

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sezione Fallimentare

Giudice Delegato *dott. Marco Genna*

C.P. n. 66/2017

Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù

Commissari Giudiziali: prof. avv. Stefano Ambrosini
dr. Claudio Santini

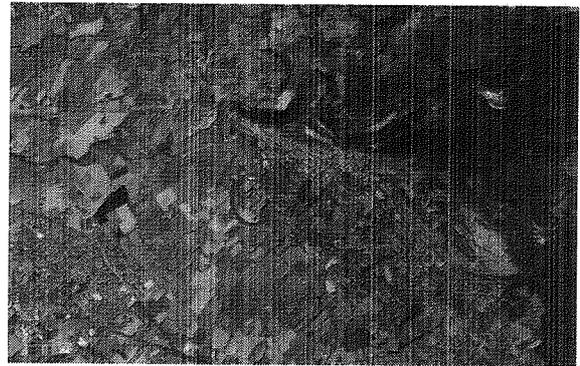
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

DOTT. ING. RAFFAELE PERTOSA
00199 ROMA - VIA SALARIA, 280
TEL 068412119 - FAX 0686766098
EMAIL rpertosa@alice.it

D) ASSISI (PG) - OSTELLO DELLA PACE
(LOCALITA' VALECCHIE) VIA DI VALECCHIE 4

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE IMMOBILE

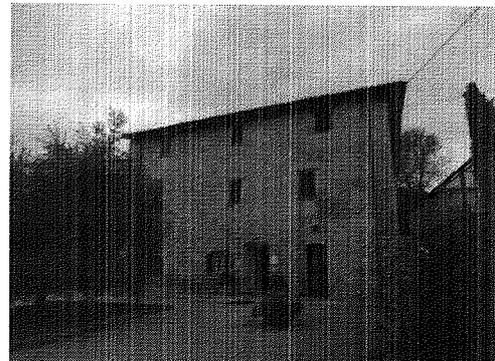
La struttura è ubicata nella frazione di Valecchie a circa 1 km dal centro di Assisi, proprio sotto la cinta muraria comunale lungo la direttrice stradale che porta verso Santa Maria degli Angeli. La frazione di Valecchie è costituita sostanzialmente da qualche edificio isolato adibito a residenza o attività turistico ricettive mutate dalla residenza. La frazione di Santa Maria degli Angeli, invece, rappresenta a tutti



gli effetti una zona decentrata del Comune di Assisi con la presenza di importanti uffici pubblici.

L'edificio è una antica costruzione di tre piani fuori terra, con una appendice moderna al piano terra parzialmente controterra, realizzata in muratura portante con prospetti in pietra a vista. La struttura, tipica

della zona, risulta ben integrata nel contesto e gode di una splendida vista di Assisi. La distribuzione degli spazi è idonea all'uso ricettivo con due piani, adibiti alla camere ed ai servizi igienici, il piano terra destinato agli spazi comuni (reception, ristorante, cucina ed una camera padronale) ed il corpo nuovo ampliato destinato agli spazi accessori (camere di servizio, magazzini, centrale termica).



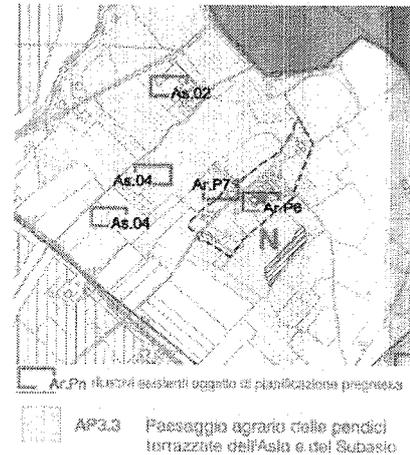
La struttura è risultata in attività anche se al momento del sopralluogo era in periodo di chiusura. L'immobile è in discreto stato manutentivo e non sembra necessitare di particolari interventi di manutenzione.

