

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Fallimentare

All'Ill.mo Giudice Delegato **Dott. Roberto Laudenzi**

Concordato preventivo n. 3/2015

* * * * *

Commissario Giudiziale **Dott. Fabrizio Sciri****CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con proprio dispositivo datato 13 febbraio 2017, il Giudice Delegato, Dott. Roberto Laudenzi, disponeva la nomina, a stimatore dei beni mobili ed immobili della ditta concordataria, del sottoscritto, Dr. Luigi Lamincia, agronomo libero professionista, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il numero 805 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale della stessa città al n. 1.761.

Ricevuto l'incarico il tecnico prendeva contatto con il Commissario Giudiziale, Dott. Fabrizio Sciri, al fine di conoscere l'entità del patrimonio da valutare.

Il tecnico ha esperito più accessi presso il complesso immobiliare sito in Deruta, voc. Santa Cristina, al fine di inventariare i beni mobili e prendere visione degli stessi. In occasione di tali sopralluoghi si sono inoltre effettuati i necessari rilievi tecnici e fotografici degli immobili.

Il C.T.U. effettuava accertamenti anche presso l'Agenzia delle Entrate, provvedendo alla trascrizione del decreto di



ammissione alla procedura di Concordato Preventivo, presso l'Ufficio di Perugia svolgendo al contempo verifiche presso il Servizio Pubblicità immobiliare della medesima agenzia di Perugia, reperendo la necessaria documentazione tecnica ed ipocatastale. Si svolgevano inoltre verifiche urbanistiche dei beni immobili oggetto di stima, presso i competenti Uffici dei Comuni di Deruta e Perugia, al fine di accertarne conformità e destinazione dei medesimi.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione fornita e reperita e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice Delegato.

A) BENI IMMOBILI

Si procede di seguito ad individuare, descrivere, evidenziare destinazione e conformità urbanistica e stimare i beni immobili offerti alla procedura dalla ditta concordataria, suddividendo gli stessi in base alle rispettive ubicazioni e destinazioni d'uso.

A.1) IMMOBILI IN DERUTA – COMPLESSO SPORTIVO- RICREATIVO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Si procede di seguito, per ciascun bene immobile, ad illustrarne l'attuale individuazione catastale:

COMUNE DI DERUTA

CATASTO DEI FABBRICATI



INTESTATI:

- .. con sede in Deruta – proprietà 1/1.

8 134/ 3 D/3 € 18.154,49

8 134/ 4 D/3 € 8.651,69

8 134/ 5 D/8 € 4.273,78

8 134/ 6 D/3 € 965,77

8 134/ 7 in corso di costruz.

8 134/ 8 D/3 € 10.637,77

8 134/ 9 C/2 7 25 m² € 35,288 134/10 C/7 4 100 m² € 21,69

8 203 D/3 € 1.402,70

8 204

CATASTO TERRENI

Fg. Part. Qualità. Classe Superficie R.D. R.A.

8 39 ENTE URBANO 0.23.20

8 134 ENTE URBANO 1.33.39

8 203 ENTE URBANO 0.05.30

8 204 ENTE URBANO 0.03.40

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata identificazione, si vedano visure catastali (allegato n. 1), planimetria catastale vax scala 1:2000 (allegato n. 2), ortofoto a colori con sovrapposizione catastale (allegato n. 3) e planimetrie urbane (allegato n. 4).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente relazione consistono in



un complesso sportivo-ricreazionale che si compone di un'ampia area all'aperto con piscine ed aree attrezzate, due sale da ballo poste al piano terra ed una posta al piano primo, una sala ristorante e due strutture alberghiere non ultimate. Sono inoltre compresi ampi parcheggi. Il tutto ubicato in Comune di Deruta, frazione S. Nicolò di Celle, voc. Santa Cristina.

Si procede di seguito alla descrizione di ciascun cespite del compendio oggetto di valutazione.

COMPLESSO SPORTIVO-RICREAZIONALE

Tale struttura è stata edificata in epoche successive con progressive realizzazioni ed ampliamenti. La prima porzione realizzata è quella del versante ovest, rappresentata dalla piscina e dalla prima struttura destinata a discoteca; l'edificazione di tali due strutture risale al 1969.

Piscina ed accessori

In particolare il complesso sportivo si compone di:

- manufatto in muratura che comprende un corpo centrale articolato in ingresso con biglietteria, bar, uffici e magazzini, ai lati del quale troviamo spogliatoi e docce maschili e spogliatoi e docce femminili. Tutto il lastrico solare di detto manufatto è accessibile e fruibile quale terrazzo;
- ampia area all'aperto in parte lastricata ed in parte con aiuole con prato, docce, bar all'aperto, pergolato e pista da ballo all'aperto;
- una vasca grande (m. 18 x m. 33) dotata di due trampolini e



vasca per piccoli dotata di scivolo;

- l'intero impianto risulta perimetrato con muro di cinta in muratura.

Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'impianto sono le seguenti:

- manufatto in muratura portante intonacata e tinteggiata con lastrico solare rivestito in piastrelle in monocottura e ringhiere in metallo. Porzioni di tale rivestimento risultano mancanti per rottura delle piastrelle;
- tutti i locali del manufatto presentano pareti intonacate e tinteggiate (ad eccezione di quelle dei bagni e delle docce rivestite in piastrelle in ceramica), impianto elettrico in parte sotto traccia, infissi in metallo e grata esterna, pavimentazione in monocottura, porte in legno tamburato;
- corte esterna principalmente lastricata in piastrelle in klinker da esterni. Tutte le porzioni di corte con prato misto sono delimitate da muretto;
- la parte di corte scoperta compresa tra l'impianto appena descritto ed il primo corpo di fabbrica destinato a discoteca, presenta pavimentazione parte in porfido e parte in piastrelle nelle aree del bar all'aperto e della pista da ballo all'aperto.

Discoteca grande ed albergo

Detto complesso è stato realizzato con struttura portante in acciaio su fondazioni con plinti in c.a. e cordolo perimetrale, tamponatura in laterizio, parte a vista e parte intonacato e



tinteggiato e copertura in lastre in eternit. La struttura si articola in piano terra principalmente destinato a discoteca ed in parte ad uffici e magazzini e piano primo destinato ad albergo. Al piano primo si accede da una porta prospiciente l'ampio parcheggio, che conduce al vano scala ed ascensore. Vano scala con pareti intonacate e tinteggiate e gradini rivestiti in marmo.

La discoteca presenta entrata prospiciente il parcheggio antistante, con vetrate, cassa e biglietteria. Da questa si accede alla pista da ballo centrale con consolle e salottini in muratura e legno ai lati. Allontanandosi dalla pista da ballo si sviluppano diversi ballatoi con piccole gradinate, sui quali si trovano dislocati diversi salotti ed aree, oltre ad un'ampia zona bar con bancone in muratura. Dietro la consolle si sviluppa un'area destinata a magazzino con diversi locali; in tale area sono ubicate anche n. 4 uscite di sicurezza che accedono al piazzale esterno posto nel versante opposto al parcheggio. La discoteca è inoltre dotata di servizi igienici separati per uomini e donne e di due aree "privè", autonome e funzionali, ciascuna delle quali raggiungibili tramite una scala, direttamente dalle zone prospicienti la pista. Una scala conduce inoltre ad un corridoio posto al piano primo che si collega alla pista da liscio, di cui si dirà in seguito. L'intera struttura è dotata delle seguenti finiture:

- pavimentazioni di diversa natura, dal legno, alle piastrelle in monocottura, al marmo per gradini;
- pareti intonacate e tinteggiate e/o in cartongesso, ad eccezione



di quelle dei servizi igienici, rivestite in piastrelle in ceramica;

- parte dei salotti sono realizzati in loco con struttura in muratura e legno;
- ringhiere e balaustre in metallo;
- soffitto rivestito in materiali vari;
- impianto di riscaldamento ad aria forzata con caldaia ubicata in apposito locale tecnico posto al piano primo;
- impianto elettrico e di illuminazione adeguato per strutture di tali dimensioni.

