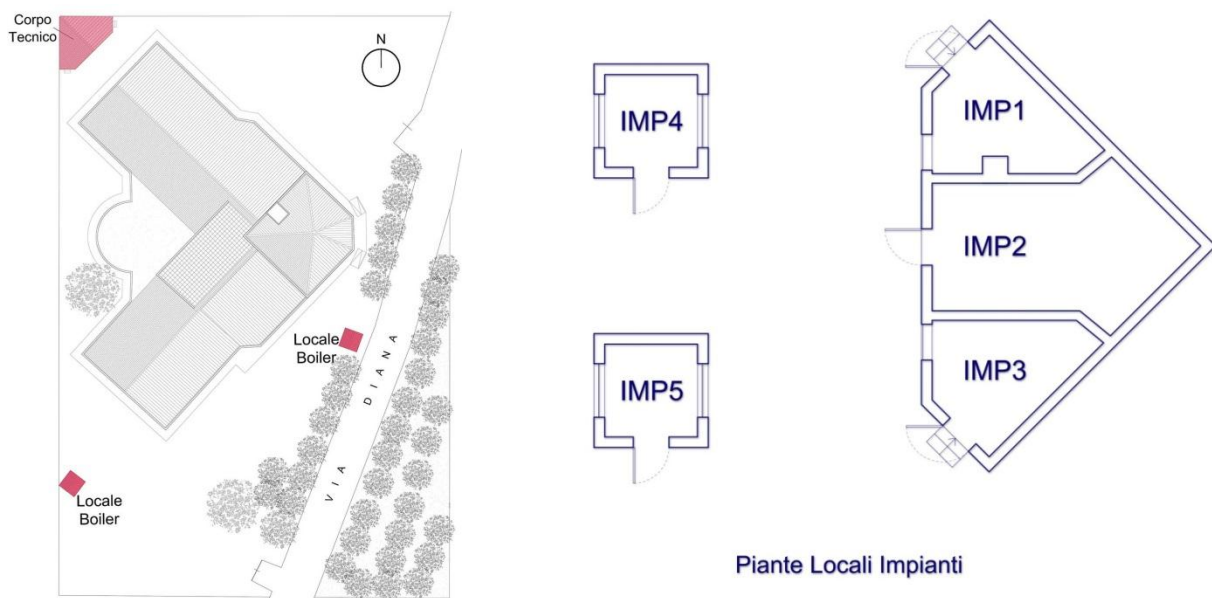
Le differenti coperture sono state previste prevalentemente a due falde inclinate con solaio in latero cemento e sovrapposto manto di tegole. La canaletta di raccolta delle acque meteoriche è stata inclusa nel filo delle facciate, mentre per due piccole falde che smaltiscono le acque in direzione della corte, in corrispondenza dei sottotetti, la raccolta delle stesse è assicurata da gronde esterne. La copertura della parte a due elevazioni è stata realizzata con cinque falde che convergono verso il punto sommitale. La copertura della parte semicircolare è invece a tetto piano e consiste in una terrazza non praticabile rivestita di guaina impermeabilizzante.

DOTAZIONE IMPIANTI

L'approvvigionamento idrico è assicurato dall'allaccio alla rete Comunale.

Lo smaltimento delle acque nere e grigie è assicurato tramite l'allaccio alla rete fognaria Comunale.

La fornitura dalla rete del gas è attualmente sospesa, ma la rete interna per la distribuzione del gas agli impianti e alle cucine come descritto dal referente sig. [REDACTED], risultava funzionante fino alla sospensione delle attività.



- un Corpo Tecnico con al suo interno tre distinti locali:
 - *Locale Caldaia* (IMP1);
 - *Locale di accesso alla cisterna* sottostante interrata (IMP2);
 - *Locale Antincendio* (IMP3);
- due casotti dedicati entrambi a *Locale Boiler* (IMP4) e (IMP5) per la produzione di acqua calda sanitaria;

Durante i sopralluoghi non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti e degli apparecchi alimentati a gas non essendo attiva la connessione di erogazione dalla rete. Non avendo altro modo di verificarne lo stato si elencano qui di seguito le informazioni ottenute dal referente sig. [REDACTED] sulle funzionalità e/o criticità:

IMP1 [Locale caldaia](#)

Il boiler non sarebbe funzionante. All'ultima accensione funzionava soltanto la Caldaia.

IMP2 [Locale accesso alla cisterna](#)

Si tratta di un locale dal quale attraverso una botola è possibile accedere alla cisterna sottostante interrata.

IMP3 [Locale antincendio](#)

All'ultima verifica di funzionamento l'impianto avrebbe funzionato.

Al suo interno sono stati installati due serbatoi aggiuntivi da 1000 litri ciascuno come riserva idrica.

IMP4 [Locale boiler Est](#)

All'ultima accensione sarebbe stato funzionante ed era l'unico a servire l'intera struttura.

IMP5 [Locale boiler Sud](#)

Il boiler non sarebbe funzionante.

Al fine di rendere possibile l'adduzione idrica esclusivamente negli spazi in affitto utilizzati dal "Consorzio [REDACTED]" lasciando inattivo l'accesso idrico alla parte restante del plesso non utilizzata, sono stati effettuati dei collegamenti tramite tubazione aerea esterna che dal locale (Imp3) si diparte passando sulla copertura fino a arrivare all'area utilizzata suddetta.

Per una ulteriore riserva idrica sono stati collocati tre serbatoi, due dei quali all'interno del locale Antincendio (Imp3) e uno all'esterno, accanto al Corpo Tecnico. Quest'ultimo non sarebbe di proprietà della cooperativa [REDACTED].

Di seguito il riepilogo degli impianti presenti:

- impianto di acqua sanitaria: presente e allacciato alla rete comunale;
- impianto fognario: presente e allacciato alla rete comunale;
- impianto elettrico: presente e allacciato alla rete;
- impianto di acqua calda sanitaria: presente;

- impianto di riscaldamento: presente;
- impianto antincendio: presente.
- impianto di condizionamento: non presente;
- impianto telefonico: presente.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Conformità Edilizia

Durante i sopralluoghi effettuati sul cespite sono state rilevate le seguenti difformità:

PIANO TERRA

La distribuzione degli ambienti è conforme agli elaborati di progetto approvati tranne che per alcune variazioni dovute all'inserimento di pareti che definiscono nuovi spazi e nuovi ambienti.

PIANO PRIMO

La distribuzione degli ambienti a questo livello è tutto sommato conforme agli elaborati di progetto approvati, tranne che per una lieve variazione di ampiezza di alcuni ambienti dovuta alla traslazione di un tramezzo tra la stanza P6 e la stanza P9, che in progetto erano indicati come un unico ambiente e con la parete posizionata circa in corrispondenza della separazione tra gli ambienti (P9) e (P7).

SOTTOTETTI

In una porzione di spazio sotto i solai di copertura, sono stati ricavati due locali sottotetto non previsti nel progetto approvato.

Gli ambienti risultano entrambi accessibili dallo spazio denominato in pianta (P1). Il primo locale sottotetto (S1) delimitato da parete con porta mentre l'altro (S2) è direttamente accessibile perché delimitato soltanto da un pannello in cartongesso non fissato alla muratura circostante. Inoltre in entrambi i sottotetti si trova un locale destinato a servizio igienico.

Pertanto il fabbricato risultando in parte **non conforme** al progetto approvato e per una regolarizzazione necessita della presentazione di pratiche edilizie presso gli uffici competenti.

Conformità Catastale

PIANO TERRA

la distribuzione degli ambienti è conforme alla planimetria catastale, tranne che per un piccolo tramezzo previsto per la delimitazione di un antibagno (tra i locali 23 e 26), non presente alle date dei sopralluoghi e tranne che per l'aggiunta di una porta che crea un disimpegno prima di un ambiente (60).

PIANO PRIMO

la distribuzione degli ambienti è invece conforme alla planimetria catastale Pertanto il fabbricato nel suo complesso risulta in minima parte non conforme alla planimetria catastale depositata.

SOTTOTETTI

Non essendo previsti nel progetto approvato e irregolari non sono stati censiti in catasto. Pertanto una volta regolarizzati presso gli uffici di competenza e ottenute le Autorizzazioni rispettive, potranno essere inseriti nella banca dati catastale.

Pertanto essendo la documentazione catastale non corrispondente allo stato dei luoghi così come apparivano alle date dei sopralluoghi, essendo il fabbricato in parte **non conforme** alla planimetria catastale depositata, necessita della presentazione di pratica presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio/Catasto di Enna.

STATO DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO

Dai sopralluoghi effettuati è emerso uno stato di conservazione generale abbastanza critico. Il fabbricato si presenta complessivamente notevolmente danneggiato soprattutto in alcune parti, sia all'esterno sia all'interno. Il deterioramento è dovuto a vari fattori tra i quali, la mancanza di semplice manutenzione di alcune componenti di protezione agli agenti atmosferici, alla umidità ascendente, alla scarsa protezione delle superfici delle facciate.

ESTERNI

Analizzando il percorso delle acque meteoriche si nota che dalle falde inclinate confluiscono nella maggior parte dei casi, in una gronda perimetrale ricavata all'interno del filo delle facciate, mentre due falde terminano parzialmente sul tetto piano non praticabile della zona a semicerchio. La descrizione del percorso delle acque meteoriche e del loro sistema di convogliamento ha un ruolo determinante nella costatazione delle cause di deterioramento di alcune parti danneggiate.

Per ciò che è stato possibile raggiungere e percepire attraverso un'analisi visiva delle coperture, si ritiene che occorrerebbe una verifica sul funzionamento dei canali di gronda e dei percorsi di smaltimento delle acque piovane. Nella parte dell'area semicircolare la copertura piana è ricoperta con guaina isolante che si presenta scollata e distaccata dalla struttura nella parte verticale in cui è rigirata verso l'alto e non svolge perciò il suo compito compromettendo anzi il normale defluire delle acque meteoriche e probabilmente confluendone una parte al di sotto di essa. La maggior parte dei pluviali sono danneggiati o fuori dalla loro sede ottimale.

