

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

Perugia, 21 maggio 2019

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 6/2019

***** con sede in *****

Giudice Delegato Dott.ssa Arianna De Martino

Curatore Dott. Sergio Freddio

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
BENI IMMOBILI

Allegati 11 CTU e documentazione fotografica Dott. Agr. Riccardo Trabalza



Via dei Filosofi, 41/A — 06126 Perugia Tel
075/5733240fax 075/5737567 info@studiotrabalza.it
— r.trabalza@epap.conafpec.it

PREMESSA

In data 22 gennaio 2019 il Dott. Sergio Freddio nominava il sottoscritto Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in via dei Filosofi n. 41/A,

Dott. Agr. Riccardo Trabalza
iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 per la stima del valore dei beni mobili ed immobili di proprietà della Società fallita; in pari data lo scrivente comunicava tramite pec l'accettazione dell'incarico (Allegato n. I — nomina del Curatore), In data 25 gennaio 2019 il GD. disponeva che l'esperto stimatore provvedesse all'accettazione dell'incarico trasmettendo atto di accettazione mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale (Allegato n. 2), documento depositato telematicamente in data 29 gennaio 2019 (Allegato n. 3).

CIÒ PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ

Denominazione attuale: "*****"

Sede Sociale: *****

Partita Iva: *****

DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili afferenti alla procedura, lo scrivente ritiene idoneo raggruppare i beni in un unico lotto e precisamente:

Piena proprietà di complesso immobiliare a destinazione turistica ubicato in Comune di Gubbio, Fraz. Torre Calzolari, Via della Villa n. 2/4/6, composto da edificio adibito a ristorante e servizi, fabbricato adibito ad albergo, porzione di edificio destinata a negozio, n. 2 fabbricati adibiti a magazzino e rimessa attrezzi, corte pertinenziale adibita a parco con sovrastante piscina e manufatto ospitante locali tecnici e spogliatoi, appezzamento di terreno, in parte di natura edificabile, con soprastante vecchio fabbricato colonico in cattive condizioni, cabina elettrica e locali di accumulo acqua.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare in oggetto è ubicato in Comune di Gubbio, Fraz. Torre Calzolari, Via della Villa ed è costituito da un nucleo di edifici a destinazione turistica e commerciale, realizzati in epoche differenti e con diverse caratteristiche costruttive (Allegato n. 4 — estratti di mappa), I fabbricati sono ubicati all'interno di una proprietà di ha 2,55 circa, divisa in due corpi attraversati dalla via pubblica e destinati in parte a parco e giardino, in parte a parcheggio ed in parte allo stato incolto.

Il compendio è raggiungibile dall'uscita "Torre Calzolari" della SS219 percorrendo Via dei Calzolari in direzione nord e svoltando a destra in Via della Villa (Allegato ne 5 — foto ae-

Il corpo ubicato a sud-ovest, ospitante il complesso turistico ed il negozio, ha una superficie, tra coperta e scoperta, di mq 14.670 ed è in parte recintato tramite rete metallica ancorata a paletti in ferro infissi nel terreno ed in parte tramite muri di cinta; sono presenti n. 2 accessi carrabili da Via della Villa provvisti di cancelli in ferro ad apertura manuale ed un accesso pedonale tramite cancelletto in ferro; è inoltre presente un ulteriore ingresso da Via dei Calzolari tramite un cancello carrabile metallico ad apertura manuale che immette nel parco. L'ampia corte pertinenziale, illuminata tramite lampioni, è occupata da un parco con presenza di numerosi alberi ad alto fusto, alcuni anche di importanti dimensioni, siepi e piante arbustive; è presente un impianto di irrigazione interrato, da ripristinare in alcune sue componenti. Allo stato attuale il parco è in stato di abbandono e si rileva la presenza di alcuni alberi abbattuti dal vento ed altri in precarie condizioni di stabilità. Si sottolinea la necessità di interventi di manutenzione relativamente a tutta l'area esterna.

Il corpo sito a nord-est, in parte di natura edificabile, ha una superficie, tra coperto e scoperto, di mq 10.853 ed ha accesso direttamente da Via della Villa. La parte a ridosso della via pubblica è sistemata con stabilizzato di cava ed adibita a parcheggio mentre la parte a monte è rappresentata da terreno incolto con presenza di numerose piante arboree ed arbustive. Su tale area insistono un vecchio fabbricato colonico in pessime condizioni, una cabina elettrica ed un manufatto per l'accumulo di acqua. Tale area è classificata dal vigente piano regolatore parte come area agricola di protezione degli insediamenti e parte come ambiti di trasformazione definiti prevalentemente per attività (AdA) e ambiti di trasformazione individuati prevalentemente per attività (AtiA), disciplinati dalla scheda norma 05, che

Dott. Agr. Riccardo Trabalza
prevede i seguenti parametri: ST dell'ambito: 6.61 1,47 mq, UT dell'ambito: 0,38 mq/mq, SUC-Urb complessiva: 2.512,10 mq, ACEA: 2.283,56 mq, Spazi pubblici attrezzati a parco: 459,40 mq, Parcheggi: 300 mq. + 56 posti auto, Area da cedere: 2.314,99 mq. Per maggiore dettaglio si rimanda al capitolo "Destinazione urbanistica".