In generale il grado di finiture e dotazioni è adeguata alle dimensioni della struttura, anche se la maggioranza delle stesse risultano essere state realizzate da diversi anni. Strutture di tale tipologia sono caratterizzate da un elevato grado di obsolescenza per quanto concerne appunto dotazioni, impiantistica e finiture.

Una porzione dell'immobile mette in comunicazione la discoteca con l'area scoperta della piscina. Detta porzione si caratterizza per un'area adibita a pub, collegata sia alla discoteca che ad alcuni locali destinati a magazzino. In aderenza ai locali ove è ubicata l'entrata alla discoteca, sono stati realizzati due locali ad uso ufficio con accesso diretto dal parcheggio e dotati di comunicazione con i locali interni della discoteca.

Al piano primo dell'immobile troviamo una struttura alberghiera caratterizzata dalla presenza di un vano scala ed ascensore e di camere da letto disposte ai lati di un corridoio di accesso. La struttura, non ultimata, è stata realizzata da diversi



anni con il seguente grado di finiture:

- pavimentazione delle camere in materiale simil legno;
- pavimentazione dei bagni in piastrelle in monocottura;
- pareti perimetrali intonacate e tinteggiate e divisorie in cartongesso;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto termo-idraulico con termoconvettori a parete;
- finestre in alluminio con avvolgibile esterno in PVC;
- porte in legno tamburato;
- bagno dotato degli usuali accessori e di docce con piatto.

In generale la struttura non è attualmente in attività e versa in precarie condizioni d'uso e manutenzione in quanto caratterizzata da segni di abbandono e di vandalismo a carico dei bagni e delle altre strutture.

Discoteca piccola, sala liscio ed albergo

In aderenza al corpo di fabbrica sopra descritto è stata realizzata una ulteriore struttura di tre piani fuori terra che si compone di discoteca e sala ristorante al piano terra; sala da ballo al piano primo e struttura alberghiera al piano secondo. Detta struttura è stata realizzata con elementi verticali ed orizzontali in c.a., tamponatura intonacata e tinteggiata e copertura piana. Prospiciente il parcheggio antistante la struttura è presente un portico ove sono situati gli ingressi alla discoteca, alla sala da ballo ed alla sala ristorante.

Per quanto concerne la discoteca, questa è caratterizzata da



una consistenza notevolmente inferiore rispetto a quella precedentemente descritta, ed internamente troviamo la pista circondata da consolle e salotti, da un'area libera ove si trovano n. 2 banconi bar ed un'area destinata ai servizi igienici. Sul lato opposto all'entrata troviamo n. 2 uscite di sicurezza ed un magazzino con montacarichi che accedono ad una tettoia. Per quanto concerne il grado di finiture della struttura, questo è assolutamente in linea con quello della sala grande, descritta in precedenza ad eccezione del soffitto rivestito in cartongesso con elementi dell'illuminazione, integrati.

Adiacente alla discoteca è stato realizzato un ristorante con ingresso autonomo, articolato in sala, bar, servizi igienici e cucina. Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- pavimentazione rivestita in marmo;
- controsoffitto con struttura cava in alluminio con sovrastanti corpi illuminanti;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- impianto elettrico sotto traccia;
- bancone bar in muratura, rivestito in legno e piano in marmo;
- servizi igienici articolati con area comune con lavabi e wc separati per uomini e donne;
- cucina con pavimentazione e pareti, fino a m. 2 circa di altezza, rivestiti in piastrelle in ceramica ed impianto elettrico prevalentemente su canalina.

L'ingresso alla sala da ballo del piano primo è situato al



piano terra, sotto il portico, compreso tra quello al ristorante e quello alla discoteca. L'ingresso si apre su un ampio locale ove sono ubicati biglietteria e cassa ed un'ampia scala in muratura circolare, con doppio accesso su ambo i lati. La scala presenta gradini rivestiti in marmo e corrimano in metallo lucido. Dalla scala si accede al piano primo ove è situata l'ampia pista da ballo, ai lati della quale sono sistemati tavoli e poltroncine. Subito dietro la scala di accesso, al piano primo, troviamo un'area destinata a bar, ai lati della quale sono stati realizzati un guardaroba ed i servizi igienici. Dalla parte opposta alla scala troviamo il palco per l'orchestra, i camerini per il personale che si esibisce ed un'area, retrostante il palco, destinata ai fumatori. A lato del guardaroba è presente una porta di accesso ad un corridoio di collegamento con la discoteca grande, ubicata al piano terra.

Il grado di finiture è il seguente:

- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei servizi igienici, rivestite in piastrelle in ceramica;
- soffitto della sala da ballo con controsoffittatura realizzata in elementi circolari in alluminio ed impianto di illuminazione integrato;
- sala fumatori con finestrate con struttura in alluminio. Tale area è stata realizzata tramite tamponatura dell'esistente terrazzo, senza autorizzazioni urbanistiche;
- camerini con pavimentazione in moquette, finestre in



alluminio anodizzato ed impianto di riscaldamento con convettori elettrici;

- la struttura è dotata di n. 5 uscite di sicurezza con accesso al lastrico solare di struttura di proprietà di terzi.

Anche la discoteca piccola del piano terra e la sala da ballo del piano primo sono dotate di impiantistica e finiture adeguate al livello delle suddette strutture. Valgono anche per queste le medesime considerazioni fatte precedentemente, per la discoteca grande.

Parcheggio

L'intero complesso sportivo-ricreazionale è dotato di un ampio parcheggio che si sviluppa per l'intera lunghezza dello stesso, con n. 3 accessi carrabili dalla pubblica via. Detto parcheggio è prevalentemente sterrato e dotato di diversi esemplari di pino con funzione ombreggiante, soprattutto per gli avventori della piscina.

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE

Lo scrivente tecnico ha provveduto alla presentazione di apposita istanza di accesso agli atti, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Deruta. A seguito di tale istanza lo scrivente ha effettuato un primo accesso presso gli uffici preposti, al fine di prendere visione delle pratiche rintracciate. Successivamente il C.T.U. si recava nuovamente presso i competenti Uffici del Comune di Deruta per il ritiro di copia delle pratiche richieste. Dalle verifiche effettuate è stato possibile rintracciare le seguenti



pratiche urbanistiche per ciascuno dei cespiti del compendio

immobiliare oggetto di valutazione:

CORPO CENTRALE – DISCOTECA GRANDE ED OPERE ACCESSORIE

1. Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 63 del 21.06.1969

(allegato n. 5) relativo alla costruzione di un complesso artigianale. Detta autorizzazione è relativa al primo corpo di fabbrica realizzato (porzione est - discoteca grande al piano terra ed albergo al piano primo);

2. Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 30 del 9.03.1970

(allegato n. 6) in variante al precedente per cambio destinazione d'uso da artigianale a complesso turistico;

3. Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 30 bis del 29.01.1974

(allegato n. 7), in variante al precedente per realizzazione di due campi da tennis, oggi non più esistenti e comunque non oggetto della presente valutazione;

4. Concessione edilizia n. 803 del 30.09.1966 (allegato n. 8) e successiva domanda di sanatoria pratica n. 1078 del 01.03.1995 non ancora definita. Gli abusi da sanare riguardano:

- Ristrutturazione ed ampliamento del corpo principale sia al piano terra (realizzazione tettoia) sia al piano primo (realizzazione camere albergo);
- Installazione di n. 3 box prefabbricati da utilizzare come magazzino a servizio dell'attività;
- Realizzazione di n. 2 campi da tennis oltre a strutture



destinate a spogliatoi a servizio degli stessi.