Le facciate si presentano sensibili all'assorbimento delle acque piovane e ciò fa presupporre che gli strati protettivi delle murature ormai risultano inefficaci e con spessori di rifinitura troppo sottili. In prossimità degli spigoli tra una facciata e l'altra e lungo le travi di coronamento ci sono segni evidenti di fratturazione degli intonaci dovuti probabilmente ai rigonfiamenti dei ferri di armatura e in alcuni tratti si evincono chiaramente le fessurazioni tra la muratura di tamponamento e quella portante che creano insieme con le macchie di umidità un disegno chiaro delle parti.

INTERNI

I locali interni all'edificio, si presume siano stati oggetto di lavori di "mascheramento" dell'umidità ascendente, in quanto alla quasi totalità degli stessi è stata sovrapposta alla muratura una fascia di pannelli fino ad un'altezza variabile di circa m. 1,50 / 2,00.

Inoltre sia al piano terra sia al piano primo, le strutture manifestano criticità anche importanti negli ambienti che si trovano prevalentemente lungo le pareti esterne dei locali situati sull'intero perimetro del fabbricato. Le problematiche evidenziate in precedenza nel paragrafo dedicato allo stato delle superfici esterne, hanno contribuito certamente a danneggiare la struttura manifestandosi direttamente sulle superfici interne dei locali attraverso notevoli segni di esfoliazioni, efflorescenze, muffe, fino a arrivare a disgregazione dell'intonaco e degli stati di finitura. Specialmente in prossimità dei serramenti esterni e degli angoli dell'edificio così come fenomeni di fessurazioni e rigonfiamento.

In alcuni dei locali che sembrano corrispondere con i giunti utilizzati per affiancare le strutture portanti dei diversi corpi strutturali, si evidenziano danni da infiltrazioni visibili nei controsoffitti.

Al piano primo nell'ambiente (P3), sottoposto a lavori di sostituzione del controsoffitto, proprio perché mancavano i pannelli si potevano riscontrare le condizioni delle pignatte del solaio di copertura, che si presentavano parzialmente danneggiate, con parti mancanti sul lato inferiore all'intradosso del solaio stesso. Inoltre il colore più scuro del laterizio e del calcestruzzo lascia intuire la possibilità di una problematica di imbibizione delle componenti stesse della struttura latero cementizia. Anche nella stanza (P6) sono evidenti le manifestazioni di muffe in corrispondenza della parete esterna con il grande infisso semicircolare. Nel punto di contatto tra il locale (P1) e il sottotetto (ST1) proprio all'ingresso di quest'ultimo, in corrispondenza di un cassonetto per porte a scomparsa, il cartongesso a copertura del cassonetto e le parti della muratura circostante mostrano anche qui fenomeni importanti di efflorescenze e muffe (*vedasi a tal proposito la documentazione fotografica relativa ai sottotetti*).

CATALOGAZIONE E STIMA DEI BENI MOBILI

I beni mobili che alle date dei sopralluoghi si trovavano all'interno del bene oggetto di stima, sono stati individuati e catalogati utilizzando come riferimento le stanze in cui si trovavano.

Pertanto le stesse sono state numerate al fine di una migliore individuazione all'interno della planimetria.

Di seguito sono state riportate le tabelle suddivise secondo le seguenti intestazioni di colonna:

- **Locali:** rappresenta il numero della stanza dentro cui si trovavano i beni mobili;
- **Descrizione beni mobili presenti:** indica la tipologia ed una breve descrizione del bene;
- **Stato di conservazione:** indica come il bene si presenta esteticamente e funzionalmente;
- **Destinazione:** indica quando il bene appare inutilizzabile per problemi intrinseci di cui al punto precedente;
- **Note:** sono qui aggiunte informazioni ulteriori sull'oggetto;
- **Stima:** in questa colonna è indicato il valore probabile del bene nelle condizioni in cui si trova.

All'interno della lista di beni si possono trovare componenti di arredo delle camere di degenza, come letti, comodini, armadi, ecc., elementi di arredo per ufficio come mobili

contenitori, scrivanie, poltroncine, sedie, ecc., ma anche arredo e materiale specifico di tipo medico, o delle cucine compresi gli apparecchi professionali come refrigeratori, congelatori, moduli per la cottura, piani e attrezzi di lavoro complementari all'uso e alle funzioni specifiche della conservazione, del trattamento e della preparazione del cibo.

Tra le tipologie di beni mobili individuati erano presenti anche oggetti non riconducibili alla proprietà della "████████ Cooperativa Sociale", tali beni perciò non sono stati descritti ma citati con la denominazione: "Oggetti di altra proprietà".

Tra i beni mobili sono stati inseriti anche gli estintori portatili e le cassette con manichette antincendio, che sebbene debbano essere revisionati mantengono comunque un certo valore. Inoltre in quanto appartenenti alla Cooperativa ██████████, sono stati inseriti anche un furgone Fiat Ducato ed un'autovettura Opel Vectra, questa da informazioni pervenute dal sig. ██████████, è stata ceduta alla Cooperativa ██████████ tramite atto non ancora registrato, per cui nella copia del libretto allegata alla documentazione, naturalmente non risulta la proprietà riconducibile alla stessa Cooperativa ██████████.

Il valore stimato orientativo di ciascun bene mobile è stato ottenuto attraverso una ricerca di mercato approfondita di oggetti o apparecchi con tipologia e/o caratteristiche uguali o simili, con riferimento ai prezzi dell'usato e allo stato di conservazione dell'oggetto. In mancanza degli stessi, si è proceduto ad applicare un deprezzamento a partire dall'offerta più bassa di prodotti simili presenti sul mercato del nuovo.



Locali	Descrizione beni mobili presenti	Stato di conservazione	Destinazione	Note	Stima
LOCALI AL PIANO TERRA					
1	Materasso beige	Pessimo	Inutilizzabile		
2	-----	Discreto		servizio igienico della stanza 1	
3	Materasso azzurro e cuscino	Pessimo	Inutilizzabile		
	Mobile contenitore basso a due ante	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Cassettiera bassa bianca	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Comodino legno bianco	Scarso	Inutilizzabile		
	Sedia imbottita legno - stoffa rossa	Danneggiato	Inutilizzabile		
4	-----	Discreto		servizio igienico della stanza 3	
5	Mobile contenitore basso a due ante	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Struttura letto in legno massello	Mediocre con alcuni graffi e solchi		Sistema sollevamento testa-piedi	€ 50,00
	Struttura letto in legno massello	Mediocre con alcuni graffi e solchi		Sistema sollevamento testa-piedi	€ 40,00
	Tavolino Basso sala attesa nero	Mediocre leggeri graffi		dimensioni cm119x85	€ 40,00
6	-----	Discreto		servizio igienico della stanza 5	
7	Comodino - cassetto e anta	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Comodino - cassetto e anta	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Armadio legno due ante	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Armadio legno due ante	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Comodino laminato - anta	Danneggiato	Inutilizzabile		
	<i>Oggetti vari di altra proprietà</i>				
8	-----	Discreto		servizio igienico della stanza 7	
9	-----	Discreto		servizio igienico	
10	Lettino imbottito per massaggi	Danneggiato nel rivestimento - imbottitura	Inutilizzabile		
	Tavolino Basso sala attesa nero	Mediocre - graffi		dimensioni cm 85x85	€ 30,00
	Divano stoffa imbottito 2 posti rosso	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Stampante Epson Lx 300	Guasto	Inutilizzabile	Tipo ad aghi - B/N	
	Apparecchio Elettrocardiogramma	Guasto	Inutilizzabile		
	Apparecchio elettrostimolatore	Guasto	Inutilizzabile		
	Lotto Contenitori vari Inox ferri chirurgici	Mediocre		con griglia interna	€ 30,00
	Pletismografo - Doppler - Angioflow	Guasto	Inutilizzabile		
	Mouse Hp	Scarso	Inutilizzabile		
	Monitor CRT - 15" - Acer V551	Fuori mercato	Inutilizzabile		
	MindLab by Psychotech	Guasto	Inutilizzabile		
	Cassettiera metallica due cassetti	Danneggiata	Inutilizzabile		
	Supporto metallico con rotelle	Usurato e Danneggiato	Inutilizzabile		
	Appendiabiti motivi ferro battuto				€ 15,00
	Estintore portatile			6 kg polvere	€ 45,00
	Estintore portatile			6 kg polvere	€ 45,00
	<i>Oggetti vari di altra proprietà</i>				

	Cassetta in metallo con manichetta telata da 20mt per idrante	Cassetta lievemente danneggiata in piccola parte			€ 160,00
11	Struttura letto legno massello piedi metallo	Danneggiato	Inutilizzabile	Sistema sollevamento mancante	
	Armadio a due ante 90x200cm circa	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Comodino - cassetto e anta	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Comodino - cassetto e anta	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Sedia imbottita nera - stoffa rossa	Danneggiato	Inutilizzabile		
12	-----	Discreto		servizio igienico della stanza 11	
13	Struttura letto in legno massello	Mediocre con alcuni graffi e solchi		Sistema sollevamento testa-piedi	€ 50,00
	Armadio a tre ante di cui una mancante	Danneggiato	Inutilizzabile		
14	-----	Discreto: Piastra radiante e Doccino mancanti		servizio igienico della stanza 13	
15	Struttura letto in legno massello	Mediocre con notevoli graffi e solchi		Sistema sollevamento testa-piedi	€ 20,00
	Struttura letto in legno massello	Mediocre con alcuni graffi e solchi		Sistema sollevamento testa-piedi	€ 50,00
	Materasso	Pessimo	Inutilizzabile		
	Materasso	Pessimo	Inutilizzabile		
	Armadio a tre ante	Danneggiato	Inutilizzabile		
16	-----	Discreto		servizio igienico della stanza 15	
17				Locale quadro elettrico	
	Materasso	Pessimo	Inutilizzabile		
	Vari secchi e bidoni plastica	Usati macchiati	Inutilizzabile		
	Specchio bagno bordo plastica	Usurato	Inutilizzabile	Bianco	
	Specchio bagno			Rimosso da un bagno o wc della struttura	
	Frigo Electrolux inox, singola anta	Non è stato possibile provarne il funzionamento	Per pezzi di ricambio		€ 70,00
	Contenitore due ante alto laminato bianco	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Personal Computer (case)	Obsoleto	Inutilizzabile		
	Armadio a due ante laminato bianco				
	N°5 Plafoniere ufficio - doppio neon	Mediocre		Lotto	€ 75,00
	<i>Oggetti di altra proprietà</i>				
18	Armadio a tre ante	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Armadio a tre ante	Danneggiato	Inutilizzabile		
	N°5 Plafoniere ufficio - doppio neon	Mediocre		Lotto	€ 75,00
	<i>Oggetti di altra proprietà</i>				
19	-----	Discreto		servizio igienico della stanza 18	
20	-----	Discreto		servizio igienico	
21	Estintore portatile			6 kg polvere	€ 45,00
	Sedia ufficio seduta imbottita rossa	Danneggiata	Inutilizzabile	struttura metallo e spalliera plastica	

