

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CIVITAVECCHIA

Procedura fallimentare: n° 561

Società: **Sporting Club s.r.l.**

Giudice delegato: **dott.ssa Maria Elena Mastrojanni**

Curatore: **dott. Clemente Ceccaroni**

Premessa

Il giudice delegato, vista l'istanza di richiesta presentata dal curatore in data 14/02/2002, nominava il sottoscritto architetto Roberto Sacconi C.T.U. nella procedura fallimentare in oggetto.

In considerazione a ciò, il sottoscritto consulente si adoperava al fine di reperire presso gli uffici competenti e non, tutta la documentazione e le informazioni occorrenti per adempiere all'incarico conferito.

Tali documenti ed informazioni sono quelli che il sottoscritto ha avuto la possibilità di esaminare e/o reperire e pertanto, qualora ulteriori notizie e documenti non fossero stati prodotti al C.T.U. dagli organi competenti e/o da persone fisiche o giuridiche interessate, il sottoscritto non è tenuto a risponderne.

Generalità

Gli immobili oggetto della relazione peritale fanno parte di un edificio di maggior consistenza ubicato in località Infernaccio nel Comune di Tarquinia, Provincia di Viterbo (vedi allegato 1 e documentazione fotografica allegato 22).

L'edificio sorge nelle immediate vicinanze del centro abitato di Tarquinia, in posizione isolata ma facilmente raggiungibile anche senza mezzi di trasporto in considerazione del fatto che le prime abitazioni sorgono a poca distanza dallo stesso. Si sviluppa su quattro piani più un piano attico, la copertura è a terrazzo. Esternamente è rifinito con un rivestimento a mattoncini di laterizio, gli im-

botti delle finestre e delle porte finestre sono invece rivestite in pietra di travertino.

L'intero complesso edilizio fu edificato verso la fine degli anni '60 dalla Provincia Italiana dei Preti S.S. Sacramento ed era inizialmente adibito a noviziato e scuola dei Sacramentini.

Successivamente, a partire dall'anno 1975 fino all'anno 1983, l'edificio subì vari interventi edilizi che lo portarono a tramutarsi da noviziato e scuola dei Sacramentini a complesso immobiliare residenziale.

Queste trasformazioni furono effettuate dalla Colle Marina Residence s.r.l., società proprietaria in quel periodo dell'intero edificio e portarono alla creazione di numerosi alloggi, servizi, magazzini, locali commerciali, ecc., che la stessa società, in seguito, cominciò ad alienare separatamente.

Nell'anno 1992, la Sporting Club s.r.l. acquistò dalla Colle Marina Residence s.r.l., con atto a rogito notaio Antonino D'Agostino (Rep. 161339/12553), alcune unità immobiliari poste al piano seminterrato e distinte al N.C.E.U. al foglio 74 particelle 120 sub 71, 70, 57 e 56 ed inoltre alcune porzioni di terreno distinte al N.C.T. al foglio 74 particelle 535, 655, 657, 985.

Sempre nell'anno 1992 la Sporting Club s.r.l. acquistò dalla sig.ra Wanda Dalla Costa, con atto a rogito notaio Antonino D'Agostino (Rep. 161340/12554), altre porzioni di terreno distinte al N.C.T. al foglio 74 particelle 654, 889, 984.

Infine, nel 1993, la Sporting Club s.r.l. acquistò ancora dalla Colle Marina Residence s.r.l., con atto a rogito del notaio Antonino D'Agostino (Rep. 189503/13622), delle unità immobiliari poste al piano terra e distinte al N.C.E.U. al foglio 74 particelle 120 sub. 11, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67.

Attualmente la struttura in oggetto risulta data in locazione con contratto di affitto, della durata di nove anni e rinnovabile per ulteriori nove anni, stipulato nel giugno del 1997 tra la società "Sporting Club s.r.l." e la società "FILSAB s.r.l." di Tarquinia.

Descrizione sommaria dei beni

La proprietà acquisita al fallimento è costituita da una serie di unità immobiliari facenti parte di un complesso residenziale di maggior consistenza, nonché da alcune porzioni di terreno. Per maggiore facilità si è ritenuto opportuno suddividere l'intera consistenza immobiliare in tre parti.