Per quanto appurato presso i competenti Uffici del Comune di Deruta gli oneri da pagare per il rilascio della autorizzazione in sanatoria sono pari a circa euro 30.000,00 circa oltre a spese tecniche per un totale complessivo pari ad € 35.000,00. Si evidenzia inoltre che la struttura presenta una suddivisione interna degli spazi differente rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

CORPO EST – DISCOTECHE PIANO TERRA E PRIMO, RISTORANTE E CAMERE ALBERGO

1. Concessione per eseguire attività edilizia n. 192 del 18.04.1985 (allegato n. 9) per realizzazione di sala da ballo in ampliamento di struttura turistico-alberghiera esistente. Tale concessione riguarda la seconda struttura con discoteca e ristorante (piano terra), sala da ballo (piano primo) e albergo (piano secondo);
2. Concessione edilizia n. 35 del 6.11.1986 (allegato n. 10) in variante alla 72/85;
3. Concessione edilizia n. 162 del 1.12.1988 (allegato n. 11) per completamento complesso edilizio destinato ad attività turistico-alberghiera;
4. Certificato di agibilità pratiche n. 192/84-35/86-162/88 del 7.10.2005 (allegato n. 12), relativo a sala da ballo e relativi accessori al piano terra e sala da ballo e relativi accessori al piano primo. Come detto per tale struttura risulta essere stata



realizzata, senza autorizzazione, il tamponamento del terrazzo al piano primo, con realizzazione di sala fumatori, per la quale è possibile chiedere Autorizzazione in sanatoria. Di tale fatto e dei relativi costi da sostenere per sanare l'abuso si terrà conto in sede estimativa.

PISCINA ED AREA ATTREZZATA

1. Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 109 del 1.09.1973 (allegato n. 13) in variante al precedente, per realizzazione dell'impianto sportivo dotato di piscine ed area attrezzata;
2. Permesso di Costruire n. 66 del 2.09.2004 (allegato n. 14) in sanatoria per diversa sistemazione di un'area esterna destinata a servizi ed impianti sportivi privati con ristrutturazione manufatti accessori.
3. Certificato di agibilità pratica n. 66/2004 del 15.03.2005 (allegato n. 15) per l'impianto sportivo dotato di piscine ed aree attrezzate.

Sulla base dell'accesso agli atti eseguito e dello stato di fatto degli immobili, si riferisce che attualmente rimangono ancora da sanare alcune sistemazioni dell'area attrezzata della piscina (pergolato e pista da ballo all'aperto).

POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'intero complesso produttivo risulta attualmente nel possesso della ditta concordataria ad eccezione della sala ristorante che è stata ceduta con contratto di affitto di ramo di azienda. In particolare la cessione è stata fatta con atto a rogito



notaio Vincenzo Lemmi del 14.06.2004 rep. 33578 (allegato n. 16) in base al quale la _____ l. cede alla _____ il locale, l'avviamento (composto dalle autorizzazioni n. 145 e 146 rilasciate dal Comune di Deruta) e tutte le attrezzature come meglio specificato nell'elenco allegato al suddetto atto. La durata del contratto è stata fissata fino al 15.06.2007 con tacito rinnovo in assenza di comunicazione di una delle parti fatta almeno 3 mesi prima della scadenza, ad un canone annuo pari ad € 60.000,00 oltre IVA.

CRITERI ADOTTATI E STIMA DEGLI IMMOBILI

Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia estimativa adottata, descrivendone i criteri generali e precisando quelli specificatamente utilizzati per gli immobili sopra descritti.

Criteri generali di stima

Il tecnico ha ritenuto di adottare, quale criterio quello "*del più probabile valore di mercato*" e quale procedimento, quello "*sintetico comparativo*", procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti del comune di Deruta e zone limitrofe, consultando anche le principali borse immobiliari della Provincia di Perugia, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Per la determinazione del valore degli immobili si è



proceduto come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si è suddiviso ciascun immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze sono riferite alla “superficie commerciale” e sono state determinate sulla base della norma UNI 10750, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;
- nel valore degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- i valori espressi per i fabbricati tengono debitamente conto dello stato di manutenzione generale degli stessi ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant’altro compreso nel bene;
- la corte pertinenziale dei fabbricati è stata valutata autonomamente rispetto ai fabbricati;
- per la valutazione degli immobili il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico “metro quadrato”.

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto



conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

Criteri specifici per il complesso ricreativo

Per quanto concerne i criteri specifici per tale categoria di immobili da valutare, si fa presente quanto segue:

- il valore espresso tiene debitamente conto dell'epoca di realizzazione delle strutture, la prima delle quali risale all'anno 1966. Negli anni successivi si è completata l'edificazione del complesso;
- nella valutazione si è tenuto conto dell'attuale destinazione urbanistica dell'area ove il complesso sorge, la quale non permette una riconversione della destinazione d'uso, diversa dall'attuale. Si consideri anche che l'area ove il complesso sorge è l'unica, nella zona, con tale destinazione. Le aree circostanti sono infatti prevalentemente a destinazione agricola;
- nel valore delle discoteche e della sala da ballo sono compresi tutti gli impianti, gli arredi e le attrezzature fisse per destinazione, specifici per lo svolgimento di tale attività. Si tratta di impianti ed attrezzature di notevole rilevanza la cui installazione però risale a diversi anni fa. Attrezzature caratterizzate da un elevato grado di obsolescenza e che posseggono, attualmente, un limitato residuo valore solo nel caso in cui rimangano nel sito in cui si trovano;
- per esprimere il proprio giudizio valutativo lo scrivente



tecnico ha consultato, tra gli altri, l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. L'ultimo listino disponibile, 2° semestre dell'anno 2016 (allegato n. 17), riporta i seguenti valori:

- Fascia/Zona: periferica/ Frazioni San Nicolò di Celle, S. Angelo di Celle, Fanciullata, Pontenuovo, Casalina, Ripabianca
- Codice di zona: D1;
- Microzona catastale n.: 1;
- Tipologia prevalente: abitazioni civili;
- Destinazione: produttiva;
- Capannoni industriali valore: da un minimo di €/mq. 255,00 ad un massimo di €/mq. 340,00.

In mancanza di dati certi riferiti a compravendite effettivamente avvenute, in zona, in epoca recente, per immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione, lo scrivente ha ritenuto di operare come segue.