	Sedia ufficio seduta imbottita rossa	Danneggiata	Inutilizzabile	struttura metallo e spalliera plastica	
	Sedia ufficio seduta imbottita nera	Danneggiata	Inutilizzabile	struttura metallo e spalliera plastica	
	Divano stoffa imbottito 2 posti giallo	Usurato e danneggiato	Inutilizzabile		
	Mobile bancone reception	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Mobile terminale bancone curvo	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Fax Fotocopiatore Stampante - Samsung	Non è stato possibile testarlo	Per pezzi di ricambio		€ 20,00
	Monitor Jepsen LCD	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Stampante Brother DPC-135C	Non è stato possibile testarla	Per pezzi di ricambio		€ 30,00
	Esaote Monitor 9" a tubo catodico	Obsoleto	Inutilizzabile		
	Divano giallo	Usurato	Inutilizzabile		
21b				Corte	
22	Armadio laminato grigio, due ante vetrate	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Sedia ufficio ruote e braccioli imbott. Blu	Mediocre			€ 15,00
	Lotto Tubo reggitenda doccia	Alcune confezioni aperte, una confezione chiusa		Lotto	€ 10,00
	distributore liquido igienizzante da terra	Discreto		Colonnina con dispenser	€ 30,00
	<i>Oggetti di altra proprietà</i>				
23	N° 3 Sedie ufficio braccioli imbott. Blu	mediocre, una sedia senza un bracciolo e senza tavolino-ribalta		Lotto	€ 40,00
	N°2 sedie nere seduta e spalliera plastica traforata	Danneggiate	Inutilizzabile		
	Tavolo piedi metallo nero - piano chiaro	Graffiato superfici ingiallite	Inutilizzabile		
	Sgabello plastica nero	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Estintore portatile			6 kg polvere	€ 45,00
	Estintore portatile			6 kg polvere	€ 45,00
	<i>Oggetto altra di proprietà</i>				
24	-----			Disimpegno	
25	-----	Specchio lavabo mancante		W.C.	
26	-----	Specchio lavabo mancante - Rubinetto e soffione doccia mancanti, sostituiti da tappi a tenuta stagna		servizio igienico	
27	-----			Disimpegno	
	<i>Oggetto altra di proprietà</i>				
28	-----	Specchio lavabo mancante		W.C.	
	<i>Oggetti di altra proprietà</i>				
29	-----			Lavabo	
	<i>Oggetti di altra proprietà</i>				
30	Sedia ufficio spalliera e seduta plastica	Danneggiata	Inutilizzabile	Struttura nera e plastica blu	
	Sedia conferenza blu - ribaltina mancante	Usurata	Inutilizzabile	Struttura nera e imbottitura blu	

	Sedia ufficio seduta plastica	Usurata	Inutilizzabile	struttura metallo cromo plastica avion	
	Tavolo metallo e laminato	Usurato	Inutilizzabile	piedi metallo cromo - piano laminato	
	<i>Frigorifero di altra proprietà</i>				
	Cassetta in metallo con manichetta telata da 20mt per idrante				€ 160,00
	Estintore portatile			6Kg polvere	€ 45,00
31	Sedia struttura nera - imbott. blu	Scarsa		Struttura nera e imbottitura blu	€ 10,00
	Sedia ufficio seduta e spalliera plastica blu	Danneggiata	Inutilizzabile		
	Estintore portatile			6kg polvere	€ 45,00
31b	Scrivania ufficio in laminato e bordi plastica	Danneggiata	Inutilizzabile		
	Sgabello Metallo e Legno	Usurato e danneggiato	Inutilizzabile		
	Sedia ufficio seduta plastica	Danneggiata	Inutilizzabile	struttura metallo cromo plastica avion	
	Sedia conferenza blu - ribaltina mancante	Danneggiata	Inutilizzabile	Struttura nera e imbottitura blu	
	Sedia ufficio spalliera e seduta plastica	Danneggiata	Inutilizzabile	Struttura nera e plastica blu	
	Sedia ufficio seduta plastica	Danneggiata	Inutilizzabile	struttura metallo cromo plastica avion	
	Sedia struttura nera - imbott. blu	Mediocre		Struttura nera e imbottitura blu	€ 10,00
	Sedia ufficio braccioli imbott. Blu	Mediocre			€ 15,00
	Sedia ufficio seduta e spalliera plastica blu	Danneggiata	Inutilizzabile		
	Sedia ufficio seduta plastica	Usurata	Inutilizzabile	struttura metallo cromo plastica avion	
	Sedia ufficio seduta plastica	Usurata	Inutilizzabile	struttura metallo cromo plastica avion	
	Sedia ufficio spalliera e seduta plastica	Danneggiata	Inutilizzabile	Struttura nera e plastica blu	
32	Poltrona imbottita ufficio nera	Usurata	Inutilizzabile		
	Poltroncina imbottita ufficio	Danneggiata	Inutilizzabile	Struttura nera e imbottitura blu	
	Sedia ufficio braccioli imbott. Blu	Mediocre			€ 10,00
	Scrivania ufficio in laminato e bordi plastica	Danneggiata	Inutilizzabile		
	Cassettiera su ruote da scrivania laminato	Mediocre leggeri graffi		4 cassette	€ 25,00
	Piantana grigia con paralume ocra	Danneggiata	Inutilizzabile		
	Armadietto a due ante laminato	Danneggiato	Inutilizzabile		
33	Mobile contenitore a due ante vetro	Mediocre		Laminato bordi plastica largh 90	€ 65,00
	Mobile contenitore a due ante vetro	Mediocre		Laminato bordi plastica largh 90	€ 65,00
	Sedia ufficio braccioli imbott. Blu	Mediocre			€ 15,00
	Scrivania in laminato chiaro	Danneggiata	Inutilizzabile		
	Poltroncina imbottita ufficio braccioli	Usurata	Inutilizzabile	Struttura nera e imbottitura blu	
	Poltroncina imbottita ufficio braccioli	Usurata e danneggiata	Inutilizzabile	Struttura cromata e bianca, imbott. azzurra	
	Scrivania ufficio in laminato e bordi	Danneggiata	Inutilizzabile		

	plastica				
	Cassettiera su ruote da scrivania laminato	Danneggiata	Inutilizzabile		
	Sedia ufficio braccioli imbott. Blu	Usurata	Inutilizzabile		
	Mobile contenitore 1 anta vetrata	Usurato e danneggiato	Inutilizzabile		
	Lettino da visita legno, sollevamento testa	Usurato e danneggiato	Inutilizzabile	Struttura legno e piano imbottito	
	Appendiabiti metallo plastica			Struttura nera e plastica nera	€ 15,00
	<i>Oggetti vari di altra proprietà</i>				
34	-----	Porta danneggiata		Servizio igienico della stanza 33	
	Armadietto metallico per spogliatoio 3 ante	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Mobiletto basso con un cassetto	Usurato	Inutilizzabile		
	Attrezzi vari pulizia		Inutilizzabile		
35	Sedia conferenza blu - ribaltina mancante	Mediocre		Struttura nera e imbottitura blu	€ 15,00
	Sedia conferenza blu - ribaltina mancante	Mediocre		Struttura nera e imbottitura blu	€ 15,00
	Scrivania ufficio laminato bordi plastica	Danneggiata	Inutilizzabile		
	Mobile contenitore a due ante vetro	Mediocre			€ 50,00
	Sedia ufficio seduta imbottita	Danneggiata	Inutilizzabile	Struttura grigia e imbott. rossa	
	Sedia conferenza blu - ribaltina mancante	Danneggiata	Inutilizzabile	Struttura nera e imbottitura blu	
	Appendiabiti metallo plastica	Danneggiato	Inutilizzabile	Struttura bianca e plastica nera	
	<i>Oggetti vari di altra proprietà</i>				
36	Scrivania ufficio laminato bordi plastica	Danneggiata	Inutilizzabile		
	Cassettiera su ruote da scrivania laminato	Mediocre		4 cassette	€ 30,00
	Poltrona imbottita ufficio nera	Usurata	Inutilizzabile		
	Sedia ufficio struttura nera e Imbottita Blu	Qualche lieve segno di usura		Con braccioli	€ 10,00
	Cassettiera su ruote da scrivania laminato	Segni di usura			€ 20,00
	Scrivania ufficio laminato bordi plastica	Bordo plastica leggermente distaccato			€ 40,00
	Mobile contenitore a due ante vetro			Laminato bordi plastica	€ 60,00
	<i>Oggetti vari di altra proprietà</i>				
37	-----			Sala macchine ascensore (idraulico)	
38	Struttura legno (portabottiglie?)				
	Estintore portatile			6 kg polvere	€ 45,00
39	-----			disimpegno	
40	-----	Porta rimossa		Lavabo	
41	-----			WC	
42	-----	Maniglia porta rimossa		Lavabo e WC	
43	-----			Corridoio Disimpegno	
	Cassetta in metallo con manichetta telata da 20mt per idrante	Buono			€ 175,00
44	<i>Lavatrice Candy di altra proprietà</i>				
45	-----			Servizio Igienico	
46	-----			Servizio Igienico	
47	-----			WC	