La prima comprende i locali posti al piano terra con destinazione commerciale ubicati sul lato ovest del fabbricato (vedi allegato 3 e documentazione fotografica allegato 23).

La seconda comprende l'unità immobiliare posta al piano seminterrato, sul lato ovest del fabbricato, adibita ad attività commerciale-sportiva (vedi allegato 2 e documentazione fotografica allegato 24).

Infine la terza, situata nell'area limitrofa, comprende delle porzioni di terreno dove, su una parte delle stesse, sono situati i seguenti impianti sportivi: due campi da calcetto, due piccoli campi da calcio a due, un campo polivalente, una piscina, tre strutture in legno (bungalow) ed una zona destinata a discoteca all'aperto (vedi allegato 4 e documentazione fotografica allegato 25). Una buona parte di terreno è stata invece adibita a parcheggio di servizio a tutte le attività commerciali e sportive suddette.

Provenienza

Come già accennato precedentemente, con atto rep. 161339, racc. 12553, del 27/07/1992, notaio dr. Antonino D'Agostino, registrato a Roma il 03/08/1992,

la soc. Sporting Club acquistava dalla soc. Colle Marina Residence Tarquinia, le seguenti porzioni immobiliari del fabbricato sito in Tarquinia, Loc. Infernaccio:

- locale al piano seminterrato adibito ad attività commerciale, della superficie di circa mq 570, confinante con residua proprietà società venditrice a tutti i lati, salvo altri, distinto al foglio 74, particella 120, subalterno 71 piano S/1, interno 1, senza consistenza e reddito;
- locale al piano seminterrato ad uso negozio di circa mq 100, confinante con residua proprietà società venditrice a tutti i lati, salvo altri, distinto al foglio 74 particella 120, subalterno 70, piano S/1, interno 7, senza consistenza e reddito;
- locale al piano seminterrato ad uso negozio di mq 44, confinante con residua proprietà società venditrice a tutti i lati, salvo altri, distinto al foglio 74, particella 120, subalterno 57 piano S/1, interno 6, categ. C/1, classe 3;
- locale al piano seminterrato ad uso negozio di circa mq 54, confinante con residua proprietà società venditrice a tutti i lati, salvo altri, distinto al foglio 74, particella 120, subalterno 56 piano S/1, interno 5, categ. C/1, classe 3;
- terreno della superficie di ha 02.04.06, confinante con strada condominiale, proprietà Villa Bruschi Falgari, residua proprietà società venditrice, distinto al foglio 74, particelle 535, 655, 657 e 985 (ex882/a).

Con atto rep. 161340, racc. 12554, del 27/07/1992, notaio dr. Antonino D'Agostino, la soc. Sporting Club acquistava dalla signora Dalla Costa Wanda, le seguenti porzioni immobiliari del fabbricato sito in Tarquinia, Loc. Infernaccio:

- terreno della superficie di mq 955, confinante con proprietà Colle Marina Residence s.r.l., residua proprietà società, distinto al foglio 74, particelle 654,

889 (ex 582/c) e 984.

Con atto rep. 189503, racc. 13622, del 14/10/1993, notaio dr. Antonino D'Agostino, registrato a Roma il 29/10/1993, la soc. Sporting Club acquistava dalla soc. Colle Marina Residence Tarquinia, le seguenti porzioni immobiliari del fabbricato sito in Tarquinia, Loc. Infernaccio:

- appartamento foglio 74 particella 120 subalterno 11, interno 11, piano terra, cat. A/3, classe 2, vani 6,5;
- appartamento foglio 74 particella 120 subalterno 61, piano terra, interno 14, senza consistenza e reddito;
- appartamento foglio 74 particella 120 subalterno 62, piano terra, interno 13, senza consistenza e reddito;
- appartamento foglio 74 particella 120 subalterno 63, piano terra, interno 15, senza consistenza e reddito;
- appartamento foglio 74 particella 120 subalterno 64, piano terra, interno 16, senza consistenza e reddito;
- appartamento foglio 74 particella 120 subalterno 65, piano terra, interno 17, senza consistenza e reddito;
- appartamento foglio 74 particella 120 subalterno 66, piano terra, interno 12, senza consistenza e reddito;
- appartamento foglio 74 particella 120 subalterno 67, piano terra, interno 10, senza consistenza e reddito.