Qui di seguito si procede alla descrizione puntuale di ciascun fabbricato, facendo riferimento alla foto aerea di cui all'Allegato n. 6:

FABBRICATO A (foglio 367 particelle nn. 16-17): è rappresentato da un Castello, il cui nucleo originario sembra risalire al XII-XIII secolo, a pianta rettangolare, elevato su quattro piani fuori terra e provvisto di torre belvedere a pianta quadrata, affiancato da un corpo di fabbrica ad L elevato su tre piani fuori terra con tetto piano pedonabile (terrazza). L'edificio, realizzato in pietra e mattoni, ha subito nel corso dei secoli numerosi interventi che ne hanno alterato le originarie caratteristiche costruttive, fino ad arrivare alla fine degli anni '80 quando è stato sottoposto ad una profonda ristrutturazione, relativa sia alle strutture che alle finiture ed agli impianti tecnologici, per trasformarlo nel complesso turistico e congressuale che è oggi.

Il piano terra presenta numerosi accessi, sia da Via della Villa, tramite un portoncino in legno, sia dal parco, ed è collegato ai piani soprastanti tramite una scala principale ed una secondaria, nonché tramite l'ascensore al servizio di tutti i piani (Allegato n. 7 — planimetria catastale).

Il piano terra è suddiviso in reception, ufficio, salone, bar, wc e ingresso; sono inoltre presenti un portico ed una piccola chiesa, provvista anche di accesso indipendente dalla via pubblica, al di sotto della quale è stato ricavato un locale tecnico ospitante la caldaia. Quanto alle finiture, tutti i locali presentano infissi esterni ed interni in legno e pavimento in cotto, ad eccezione dell'ufficio dove è stato utilizzato pavimento galleggiante; le pareti sono in parte rifinite con intonaco e tinteggiatura ed in parte in pietra originaria a vista; l'ufficio presenta soffitto a volte a crociera intonacato e tinteggiato, la reception ed il bar soffitti a voltine intonacati e tinteggiati, mentre il salone è provvisto di soffitto a volta a botte in pietra a vista; nell'ingresso e nella cappella sono presenti soffitti piani con travi e travicelli in legno a vista e tavole in laterizio.

Il piano primo è suddiviso in ufficio, n. 2 sale riunioni, sala biliardo, biblioteca, bagno con antibagno, junior suite e suite; è inoltre presente una terrazza. L'ufficio presenta pavimento in legno, soffitto a volta a crociera intonacato e tinteggiato, pareti intonacate e tinteggiate ed

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

infissi in legno. Le sale riunioni, la biblioteca e la sala biliardo sono provviste di pavimenti in legno con riquadratura perimetrale in marmo (ad eccezione della sala biliardo dove è presente pavimento alla veneziana riquadrato in marmo), pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte con pietra a vista, controsoffitto per il passaggio degli impianti elettrico e di condizionamento, infissi interni ed esterni in legno. La suite e la junior suite presentano pavimenti in legno, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti con soprastanti impianti tecnologici, porte e finestre in legno; i bagni presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. La suite è provvista di salottino, vasca interna alla camera e doccia idromassaggio nel bagno.

Il piano secondo è suddiviso in quattro sale ristorante, due bagni con antibagno, locale di servizio per lavaggio stoviglie, disimpegno, cucina, bagno con antibagno. Le sale ristorante presentano pavimenti in legno con riquadratura perimetrale in marmo, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto con soprastanti impianti tecnologici, infissi interni ed esterni in legno; il locale di servizio per lavaggio stoviglie è provvisto di pavimento in mattonelle di cemento, pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica, controsoffitto in doghe di alluminio, infissi in legno; la cucina presenta pavimento in mattonelle di cemento, pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato. I bagni sono normalmente accessoriati e presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Il piano terzo ospita una grande sala polivalente provvista di pavimento in mattoni rustici arrotati e trattati, pareti e soffitto tinteggiati, lucernaio centrale, travi in legno a vista, finestre in legno; sono inoltre presenti due servizi igienici con antibagno comune, normalmente accessoriati e con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Dalla scala secondaria si accede infine al terrazzo di copertura della porzione di fabbricato con pianta ad L sul quale sono state installate delle strutture in metallo e copertura in telo al di sotto delle quali si trovano una cella frigorifera ed alcuni armadi frigo da smaltire.

L'intero fabbricato è provvisto di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento tramite caldaia a olio combustibile BTZ e corpi scaldanti in acciaio (ad eccezione della suite dove è presente un ventilconvettore), impianto di condizionamento relativamente ai piani primo, secondo e terzo, impianto di videosorveglianza; la cucina è alimentata con gpl stoccato in una cisterna interrata.

Lo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi mediocre: si sono riscontrate numerose tracce di umidità al piano terra della scala principale, infiltrazioni di acqua in corrispondenza del soffitto della cucina e di quello dei bagni del piano terzo; il locale caldaia al piano seminterrato al momento del sopralluogo è risultato allagato; le condutture dell'impianto di

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

condizionamento del piano terzo risultano occluse a causa della presenza di piccioni nelle stesse; sono stati inoltre rilevati dei coppi pericolanti.