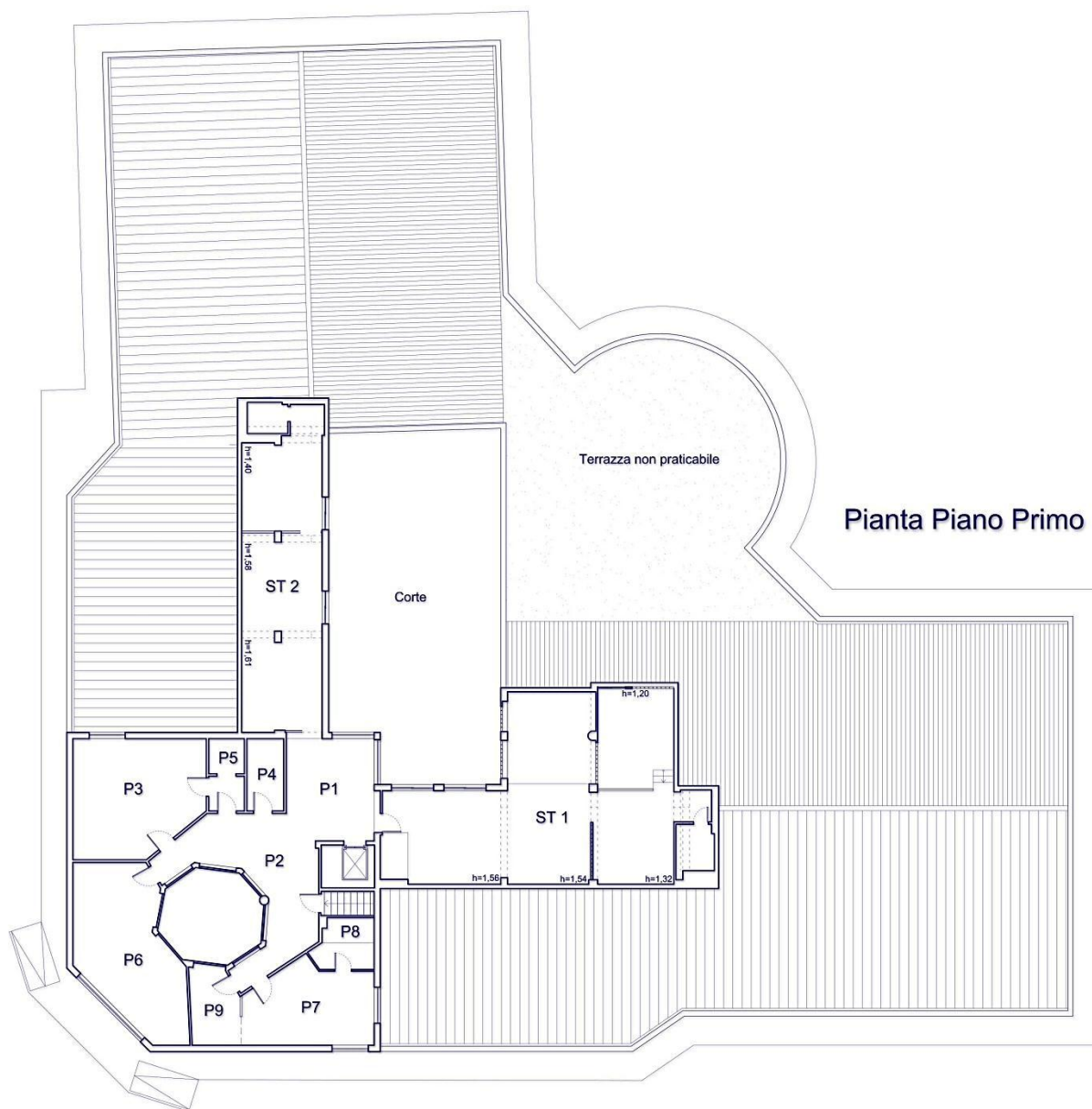
48	-----			WC	
49	Armadietto metallico per spogliatoio 3 ante	Danneggiato	Inutilizzabile		
50	-----			Locale Vuoto	
51	Armadio due ante laminato	Danneggiato	Inutilizzabile		
52	Armadio Stoviglie Acciaio inox n°4 ante scorrevoli, due livelli				€ 700,00
	Tavolo Acciaio Inox con bordo rialzato	Da revisionare		piano a vaschetta	€ 50,00
53		Porta danneggiata Maniglia rimossa			
	Mobile contenitore a due ante vetro	Discreto		Laminato bordi plastica	€ 70,00
	Mobile contenitore a due ante vetro	Discreto		Laminato bordi plastica	€ 70,00
	Armadio legno due ante	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Sedia ufficio seduta imbottita braccioli	Danneggiata	Inutilizzabile	Struttura grigia e imbott. rossa	
54	Struttura letto in legno massello	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Struttura letto in legno massello	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Comodino - cassetto e anta	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Sedia ufficio seduta imbottita	Usurata e danneggiata	Inutilizzabile	Struttura nera e imbott. blu	
55	Sedia ufficio seduta plastica	Danneggiata	Inutilizzabile	Struttura nera e plastica blu	
	Sedia ufficio seduta plastica	Danneggiata	Inutilizzabile	Struttura nera e plastica blu	
	Sedia ufficio seduta plastica	Danneggiata	Inutilizzabile	Struttura nera e plastica blu	
	Tavolo metallo e laminato	Danneggiato	Inutilizzabile	piedi metallo cromo - piano laminato	
	Tavolo metallo e laminato	Usurato	Inutilizzabile	piedi metallo cromo - piano laminato	
	Tavolo metallo e laminato	Danneggiato	Inutilizzabile	piedi metallo cromo - piano laminato	
	Tavolo metallo e laminato	Danneggiato	Inutilizzabile	piedi metallo cromo - piano laminato	
56	Mobile basso Laminato nero, bordi legno	Danneggiato	Inutilizzabile	1 anta e 2 cassetti	
57	Sedia ufficio seduta imbottita	Danneggiata	Inutilizzabile	Struttura grigia e imbott. rossa	
	Sedia ufficio seduta imbottita	Danneggiata	Inutilizzabile	Struttura grigia e imbott. rossa	
	Sedia ufficio seduta imbottita	Danneggiata	Inutilizzabile	Struttura grigia e imbott. rossa	
	Sedia ufficio seduta plastica	Danneggiata	Inutilizzabile	Struttura nera e plastica blu	
	Scrivania ufficio bordi legno	Danneggiata	Inutilizzabile	Sbeccata spigoli piano e cassetto	
	Scrivania ufficio laminato bordi plastica	Danneggiata	Inutilizzabile		
	Distributore liquido igienizzante da terra	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Cassetta in metallo con manichetta telata da 20mt per idrante	Lastra frangibile danneggiata			€ 150,00
	Estintore portatile			6 kg polvere	€ 45,00
	Estintore portatile			6 kg polvere	€ 45,00
58	-----	Controsoffitto sfondato		WC	

59	Sedia ufficio	Danneggiata (manca la spalliera)	Inutilizzabile	Struttura nera e imbottitura blu	
	Armadietto metallico per spogliatoio 3 ante	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Sedia a rotelle Van Os Medical - modello Excel G7 ad autospinta con poggiatesta, rotazione schienale e seduta regolabili	Mediocre - Imbottitura usurata		Da revisionare, rivestimento seduta e spalliera usurati	€ 350,00
60	Scala ortopedica curva - legno	Mediocre ma con piolo rotto			€ 100,00
	Scala per coordinazione - legno	Mediocre			€ 50,00
	Lotto piccoli attrezzi ginnici	Mediocre		N°4 bastoncini legno esercizi ginnici Manubrio pesi 22 cm circa Palla morbida diam. 44 cm circa Palla morbida diam. 36 cm circa N°2 birilli ginnici legno 45 cm circa N°2 anelli ginnici legno 20 cm circa	€ 20,00
	Armadio a tre ante laminato	Danneggiato	Inutilizzabile		
61	-----	Controsoffitto danneggiato		Servizio igienico della stanza 60	
62	N°5 sedie metallo cromo e plastica azzurra	Danneggiate	Inutilizzabile		
	N°1 poltrona ufficio imbottita similpelle	Usurata	Inutilizzabile		
	N°1 sedia metallo plastica e seduta imbott.	Usurata	Inutilizzabile	imbott. Gialla	
	N°1 sedia metallo seduta formica rossa	Usurata	Inutilizzabile		
	Struttura di base Riunito Odontoiatrico Castellini mod. Skema 4	Danneggiato, Smontato, seduta distaccata, carter copri-motori ed elettronica rimosso	Per pezzi di ricambio	Struttura di base in accoppiata con parti smontate funzionali presenti nella stanza 66 (<i>vedasi stanza 66</i>)	€ 500,00
	N°2 Apparecchi illuminanti a sospensione metallo-plastica			Diffusore in plastica trasparente puntinata cm 43x43x8	€ 30,00
	Apparecchio illuminante a plafoniera metallo-plastica			Diffusore in plastica trasparente puntinata cm 68x68x8	€ 25,00
	Top forato per lavabo		Inutilizzabile		
	Piezon - Ultrasonic Scaler	Obsoleto	Inutilizzabile		
	Lotto Arredo Odontoiatria	Richiedono piano superiore (TOP),tranne la cassettera su rotelle (bloccate) Sterilizzatore guasto		Cassettiera metallica da terra n°7 cassette - 3 grandi, 2 medi, 2 piccoli. Cassettiera metallica da terra n°4 cassette - 1 grande, 3 medi. Mobile con sportello e sterilizzatore Mobile pattumiera con pedale moduli ciascuno circa cm L 49 x P 45 x H 90 Cassettiera metallica su ruote n°5 cassette - cm 49x45x77 circa. Vassoi inox traforati	€ 900,00