Inquadramento urbanistico

Il terreno su cui sorge il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili acquisiti al fallimento "Sporting Club s.r.l.", è inserito nel Piano Regolatore Generale del Comune di Tarquinia in zona F sottozona F2 (vedi allegato 5). Le

Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. prevedono per tale zona le seguenti prescrizioni:

- Zona F Sottozona F2 – “Questa sottozona comprende aree ricche di preesistenze archeologiche che costituiscono il maggior pregio di Tarquinia. Il Piano Particolareggiato, che dovrà essere redatto per l'intera zona in collaborazione con la Soprintendenza alle Antichità dell'Etruria Meridionale, preciserà la definitiva sistemazione delle aree in essa incluse. Dalla data di approvazione del P.R.G. fino all'approvazione del Piano Particolareggiato di esecuzione dello stesso, le aree comprese nella sottozona sono oggetto a vincolo di inedificabilità ed alla conservazione degli attuali caratteri agricoli”.

Oltre al P.R.G., sull'immobile anzidetto vigono le Norme Generali dei Piani Territoriali Paesistici (PTP). Tali norme sono rapportate alla zonizzazione del territorio incluso nell'Ambito Territoriale n° 2 il quale indica le classi dei beni e delle zone da tutelare, i livelli di tutela, l'elenco della zonizzazione e delle altre indicazioni di piano. L'immobile in oggetto è inserito nella classe di beni A9 – “Aree archeologiche - Preesistenze archeologiche e monumentali – Acquedotti – Percorsi antichi (vedi allegato 6). In questa zona, cartografata nelle tavole E/3 (E/1-3, E/3-3), si applicano le modalità di tutela di cui all'art. 12”.

“Art. 12 – Protezione delle aree di interesse archeologico

1. Ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, lettera m), del d.p.r. 616/ 1977 sono sottoposti a vincolo paesistico le zone di interesse archeologico; il vincolo di cui al presente comma non si applica alle zone A, B e – limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione – alle altre zone, come delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del D.M. 2/4/1968, n. 1444, e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 18

della legge 22/10/1971, n.865. Ai fini delle suddette verifiche urbanistiche si fa riferimento agli strumenti urbanistici e/o alle perimetrazioni vigenti anteriormente al 7/8/95, data di entrata in vigore della l. 8/8/85 n. 431.

2. Sono qualificate zone di interesse archeologico, ai sensi al comma 1, quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscano parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.

3. Per le aree individuate dal presente PTP nonché per quelle individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione dello stesso, ogni modifica allo stato dei luoghi è subordinata alle procedure di cui all'articolo 7 della legge 1497/1939 ed al preventivo parere della competente Soprintendenza Archeologica da rendersi prima del rilascio delle concessioni edilizie.

4. Per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 7 della legge 1497/1939, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:

a) è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici come determinata dal presente PTP o, in carenza, da determinarsi dalla Regione sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica di cui al comma 3;

b) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, recupero statico e igienico e restauro conservativo a condizione che, qualora comportino un'alterazione dello stato dei luoghi, venga redatto atto d'obbligo unilaterale che preveda la disponibilità ad

effettuare scavi e ricerche archeologiche sull'area;

c) per le nuove costruzioni, nonché per l'ampliamento eventuale di quelle esistenti, si applica la normativa relativa alle classificazioni per zone ove previste dal presente PTP; in ogni caso l'eventuale autorizzazione e l'ubicazione di nuovi manufatti è condizionata al risultato dei saggi e degli scavi preventivi effettuati dal richiedente sotto la supervisione della Soprintendenza Archeologica competente."