FABBRICATO B (foglio 367 particella n, 21): fabbricato indipendente (dependance) edificato lungo Via della Villa, si eleva su tre piani fuori terra e si affaccia anch'esso sul parco del castello; è costruito in muratura mista e presenta tetto a falde inclinate con manto di copertura in coppi e facciate in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in pietra a vista. Anche il suddetto fabbricato è stato oggetto di un'importante ristrutturazione alla fine degli anni ' 80, con la quale è stato trasformato in struttura ricettiva (Allegato n. 8 — planimetria catastale). L'accesso si ha dal parco tramite un portoncino in legno che immette nella hall. Il piano terra, collegato agli altri piani tramite una scala principale ed una secondaria, è suddiviso in hall, corridoio, bagno di servizio, n. 6 camere con bagno, un locale deposito ed un locale con destinazione palestra. Tutti i locali presentano pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (tranne una camera con controsoffitto in cartongesso), pavimenti in cotto (ad eccezione di due camere, della palestra e del deposito, provvisti di pavimento in legno), finestre in legno provviste di sportelloni in legno, porte interne in legno. I bagni, provvisti di docce idromassaggio, sono normalmente accessoriati e presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Il piano secondo è suddiviso in n. 11 camere con bagno, corridoio, bagno di servizio; due delle camere sono provviste di un terrazzino. Tutte le camere presentano pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in cotto, finestre in legno provviste di sportelloni in legno, porte interne in legno. I bagni, provvisti di docce idromassaggio, sono normalmente accessoriati e presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Il piano terzo è suddiviso in n. 9 camere con bagno, corridoio, locale tecnico, bagno di servizio. Le 6 camere ubicate nella porzione sud-est del fabbricato presentano pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in cotto, finestre in legno provviste di sportelloni in legno, porte interne in legno. Le 3 camere site nella porzione nord-ovest invece presentano un'altezza minima di m 1,42, pavimenti in legno, lucernai in legno.

I bagni di tutte le camere, provvisti di docce idromassaggio, sono normalmente accessoriati e presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

L'intero fabbricato è provvisto di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento tramite caldaia a olio combustibile BTZ e corpi scaldanti in acciaio o ventilconvettori, impianto di condizionamento, impianto antincendio.

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

In aderenza al lato sud-est del fabbricato è stato costruito un manufatto in muratura con tetto ad una falda ed elevato su un unico piano fuori terra, ospitante il locale pompe e la centrale termica, entrambi con accesso indipendente dall'esterno.

Infine, al piano seminterrato, con accesso dal piano terra tramite scale interne o dal giardino tramite portone in legno, è presente un locale cantina/cucina rustica con servizio igienico, provvisto di pavimento in parte di tipo galleggiante con piastrelle di legno e soffitto a volta a botte.

Lo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi mediocre: si sono riscontrate numerose tracce di umidità in più punti del piano terra e infiltrazioni di acqua in corrispondenza dei lucernai del piano secondo e del soffitto della cantina al piano seminterrato; sono stati inoltre rilevati dei coppi pericolanti.

FABBRICATO C (foglio 367 particella n. 18 sub 3): manufatto a pianta trapezoidale, parzialmente interrato, realizzato in muratura mista, con facciate intonacate e tinteggiate, tetto in piano e manto di copertura in tegole (Allegato n. 9 — planimetria catastale). Il fabbricato ha una superficie commerciale di mq 54 circa ed è destinato a rimessa attrezzi. Internamente è suddiviso in due vani, ciascuno con ingresso indipendente dall'esterno tramite porte in ferro. Uno dei due locali presenta pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica, mentre l'altro è caratterizzato da pareti tinteggiate e pavimento in cemento. Sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico. Lo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi mediocre: si sono riscontrate numerose infiltrazioni di acqua dalla copertura.

FABBRICATO D (foglio 367 particella n. 18 sub 2): manufatto a pianta rettangolare, parzialmente interrato, realizzato in muratura mista, con facciate rivestite in mattoncini faccia vista e tetto in piano (Allegato n. 10 — planimetria catastale). Ha una superficie commerciale pari a mq 36 circa ed è destinato a magazzino. Il locale è provvisto di porta d'accesso in legno, pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica ed impianto elettrico. Lo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi mediocre: si sono riscontrate numerose infiltrazioni di acqua dalla copertura.

FABBRICATO E (foglio 367 particella n. 18): manufatto a pianta rettangolare, realizzato in muratura mista e tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole. Il fabbricato ha una superficie commerciale pari a mq 36 circa e sul lato frontale è stato realizzato un portico di mq 15,50 circa; al suo interno è suddiviso in locale tecnico per gli impianti della piscina,

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

spogliatoio maschile con bagno e doccia e spogliatoio femminile con bagno e doccia, ciascuno con ingresso indipendente dall'esterno tramite portoncino in legno. Tutti i locali sono dotati di finestre in legno con persiane in legno. Il locale tecnico presenta finiture al grezzo mentre gli spogliatoi sono provvisti di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Lo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi discreto; si rileva il crollo dello sporto di gronda in corrispondenza dell'angolo sud della copertura.

FABBRICATO F (foglio 367 particella n. 18): piscina rettangolare, di dimensioni 18 x 9 metri.

FABBRICATO G (foglio 367 particella n. 22 sub 6): locale commerciale di superficie pari a mq 310 circa, sito al piano primo di edificio di maggiore consistenza realizzato in muratura mista, con facciate intonacate e tinteggiate e tetto ad una falda (Allegato n. I I — planimetria catastale). L'accesso si ha da Via della Villa tramite un portoncino esterno in alluminio e vetri ed uno interno in legno. Il negozio è rappresentato da un unico grande vano a forma di "L" provvisto di controsoffitto, pareti tinteggiate, pavimento in piastrelle di gres, finestre in legno con vetri semplici e sportelloni in legno. Quanto agli impianti, è presente solo l'impianto elettrico; si evidenzia che la fornitura elettrica non è autonoma ma collegata all'impianto della proprietà limitrofa. Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare può definirsi discreto, in quanto si sono riscontrate infiltrazioni di acqua dalla copertura.