63				Servizio igienico della stanza 62	
64	N°3 sedie metallo cromo e plastica avion	Usurate e arrugginite	Inutilizzabile		
	N°2 sedie metallo cromo e plastica grigio	Usurate	Inutilizzabile		
	N°2 sedie metallo nero e plastica blu	Usurate e danneggiate	Inutilizzabile		
	Lotto Video Wall	N°2 Pannelli video funzionanti, n° 7 Pannelli video danneggiati (si accendono rispondono al segnale video, ma ciascuno ha il pannello con il cristallo lineato. Non è stato possibile provare l'interfaccia Hdmi in quanto manca l'alimentatore dedicato.	Parti guaste come pezzi di ricambio	Struttura alluminio anodiz. modulare per pannelli led video wall, sezione 4x4 cmN° 9 pannelli monitor Mithos cm 70x120Interfaccia video matrix HdmiN°9 cavi video Hdmi N°9 cavi alimentazione IEC	€ 300,00
65		Rimossa porta - Rimosso vaso		Servizio igienico della stanza 64	
66	Armadio laminato grigio, due ante vetrate	Mediocre		h 135 cm circa	€ 60,00
	Bracci funzionali Riunito Odontoiatrico Castellini mod. Skema 4	Danneggiato parzialmente	Per pezzi di ricambio	Bracci funzionali, snodi e cassetteria distaccati dalla struttura di base presente nella stanza 62 (<u>per il valore stimato complessivo vedasi stanza 62</u>)	
	Cavi vari	Pessimo	Inutilizzabile		
67	-----	Discreto		Servizio igienico della stanza 66	
68	Scaldabagno elettrico Aton Dianflex	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Scaldabagno elettrico Atlantic	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Armadietto metallico per spogliatoio 3 ante	Danneggiato	Inutilizzabile		
	N°6 portapenne	Usurati	Inutilizzabile		
	Bilancia pesapersone Laica	Usurata	Inutilizzabile		
	<i>Oggetti vari di altra proprietà</i>				
69		Discreto		Servizio igienico della stanza 68	
	<i>Lavatrice di altra proprietà</i>				
70	N°4 Sedie ufficio imbottite grigio- rosso	Usurate e danneggiate	Inutilizzabile		
	Motore fancoil	Sostituito e Guasto	Inutilizzabile		
	Lettino imbottito struttura metallica	Usurato e danneggiato	Inutilizzabile		
	Sedia metallo grigio - plastica verde	Danneggiata	Inutilizzabile		
	Ventilatore da terra Ferrari	Danneggiato	Inutilizzabile		
71		Discreto - Piastra radiante possibile perdita		Servizio igienico della stanza 70	
72	Mobile contenitore 2 ante vetrate	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Sedia ufficio struttura nera e Imbottita Blu	Leggermente macchiata la seduta		Con braccioli	€ 10,00
	N°4 sedie metallo cromo e plastica avion	Usurate e danneggiate	Inutilizzabile	Con braccioli	
	Sedia conferenza avion - ribaltina mancante	Usurata	Inutilizzabile		
	Sedia conferenza blu - ribaltina mancante				€ 10,00
	Sedia ufficio struttura grigia imbottita rossa	Usurata e danneggiata	Inutilizzabile	Con braccioli	

73	-----	Discreto - Manca rubinetteria doccetta vaso		Servizio igienico della stanza 72	
74	Carrello acciaio inox cm 120x60 circa	Usurato e danneggiato			€ 30,00
	N°2 Scrivanie metallo con cassetti	Usurate e danneggiate	Inutilizzabile		
	Lavagna da terra per pennarelli	Usurata e danneggiata	Inutilizzabile		
75	-----	Controsoffitto bombato		Servizio igienico della stanza 74	
76	Sedia ufficio struttura grigia imbottita rossa	Usurata e danneggiata	Inutilizzabile	Con braccioli	
	Sedia ufficio struttura grigia imbott. Azzurra	Usurata e danneggiata	Inutilizzabile	Con braccioli	
	Cucina Glem 4 fuochi inox	Usurata e danneggiata	Inutilizzabile		
	Asciugatrice Bosch Serie 6	Non è stato possibile provarne il funzionamento		Risulterebbe non funzionante come dichiarato dal sig. XXXXXXXXXX	
	Oggetti vari di altra proprietà				
77	-----	Cassetta WC danneggiata - Doccette mancanti		Antibagno con lavabo e wc con doccia	
78	Lotto Armadietti metallici Pulizia-Spogliatoio	Mediocre - segni di usura		N°2 Armadietti metallici 1 anta N°1 Armadietto metallico 3 ante	€ 90,00
	Armadietto metallico per spogliatoio 2 ante	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Scaffale acciaio inox, 4 ripiani h regolabile	Mediocre		Ripiani lisci dim. cm H 180, P 59, L 200 circa	€ 300,00
	Oggetti vari utensileria cucina			fruste, coltelli	
79	Tavolo da lavoro inox con ripiano aperto	Mediocre - segni di usura		dim. cm H 90, P 70, L 200 circa	€ 280,00
	Scaffale acciaio inox, 3 ripiani h regolabile	Un montante leggermente piegato		Ripiani traforati	€ 120,00
	Estintore portatile			5 Kg Biossido di carbonio - classe BC	€ 105,00
	Oggetti vari di altra proprietà				
80	Sedia ufficio struttura nera e Imbottita Blu	Danneggiata	Inutilizzabile	Con braccioli	
	Armadietto metallico per spogliatoio 3 ante	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Carrello porta teglie - inox			20 livelli	€ 230,00
	Lotto n°6 Teglie rettangolari di varie altezze e n°4 Coperchi per teglie - inox	Da pulire e revisionare			€ 60,00
	Carrello pulizie-pattumiera	Usurato e danneggiato	Inutilizzabile	con ripiani a griglia e cestello griglia	
	Armadietto metallico per spogliatoio 3 ante	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Estintore portatile			5 Kg Biossido di carbonio - 113 B	€ 105,00
	Estintore portatile			6 kg polvere - ABC	€ 45,00
	Estintore portatile			6 kg polvere - ABC	€ 45,00
	Estintore portatile			6 kg polvere - ABC	€ 45,00
	Estintore portatile			6 kg polvere - ABC	€ 45,00
	Estintore portatile			5 Kg Biossido di carbonio - 113 B	€ 105,00
	Oggetti vari di altra proprietà				
81	-----			Disimpegno	

82	Tavolo da lavoro inox con ripiano aperto			cm140x70	€ 310,00
	Lavello inox vasca e gocciolatoio	Mediocre		cm120x70	€ 280,00
	Lavello inox vascone			cm120x70	€ 280,00
	Carrello a vasca			cm106x55	€ 170,00
	Lavastoviglie Electrolux WT-3	Si accende ma non avvia il processo	Per pezzi di ricambio	cm60x60	€ 100,00
	Frigo doppia anta	Funzionante, da revisionare interruttore on/off		Electrolux cm150x80 - Temp. +2/+6	€ 1.000,00
	Tavolo da lavoro inox con ripiano aperto			cm120x70	€ 280,00
	Carrello porta teglie - inox			cm58x75	€ 200,00
	Forno a Gas con supporto inox per appoggio forno	Mediocre - Si accende il pannello programmi Non testato per mancanza di gas		cm86x76xh56 - Electrolux	€ 800,00
	Carrello a griglia			cm100x60xh84	€ 200,00
	Modulo cottura - Piastre Gas + Piano Lavoro con supporto unico per entrambi e vano inferiore porta stoviglie	Mediocre - Non testato per mancanza di gas (piastre)		cm70x70 - Electrolux cm35x70 - Electrolux	€ 850,00
	Modulo cottura - Cuocipasta Gas - 2 vasche	Mediocre - Non testato per mancanza gas		cm70x70 - Electrolux	€ 600,00
	Modulo cottura - Cucina 6 fuochi Gas	Mediocre - Non testato per mancanza gas		cm105x70 - Electrolux	€ 700,00
	N°2 Cappe aspiranti - inox Electrolux	Mediocre		cm240x110 circa (ciascuna)	€ 1.100,00
	Lotto piccoli attrezzi da cucina inox + teglie e coperchi				€ 40,00
83	Armadio congelatore stoccaggio surgelati	Funzionante		Electrolux - Temp. - 18/-20 - 2 Ante	€ 1.100,00
	Scaffale acciaio inox, 4 ripiani			cm59x210xh200 - Spess. Ripiani 5cm	€ 200,00
	Scaffale acciaio inox, 4 ripiani			cm57x161xh180	€ 140,00
	Carrello semichiuso Plastica			cm51x85xh89	€ 50,00
	Congelatore a Pozzo - Atlantic			cm65x164xh88	€ 70,00
	Lotto confez. Tubo reggitenda doccia	Alcune confezioni chiuse, altre aperte		Lotto	€ 30,00
	Lavello Professionale inox	da revisionare		cm70x120	€ 50,00
	<i>Oggetti vari di altra proprietà</i>				



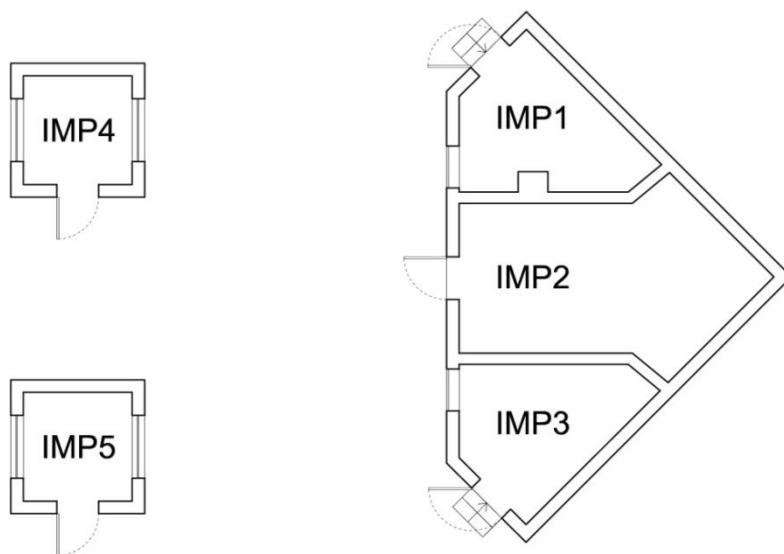
LOCALI AL PIANO PRIMO

P1	Lavello inox vasca e gocciolatoio e vano sottostante con ante scorrevoli inox	Mediocre		cm90x70	€ 330,00
	Mobile contenitore basso a due ante laminato	Mediocre		L cm 90	€ 45,00
	Tavolo da lavoro inox con alzatina	Mediocre		cm 140x85 circa	€ 220,00
	Tavolo metallo e laminato	Usurato	Inutilizzabile	piedi metallo cromo - piano laminato	
	Tavolo metallo e laminato	Usurato	Inutilizzabile	piedi metallo cromo - piano laminato	
	Mobile alto contenitore	Parti danneggiate	Inutilizzabile	2 ante vetrate + 2 ante basse	
	Oggetti vari di altra proprietà				