Situazione urbanistica

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili della società "Sporting Club" venne edificato dalla "Provincia Italiana dei Preti S.S. Sacramento" con licenza edilizia n. 684 del 12/01/1967 (di cui non si è rinvenuta la copia in Comune) e successiva variante prot. n. 4024 del 18/04/1968 (vedi allegato 7).

Successivamente, con licenza edilizia n. 2234 del 25/07/1975 (vedi allegato 8), la Provincia Italiana dei Preti S.S. Sacramento ottenne il permesso per trasformare il fabbricato destinato a noviziato e scuola Sacramentini in "residence".

In data 06/09/1980 il Comune di Tarquinia rilasciò alla suddetta società la licenza edilizia n. 2234/bis (variante alla licenza n. 2234, vedi allegato 9), con la quale si autorizzava detta società alla modifica di alcune tramezzature interne.

Nel 1982, una nuova licenza in variante, la n. 2234/ter del 26/08/1982 (vedi allegato 10) autorizzava la Colle Marina Residence alla realizzazione di una cabina elettrica.

Un'ulteriore licenza in variante, la n. 2234/ter (erroneamente denominata "ter" poiché la "ter" era quella del 26/08/1982) fu rilasciata a detta società in data 09/06/1983 (vedi allegato 11). Questa variante aveva come oggetto la trasformazione distributiva della pianta nonché il cambio di destinazione di alcuni lo-

cali posti sia al piano terra e sia al piano seminterrato. Su detta licenza e successive varianti, nonché su una comunicazione di diversa distribuzione interna ai sensi dell'articolo 26 Legge 47/85 del 06/10/1992, in data 01/10/1993, il Comune di Tarquinia rilasciò un'autorizzazione di "usabilità" alla soc. Sporting Club s.r.l. divenuta nel frattempo proprietaria di una parte degli immobili (vedi allegato 12).

Il 05/08/1983 la soc. Colle Marina Residence ottenne, con licenza edilizia n. 3884 (vedi allegato 13), l'autorizzazione ad installare delle strutture di legno (bungalow) da adibire precariamente a ripostiglio, segreteria e bar del centro sportivo annesso al complesso edilizio. Su tale autorizzazione edilizia nonché sull'impianto sportivo sito nel centro residenziale "Colle Marina Residence", in data 22/06/1987, a firma del Sindaco del Comune di Tarquinia, fu rilasciato un certificato di agibilità (vedi allegato 14).

In seguito, in data 19/02/1994, fu rilasciata alla società "Sporting Club s.r.l.", che come già detto era diventata proprietaria di una parte degli immobili, la concessione edilizia n. 1040/94 per l'autorizzazione al cambio di destinazione d'uso, da appartamenti a locali commerciali, di alcuni immobili posti al piano terra dell'edificio (vedi allegato 15).

Conformità urbanistica

Degli impianti sportivi realizzati all'aperto (piscina, campi, campetti, ecc.) non è stata trovata alcuna licenza e/o autorizzazione specifica che ne certificasse la costruzione ad eccezione di un'autorizzazione, la n° 3884/83 del 05/08/1983, relativa all'istallazione di strutture in legno di facile rimozione tipo bungalow, da destinare a servizio del centro sportivo stesso. Inoltre, in data 22/06/1987, per gli stessi manufatti fu rilasciato un documento dove si certificava che "....

l'impianto sportivo di cui all'autorizzazione edilizia n. 3884/83 del 05/08/1983 sito nel centro residenziale Colle Marina Residence Loc. Infernaccio, costituito da 2 campi da calcetto, piscina e annessi servizi è agibile all'uso cui è destinato" (vedi allegato 14).

Riguardo alla non perspicuità di quanto sopra rilevato, il sottoscritto chiedeva chiarimenti al dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Tarquinia, il quale dichiarava che tali impianti sportivi potevano essere assimilati come pertinenze del complesso residenziale e pertanto dichiarati agibili.