FABBRICATO H (foglio 336 particella n. 187): vecchio fabbricato colonico realizzato in muratura con tetto a falde inclinate ed elevato su due piani fuori terra (Allegato n. 12 — planimetria catastale). Il piano terra è suddiviso in tre locali, ciascuno con accesso indipendente dall'esterno tramite portoncino in legno; il piano primo è inaccessibile in quanto non vi è la presenza di scale né internamente né esternamente al fabbricato. In aderenza ad una porzione del lato fronte strada è stato edificato un piccolo box in muratura. L'edificio presenta finiture al grezzo, è privo di impianti e versa in condizioni di manutenzione e conservazioni mediocri.

FABBRICATO I (foglio 336 particella n. 283): cabina elettrica privata, realizzata in muratura con facciate rivestite in mattoncini faccia vista e tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole. Ha una superficie pari a mq 27 circa ed un'altezza in gronda di m 3,00 e al colmo di m 4,50.

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

FABBRICATO L (foglio 336 particella n. 283): fabbricato in cemento armato, parzialmente interrato, di superficie pari a 97 mq circa, con copertura in piano e altezza pari a m 2,50. Al suo interno si trovano un locale tecnico e due vasche di accumulo per l'acqua. In aderenza al lato nord del fabbricato è stata realizzata una tettoia di superficie pari a mq 100 circa e altezza pari a 2,55 circa, con struttura in ferro e copertura in lamiera, al di sotto della quale è ricoverato un generatore.

In prossimità della piscina è presente un gazebo con struttura modulare in metallo, copertura in telo e parziale tamponatura in vetro di dimensione complessiva pari a mq 250 circa; a breve distanza è inoltre presente un altro gazebo con struttura in metallo e copertura e tamponature in telo, della dimensione di mq 30 circa. Tali strutture, entrambe pavimentate, sono prive di autorizzazioni edilizie e da considerare come strutture rimovibili; pertanto saranno valutate come beni mobili.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

La porzione del compendio immobiliare ricadente sul foglio n. 367 confina con Strada Statale n. 219, proprietà ***** e *****, Via della Villa, salvo altri. La parte ricadente sul foglio n. 336 confina con proprietà *****, proprietà *****, *****, proprietà ***** e *****, proprietà *****, proprietà *****, proprietà *****, proprietà *****, Via della Villa, salvo altri.

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il compendio immobiliare è libero.

**RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL
TERRITORIO**

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 336 - particella 187 — Piano T-1 - Cat. C/2 — Classe 4 — Consistenza 60 mq —
Superficie catastale 272 mq Rendita € 123,95

Foglio 367 particella 16 sub 3 - Piano -2-3 - Cat. D/8 - Rendita € 79359,51
Foglio 367 - particella 17 sub 6 - Piano T-1-2-3-SI - Cat. D/2 - Rendita € 2.313,73 Foglio 367
- particella 17 sub 7 — Piano T — Cat. B/7 — Classe U — Consistenza 207 mc _Superficie
catastale 58 mq — Rendita € 213,81

Foglio 367 particella 18 sub 1 — bene comune non censibile

Foglio 367 - particella 18 sub 2 — Piano T — Cat. C/2 — Classe 5 — Consistenza 30 mq—
Superficie catastale 36 mq — Rendita € 72,82

Foglio 367 - particella 18 sub 3 — Piano T — Cat. C/2 — Classe 5 — Consistenza 50 mq
- Superficie catastale 55 mq — Rendita € 121,37

Foglio 367 particella 21 sub 5 — Piano SI — Cat. D/2 — Rendita € 361 , 52

Foglio 367 - particella 21 sub 8 - Piano T-1-2 - Cat. D/2 - Rendita € 6.817,23

Foglio 367 particella 21 sub 9 — Piano T — Cat. D/2 — Rendita € 3.112,00

Foglio 367 — particella 22 sub 6 — Piano 1 — Cat. C/ 1 — Classe 5 — Consistenza 285 mq
Superficie catastale 3 13 mq — Rendita € 4.504,02

COT. del Comune di Gubbio

Foglio 336 - particella 188 — Qualità prato — Classe I — Superficie 620 mq — R.D. € 1,12
—
R.A € 0,80

Foglio 336 - particella 283 — Qualità seminativo — Classe 3 — Superficie I .820 mq — R.D.
€ 4,70 - R.A. € 7,52

Foglio 336 - particella 650 — Qualità seminativo arborato — Classe 3 — Superficie 6.263 mq
- R.D. € 16,17 - R.A. € 24,26

Foglio 336 - particella 187 — Qualità/Classe ente urbano — Superficie 2.150 mq

Foglio 367 - particella 16 — Qualità/Classe ente urbano — Superficie 320 mq

Foglio 367 - particella 17 — Qualità/Classe ente urbano — Superficie 1 10 mq

Foglio 367 - particella 18 — Qualità/Classe ente urbano — Superficie 13.610 mq

Foglio 367 - particella 21 — Qualità/Classe ente urbano — Superficie 630 mq

(Allegato n. 13 — visure catastali)

Con l'atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Matano di Gualdo Tadino, redatto in data 3 settembre 2010, rep. n. 756, trascritto a Perugia in data 17 settembre 2010 al n. 15479 di formalità, con il quale è stata alienata la particella n. 22 sub 6 del Foglio n. 367, sono stati trasferiti anche "i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 C.C., in particolare sulla corte censita alla p. 11a 22 sub. I del foglio 367".