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati di Assisi al foglio 103, particella 49 in categoria D/2 con una rendita di € 7.509,28.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI URBANISTICI, PAESAGGISTICI ED EDILIZI

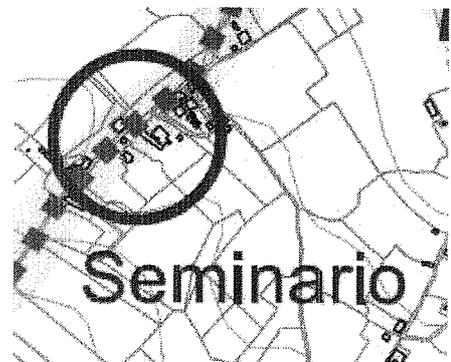
Nel comune di Assisi è vigente la Variante al PRG approvata con DPGR 138 del 26.07.2004 che risulta composto da una parte strutturale (PS), approvata con DCC 17/2014, ed una parte operativa (PO), approvata con DCC 14 del 23.03.2016.

Il PS identifica l'area nel Sistema Paesaggistico Ambientale come "Nucleo Rurale" in una zona di "AP3.3 - paesaggio agrario delle pendici terrazzate dell'Asio e del Subasio" di cui all'art. 2.2.7 delle NTA e, nel Sistema Insediativo come Ambito monofunzionale puntuale "Ar.P7 - ricettivo esistente oggetto di pianificazione progressa". Gli usi consentiti e le modalità di attuazione sono definiti dall'art. 5.1.3 delle NTA di PS.



Inoltre l'edificio è risultato di interesse storico, architettonico e culturale ex art.33 LR 11/2005 per come catalogato al n. 731 "Fonte di Valecchio" e classificato "ETPI" (edilizia tradizionale prevalentemente integra) per come normato dall'art. 2.4.2 delle NTA del PS.

Il PO, di fatto, non ricomprende l'area d'interesse con particolari prescrizioni ma si limita a definirla "aggregati rurali di impianto storico e/o con pianificazione attuativa progressa" per come specificato all'art. 5.1.1 delle NTA di PO.



1 - Il PRG-PO definisce l'articolazione dei tessuti all'interno delle forme insediative dello Spazio Rurale di cui al Capo 5.2.2, comma 2 delle stesse NTA. ...

6 Oltre a quanto derivato dalle indagini e dalle valutazioni di dettaglio necessarie per il rispetto delle condizioni poste nei precedenti commi, in sede di attuazione degli interventi si rinvia anche ai contenuti dell'elaborato ed.02. - Carta delle Risorse storico-architettoniche, allegato al PRG-PS.

Inoltre, l'area risulta tutelata paesaggisticamente ex art. 136 del Codice in virtù del DM 25.06.1954.



3. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

a) CATASTALE

1. Visura storica del Catasto Terreni e Fabbricati
2. Stralcio della mappa catastale
3. Planimetrie catastali

b) EDILIZIA

1. Concessione Edilizia n. 503 del 27.10.1987 per la ristrutturazione dell'immobile con ultimazione delle opere al 11.05.1992
2. Autorizzazione di Abitabilità parziale dei tre piani dell'immobile ad uso ostello della gioventù n. 44 del 13.05.1992 con relativo preventivo parere sanitario del 7.05.1992
3. Concessione Edilizia n. 254 del 21.04.1992 per la Variante in c.o. della C.E. n. 161 del 2.04.1991 per la ristrutturazione e realizzazione vani accessori interrati con realizzazione scala esterna in muratura condizionato al mantenimento della destinazione d'uso dei locali prevista in progetto a firma del geom. Salvatore Ascani
4. Autorizzazione di Usabilità parziale del piano seminterrato di cui alla CE 254 del 21.04.1992 ad uso magazzino, dispensa, centrale termica e 4 wc con relativo preventivo parere sanitario del 5.01.1993