Per quanto concerne i fabbricati destinati a discoteche e sala da ballo, si è preso a riferimento il valore fornito dal listino dell'Agenzia delle Entrate per capannoni industriali. Infatti da un punto di vista strutturale i fabbricati oggetto di stima sono del tutto assimilabili a quelli ordinariamente edificati per attività produttive. Su tale valore unitario si sono apportate le dovute aggiunte e detrazioni, sulla base delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in



oggetto. I principi sui quali si sono effettuate dette aggiunte e detrazioni sono di seguito riportati.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare **positivamente** il valore ordinario del bene si evidenziano le seguenti:

- ✓ Per quanto riguarda l'attuale destinazione urbanistica dell'area, questa permette in tale ambito e previa approvazione di piano attuativo, la copertura del 30% per servizi per insediamenti residenziali e del 50% per servizi per attrezzature di interesse generale;
- ✓ L'impiantistica e le attrezzature fisse per destinazione specifiche per l'attività svolta, sono di livello e costi di realizzazione molto superiori rispetto a quelli di un capannone industriale ordinario;
- ✓ Il complesso è dotato di una adeguata superficie di corte destinata a parcheggio.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare **negativamente** il valore ordinario del bene, si evidenziano le seguenti:

- ✓ come già detto le strutture sono state edificate in epoche successive ad iniziare dall'anno 1966;
- ✓ le caratteristiche costruttive della struttura realizzata per prima sono rappresentate da struttura in acciaio, tamponatura in laterizio e copertura in eternit;
- ✓ la elevata consistenza della struttura rende la stessa difficilmente collocabile nell'attuale mercato immobiliare,



oggetto di una grave congiuntura economica;

✓ la struttura centrale (la prima realizzata in termini temporali)

presenta la copertura interamente in lastre ondulate in eternit.

Detto materiale contenente amianto deve essere costantemente

verificato in merito all'eventuale rilascio in atmosfera di

particelle potenzialmente cancerogene. Nel caso tale ultima

eventualità si verifichi, si dovrà procedere ad "incapsulare" le

lastre in eternit ovvero a bonificare l'intera copertura. Di tale

evenienza si terrà conto in sede estimativa;

✓ l'attuale congiuntura economica e di mercato del settore

edilizio non residenziale ha determinato una flessione, sia in

termini di numero di atti di compravendite effettuate

nell'ultimo periodo, sia, conseguentemente, in termini di

prezzo unitario degli immobili. In conseguenza di ciò, anche

prospettando una alienazione del compendio immobiliare in

un arco temporale di tre anni dalla data della presente

valutazione, non si può non tenere conto del fatto che nei

passati tre anni (2014-2015-2016), il comparto del mercato

immobiliare non residenziale, ha fatto registrare vistosi cali

percentuali dei volumi delle compravendite. Tali cali dei

volumi di compravendita determinano un innalzamento

dell'offerta con presenza di uno stock di invenduto che si

traduce in una progressiva svalutazione dei valori unitari

immobiliari;

✓ discoteche e locali di elevate consistenze come quella oggetto



di valutazione hanno subito un drastico calo di attrattiva dopo gli anni 80' e 90', eccezion fatta per quei locali delle città inserite nel circuito del turismo del divertimento (Riccione e tutte quelle della riviera romagnola). La struttura in oggetto, pur avendone le dimensioni, non è inserita in tale circuito, anzi è situata in una località piuttosto remota, rispetto ai centri abitati della provincia di Perugia, e con vocazione prevalentemente agricola. Al contempo, non avendo a disposizione un elevato bacino di utenti, locali come quello oggetto di stima, hanno visto attenuarsi progressivamente il numero di presenze, per effetto della concorrenza di locali storici di medie-piccole dimensioni, maggiormente in voga in tale periodo. Prova di ciò è che la maggior parte delle discoteche storiche della Provincia di Perugia hanno ormai cessato la propria attività da anni (Quasar, Etoile, ecc.).

Criteri specifici per la piscina e l'area scoperta attrezzata

Per quanto riguarda l'impianto sportivo nel suo complesso si sono considerati i seguenti aspetti:

- l'impianto nel suo complesso è stato realizzato nell'anno 1971 circa e già comprendeva la piscina grande e la struttura principale che ospita spogliatoi, docce e biglietteria, così come sono attualmente. La piscina piccola è stata invece sostituita con l'attuale diversi anni fa;
- le attuali condizioni d'uso e manutenzione delle strutture risultano precarie per diversi aspetti: impiantistica degli



spogliatoi e delle docce, pavimentazione del lastrico solare degli spogliatoi e docce, ecc.;

- l'attuale gestione di un impianto sportivo di tali dimensioni presenta dei costi notevoli se paragonati al limitato arco temporale di attività (in stagioni favorevoli da giugno a settembre);
- l'area attrezzata è di fatto costituita da ampia porzione lastricata in parte destinata ai fruitori delle piscine ed in parte destinata a bar e pista da ballo all'aperto;
- l'impianto sportivo e ricreativo è l'unico esistente nella zona. Impianti sportivi di tale entità si ritrovano infatti solo a Marsciano, Tavernelle e Perugia.

Criteri specifici per la struttura alberghiera

Come detto il complesso oggetto di valutazione comprende anche camere da letto al piano primo della struttura centrale ed al piano secondo di quella posta ad est del complesso oltre che di una sala ristorante. Per detta destinazione si è tenuto in considerazione quanto segue:

- la sala ristorante risulta attualmente ceduta a terzi con contratto di affitto di ramo di azienda;
- entrambe le strutture alberghiere si compongono solo ed esclusivamente di camere da letto con relativi servizi;
- dette strutture non sono attualmente ultimate: quella del piano secondo è quasi ultimata mentre l'altra è allo stato grezzo;
- le attuali condizioni d'uso e conservazione sono precarie per



entrambi con evidenti segni di abbandono e vandalismo;

- tali strutture non sono state mai ultimate e mai utilizzate dall'anno della loro edificazione. Si deve quindi presumere una improduttività funzionale che di fatto, anche negli anni economicamente floridi, ha impedito alla proprietà l'avviamento anche di tale attività ricettiva;
- il valore espresso per la sala ristorante tiene conto dell'esistenza di un contratto di affitto di ramo di azienda.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato si propone di seguito la valutazione degli immobili:

Sala discoteca ed accessori

mq. 2.030 x €/mq. 400,00 = € 812.000,00

Uffici

mq. 86 x €/mq. 800,00 = € 68.800,00

Discoteca piccola (Matrioska)

mq. 971 x €/mq. 450,00 = € 436.950,00

Sala liscio Piano I°

mq. 1.454 x €/mq. 440,00 = € 639.760,00

Magazzino Piano I° sottostrada

mq. 441 x €/mq. 250,00 = € 110.250,00

Albergo in costruzioni Piano I°

mq. 540 x €/mq. 300,00 = € 162.000,00

Albergo Piano II°

mq. 427 x €/mq. 400,00 = € 170.800,00

Ristorante



mq.	529 x €/mq. 550,00 =	€	290.950,00
Piscina - spogliatoi			
mq.	331 x €/mq. 250,00 =	€	82.750,00
Piscina – vasca grande			
mq.	594	€	75.000,00
Piscina – vasca piccola			
mq.	93	€	26.000,00
Piscina – Bar, pista da ballo ed attrezzata			
mq.	235 x €/mq. 85,00 =	€	19.975,00
Piscina – corte			
mq.	3.485 x €/mq. 65,00 =	€	226.525,00
Parcheggio complesso			
mq.	4.697 x €/mq. 20,00 =	€	93.940,00
Area sedime complesso edilizio			
mq.	4.566 x €/mq. 10,00 =	€	45.660,00
Totale generale		€	3.261.360,00
Al valore complessivo, come sopra riportato, si detrae			
l'importo per la sanatoria degli abusi per il primo corpo di			
fabbrica del complesso realizzato, pari ad € 35.000,00.			
Per cui si ha:			
3.261.360,00 – 35.000,00		=	€ 3.226.360,00
Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione dei beni			
immobili, si veda la relativa tabella di determinazione			
consistenze e stima prodotta (allegato n. 18).			
A.2) IMMOBILI IN DERUTA – FABBRICATO E			



RELATIVA CORTE IN AREA PRODUTTIVA TURISTICA**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI****OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Si procede di seguito, per ciascun bene immobile, ad illustrarne l'attuale individuazione catastale:

COMUNE DI DERUTA

CATASTO DEI FABBRICATI

INTESTATI:

- con sede in Deruta – proprietà 1/1.