FORMALITÀ

Da quanto emerso dalle indagini condotte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

■ ISCRIZIONI IPOTECARIE

■ N. 247 R.P. del 10/01/2007: ipoteca volontaria a favore di ***** contro ***** iscritta per € 9.500.000,00 (capitale € 4.750.000,00), durata anni 30; gravante sui beni così identificati: Foglio n. 367, particelle nn. 16 sub 3, 17 sub 6, 17 sub 7, 18 sub 2, 18 sub 3, 21 sub 5, 21 sub 7, 21 sub 8. Seguono Annotazione n. 752 r.p. del 7/02/2007 per erogazione parziale e Annotazione n. 1545 r.p. del 19/03/2007 per erogazione a saldo.

■ N. 2021 R.P. del 1 1/07/2013: ipoteca legale a favore di ***** contro ***** iscritta per € 73.059,46 (capitale € 36.529,73), gravante sulle part. n. 18 sub 2 e sub 3 del Foglio n. 367.

■ N. 149 R.P. del 16/01/2018: ipoteca conc. amministrativa/riscossione a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma contro ***** iscritta per € 1.018.564,26 (capitale € 509.282,13), gravante sulle part. n. 188, 283, 650, 187 del Foglio n. 336 e sulla part. 22 sub 6 del Foglio n. 367.

■ TRASCRIZIONI

■ N. 1681 1 R.P. del 26/09/2017: pignoramento immobiliare a favore di Unicredit

S.p.A. contro ***** gravante sui beni così identificati: Foglio n. 367, particelle nn. 16 sub 3, 17 sub 6, 17 sub 7, 18 sub 2, 18 sub 3, 21 sub 5, 21 sub 9, 21 sub 8; - N. 2295 R.P. del 08/02/2019: sentenza dichiarativa di fallimento a favore della Massa dei creditori della società ***** contro ***** gravante su tutti i beni.

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA CONDONO EDILIZIO

Durante le indagini svolte presso l' Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 70 del 07/04/1986 per "ristrutturazione e modifica della destinazione d'uso del Castello " (Allegato n. 14);
- Concessione edilizia n. 75 del 1 1/04/1986 per "riattazione e ristrutturazione edificio danneggiato dal sisma del 29 04 1984 con modifica della destinazione d'uso (dependance del Castello) " (Allegato n. 15);
- Concessione edilizia n. 228 del 10/09/1986 per "ristrutturazione e modifica della destinazione d'uso del Castello in variante alla c.e. n. 70 1986" (Allegato n. 16); - Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 41 del 28/1 1/1989 relativa al Castello (Allegato no 17); - Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 42 del 28/1 1/1989 relativa alla dependance (Allegato n. 18);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 58 del 23/03/1992 per "ampliamento fabbricato commerciale " (Allegato n. 19);
- Concessione edilizia n. 216 del 27/07/1993 per "sanatoria ai sensi dell 'art. 13 della Legge 47 85, relativa a ristrutturazione edificio " (Allegato n. 20);

E stata inoltre reperita D.I.A. prot. n. 43778 del 24/10/2005 per manutenzione straordinaria e adeguamento funzionale, opere mai eseguite.

In data 17/02/2009 è stata presentata comunicazione di inizio lavori prot. 6337 per opere di manutenzione ordinaria (Allegato n. 21).

Si evidenzia che nelle autorizzazioni di abitabilità e agibilità n. 41 e 42, oltre alle autorizzazioni già citate, sono riportate le concessioni edilizie n. 328/bis e 329/bis del 24/07/1989; le stesse non sono state reperite negli archivi del Comune di Gubbio, come dichiarato dal Dirigente Inge Francesco Pes in data 18/04/2019 (Allegato n. 22).

Per gli annessi identificati con i subalterni n. 2 e n. 3 della particella n. 18 del Foglio n. 367 sono state reperite domanda di sanatoria pratica n. 3281 prot. n. 29446 del 30/09/1986 (Allegato n. 23) e domanda di sanatoria pratica n. 3282 prot. n. 29447 del 30/09/1986 (Allegato n. 24), ancora in corso di istruttoria in quanto non è mai stata integrata la documentazione richiesta dal Comune di Gubbio.

E stata inoltre reperita domanda di concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria pratica n. 736 prot. no 10106 del 31/03/1995 (Allegato n. 25), anch'essa in corso di istruttoria in quanto mai integrata la documentazione richiesta dal Comune.

Quanto alla regolarità urbanistica e catastale degli immobili si è riscontrato quanto segue: ●

Fabbricato A (castello): dal punto di vista urbanistico non è possibile valutare la conformità in quanto non è stato reperito l'ultimo progetto relativo alla concessione edilizia n. 329/bis del 24/07/1989, ma da quanto riportato nell 'autorizzazione di abitabilità-agibilità n. 41 del 28/1 1/1989 emerge chiaramente che la suite e la junior suite situate al piano primo, con i relativi servizi igienici, sono state realizzate senza titolo abilitativo. Rispetto alle planimetrie catastali si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, la presenza di aperture esterne in corrispondenza del piano primo e del piano secondo della torretta, nonché un diverso utilizzo dei vani sopra citati.