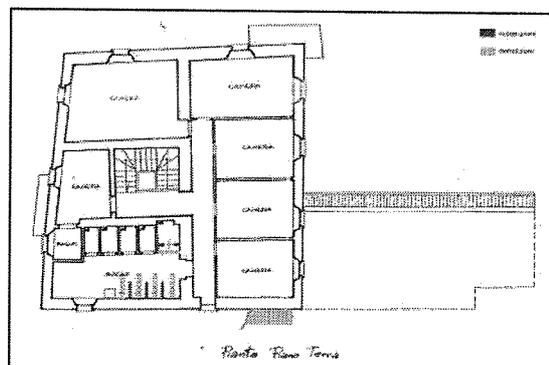
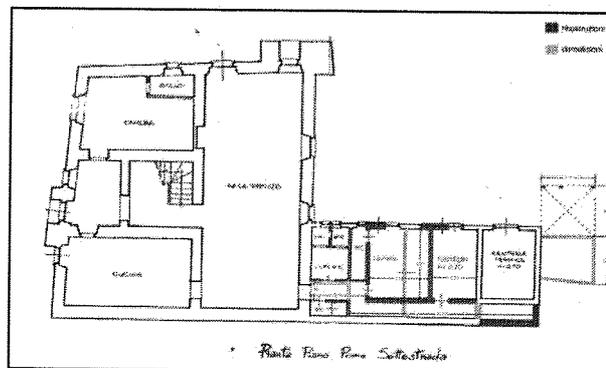
c) TECNICA

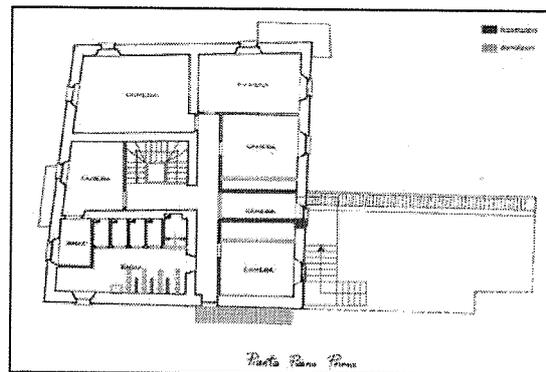
1. Verifica di messa a terra prot. 6742 del 23.11.1991
2. Collaudo Statico a firma ing. Romualdo Landrini relativo all'ampliamento dell'ostello, in data 1.08.1992

3. Dichiarazione di conformità impianto elettrico a firma Mario Rossi in data 16.03.1992
4. Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento a firma Caporali e Gervasi Impianti in data 5.01.1993
5. Dichiarazione di conformità impianto termo sanitario (caldaia e gas) a firma Caporali e Gervasi Impianti in data 5.01.1993
6. Autorizzazione Sanitaria per 12 camere con **66 posti letto**, in data 15.11.1995
7. Dichiarazione di conformità impianto rilevazione fumi a firma Sicur Video in data 18.03.2013
8. Certificato di Prevenzione Incendi con validità fino al 14.09.2015 per 13 camere per un massimo di 70 posti letto

4. CONFORMITÀ DELLO STATO DI FATTO

In occasione del sopralluogo effettuato in data 14.12.2017, durante il quale sono state verificate alcune misure, è stato eseguito un rilievo fotografico (APP. 4) dei luoghi che si presentavano come schematicamente di seguito riproposto.