Fg.	Part.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
8	39/ 2	A/4	1	6 vani	€ 303,68
8	39/ 3	A/4	1	6,5 vani	€ 328,98
8	39/ 4	C/6	3	40 m ²	€ 47,51
8	39/ 5	C/6	3	95 m ²	€ 112,85
8	39/ 6	C/2	5	65 m ²	€ 60,43
8	39/ 7	A/2	2	7,5 vani	€ 600,38

CATASTO TERRENI

Fg.	Part.	Qualità.	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
8	39	ENTE URBANO		0.23.20		

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata identificazione, si vedano visure catastali (vedi allegato n. 1), planimetria catastale vax scala 1:2000 (vedi allegato n. 2) e planimetrie urbane scala (allegato n. 19).

Si evidenzia che l'attuale stato di fatto del fabbricato non corrisponde alla rappresentazione grafica delle planimetrie



catastali.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente relazione consistono in un fabbricato ex colonico, ristrutturato, con relativa corte pertinenziale, ubicato in Comune di Deruta, frazione S. Nicolò di Celle, voc. Santa Cristina. Detto compendio si trova nelle immediate vicinanze del complesso di cui al capitolo precedente A.1.

In particolare il compendio in oggetto comprende un fabbricato con relativa corte pertinenziale prospiciente la pubblica via. Corte che risulta essere parzialmente recintata e precisamente:

- per l'intero fronte strada con muretto in calcestruzzo e sovrastante ringhiera metallica, con due cancelli carrabili di cui uno a due ante ed uno scorrevole, dotato di automatismo elettrico;
- lungo il versante sud con pali in c.a. precompresso e rete metallica a maglie romboidali.

I versanti ovest e nord non presentano alcuna delimitazione.

La corte sul versante prospiciente la pubblica via risulta prevalentemente sterrata con tre aiuole a prato, delimitate da cordoli in calcestruzzo.

Il fabbricato si articola in due piani fuori terra e presenta struttura principale in muratura portante intonacata e tinteggiata,



tetto a più falde in coppi. Sulla struttura, lungo il prospetto principale, è stato realizzato un portico con colonne in calcestruzzo armato gettato in opera, copertura parte in lastrico a costituire un terrazzo con piccola falda in coppi. Sul retro del fabbricato è presente un corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra, edificato in aderenza al fabbricato principale, di cui si dirà dettagliatamente in seguito.

Il piano terra del fabbricato è interamente al grezzo e articolato in n. 6 locali, compresi quelli del corpo di fabbrica edificato in aderenza al fabbricato principali, privi di tutte le ordinarie opere di finitura interna. Oltre ai suddetti locali il piano terra si compone anche di un portico, al di sotto del quale, ai versanti nord e sud, troviamo altrettanti vani scala di accesso alle unità del piano primo. Tale ultimo piano infatti si compone di due unità collegate solo esternamente tramite il terrazzo che rappresenta il solaio di copertura del portico. Di dette due unità attualmente, quella del versante sud è ultimata e destinata a residenza, mentre quella del versante nord è in corso di realizzazione e non ultimata.

Unità ultimata posta sul versante sud

Detta unità si raggiunge tramite il vano scala posto sul medesimo versante e si articola in ingresso, soggiorno, cucina, corridoio di accesso alla zona notte, due bagni e tre camere da letto. Dalla cucina e da una delle camere da letto si accede ad un ampio terrazzo posto sul versante ovest, che rappresenta il solaio



di copertura del corpo di fabbrica edificato in aderenza al fabbricato. Detto terrazzo è interamente lastricato in piastrelle di clinker con parapetto perimetrale in muratura. Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- pavimentazione della zona giorno in piastrelle di cotto;
- pavimentazione del corridoio della zona notte e delle camere rivestita in parquet;
- pavimentazione dei bagni in piastrelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni e della parete attrezzata della cucina, rivestite in piastrelle in ceramica;
- soggiorno dotato di camino in muratura;
- porte in legno al naturale;
- finestre in legno al naturale dotate di vetro camera e privi di infisso esterno;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto termo-idraulico dotato di radiatori in lega leggera;
- bagni dotati degli usuali accessori, di cui uno con vasca ed uno con doccia.

Dal vano scala, tramite una porta-finestra, si accede ad una loggia esterna, posta in collegamento con il terrazzo posto sul prospetto principale (lato est prospiciente la pubblica via). Detto terrazzo, interamente lastricato in clinker e dotato di parapetto in muratura, è l'unico collegamento con l'altra unità del piano primo.



Unità non ultimata posta sul versante nord

Anche detta unità si raggiunge attraverso un autonomo e funzionale vano scala posto sull'omologo versante del fabbricato.

Detta unità risulta essere attualmente al grezzo e precisamente:

- pavimenti con massetto in calcestruzzo non rivestito;
- pareti intonacate e tirate per la tinteggiatura;
- finestre poste in opera senza infisso esterno;
- porte mancanti;
- impianto di riscaldamento con tubazioni installate;
- impianto elettrico con scatole poste in opera ma prevalentemente prive di frutti:
- sanitari dei bagni mancanti.

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE

Lo scrivente tecnico ha provveduto alla presentazione di apposita istanza di accesso agli atti, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Deruta. A seguito di tale istanza è stato possibile rintracciare le seguenti pratiche urbanistiche rilasciate:

- Concessione Edilizia n. 99/95 del 11.11.1996 prot. n. 8993 (allegato n. 20) relativo alla ristrutturazione.

A seguito dell'accesso esperito si è potuto appurare che lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde allo stato autorizzato con il suddetto titolo abilitativo. In particolare le opere attualmente presenti e non autorizzate sono le seguenti:

1. incremento di volumetria relativa ai vani scala di accesso alle due unità del piano primo che erano autorizzati esternamente



al fabbricato;

2. delocalizzazione del corpo di fabbrica che è stato edificato in aderenza al fabbricato principale, mentre, come evidenziato dagli elaborati progettuali allegati alla C.E. 99/95 e dalla planimetria vax scala 1:2000 (vedi allegato n. 2) era posizionato ad una distanza di m. 6,50 circa dallo spigolo sud-ovest del medesimo fabbricato principale;

3. modifica dei prospetti del fabbricato.

Sulla base delle informazioni assunte presso i competenti uffici del Comune di Deruta risulta che tali opere sono sanabili a fronte della presentazione di una richiesta e del pagamento di oneri per un totale di € 7.000,00 (comprese spese tecniche), ad eccezione dei seguenti:

- la destinazione d'uso residenziale assentito con la suddetta autorizzazione urbanistica non è più consentito dal vigente Piano Regolatore Generale;
- la delocalizzazione del corpo di fabbrica oggi edificato in aderenza al fabbricato principale era consentita solo a fronte dell'approvazione di un Piano Attuativo. Gli abusi commessi in assenza di un Piano Attuativo non sono sanabili.

Di tutti tali ultimi aspetti si terrà conto in sede valutativa.

POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato e la relativa corte pertinenziale è nel possesso della ditta concordataria, ad eccezione dell'unità abitativa posta al piano primo del versante sud, attualmente abitata dalla Signora



.....), ex coniuge di uno del socio), senza contratto di locazione.

CRITERI ADOTTATI E STIMA DEGLI IMMOBILI

Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia estimativa adottata, descrivendone i criteri generali e precisando quelli specificatamente utilizzati per gli immobili sopra descritti.