- Fabbricato F (piscina): non sono stati reperiti titoli abilitativi e non risulta accatastata, ma solo inserita in mappa.
- Fabbricato E (annesso adibito a spogliatoi e locali tecnici piscina): non sono stati reperiti titoli abilitativi e non risulta accatastato, ma solo inserito in mappa.
- Fabbricato B (dependance): dal punto di vista urbanistico non è possibile valutare la conformità del piano primo e secondo in quanto non è stato reperito l'ultimo progetto relativo alla concessione edilizia n. 328/bis del 24/07/1989, ma da quanto riportato nell'autorizzazione di abitabilità-agibilità n. 42 del 28/1 1/1989 emerge chiaramente che la porzione nord-ovest del piano secondo è stata trasformata in n. 3 camere con relativi servizi igienici senza richiedere i necessari titoli abilitativi. Rispetto alle planimetrie catastali si è riscontrata la chiusura di una finestra sul lato nord ovest della camera n. 202, la realizzazione di fondellature nella camera n. 302, la presenza di una terrazza con accesso dalla camera n. 21 1 in corrispondenza della copertura dei locali tecnici sottostanti, il diverso utilizzo della porzione nord-ovest del piano secondo, già sopra citata. Quanto al piano terra, rispetto a quanto autorizzato con c.e. n. 216/1993

si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre che difformità relative alle aperture esterne e un parziale cambio di utilizzo con la trasformazione dei vani destinati a palestra, box massaggio-docce in n. 3 camere con relativi servizi igienici e deposito. Le planimetrie catastali differiscono dallo stato dei luoghi sia per la diversa distribuzione degli spazi interni sia per le aperture esterne.

- Fabbricato D (magazzino): urbanisticamente deve essere integrata la domanda di condono con la documentazione richiesta dal Comune di Gubbio; l'oblazione risulta pagata, dovranno quindi essere sostenute solo le spese tecniche per la chiusura della pratica. Lo stato di fatto non corrisponde alla planimetria catastale in quanto è stata aperta una finestra sul lato sud-est.
- Fabbricato C (rimessa attrezzi): urbanisticamente deve essere integrata la domanda di condono con la documentazione richiesta dal Comune di Gubbio; l'oblazione risulta pagata, dovranno quindi essere sostenute le spese tecniche per la chiusura della pratica oltre al pagamento degli oneri di costruzione (Bucalossi). Lo stato di fatto non corrisponde alla planimetria catastale in quanto internamente è stato suddiviso in due vani.
- Fabbricato G (negozio): lo stato di fatto corrisponde all'ultimo progetto approvato e alle planimetrie catastali.
- Fabbricato H: nell'atto di provenienza a rogito Notaio Licini e nel precedente atto a rogito Notaio Fabi viene dichiarato che l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1967. Per lo stesso non sono state reperite autorizzazioni edilizie ed è stato accatastato d'ufficio in data 27/1 1/2009.
- Fabbricato I (cabina elettrica): non sono state reperite autorizzazioni edilizie e non risulta accatastata né inserita in mappa.
- Fabbricato L (locali tecnici e accumulo acqua): non sono state reperite autorizzazioni edilizie e non risultano accatastati né inseriti in mappa.

Dalle indagini effettuate presso i competenti uffici del Comune di Gubbio è emerso che le difformità riscontrate possono essere sanate tramite la presentazione di un nuovo titolo abilitativo; le pratiche di condono dovranno essere definite e quindi richiesta una nuova agibilità, previa regolarizzazione catastale.

I costi necessari (oneri, spese tecniche. ecc.) si stimano complessivamente in € 10.000,00 circa.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 59/2019 rilasciato dal Comune di Gubbio in data 25/03/2019 (Allegato n. 26), l'area oggetto di stima è classificata dai vigenti Strumenti Urbanistici Comunali come di seguito indicato:

, Foglio n. 367 particella ne 22: "SPAZIO URBANO", di cui al TITOLO V1, capo 111 Città

Consolidata ove ogni intervento è regolato dalle NTA/PRG, parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n. 197 del 24/10/2007 e dalle NTA/ P RG, parte operativa, approvato con D.C.C. 1 1.39 del 17/03/2008 "MACROAREE" cui al TITOLO V, capo 1 Macroree Urbane, macroarea di Torre dei Calzolari, che individua le aree in oggetto come: tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti di tipo II, prevalentemente residenziale, regolamentata agli artt. 51 e 52 delle sopra richiamate NTA/Piano Regolatore Generale, parte operativa.

● Foglio 367 particelle nn. 16-17-18-21: "SPAZIO URBANO", di cui al TITOLO V1, capo III - Città Consolidata ove ogni intervento è regolato dalle NTA/PRG, parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n. 197 del 24/10/2007 e dalle NTA/ PRG, parte operativa, approvato con D.C.C. 11.39 del 17/03/2008 "MACROAREE" I cui al TITOLO V, capo I Macroree Urbane, macroarea di Padule che individua le aree in oggetto come:

- parte di tessuti o edifici di interesse architettonico e o urbanistico, per attività, regolamentata agli artt. 51 e ss. delle sopra richiamate NTA/Piano Regolatore Generale, parte operativa.

- parte di tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti di tipo IV, prevalentemente per attività, regolamentata agli artt. 51 e ss. delle sopra richiamate NTA/Piano Regolatore Generale, parte operativa.

● Foglio 336 particelle nn. 187-188-283-650: "SPAZIO RURALE", di cui al TITOLO VII Capo II — Disciplina delle componenti relative all'uso produttivo del suolo, ove ogni intervento è regolamentato dalle NTA/Piano Regolatore Generale, parte strutturale, approvato con D.C.C. n. 197 del 24.10.2007 nel rispetto delle prescrizioni, di cui alla L.R. n.

1/2015. I terreni, di cui sopra, sono individuati:

- parte come area agricola di protezione degli insediamenti, regolamentata dall'art.

