

COMUNE DI CASALBUONO
(Provincia di Salerno)

**OGGETTO: BANDO PER LA VENDITA DELLA CASA ALBERGO PER ANZIANI
MEDIANTE ASTA PUBBLICA**

Allegato "C"

FASCICOLO INFORMATIVO
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

ORTOFOTO



UBICAZIONE

Località Taverna, Strada Statale n.19 – km 94,600

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare ha i seguenti identificativi, riscontrabili dalla visura catastale:

Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €
7	624 990 991 992	3 1 1 1		D/4				3.041,50

In allegato si riporta la visura catastale.

PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE

In allegato si riporta copia dello stralcio di mappa e della planimetria catastale

DESTINAZIONE D'USO

L'immobile ha destinazione d'uso : D/4– attualmente in uso per residenza per anziani (Autorizzazione Consorzio Sociale Ambito S10 del 15/07/2019 prot. 0002497)

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Trattasi di un edificio su due livelli, con una parete in adiacenza ad un altro fabbricato privato, circondato da ampia area arredata.

L'edificio presenta, al primo livello, le attività collettive e di socializzazione; al secondo livello presenta le unità residenziali (alloggi).

PIANO TERRA

L'organizzazione distributiva e funzionale del piano terra si sviluppa intorno all'ingresso-atrio e può essere suddivisa in ambienti ad uso comune e ambienti per servizi generali:

– Ingresso-atrio (53,32 mq), al centro dell'edificio, permette una efficace accessibilità e distribuzione tra le varie arie funzionali, collettive e di servizio.

L'ingresso è collegato alle unità residenziali ai piani superiori attraverso il blocco scala-ascensore.

- Portineria-ufficio amministrativo (22,50 mq).
- Infermeria (24,86 mq).
- Soggiorno servizio bar, culto e riunioni (sala polivalente) (49,42 mq).
- Servizi igienici comuni (16,13 mq).
- Sala da pranzo (24,48 mq).
- Cucina, dispensa e disimpegni funzionali (58,32 mq).
- Spogliatoio e servizi igienici (27,41 mq), ubicati in prossimità della cucina, sono composti da due blocchi distinti per sesso.
Ogni blocco è dimensionato per un numero di 5 addetti avendo uno spogliatoio di 7,67 mq ed un locale igienico.

- Centrale termica (12,00 mq), ubicata sul retro dell'edificio.
Si tratta di un volume tecnico ex-novo, accessibile dall'esterno, realizzato in muratura di blocchetti portanti.

PIANO PRIMO

Il secondo livello (piano primo) costituisce un nucleo funzionale completo ed è così suddiviso:

1. Alloggio doppio composto da:

- camera da letto di 20,90 mq,
- bagno di 4,84 mq con dotazione di lavabo, bidet, WC e doccia a pavimento per facilitare l'accessibilità e garantire la rotazione della carrozzella anche ad anziani non autosufficienti, la porta si apre verso l'esterno e ha una larga di cm 90,
- soggiorno di 22,66 mq con angolo cottura.

2. Alloggio doppio composto da:

- camera da letto di 20,70 mq;
- bagno di 4,84 mq con dotazione di lavabo, bidet, WC e doccia a pavimento per facilitare l'accessibilità e consentire l'eventuale rotazione di carrozzella ad anziani non autosufficienti, la porta si apre verso l'esterno larga di cm 90,
- soggiorno di 14,19 mq con angolo cottura.

3. Alloggio doppio per soggetti non autosufficienti composto da:

- Camera da letto di 20,48 mq,
- bagno di 5,25 mq, dimensionato in ottemperanza alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche con dotazione di lavabo, WC e doccia pavimento per facilitare

l'accessibilità ad anziani non autosufficienti, la porta si apre verso l'esterno, posizionata in asse con il WC larga di cm 90,

–soggiorno di 14,06 mq con angolo cottura.

4. Alloggio doppio composto da:

–camera da letto di 20,49 mq;

–bagno di 4,84 mq con dotazione di lavabo, bidet, WC e doccia a pavimento per facilitare l'accessibilità e consentire l'eventuale rotazione di carrozzella ad anziani non autosufficienti, la porta si apre verso l'esterno larga di cm 90,

–soggiorno di 14,19 mq con angolo cottura.