A tal riguardo, si è potuto constatare che:

- a) L'ultimo titolo edilizio rilasciato **non coincide** con la distribuzione riportata nell'ultima planimetria catastale disponibile in atti;
- b) L'attuale stato dei luoghi è **difforme** con quanto rappresentato al catasto:
 - al piano terra e primo: sia per la distribuzione interna dei bagni che per la mancanza della nuova scala esterna al posto di quella sulla strada e conseguente eliminazione di una stanza (solo al primo piano);
 - al piano seminterrato: è difforme la rappresentazione grafica del corpo basso oggetto di ampliamento autorizzato;
- c) L'attuale stato dei luoghi è **difforme** con quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio conseguito. Le differenze si sostanziano ai **piani terra e primo** nella differente struttura interna dei servizi igienici, al **piano seminterrato** con la apertura di nuove finestrelle per due wc. Inoltre è stata riscontrata l'avvenuta **realizzazione di un nuovo locale seminterrato autonomo** (ubicato oltre la centrale termica) con relativa prospiciente tettoia. Queste due ultime nuove costruzioni sono state realizzate principalmente con strutture e pannellature di legno.
- d) L'immobile **non è attualmente dotato** di "certificato prevenzione incendi" in quanto quello rilasciato risulta scaduto. Lo stato dei luoghi (al netto di qualche verifica di dettaglio e/o di qualche intervento manutentivo di riqualificazione impiantistica) appare sostanzialmente conforme alla vigente normativa VVF.

Le difformità distributive interne e quelle sul prospetto del nuovo corpo seminterrato appaiono sanabili urbanisticamente e/o rettificabili al catasto (compatibilità paesaggistica, accertamento di conformità, variazione catastale) con spese tecniche e sanzioni amministrative trascurabili, mentre il nuovo locale aggiunto, con la relativa tettoia, non possono essere sanate e necessitano di demolizione/rimozione.

5. VERIFICA DELL'INVENTARIO DEI BENI MOBILI

I beni mobili verificati e fotografati (come indicato nel verbale di sopralluogo) sono risultati in linea con quelli indicati nell'inventario in atti.

6. CONGRUITA' DELLA STIMA PRAXI

L'immobile si sviluppa su tre piani f.t. da 220 mq circa cadauno, oltre ad un corpo seminterrato in ampliamento di circa mq 40 ed una corte esterna che circonda l'immobile di circa mq 3.740. La struttura è formata da 12 stanze con una capacità autorizzata massima di 66 posti letto ad uso ostello. Di queste solo 3 sono dotate di bagno privato. L'ostello ha una apertura stagionale (buona stagione) che prevede circa 7/8 mesi di attività annuale. I dati forniti dalla proprietà (dr.ssa Claudia Pirolli) evidenziano una media di presenze, negli ultimi 5 anni, di circa 6.200 persone/anno.

Ora in considerazione di quelli che sono i vincoli all'uso ad ostello, con la conseguente tariffazione calmierata, dello stato di fatto dell'immobile e quindi delle opere necessarie per il ripristino della conformità edilizio/normativa, si è del parere che il valore di mercato stimato in € 1.660.000 non sia congruo. Pertanto, poiché la metodologia utilizzata dallo stimatore, di fatto, ha nel valore determinato dal "*fatturato annuo camere*" il dato principe della valutazione, si ritiene che lo stesso possa essere rimodulato con l'applicazione di parametri differenti rispetto a quelli utilizzati.

stima	gg. aper.	posti letto	n° cam.	% occ. cam.	cam. annue	tariffa cam.	fatturato camere	% > serv.	fatturato totale
PRAXY	365	60	11	65%	2.610	€ 100	€ 260.000	77%	€ 460.000
verifica congruità	240	66	12	65%	1.872	€ 90	€ 170.000	60%	€ 270.000

In particolare, adeguando i dati utilizzati per il calcolo dallo stimatore con quelli acquisti nel corso del presente incarico, si viene ad evidenziare un valore del fatturato complessivo (considerate mediamente camere da sei posti letto, che comunque equivarrebbero ad un numero di presenze molto superiore alla media storica, ed una maggiorazione per pasti serviti) pari a meno dei due terzi di quello considerato nella stima.

Quindi, fermi tutti gli altri parametri, ne consegue che utilizzando la metodologia estimativa utilizzata (DCF) un valore di mercato più congruo per la struttura in considerazione dello stato dei fatti, potrebbe essere pari a circa € **1.000.000,00**.