Criteri generali di stima

Il tecnico ha ritenuto di adottare, quale criterio quello "*del più probabile valore di mercato*" e quale procedimento, quello "*sintetico comparativo*", procedendo alle necessarie misurazioni



dei beni ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti del comune di Deruta e zone limitrofe, consultando anche le principali borse immobiliari della Provincia di Perugia, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Per la determinazione del valore degli immobili si è proceduto come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si è suddiviso ciascun immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze sono riferite alla "superficie commerciale" e sono state determinate sulla base della norma UNI 10750, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;
- nel valore degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- i valori espressi per il fabbricato tengono debitamente conto



dello stato di manutenzione generale dello stesso ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nel bene;

- la superficie relativa al corpo di fabbrica delocalizzato abusivamente non è stata considerata in sede estimativa e si è tenuta in debita considerazione l'abusività del manufatto;
- al valore degli immobili è stato detratto il presunto costo per la sanatoria delle opere abusive;
- la corte pertinenziale dei fabbricati è stata valutata autonomamente rispetto ai fabbricati;
- per la valutazione degli immobili il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare **positivamente** il valore ordinario dei beni si evidenziano le seguenti:

- ✓ il fabbricato presenta una certa suscettività ad essere trasformato in attività turistico-ricettiva;
- ✓ il fabbricato è dotato di relativa corte pertinenziale esclusiva, e di ottima accessibilità dalla pubblica via.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare **negativamente** il valore ordinario del bene, si evidenziano le seguenti:

- ✓ gli immobili sono situati all'interno di un'area



prevalentemente agricola e con scarsa vocazione turistico-ricettiva;

✓ gli immobili sono circondati da terreni attualmente destinati a parcheggio per gli avventori del complesso sportivo-ricreativo di cui ai capitoli precedenti;

✓ l'attuale congiuntura economica e di mercato del settore edilizio ha determinato una flessione, sia in termini di numero di atti di compravendite effettuate nell'ultimo periodo, sia, conseguentemente, nel prezzo unitario degli immobili.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato si propone di seguito la valutazione degli immobili:

Fabbricato – fondi Piano terra

mq. 242 x €/mq. 300,00 = € 72.600,00

Fabbricato – portico Piano terra

mq. 32 x €/mq. 850,00 = € 27.200,00

Fabbricato – appartamento abitato Piano I°

mq. 129 x €/mq. 850,00 = € 109.650,00

Fabbricato – appartamento al grezzo Piano I°

mq. 135 x €/mq. 500,00 = € 67.500,00

Corte fabbricato

mq. 2.078 x €/mq. 10,00 = € 20.780,00

Totale generale € 297.730,00

Al valore complessivo, come sopra riportato, si detrae l'importo per la sanatoria degli abusi per il primo corpo di fabbrica del complesso realizzato, pari ad € 7.000,00.



Per cui si ha:

$$297.730,00 - 7.000,00 = \text{€ } 290.730,00$$

Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione dei beni immobili, si veda la relativa tabella di determinazione consistenze e stima prodotta (vedi allegato n. 18).

A.3) TERRENI IN DERUTA E PERUGIA

Si propone di seguito l'attuale individuazione catastale dei beni immobili oggetto di valutazione.

COMUNE DI DERUTA

CATASTO TERRENI

INTESTATI:

- con sede in Deruta – proprietà 1/1.

Fg.	Part.	Qualità.	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
8	264	semin arbor	1	0.04.68	€ 2,90	€ 2,42
8	265	semin arbor	1	0.01.48	€ 0,92	€ 0,76
8	297	semin arbor	1	0.02.20	€ 1,36	€ 1,14
8	303	semin arbor	1	0.00.85	€ 0,53	€ 0,44

CATASTO TERRENI

INTESTATI:

- CON SEDE IN DERUTA – proprietà 1000/1000.

Fg.	Part.	Qualità.	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
8	299	seminativo	1	0.71.35	€ 44,22	€38,69
8	301	semin arbor	1	0.29.90	€ 18,53	€15,44

CATASTO TERRENI



INTESTATI:

- SOC. RESP LIM ----- I CON SEDE IN

DERUTA S NICOLO' DI CELLE – proprietà 1000/1000.

Fg.	Part.	Qualità.	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
8	158	semin arbor	1	0.05.20	€ 3,22	€ 2,69
8	166	semin arbor	1	0.63.10	€ 39,11	€ 32,59
8	167	area rurale		0.03.50		
8	208	semin arbor	1	0.70.50	€43,22	€ 36,41

COMUNE DI PERUGIA

CATASTO TERRENI

INTESTATI:

- ----- .. con sede in Deruta – proprietà 1/1.

Fg.	Part.	Qualità.	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
151	953	seminativo	5	0.13.40	€ 1,38	€ 1,25
151	1214	seminativo	5	0.00.84	€ 0,09	€ 0,08

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata identificazione, si vedano visure catastali (vedi allegato n. 1) e planimetria catastale vax scala 1:2000 ed ortofoto con sovrapposto il reticolo catastale, per il solo terreno di Perugia (allegato n. 23).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di valutazione consistono terreni con varia destinazione ubicati nei pressi delle strutture precedentemente descritte ai punti A.1 e A.2.

TERRENO IN DERUTA CON DESTINAZIONE FS ED E

Detto terreno si sviluppa a nord del complesso sportivo-ricreativo (immobili di cui al precedente capitolo A.1) e rispetto a questo è assolutamente autonomo e funzionale. In particolare, dalla pubblica via, si percorre una strada privata sterrata che conduce a detto terreno che risulta interamente pianeggiante e sterrato. Ai lati di detto terreno sono attualmente ubicate alcune attrezzature mobili ed al centro dello stesso è presente un lampione per illuminazione notturna. Tale terreno è stato infatti fino ad oggi adibito a parcheggio dell'attività sportivo-ricreativa.

TERRENO IN DERUTA CON DESTINAZIONE DTC1-P-E

Il terreno in oggetto si sviluppa sul retro del complesso precedentemente descritto al capitolo A.2. Tale terreno è in parte prospiciente la pubblica via e facilmente raggiungibile da questa attraverso gli esistenti ingressi. Trattasi di terreno interamente pianeggiante, parzialmente asfaltato e dotato di illuminazione notturna. Anche in tale caso infatti il terreno è utilizzato quale parcheggio a servizio dell'attività ricreativa (discoteche e sala da ballo).

TERRENO IN PERUGIA CON DESTINAZIONE CE 45

Trattasi di un piccolo lotto di terreno ubicato in Comune di Perugia, loc. San Marco, strada dei Conservoni, raggiungibile attraverso l'esistente omonima viabilità. Trattasi di un terreno prevalentemente boscato.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Per quanto concerne i terreni siti nel Comune di Deruta si è



proceduto a verificare, presso i competenti Uffici, l'attuale destinazione urbanistica degli stessi. Per il terreno edificabile sito in Perugia, si è invece richiesto il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica. Si procede di seguito a dare descrizione delle attuali destinazioni urbanistiche dei terreni:

Terreno in Deruta con destinazioni FS ed E (part. 264-265-297-299-301-303)

Le particelle 264-265-297-299-303 sono classificate dal vigente P.R.G. del Comune di Deruta come "FS" (si veda estratto del P.R.G. – allegato n. 24). In particolare gli artt. 46-47 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegato n. 25) effettua la seguente classificazione:

Aree per i servizi e le attrezzature di interesse generale di livello urbano, comunale e sovracomunale. Tale aree sono a loro volta suddivise in vari ambiti, tra cui è compresa la seguente:

AS – Attrezzature sportive comprendenti aree ed edifici attrezzati per la pratica sportiva agonistica. Nello specifico, all'interno di tale categoria, l'area in oggetto è classificata

FS – aree comprendente prevalentemente edifici specialistici ed attrezzature per le attività sportive al coperto

L'art. 47 comma 5 delle N.T.A. regola i parametri per le aree per servizi e le attrezzature di interesse generale come di seguito riportato:

- Servizi per insediamenti residenziali con indice di copertura pari al 30%;



- Servizi ed attrezzature di interesse generale con indice di copertura del 50%.