5. Alloggio doppio composto da:

–camera da letto di 21,10 mq;

–bagno di 4,84 mq con dotazione di lavabo, bidet, WC e doccia a pavimento per facilitare l'accessibilità e consentire l'eventuale rotazione di carrozzella ad anziani non autosufficienti, la porta si apre verso l'esterno larga di cm 90,

–soggiorno di 20,93 mq con angolo cottura.

La misura della consistenza del bene posto in vendita è stata effettuata con riferimento alla situazione dei luoghi, definita dalle murature perimetrali e dalle superfici utili dei vani che lo compongono.

La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi del DPR 138/98, con le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate". I valori sono riportati in tabella.

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA			
<i>PIANO TERRA</i>	<i>348,75 mq</i>	<i>100%</i>	<i>mq 348,75</i>
<i>VANO CALDAIA</i>	<i>15,28 mq</i>	<i>25%</i>	<i>mq 3,82</i>
<i>SCALA E ASCENSORE</i>	<i>17,74 mq</i>	<i>100%</i>	<i>mq 17,74</i>
<i>PRIMO PIANO</i>	<i>319,71 mq</i>	<i>100%</i>	<i>mq 319,71</i>
<i>TERRAZZO E SCALA ESTERNA</i>	<i>44,87 mq</i>	<i>25%</i>	<i>mq 11,21</i>
			<i>mq 701,23</i>

OBBLIGAZIONI E IMPEGNI

Destinazione d'uso futura: nessuna

Vincoli urbanistici-edilizi: Piani urbanistici vigenti.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

L'immobile è in buono stato di conservazione.

Non si segnalano interventi di manutenzione straordinari necessari e urgenti, tranne quelli dovuti a normali conseguenze dello stato d'uso, riscontrabili con sopralluogo a vista.

PROVENIENZA

L'immobile è di proprietà del Comune di Casalbuono, in virtù di Decreto del Responsabile dell'Ufficio Tecnico n.45 del 25/03/2011 – Provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Casalbuono.

DISPONIBILITA' DEL BENE

L'immobile è attualmente condotto in locazione dalla cooperativa "Masseria Melodoro" con contratto stipulato in data 16.05.2019, decorrente dal 01.07.2019 e con validità di anni 6 (sei) rinnovabile tacitamente, con canone mensile di € 770,77 (euro settecentosettanta/77). La cooperativa "Masseria Melodoro", invitata ad esercitare il diritto di prelazione, non ha inteso avvalersene.

Viene venduta a corpo e non a misura, nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni e ragioni, attivi e passivi, con le accessioni, le pertinenze e le servitù, attive e passive.

PREZZO A BASE D'ASTA

Il valore attribuito all'immobile, quale prezzo a base d'asta, a corpo, è pari a € _____ (euro _____).

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

L'immobile viene posto in vendita e ceduto con certificato di agibilità rilasciato dal Responsabile dell'U.T.C. in data 01.12.2011 prot. 3601

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Sebbene l'immobile sia escluso dall'applicazione del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192, come evidenziato dall'art. 3, comma 3, lett. e), è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, trasmesso alla Regione Campania, in data 26/04/2018.

La classe energetica dell'immobile è : D

DIRITTO DI PRELAZIONE - SERVITU'

Sull'immobile non è stato operato il diritto di prelazione da parte dell'attuale locatore, la Cooperativa sociale "Masseria Melodoro.

Sull'immobile non pesano diritti di servitù.

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Quelli previsti e riportati nel bando.

L'acquirente è tenuto:

- a) prima della presentazione dell'offerta: ad assumere tutte le informazioni utili presso gli Enti Pubblici preposti (Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, Servizi Comunali, Servizi Statali e Regionali, Uffici statali, Uffici comunali) e tramite la consultazione del sito istituzionale del Comune di Casalbuono;
- b) dopo l'aggiudicazione definitiva: stipulazione dell'atto di compravendita con Ufficiale Rogante di propria fiducia da sottoscrivere presso una sede del distretto del di Casalbuono ovvero rogato a cura del Segretario del Comune di Casalbuono.
- c) a sostenere tutte le spese inerenti gli oneri riportati nel bando di gara.

Casalbuono li, _____

Il Responsabile dell'U.T.C.

Ing. Carmine Petti

Allegato 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Prospetto principale.



Allegato 2

VISURA CATASTALE

Allegato 3

STRALCIO DI MAPPA

Allegato 4

PLANIMETRIA CATASTALE