152 delle sopra richiamate NTA/ Piano Regolatore Generale;

"SPAZIO URBANO", di cui al TITOLO VI, capo IV - Città della Trasformazione ove ogni intervento è regolato dalle afferenti NTA/PRG, parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n. 197 del 24.10.2007 e dalle NTA/PRG, parte operativa approvato con D.C.C. 11.39 del 17/03/2008, "MACROAREE" cui al TITOLO V, capo 1 Macroaree Urbane, macroarea di Torre dei Calzolari, definiti parte ad:

"ambiti di trasformazione definiti prevalentemente per attività (AdA)„

"ambiti di trasformazione individuati prevalentemente per attività (AtiA) „
disciplinati dalla scheda norma 05, che prevede l'area di cui sopra come parte di:

- Edifici di progetto prevalentemente per attività;
- ACEA edifici di progetto;
- Aree per attrezzature di interesse comune, per pubblici servizi;
- Area per spazi pubblici attrezzati a parco;
- Marciapiedi;
- Viabilità carrabile;
- Parcheggio.





Per quanto riguarda l'esistenza e la qualità dei vincoli, si rimanda alla certificazione preventiva n. 5/2019 rilasciata dal Comune di Gubbio in data 25/03/2019 (Allegato n. 27).

PROVENIENZA

Il complesso immobiliare in oggetto, ad eccezione del negozio, è pervenuto alla società ***** tramite atto di cessione di ramo d'azienda a rogito Notaio Cesare Licini di Pesaro del 22/09/2008 rep. n. 33998, trascritto a Perugia il 24/10/2008 al n. 17910 di formalità, successivamente rettificato con nota trascritta il 12/12/2017 al n. 21879 di formalità per errata indicazione del numero di foglio di alcuni immobili (Allegato 28).

Il negozio identificato con la particella n. 22 sub 6 del foglio n. 367 è pervenuto alla società ***** tramite atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Matano di Gualdo Tadino del 03/09/2010 rep. n. 756, trascritto a Perugia il 17/09/2010 al n. 15479 di formalità (Allegato n. 29).

PROCEDIMENTO

E CRITERIO DI STIMA

Per la corretta individuazione del criterio e della metodologia di stima da adottare per la valutazione degli immobili a destinazione turistico ricettiva, rappresentati dai fabbricati A-B-C-D-E-F e dal parco, è opportuno valutare quanto segue: la stima per comparazione dei prezzi consiste nella determinazione del valore mediante paragone con altri immobili aventi le stesse caratteristiche ed ubicati nella stessa zona e che siano stati oggetto di vendita in condizioni

normali di mercato; il metodo comparativo, pertanto, non è di norma applicabile agli alberghi, sia per l'opacità delle transazioni, sia per il ridotto numero delle stesse; inoltre la difficoltà di applicazione del criterio deriva dal fatto che trattasi di immobili difficilmente confrontabili, poiché caratterizzati da una diversità di organizzazione, di localizzazione, di servizi, di età, ecc.

Il sottoscritto ritiene opportuno calcolare il valore del bene oggetto di stima utilizzando il procedimento estimativo analitico tramite stima per capitalizzazione dei redditi*

Va ricordato che il valore di mercato dei beni immobiliari complessi, quali gli hotel, deve considerare che il valore immobiliare di tali beni è sinergico al valore delle attività ospitate e che gli stessi hanno la caratteristica principale di produrre reddito.

Pertanto si procederà alla stima per capitalizzazione diretta che è utilizzata per convertire il reddito di un singolo anno in una stima di valore secondo la seguente formula:

$V = R/r$, ipotizzando valore a redditi costanti ed illimitati.

V valore del bene

R = reddito operativo r —

saggio di capitalizzazione

La valutazione del valore di mercato del bene è stata sviluppata con riferimento alle seguenti

- 1) stima dei ricavi lordi annui, ottenuta mediante l'analisi della domanda e dell'offerta ricettiva della zona;
- 2) determinazione dei costi annui di gestione della struttura ricettiva;
- 3) determinazione del saggio di capitalizzazione.

I ricavi annuali lordi, derivanti dall'attività alberghiera, sono pari alla somma dei ricavi ottenuti dalle diverse fonti di reddito:

- ricavi da camera: calcolati in base alla tipologia delle camere, al loro prezzo in funzione della stagione, alla percentuale di occupazione (fonti osservatori turistici, APT, altri enti) e al numero di giorni di attività;
- ricavi derivati dalle altre attività: calcolati in percentuale sui ricavi relativi alle camere (ristorante, sala conferenze, ricevimenti).

I costi operativi derivanti dalla gestione sono articolati in tre tipologie:

- a) costi diretti derivati dall'attività alberghiera per gestione, ristorazione, sala conferenze, determinati in percentuale sul relativo ricavo;

- b) costi indiretti legati alla gestione aziendale (amministrazione, marketing, costi energetici), determinati in percentuale sul ricavo lordo totale;
- c) costi fissi riconducibili ad assicurazioni e manutenzioni, determinati in percentuale sul ricavo lordo totale.

Il reddito operativo è pari alla differenza tra ricavi lordi e costi; lo stesso viene poi attualizzato tramite un saggio di capitalizzazione opportunamente determinato.

Il saggio di capitalizzazione riflette il prezzo d'uso del capitale impiegato per l'acquisto dei beni, nonché il livello del rischio connesso all'investimento immobiliare.