P2	Tavolino Basso sala attesa nero	Mediocre - graffi		dimensioni cm 85x85	€ 30,00
	Poltroncina imbottita ufficio braccioli	Usurata	Inutilizzabile	Struttura nera e imbottitura blu	
	Scrivania ufficio in laminato e bordi plastica	Mediocre - Bordo leggermente scollato			€ 40,00
	<i>Oggetti vari di altra proprietà</i>				
P3	<i>Oggetti vari di altra proprietà</i>				
P4	-----			Servizio igienico	
P5	-----			Servizio igienico	
P6	Scrivania ufficio in laminato e bordi plastica	Danneggiata	Inutilizzabile		
	Sedia ufficio seduta imbottita	Danneggiata	Inutilizzabile	Struttura grigia e imbott. rossa	
	Lotto n° 3 Armadi doppia anta legno L 90cm	Mediocre qualche graffio			€ 180,00
	Armadio legno a tre ante	Mediocre qualche graffio			€ 70,00
	Lotto n° 3 Armadi legno doppia anta	Mediocre qualche graffio			€ 130,00
	Lotto n°4 Strutture letto in legno massello	Mediocre con alcuni graffi			€ 200,00
	Lotto n°4 Comodini legno - cassetto e anta	Mediocre con alcuni graffi			€ 120,00
	Contenitore in laminato e bordi plastica	Danneggiato	Inutilizzabile	senza ante	
	<i>Oggetti di altra proprietà</i>				
P7	Struttura letto in legno massello	Usurato	Inutilizzabile		
	Tavolo metallo e laminato	Usurato	Inutilizzabile	piedi metallo cromo - piano laminato	
	Tavolo metallo e laminato	Usurato	Inutilizzabile	piedi metallo cromo - piano laminato	
	Poltroncina imbottita ufficio braccioli	Usurata	Inutilizzabile	Struttura nera e imbottitura blu	
	Armadio legno a tre ante	Danneggiato	Inutilizzabile	senza due ante	
	Scrivania ufficio in laminato e bordi plastica	Mediocre			€ 60,00
	Comodino legno - cassetto e anta	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Comodino legno - cassetto e anta	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Comodino legno - cassetto e anta	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Sedia ufficio spalliera e seduta plastica	Danneggiata	Inutilizzabile	Struttura nera e plastica blu	
	Sedia ufficio seduta imbottita	Usurata	Inutilizzabile	Struttura grigia e imbott. rossa	
	Sedia ufficio seduta imbottita	Usurata	Inutilizzabile	Struttura grigia e imbott. rossa	
P8	-----			Servizio igienico della stanza P7	
P9	Comodino legno - cassetto e anta	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Struttura letto in legno massello	Usurato	Inutilizzabile		
	Armadio legno a due ante	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Sedia ufficio spalliera e seduta plastica	Usurata	Inutilizzabile	Struttura nera e plastica blu	
	<i>Oggetti di altra proprietà</i>				
LOCALI SOTTOTETTO					
ST1	Divano blu	Usurato	Inutilizzabile		
	Mobile contenitore a due ante vetro	Mediocre - vetro da sostituire sbeccato		Laminato bordo plastica L90 - H136cm	€ 55,00

	Mobile contenitore basso a due ante	Danneggiato	Inutilizzabile	Laminato bordo plastica largh 90 - H74cm	
	Struttura letto in legno massello	Mediocre con alcuni graffi		Sistema sollevamento testa-piedi	€ 50,00
	n°2 Materassi	Usati	Inutilizzabile		
	Sedia ufficio seduta plastica	Mediocre leggermente usurata		Struttura metallo cromo plastica avion	€ 10,00
	Sedia ufficio spalliera e seduta plastica			Struttura nera e plastica blu	€ 10,00
	Sedia ufficio seduta plastica	Danneggiata	Inutilizzabile	Struttura metallo cromo plastica avion	
	Sedia ufficio seduta plastica	Mediocre		Struttura metallo cromo plastica avion	€ 15,00
	Sedia ufficio spalliera e seduta plastica	Usurata e Danneggiata	Inutilizzabile	Struttura nera e plastica blu + braccioli	
	Sedia ufficio spalliera e seduta plastica	Usurata e Danneggiata	Inutilizzabile	Struttura nera e plastica blu + braccioli	
	N°2 sedie metallo nero spalliere rivestite	Usurate	Inutilizzabile	Stoffa rossa	
	N°2 sedie metallo nero spalliera plastica traforata	Danneggiate	Inutilizzabile	Seduta imbottita gialla	
	Comodino legno - cassetto e anta	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Scrivania ufficio in laminato e bordi plastica	Mediocre - bordi plastica rotti parzialmente			€ 70,00
	Mobile contenitore a due ante	Sufficiente			€ 65,00
	Mobile contenitore a due ante	Sufficiente			€ 65,00
	Mobile contenitore basso a due ante	Mediocre		laminato - L cm 90	€ 45,00
	Comodino legno - cassetto e anta	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Sedia metallo nero spalliera plastica traforata	Usurata	Inutilizzabile	Seduta imbottita rossa	
	N°3 Sedie ufficio imbottite grigio - rosso	Usurate e danneggiate	Inutilizzabile		
	Sedia metallo nero spalliera plastica traforata	Danneggiata	Inutilizzabile	Seduta imbottita gialla	
	Comodino legno - cassetto e anta	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Porta interna tamburata con maniglia			Può essere utilizzata nel plesso	
	Struttura letto in legno massello	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Struttura letto in legno massello	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Materasso	Usato	Inutilizzabile		
	Appendiabiti metallo plastica			Struttura nera e plastica nera	€ 15,00
	N°4 Plafoniere ufficio - doppio neon	Mediocre		Lotto	€ 60,00
	<i>Oggetti di altra proprietà</i>				
ST2	Mobile contenitore a due ante vetro	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Mobile contenitore a due ante	Sufficiente			€ 65,00
	Mobile contenitore a due ante vetro	Danneggiato	Inutilizzabile	Laminato bordo plastica L90 -H136cm	
	Mobile libreria nero - legno con due ante	Danneggiato	Inutilizzabile		
	Sedia ufficio seduta imbottita	Danneggiata	Inutilizzabile	Struttura grigia e imbottitura rossa	

	Tavolo metallo e laminato	Usurato	Inutilizzabile	piedi metallo cromo - piano laminato	
	Tavolo piedi metallo nero - piano chiaro	Danneggiato - superfici ingiallite	Inutilizzabile		
	Divanetto imbottito ufficio braccioli	Usurato e danneggiato	Inutilizzabile	Struttura nera e imbottitura blu	
	Struttura letto in legno massello	Mediocre con alcuni graffi e solchi			€ 40,00
	Materasso	Usato	Inutilizzabile		
	Oggetti di altra proprietà				



Piante Locali Impianti

LOCALI IMPIANTI					
IMP1		Il boiler non funziona. All'ultima accensione funzionava soltanto la Caldaia, come da informazioni ottenute dal sig. [REDACTED]		Locale Caldaia	
	Estintore portatile			6 kg polvere	€ 45,00
IMP2				Locale accesso alla Cisterna	
	N°3 Plafoniere ufficio - doppio neon	Mediocre - qualche lieve segno di utilizzo		rettangolari Lotto	€ 45,00
	N°8 Plafoniere ufficio - quadruplo neon	Mediocre - qualche lieve segno di utilizzo		quadrate Lotto	€ 90,00
	Vari Materassi		Inutilizzabile		
	Varie Strutture letto in legno massello		Inutilizzabile		
	n°2 Lavagne per gessetti	Bordo legno Macchiato		cm 110x70 circa	€ 20,00
	Oggetti di altra proprietà				
IMP3		Installati due serbatoi aggiuntivi da 1000 litri come riserva idrica		Locale Antincendio	
IMP4		All'ultima accensione funzionava, come da informazioni ottenute dal sig. [REDACTED]		Locale Boiler EST	
	Estintore portatile			6 kg polvere	€ 45,00
IMP5		Non funziona il Boiler, come da informazioni ottenute dal sig. [REDACTED]		Locale Boiler SUD	
	Estintore portatile			6 kg polvere	€ 45,00

AUTOVEICOLI					
Auto1	Furgone Ducato 2,5 TDI - Anno 1996 Finestrato con una porta laterale Ultima revisione esito regolare 28/08/2020	Non è stato possibile provarne il funzionamento in quanto sono irreperibili le chiavi. Le porte sono aperte ed è stato possibile accedere. Interni notevolmente danneggiati. Carrozzeria e struttura notevolmente invecchiate. Manca il sedile lato guida.		Fotografata all'esterno e all'interno. Fotografato libretto di circolazione Targato [REDACTED] Prima immatr. 07/06/1996 - Germania Immatricolazione in Italia 24/10/2006	€ 600,00
Auto2	Opel Vectra 2.0 16V Benzina - Anno 2000 Donata alla [REDACTED] Coop. Soc. Ultima revisione esito regolare 30/11/2018	Non è stato possibile provarne il funzionamento né accedere all'interno in quanto il referente sig. [REDACTED] non era in possesso delle chiavi. Lo stesso ha dichiarato che l'automobile è giunta sui luoghi autonomamente. Vernice fortemente scolorita nelle parti superiori sui cofani anteriore e posteriore e sul tetto.		E' stata fornita copia fotografica del libretto di circolazione. Sembra sia in itinere la registrazione alla nuova proprietà "[REDACTED] Coop. Sociale". Targata: [REDACTED] Fotografata all'esterno.	€ 1.000,00

Probabile Valore Stimato dei Beni Mobili - TOTALE	€ 19.535,00
--	--------------------

Dalle tabelle suesposte si è potuto desumere che una cospicua parte dei beni mobili elencati sono stati ritenuti inutilizzabili a causa delle loro condizioni estetiche e/o funzionali, in quanto guasti, usurati, danneggiati, obsoleti, ecc..