Lo stesso art. 47, al comma 6 stabilisce che per le aree classificate AS i parametri da rispettare, previa presentazione di un piano attuativo sono le seguenti:

- Superficie minima a parcheggio 15%;
- Superficie minima attrezzata a verde 15%;
- Superficie massima attrezzata a sport 70%.

La particella 301 è classificata E/PA – area di particolare interesse agricolo (vedi allegato n. 24).

Terreno in Deruta con destinazioni DTC1 - P ed E (partt. 39/-158-166-167-208)

Le particelle 39-58-167-166/p e 208/p sono classificate dal vigente P.R.G. del Comune di Deruta come “DT – *Ambiti urbani di trasformazione produttivi-turistici*” (si veda estratto del P.R.G. – allegato n. 24). In particolare l’art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegato n. 26) per le aree DTC1 riporta i seguenti parametri:

- Volume massimo mc. 5.000;
- Distanze minime da confini (m. 5), da strade (m. 7,5) e da fabbricati fronteggiati se alti più di m. 10 (m. 12);
- Rapporto massimo di copertura 40%;
- Altezza massima m. 9,5.

Le particelle 166/p e 208/p sono classificate “P – *parcheggi*”, per i quali, all’interno di ciascun ambito in cui gli



stessi si trovano, sono stabiliti i relativi parametri. Per i parcheggi a servizio delle aree DTC1, un posto auto non deve essere inferiore a m. 2,5 x m. 5 e la larghezza della corsia di manovra deve essere di m. 5.

Le particelle 166/p e 208/p sono classificate E/PA – area di particolare interesse agricolo.

Terreno in Perugia con destinazione CE45 (partt. 953-1214)

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Perugia con prot. N. 2017/0044953 del 6.03.2017 (allegato n. 27), il terreno rientra in area classificata dal PRG strutturale come “CE45 - comparti edificatori residenziali” art. 94 del TUNA (allegato n. 28), secondo cui gli interventi edificatori sono subordinati alla approvazione di piani attuativi, anche per stralci, mentre nel PRG operativo l’area è classificata come boscata. Dal suddetto Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che per l’area comprendente il comparto in oggetto esiste la sovrapposizione di “bosco” dal P.T.C.P. (art. 27 del T.U.N.A.). Inoltre l’area risulta essere percorsa dal fuoco ai sensi della Legge 353/00. Per tutti tali motivi l’area in oggetto è attualmente priva di suscettività edificatoria.

POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Tutti i terreni oggetto della presente valutazione risultano attualmente nel possesso della ditta concordataria.

CRITERI ADOTTATI E STIMA DEGLI IMMOBILI



Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia estimativa adottata, descrivendone i criteri generali e precisando quelli specificatamente utilizzati per gli immobili sopra descritti.

Criteri generali di stima

Il tecnico ha ritenuto di adottare, quale criterio quello "*del più probabile valore di mercato*" e quale procedimento, quello "*sintetico comparativo*", procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti del comune di Deruta e Perugia e zone limitrofe, consultando anche le principali borse immobiliari della Provincia di Perugia, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Per la determinazione del valore degli immobili si è proceduto come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si è suddiviso ciascun immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:



- le consistenze sono state desunte sulla base della superficie catastale;
- nel valore degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- i valori espressi tengono debitamente conto dell'attuale classificazione dei terreni nei vigenti P.R.G. dei Comuni in cui gli stessi sono ubicati;
- per la valutazione degli immobili il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Si precisa che nella determinazione del valore si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene descritto in precedenza

Tra le caratteristiche in grado di influenzare **positivamente** il valore ordinario dei beni si evidenziano le seguenti:

- ✓ tutti i terreni siti in Comune di Deruta sono facilmente accessibili dalla pubblica via, pianeggianti e di forma regolare;
- ✓ i terreni siti in Deruta, classificati FS, DTC1 e P sono dotati di impianto di illuminazione notturna tramite la presenza di alcuni lampioni;
- ✓ le superfici di tutti i terreni determinano consistenze non troppo elevate e quindi di buona appetibilità commerciale.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare **negativamente** il valore ordinario del bene, si evidenziano le seguenti:



✓ per quanto riguarda i terreni siti in Comune di Deruta, classificati FS e DTC1, l'ubicazione dei medesimi in un'area prevalentemente agricola e lontana da centri abitati rendono tali terreni difficilmente collocabili ed appetibili dal mercato immobiliare;

✓ per quanto concerne il terreno sito in Perugia, lo stesso risulta attualmente privo di suscettività edificatoria.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato si propone di seguito la valutazione degli immobili:

Terreno in Deruta classificato FS ed E

mq. 8.056 x €/mq. 26,00 = € 209.456,00

mq. 2.990 x €/mq. 3,50 = € 10.465,00

Totale generale € 219.921,00

Terreno in Deruta classificato DTC1-P-E

mq. 1.725 x €/mq. 28,00 = € 48.300,00

mq. 7.938 x €/mq. 12,00 = € 95.256,00

mq. 3.013 x €/mq. 3,50 = € 10.545,50

Totale generale € 154.101,50

Terreno in Perugia classificato CE45

mq. 1.424 x €/mq. 10,00 = € **14.240,00**

Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione dei beni immobili, si veda la relativa tabella di determinazione consistenze e stima prodotta (vedi allegato n. 18).

**ISCRIZIONI IPOTECARIE A CARICO DELLA DITTA
CONCORDATARIA**



Lo scrivente tecnico ha eseguito le necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, Servizio Pubblicità Immobiliare, a carico della ditta concordataria (vedi elenco formalità – allegato n. 29). Da tali verifiche, alla data del 18/05/2017, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- iscrizione n. 3417 del 13/12/1996 (allegato n. 30) per ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo, gravante sul complesso sportivo-ricreativo, a favore della Banca Nazionale del lavoro S.p.a. e contro Tale iscrizione presenta anche un'annotazione n. part. 560 del 5/03/1997 per erogazione a saldo;
- iscrizione n. 2351 del 15/05/1999 (allegato n. 31) per ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo, gravante, tra gli altri, sul fabbricato in zona turistica, a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.a. e contro ed altri soggetti terzi. Tale iscrizione presenta anche le seguenti annotazioni: n. 2200 del 25/03/2006 per quietanza e conferma – n. 1827 del 13/06/2016 per surrogazione. E' inoltre presente un'iscrizione per rettifica n. part. 2727 dell'1/04/2006;
- iscrizione n. 5272 del 21/11/2000 (allegato n. 32) per ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo, gravante sul complesso sportivo-ricreativo, a favore della Banca Nazionale del lavoro S.p.a. e contro Tale iscrizione presenta anche un'annotazione n. 679 del 5/03/2001 per quietanza e conferma;



- iscrizione n. 4406 del 18/06/2004 (allegato n. 33) per ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo, gravante sul complesso sportivo-ricreativo, a favore della Banca Nazionale del lavoro S.p.a. e contro Tale iscrizione presenta anche un'annotazione n. 3647 del 26/08/2004 per erogazione a saldo;
- iscrizione n. 5049 del 19/08/2009 (allegato n. 34) per ipoteca legale, gravante sugli immobili oggetto della presente relazione, a favore della Equitalia Perugia S.p.a. e contro
- iscrizione n. 2034 del 4/05/2011 (allegato n. 35) per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, gravante, tra gli altri, sugli immobili oggetto della presente relazione, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. e contro
l altri.