Lo stesso è ottenuto tramite procedimento analitico, partendo da un saggio ordinario medio in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, al quale sono apportati opportuni incrementi e/o decrementi in ragione delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Quanto all'immobile con destinazione commerciale (Fabbricato G) ed al terreno in parte edificabile ed in parte agricolo (ricadente sul foglio 336), vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutarli secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico,

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di merca^m to del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- ... posizione logistica dell'immobile; ...
- consistenza, qualità, destinazione d'uso; ...
- anno di costruzione/ristrutturazione; ...

impianti ed accessori presenti (o assenti); ...
 stato di conservazione e manutenzione; ...
 conformità alle norme edilizie; ...
 disponibilità del bene, libero o meno; ...
 valori medi espressi dal mercato immobiliare; ...
 fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale del negozio sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

... il 100% delle superfici calpestabili; ... il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm; i muri in comunione vengono computati nella misura massima del

50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

COMPENDIO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto si riportano i conteggi effettuati:

Reddito lordo camere:

tipologia camere	n° camere	prezzo alta stagione	prezzo media stagione	prezzo bassa stagione	ricavi alta stagione	ricavi media stagione	ricavi bassa stagione	totale ricavi annui camera	ricavi totali annui
singola	4	€ 150,00	€ 120,00	€ 100,00	€ 7.800,00	€ 12.000,00	€ 21.300,00	€ 41.100,00	€ 164.400,00
doppia	17	€ 180,00	€ 140,00	€ 120,00	€ 9.360,00	€ 14.000,00	€ 25.560,00	€ 48.920,00	€ 831.640,00
junior suite	1	€ 180,00	€ 140,00	€ 120,00	€ 9.360,00	€ 14.000,00	€ 25.560,00	€ 48.920,00	€ 48.920,00
suite	1	€ 180,00	€ 140,00	€ 120,00	€ 9.360,00	€ 14.000,00	€ 25.560,00	€ 48.920,00	€ 48.920,00
TOTALE									€ 1.093.880,00

Tasso di occupazione 47%

Reddito lordo in base al tasso di occupazione: € 1.093.880,00 x 0,47 = € 514.123,60

Reddito lordo altre attività:

Attività		Reddito lordo da camere	Reddito lordo altre attività
ristorante		€ 514.123,60	€ 457.570,00
sala conferenze		€ 514.123,60	€ 51.412,36
TOTALE			€ 508.982,36

Totale ricavi lordi: € 514.123,60 + € 508.982,36 = € 1.023.105,96

Costi diretti dell'attività alberghiera (spese connesse alla gestione dei reparti camere, ristorazione, sala conferenze):

Attività	o 0 sui ricavi	Costi diretti
camere		€ 128.530,90
ristorante		€ 274.542,00
sala conferenze		€ 15.423,71
TOTALE		€ 418.496,61

Costi indiretti: amministrazione generale (remunerazioni del personale amministrativo e impiegatizio), marketing, energetici, manutenzione:

Descrizione		Totale ricavi lordi	Costi indiretti
amministrazione generale		€ 1.023.105,96	€ 51.155,30
marketing	4%	€ 1.023.105,96	€ 40.924,24
energetici	500	€ 1.023.105,96	€ 71.617,42
manutenzione	700	€ 1.023.105,96	€ 51.155,30
TOTALE			€ 214.852,56

Totale costi: € 418.496,61 + € 214.852,56 = € 633.349,17

Calcolo Reddito Operativo:

totale ricavi lordi	totale costi	ricavo operativo
€ 1.023.105,96	€ 633.349,17	€ 389.756,79

Adottando un saggio d'interesse pari al 12% si ha un valore pari a: $V = R/r$

v 389.756,79 / 0,12 € 3.247.973,25

Si precisa che nella determinazione del saggio di capitalizzazione si è tenuto in debito conto degli ammortamenti mobiliari e immobiliari e delle imposte sui ricavi.

Alla cifra sopra indicata dovranno essere detratti i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale, oltre ai costi necessari per riportare la struttura in condizioni ordinarie, quantificati prudenzialmente in misura del 20 %.

$$€ 3.247.973,25 \times (1-0,20) = € 2.598.378,60$$

PORZIONE IMMOBILIARE DESTINATA A NEGOZIO (FABBRICATO G)

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia,

In particolar modo la valutazione tiene conto della potenziale complementarietà dell'unità immobiliare rispetto al compendio a destinazione ricettiva,

$$\text{Mq } 310,00 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 = \text{€ } 186.000,00$$

TERRENO EDIFICABILE ED AGRICOLO RICADENTE SUL FOGLIO 336

Tenuto conto dell'ubicazione dell'area nelle immediate vicinanze della struttura ricettiva esistente, già di rilevanti dimensioni, e dei fabbricati che vi insistono, il valore della Suc complessiva realizzabile di cui alla scheda norma 05 macroarea Torre dei Calzolari, è così definito:

$$\text{Suc complessiva mq } 2.512,10 \times \text{€}/\text{mq } 60,00 = \text{€ } 150.726,00$$

Il valore dell'area con destinazione agricola è pari a:

$$\text{Mq } 4.241,53 \times \text{€}/\text{mq } 1,50 \text{ € } 6.362,29$$

Sommano € 150.726,00 + € 6.362,29 = € 1570088,29

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Il valore del compendio immobiliare, da porre in vendita come lotto unico, è complessivamente pari a:

€ 2.598.378,60 + € 186.000,00 + € 157.088,29 = € 2.941.466,89

L'importo, arrotondato ad € 2.941.000,00 (Duemilioninovecentoquarantunomila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE


- 23 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 29 ALLEGATI
- 132 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 21 maggio 2019

IL CTU

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

Riccardo Trabalza



Dott.
Riccardo
Trabalza
n. 695
Albo
ORDINE DOTTORI AGRONOMI E PERITI AGRARI - PERUGIA - ITALIA