Si è pertanto giunti ad un probabile valore totale stimato dei beni mobili utilizzabili quantificato complessivamente in **€ 19.535,00**

* * *

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Il criterio adottato per la misurazione della consistenza del fabbricato, considera la Superficie Esterna Lorda (SEL). I dati sulle misurazioni effettuate direttamente sul sito di indagine, raccolte sia all'interno, sia all'esterno perimetralmente, restituendo graficamente tali dimensioni così acquisite nelle planimetrie allegate. La consistenza del fabbricato viene quindi espressa commercialmente includendo le pareti divisorie interne, la struttura portante e la muratura di tamponamento perimetrale.

Nella tabella sottostante si determina la Superficie Lorda per ciascuna delle superfici, ottenuta moltiplicando i valori della consistenza in mq per il coefficiente relativo.

Descrizione	Consistenza Mq		Coefficiente		Sup. Lorda Mq
Sup. Piano Terra	1500,00	x	1,00	=	1500,00
Sup. Piano Primo	222,45	x	1,00	=	222,46
Corte	134,00	x	0,35	=	46,90
Terrazza	167,54	x	0,10	=	16,75
Sottotetti	185,00	x	0,35	=	64,75
Portici	35,49	x	0,35	=	12,42
Parcheggio	337,00	x	0,20	=	67,50
Locali Boiler	20,48	x	0,50	=	10,24
Corpo tecnico	60,00	x	0,70	=	42,00
Spazi Esterni	3049,67	x	0,10	=	304,96
TOTALE Mq SUP. LORDA					2287,98

Superficie Lorda Fabbricato compresi spazi esterni ed impianti = **mq 2.287,98**

VALUTAZIONE

Considerazioni sullo stato conservativo

E' indispensabile comprendere che nello stato conservativo in cui si trova il fabbricato non rappresenta lo stato "normale" a cui le metodologie di stima e le indagini di mercato possono far riferimento.

E' indubbio che a questo proposito si ritengono necessari degli interventi edilizi atti a risanare e rifinire l'immobile per riportarlo allo stato estetico-funzionale d'origine.

Considerando le parti ammalorate e le caratteristiche intrinseche dei danni individuabili attraverso l'analisi visiva, senza poter considerare ciò che non è stato possibile controllare a vista, si ritengono necessari i lavori tipici prevedibili che in questi casi devono essere messi in atto e ad esempio tra gli altri:

- Opere di impermeabilizzazione delle superfici esposte alle piogge e delle gronde in muratura;

- Verifica dello stato del manto di tegole ed eventuale sostituzione di quelle danneggiate;
- Verifica degli strati e strutture murarie sottostanti;
- Verifica del percorso delle acque meteoriche fino ai pluviali compresi;
- Picchettatura dell'intonaco o demolizione di parti di esso;
- Risanamento delle opere in C.A. (calcestruzzo e armatura);
- Ripristino degli Intonaci, reti, rasanti;
- Restauro e/o sostituzione di infissi esterni ed interni ammalorati o di loro parti;
- Pitturazioni;
- Varie ed eventuali lavorazioni.

Inoltre affinché la struttura possa tornare ad essere attiva in tutte le componenti degli impianti tecnici presenti, è opportuno includere nella previsione anche le verifiche sul funzionamento degli stessi e la eventuale sostituzione degli apparati o parti di essi già danneggiati o comunque non funzionanti.

A tal scopo in seguito verrà applicata una percentuale di decremento in ciascuna delle stime proposte.

Immobile A - Fabbricato

Nonostante la singolare tipologia del bene destinato originariamente a struttura Socio Sanitaria evidenzi un difficile reperimento di informazioni specifiche su esempi analoghi, si procederà ad individuare il più probabile valore del cespite utilizzando i diversi metodi di valutazione che verranno esposti in seguito.

Calcolo della Superfici Lorde

Descrizione	Consistenza Mq		Coefficiente		Sup. Lorde Mq
Sup. Piano Terra	1500,00	x	1,00	=	1500,00
Sup. Piano Primo	222,45	x	1,00	=	222,46
Corte	134,00	x	0,35	=	46,90
Terrazza	167,54	x	0,10	=	16,75
Sottotetti	185,00	x	0,35	=	64,75
Portici	35,49	x	0,35	=	12,42
Parcheggio	337,00	x	0,20	=	67,40
Spazi Esterni	3049,67	x	0,10	=	304,96

Fabbricato e Pertinenze	=	2235,64
--------------------------------	---	----------------

Descrizione	Consistenza Mq		Coefficiente		Sup. Lorde Mq
Locali Boiler	20,48	x	0,50	=	10,24
Corpo tecnico	60,00	x	0,70	=	42,00

Locali Impianti	=	52,24
------------------------	---	--------------

Riepilogo delle superfici lorde:

Superficie Lorde Fabbricato	= mq 1.863,28
Superficie Lorde Fabbricato e Pertinenze	= mq 2.235,64
Superficie Lorde Locali Impianti	= mq 52,94
Superficie Lorde Aree esterne compreso parcheggio	= mq 372,46

STIMA 1: COSTO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO

Tale metodo è suggerito per quegli immobili a destinazione speciale che si trovano in zone dove l'assenza di mercato di confronto rende difficile l'ottenimento di un valore.

Esso consiste nell'ottenere un probabile valore dell'edificio utilizzando il costo di costruzione attuale deprezzandolo successivamente in base agli anni di vita dell'edificio.

Per il calcolo si ipotizza che la vita utile del fabbricato sia quantificata in 100 anni e che gli impianti e le finiture abbiano un periodo di vita presunto di 50 anni. Si stabilisce il costo di costruzione attribuibile per il 65% alle strutture, mentre il restante 35% agli impianti.

Il deprezzamento percentuale così definito è calcolabile con la seguente formula:

$$C_t = C \times (1 - t/n)$$

C_t = DEPREZZAMENTO FABBRICATO

C = COSTO DI COSTRUZIONE

T = NUMERO DI ANNI DI VITA DEL FABBRICATO

N = ANNI DI VITA UTILE PRESUNTA DEL FABBRICATO

Da ricerche effettuate e con il reperimento di dati tecnici provenienti dagli uffici dell'ASP di Enna per edifici la cui collocazione tipologica rientra tra i distretti sanitari, si è giunti ad un valore attribuibile al costo di costruzione al mq. riferito alla prima metà dell'anno 2024 (ultimo disponibile) pari a € 1.900,00.

Considerando:

€/mq 1.900,00 per il fabbricato;

€/mq 1.750,00 per i locali impianti;

Costo di costruzione attribuibile in percentuale alle strutture ed agli impianti:

fabbricato

<i>strutture</i>	<i>€/mq 1.900,00 x 65% = €/mq <u>1.235,00</u></i>
<i>impianti</i>	<i>€/mq 1.900,00 x 35% = €/mq <u>665,00</u></i>

locali impianti

<i>strutture</i>	<i>€/mq 1.750,00 x 65% = €/mq <u>1.157,00</u></i>
<i>impianti</i>	<i>€/mq 1.750,00 x 35% = €/mq <u>623,00</u></i>

Fabbricato

SUPERFICIE LORDA = MQ 1863,28

Struttura €/mq 1.235,00 x 0,79 = €/mq 975,65

Impianti €/mq 665,00 x 0,79 = €/mq 525,35

€/mq 975,65 + €/mq 525,35 = €/mq 1501,00

€/mq 1501,00 x mq 1863,28 = **€ 2.796.783,28**

Preso atto dello stato di manutenzione del cespite si rende opportuno applicare una ulteriore decurtazione del 20%:

€ 2.796.783,28 – 20% = **€ 2.237.426,62**

Corpo Tecnico

SUPERFICIE LORDA = MQ 42,70

Struttura €/mq 1.157,00 x 0,79 = €/mq 914,03

Impianti €/mq 623,00 x 0,79 = €/mq 492,17

€/mq 914,03 + €/mq 492,17 = €/mq 1406,20

€/mq 1406,20 x mq 42,70 = **€ 60.044,74**

Locali boiler

SUPERFICIE LORDA = MQ 10,24

Struttura €/mq 1.157,00 x 0,79 = €/mq 914,03

Impianti €/mq 623,00 x 0,79 = €/mq 492,17

€/mq 914,03 + €/mq 492,17 = €/mq 1406,20

€/mq 1406,20 x mq 10,24 = **€ 14.399,48**

Sommando i tre importi ottenuti:

$$€ 2.237.426,62 + € 60.044,74 + € 14.399,48 = € 2.311.870,84$$

Aggiungendo al valore ottenuto un incremento per le opere di sistemazione dell'Area Esterna pari all'8% del totale si ha:

$$€ 2.311.870,84 \times 1,08 = € 2.496.820,50$$

Il valore arrotondato ottenuto con questo metodo di stima risulta di: **€ 2.490.000,00**

STIMA 2: METODO SINTETICO COMPARATIVO

Questo procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni si basa sul criterio Sintetico Comparativo.

Tale metodo utilizza le informazioni riferite alle fonti di dati provenienti da altre realtà immobiliari ubicate nella stessa zona o zone limitrofe equivalenti, aventi simili caratteristiche.

Come già sottolineato, per il caso in esame esiste una oggettiva difficoltà nel reperimento di informazioni specifiche in quanto in zona non esistono beni destinati specificatamente a centro socio sanitario e sebbene il cespite all'origine avesse tale destinazione alle date dei sopralluoghi si presentava come un mero contenitore di spazi ed ambienti in gran parte privi di peculiarità funzionali. Gli unici locali a mostrare chiaramente la loro destinazione d'uso sono le cucine, la palestra e naturalmente i servizi igienici.