Alla medesima data di ispezione (18.05.2017) sono inoltre presenti le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione n. 462 del 10/01/2012 (allegato n. 36) per pignoramento immobiliare di parte del complesso sportivo-ricreativo, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. e contro
- trascrizione n. 3044 del 20/02/2017 (allegato n. 37) per decreto di ammissione a concordato preventivo a favore della Massa dei Creditori della S.r.l. e contro
l..



B) BENI MOBILI

Per quanto riguarda i beni mobili oggetto di stima, il tecnico, nella individuazione degli stessi, si è basato sugli allegati alla relazione tecnico estimativa a firma del Dr. Agr. Roberto Catalani datata 20.07.2015, allegata al ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo, depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Spoleto e su quanto allo stesso mostrato durante gli accessi effettuati per le operazioni di inventario.

La valutazione dei beni mobili è risultata essere abbastanza difficoltosa vista l'elevata eterogeneità per categoria di appartenenza ed estremamente particolare e specifica per il settore cui la maggior parte dei beni appartiene.

Infatti l'inventario comprende:

- Attrezzatura ed arredi da Ufficio;
- Arredo e mobilio per discoteca;
- Banconi vendita bevande;
- Casse automatiche;
- Attrezzatura ed impiantistica di illuminazione;
- Attrezzatura ed impiantistica fonica.

In conseguenza di ciò le indagini di mercato effettuate sono state molto laboriose vista la difficoltà di valutazione di alcune delle categorie di beni mobili (ad esempio tutta l'attrezzatura riguardante gli impianti luce ed audio delle sale da ballo), determinata anche dalla rapida ed elevata obsolescenza



tecnologica cui le stesse sono soggette oltre che dal limitato mercato di riferimento.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI MOBILI

Per quanto riguarda l'aspetto economico della stima, in relazione alla tipologia dei mobili in oggetto e dello scopo della presente relazione peritale, il criterio più idoneo a rispondere al quesito è quello della individuazione "*del più probabile valore di mercato*". In base a ciò lo scrivente ha ritenuto di dover adottare, quale procedimento di stima, quello "*sintetico comparativo*".

Per l'acquisizione delle informazioni mercantili, vista la natura e la destinazione della maggior parte dei beni mobili, si sono adottati valori di riferimento di immediato realizzo per la cessione a soggetti ed intermediari di settore. I valori indicati sono da considerare al netto IVA.

Nella valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun bene mobile e dello stato di conservazione e d'uso in cui gli stessi si trovavano al momento in cui sono stati visionati.

Per quanto concerne le operazioni di inventario, il tecnico si è basato sulle consistenze comunicate dalla ditta concordataria, riscontrandone le effettive quantità per mezzo di un completo controllo.

Nella valutazione dei beni mobili si è tenuto inoltre conto dei seguenti fattori:

- il valore espresso per i beni mobili tiene conto dell'effettivo



stato di manutenzione in cui gli stessi si trovavano alla data dell'inventario;

- per quanto concerne le attrezzature relative agli impianti audio e di illuminazione delle sale da ballo, non è stato possibile verificarne il completo, effettivo funzionamento;
- la valutazione di tutte le attrezzature da discoteca tiene conto della elevata obsolescenza tecnologica cui le stesse sono soggette e dello scarso mercato di riferimento del settore, oltre che degli elevati costi da sostenere nel caso in cui dette attrezzature debbano essere smobilizzate dall'attuale sede

Il valore dei beni mobili complessivamente stimato è quindi pari ad € 103.862,60.

Per ulteriore dettaglio in merito all'inventario e stima dei beni mobili, si veda la relativa tabella (allegato n. 38).

RIEPILOGO DEI VALORI DEL COMPENDIO

AFFERENTE LA DITTA CONCORDATARIA

Sulla base di tutto quanto sopra riportato lo scrivente tecnico riporta sinteticamente di seguito il riepilogo dei valori stimati per il compendio immobiliare e mobiliare, afferente la ditta concordataria:

BENI IMMOBILI

Complesso sportivo-ricreativo € **3.226.360,00**

Area produttiva – fabbricato e corte € **290.730,00**

Terreni € **388.262,50**

BENI MOBILI



Arredi ed attrezzature	€	<u>103.862,60</u>
-------------------------------	---	--------------------------

Totale generale	€	4.009.215,10
------------------------	---	---------------------

ELENCO ALLEGATI

1. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia –
Territorio, Servizi catastali – visure;

2. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia –
Territorio, Servizi catastali – planimetria catastale vax scala
1:2000;

3. Ortofoto a colori con sovrapposizione del catastale;

4. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia –
Territorio, Servizi catastali – planimetrie urbane;

5. Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 63 del 21.06.1969;

6. Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 30 del 9.03.1970;

7. Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 30 bis del
29.01.1974;

8. Concessione edilizia n. 803 del 30.09.1966e successiva
domanda di sanatoria pratica n. 1078 del 01.03.1995 non
ancora definita;

9. Concessione per eseguire attività edilizia n. 192 del
18.04.1985;

10. Concessione edilizia n. 35 del 6.11.1986 in variante alla
72/85;

11. Concessione edilizia n. 162 del 1.12.1988;

12. Certificato di agibilità pratiche n. 192/84-35/86-162/88 del
7.10.2005;



- | |
|--|
| 13. Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 109 del 1.09.1973; |
| 14. Permesso di Costruire n. 66 del 2.09.2004; |
| 15. Certificato di agibilità pratica n. 66/2004 del 15.03.2005; |
| 16. Atto a rogito notaio Vincenzo Lemmi del 14.06.2004 rep.
33578; |
| 17. Listino dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle
Entrate, 2° semestre dell'anno 2016 |
| 18. Tabella determinazione consistenze e stima beni immobili; |
| 19. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia –
Territorio, Servizi catastali – planimetrie urbane; |
| 20. Concessione Edilizia n. 99/95 del 11.11.1996 prot. n. 8993; |
| 21. Agenzia delle Entrate-Servizio Pubblicità Immobiliare di
Perugia – elenco formalità; |
| 22. Agenzia delle Entrate-Servizio Pubblicità Immobiliare di
Perugia – note di trascrizione n. 14983/2011-14984/2011-
5771/2014; |
| 23. Estratto del vigente P.R.G. del Comune di Deruta; |
| 24. Stralcio Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Deruta
- artt. 46-47; |
| 25. Stralcio Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Deruta
- art. 45; |
| 26. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune
di Perugia con prot. N. 2017/0044953 del 6.03.2017 |
| 27. T.U.N.A. del Comune di Perugia - art. 94; |
| 28. Stralcio del P.R.G. operativo del Comune di Perugia; |



29. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia –

Servizio di Pubblicità Immobiliare – elenco formalità;

30. iscrizione n. 3417 del 13/12/1996;

31. iscrizione n. 2351 del 15/05/1999;

32. iscrizione n. 5272 del 21/11/2000;

33. iscrizione n. 4406 del 18/06/2004;

34. iscrizione n. 5049 del 19/08/2009;

35. iscrizione n. 2034 del 4/05/2011;

36. trascrizione n. 462 del 10/01/2012;

37. trascrizione n. 3044 del 20/02/2017;

38. Tabella di inventario e stima dei beni mobili.

* * * * *

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto
dal Signor Giudice Delegato.

Deruta, 24 maggio 2017

Il C.T.U.

Dr. Agr. Luigi Lamincia