Si ritiene perciò coerente utilizzare per questo metodo di stima le informazioni di seguito descritte.

Si esprimerà di seguito il criterio utilizzato per ottenere l'ammontare del più probabile valore di mercato del cespite secondo questa modalità.

CRITERIO DI STIMA:

Attraverso la banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al secondo semestre dell'anno 2024 (ultimo disponibile), sono stati consultati i valori relativi al mercato immobiliare della zona, con microzona catastale n.1 e codice di zona E3, fascia/zona: "Suburbana/Lago Pergusa – Zone residenziali stagionali", non essendo disponibili i dati specifici per immobili con destinazione simile al bene in oggetto, si sono individuate tra le quattro disponibili, la tipologia Uffici, aventi uno stato conservativo definito normale, con un valore di mercato riferito alla superficie lorda, che varia da un minimo di €/mq **770,00** ad un massimo di €/mq **1150,00**.

Parallelamente sempre per queste categorie si è ricercato un valore medio da fonti specializzate nel settore.

Calcolando il valore medio tra i valori minimo e massimo:

AGENZIA DELLE ENTRATE

Uffici: valore medio = (€/mq 770,00 + €/mq 1150,00)/2 = **€/mq 960,00**

INDAGINI DI MERCATO

Uffici: valore medio = **€/mq 950,00**

dalla media dei valori si ottiene: (€/mq 960 + €/mq 950,00) / 2 = **€/mq 955,00**

Tenuto conto delle informazioni su esposte e da indagini e da informazioni assunte presso operatori del mercato immobiliare della zona, inerenti i prezzi di compravendita per gli uffici, il sottoscritto ritiene equo attribuire un prezzo unitario dell'immobile in esame pari ad **€/mq 955,00**.

Fonti di Informazione:

Banca dati quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), agenzie immobiliari e siti specializzati.

Calcolo Del Valore Di Mercato:

Valore superficie principale: mq 2235,64 x €/mq 955,00 = € 2.135.036,20

Riepilogo Valori Immobile **A**:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) arrotondato: **€ 2.135.000,00**

Sul valore ottenuto si ritiene necessario applicare una aliquota di decremento che tenga conto dello stato in cui l'immobile e gli impianti relativi si trovano.

In questo caso si è ritenuto opportuno applicare una aliquota di decremento pari al **20%** del valore stimato.

Da cui si ottiene:

$$€ 2.135.000,00 - 20\% = € 1.708.000,00$$

Che arrotondato diventa: **€ 1.700.000,00**

Riepilogo per l'immobile A

STIMA 1: —————> **€ 2.490.000,00**

STIMA 2: —————> **€ 1.700.000,00**

Dalla media aritmetica dei risultati ottenuti con i tre metodi di stima si ha:

$$(€ 2.490.000,00 + € 1.700.000,00) / 2 = **€ 2.095.000,00**$$

Sulla scorta dei risultati ottenuti il più probabile valore di mercato dell'immobile A si può quantificare in **€ 2.095.000,00**.

Immobile B - Terreno

Il terreno piantumato ad uliveto non è fornito di pozzo né di altro accesso all'approvvigionamento idrico, le piante presenti appaiono attive e la sua localizzazione lo rende accessibile direttamente dalla strada denominata via Diana con la quale confina su un lato.

Da indagini effettuate in zona e mediate con informazioni ottenute presso operatori del settore, in base alla dimensione del fondo che misura mq. 770,00 considerando un valore stimato

pari a € 8,50/mq si ottiene:

$$\text{mq } 770,00 \times \text{€/mq } 8,50 = \text{€ } 6.545,00$$

che arrotondato diventa:

Uliveto : € 6.500,00

QUANTIFICAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Nel calcolare un canone di locazione è opportuno considerare la consistenza dell'immobile nel suo complesso, comprese quindi le aree di pertinenza e i fabbricati destinati ad accogliere gli impianti.

Il metodo sintetico per comparazione si avvale di informazioni su beni simili e della medesima tipologia. Tuttavia non essendo presenti nella zona altre realtà simili e non essendo in possesso di dati oggettivi tali da quantificare un bilancio economico attivo per questa struttura, si è voluto comunque considerare la media dei valori ottenuti dalle ricerche in loco e dalle tabelle dell'agenzia delle entrate, considerando la media dei valori min e max del canone di affitto riferito a tipologie e destinazioni che possono considerarsi in possesso di maggiori analogie con il bene oggetto di stima.

La tabella a cui ci si riferisce relativa al secondo semestre del 2024 (ultimo disponibile) è quella per gli uffici aventi uno stato conservativo definito normale, un importo riferito alla superficie lorda, che varia da un minimo di €/mq x mese **2,80** ad un massimo di €/mq x mese **3,90**.

Calcolando il valore medio tra i valori minimo e massimo del canone di locazione si ottiene:

Uffici: valore medio = $(\text{€/mq x mese } 2,80 + \text{€/mq x mese } 3,90)/2 = \text{€/mq x mese } \mathbf{3,35}$

Considerando i risultati desunti da indagini ed informazioni acquisite presso operatori del mercato immobiliare, inerenti i canoni di locazione per le abitazioni civili e gli uffici, dopo aver effettuato le medie dei valori si è giunti ad un importo di €/mq x mese 3,80.

Dalla media dei valori si ha:

$$(\text{€/mq x mese } \mathbf{3,35} + \text{€/mq x mese } \mathbf{3,80})/2 = \text{€/mq x mese } \mathbf{3,57}$$

Questo risultato è riferibile ad un immobile il cui stato è da definirsi "normale". Nel caso in questione bisogna però tener conto delle condizioni dello stabile e del suo stato di conservazione per cui è opportuno operare un decremento applicando un deprezzamento individuato nel 20%.

Per cui si ottiene:

$$\text{€/mq x mese } 3,57 - (3,57 \times 0,20) = \text{€/mq x mese } \mathbf{2,85}$$

Il sottoscritto ritiene equo attribuire un importo di locazione unitario dell'immobile in esame pari a **€/mq x mese 2,85**.

Calcolo Importo Locazione Mensile:

canone mensile: mq 2.235,64 x €/mq x mese 2,85 = € 6.371,57

che arrotondato diventa: €/mq x mese **€ 6.350,00**

Calcolo Importo Locazione Annuale:

canone annuale: € 6.350,00 x 12 = **€ 76.200,00**

Determinazione del Valore Catastale

Con l'intenzione di produrre un ulteriore elemento valutativo complementare ove fosse necessario, si inserisce anche questa valutazione basata sulla rendita catastale che riguarda un riferimento d'ausilio sia per calcolare le imposte sugli immobili, sia ad es. per l'Agenzia delle Entrate come riferimento al tetto minimo oltre il quale non è conveniente vendere un'immobile.

Considerando che:

Rendita: Euro 12.220,80

Categoria: D/4a

In base al valore della rendita catastale assegnata all'immobile è possibile attraverso i coefficienti previsti per legge determinare il valore catastale di un bene.

Nel caso specifico l'immobile con categoria D/4a con R.C. = € 12.220,80 si ha:

Rendita Catastale rivalutata al 5%

$€ 12.220,80 \times 1,05 = € 12.831,84$

In base alla categoria catastale assegnata, dalla tabella relativa si ottiene il moltiplicatore catastale corrispondente a = 63

$€ 12.831,84 \times 63 = \mathbf{€ 808.405,92}$ (valore catastale dell'immobile)

RIEPILOGO DELLE STIME

Si riassumono in elenco di seguito i risultati di ciascuna delle stime sviluppate nella presente perizia.

Immobile A - stima del probabile valore di mercato = € 2.095.000,00

Immobile B - stima del probabile valore di mercato = € 6.500,00

Beni Mobili - stima del probabile valore di mercato = € 19.535,00

Immobile A - stima locazione mensile = € 6.350,00

Immobile A - stima locazione annuale = € 76.200,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Osservando il valore di stima dell'immobile A così determinato, che consiste nel più probabile valore di mercato di un bene del quale si possa godere di piena proprietà una volta acquisito, c'è da considerare che il cespite in esame gode del diritto di superficie fissato in 99 anni, 37 dei quali già trascorsi.

Il diritto di superficie è certamente un diritto "inferiore" rispetto alla piena proprietà ed infatti, al fine di acquisire il diritto di piena proprietà è necessario presentare istanza, al comune di riferimento, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

A tal proposito in base agli approfondimenti ed alle ricerche effettuate anche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate il sottoscritto ritiene che al valore stima ottenuto si dovrebbe applicare un'ulteriore riduzione che tenga conto di quanto sopra.

A titolo di puro esempio si verifica il valore dell'"Usufrutto a termine", calcolato in base alla formula seguente:

$$VU = VP * (1 - (1 + i)^{-n})$$

dove:

VU = VALORE DELL'USUFRUTTO

VP = VALORE DELLA PIENA PROPRIETÀ DEL BENE

i = TASSO DI INTERESSE LEGALE: (ATTUALMENTE 2,5%)

n = DURATA DELL'USUFRUTTO IN ANNI

sostituendo i parametri avremmo:

Vi = VALORE DELL'IMMOBILE

Vs = VALORE DI STIMA

i = TASSO DI INTERESSE LEGALE: (ATTUALMENTE 2,5%)

n = DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN ANNI (ANNI RESIDUI = 99-37 = 62)

$$Vi = Vs * (1 - (1 + i)^{-n})$$

sostituendo i valori si ha:

$$V = € 2.095.000,00 * (1 - (1 + 0,025)^{-62})$$

$$V = € 2.095.000,00 * (1 - (1,025)^{-62})$$

$$V = € 2.095.000,00 * (1 - 0,21633179)$$

$$V = € 2.095.000,00 * 0,78366821$$

$$V = € 1.641.784,90$$

Il valore stimato totale ottenuto tenuto conto della non piena proprietà e del diritto di superficie dovrebbe essere quindi **€ 1.641.784,90.**

* * *

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Messina, 28 luglio 2025

arch. Adolfo Crisafulli