Per quanto riguarda invece il locale commerciale posto al piano terra, si fa presente che attualmente si trova allo stato "rustico" e cioè senza tramezzi, pavimenti, rivestimenti, impianti, tinteggiature, ecc.; la licenza n° 1040/94, con la quale il Comune di Tarquinia autorizzava il cambio di destinazione d'uso è stata regolarmente ritirata e attivata però i lavori inerenti non sono mai stati completati per cui, di conseguenza, non è mai stato dato il fine lavori; infine non è stata effettuata la regolarizzazione catastale per il cambio di destinazione d'uso.

Tutto ciò premesso si fa presente che, per l'immobile commerciale posto al piano terra, dovrà essere riaperta la concessione edilizia per il completamento delle opere ed inoltre espletata tutta la relativa procedura urbanistica.

Situazione catastale

Prima di procedere alla valutazione degli immobili si è reso opportuno effettuare una ricerca catastale per accertare se tutti i beni del fallimento risultavano intestati alla società Sporting Club s.r.l. ed inoltre se risultavano esattamente rappresentati sulle relative schede catastali.

Dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio al Catasto Ur-

bano, si è accertato che in data 21/05/2002 alla suddetta società risultavano intestati i seguenti beni immobili (vedi allegato 16):

- al foglio 74 del Comune di Tarquinia particella 120 sub. 75, categoria D/6 (fabbricati e locali per esercizi sportivi) senza classe né consistenza, piano S1;
- al foglio 74 particella 120 sub. 11, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) cl. 2 di 6,5 vani, piano T, interno 11;
- al foglio 74 particella 120 sub. 61, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) cl. 2 di 2 vani, piano T;
- al foglio 74 particella 120 sub. 62, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) cl. 2 di 3 vani, piano T;
- al foglio 74 particella 120 sub. 63, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) cl. 2 di 2,5 vani, piano T;
- al foglio 74 particella 120 sub. 64, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) cl. 2 di 2,5 vani, piano T;
- al foglio 74 particella 120 sub. 65, categoria C/1 (Negozzi e botteghe) cl. 6 di 26 mq, piano T;
- al foglio 74 particella 120 sub. 66, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) cl. 2 di 2 vani, piano T;
- al foglio 74 particella 120 sub. 67, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) cl. 2 di 1,5 vani, piano T.

E' stata effettuata inoltre una ricerca al Catasto Terreni degli immobili intestati alla soc. Sporting Club s.r.l. dalle quali è risultato che nessuna particella di quelle acquistate risultava intestata a detta società.

Facendo invece le visure delle particelle n. 535, 654, 655, 657, 889, 984, 985 del foglio 74, acquistate come già detto in precedenza dalla società fallita, si ri-

scontrava che alcune erano intestate a nome della soc. Colle Marina Residence s.r.l., mentre altre erano invece intestate a nome della signora Vanda Della Costa (vedi allegato 17).

Conformità catastale

Dalle planimetrie e dalle visure catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Viterbo, si è accertato che l'unica unità immobiliare a risultare conforme catastalmente è la particella 120 subalterno 75 (vedi allegato 18). Per quanto concerne invece le altre unità immobiliari, bisogna premettere che queste avrebbero dovuto subire una "fusione" a seguito del rilascio e della successiva esecuzione dei lavori di cui alla C.E. 1040/94 per poi divenire un'unica unità immobiliare con destinazione commerciale.

Si è inoltre constatato che i più volte citati impianti sportivi, ad oggi non risultano né censiti né tanto meno inseriti sul foglio di mappa catastale.

Per quanto concerne invece il Catasto Terreni, le particelle di terreno attualmente di proprietà della società Sporting Club avrebbero dovuto subire l'aggiornamento della ditta catastale effettuando il cambio d'intestazione con la presentazione di domanda di voltura allo stesso Catasto Terreni.

Considerato tutto ciò, si rammenta che il sottoscritto consulente ha provveduto ad effettuare tutte le operazioni necessarie all'aggiornamento ed alla regolarizzazione catastale previa istanza presentata al Curatore del fallimento e previa autorizzazione del Giudice Delegato.

Tali aggiornamenti e regolarizzazioni hanno riguardato:

- per l'unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra dell'edificio, è stata effettuata la denuncia di variazione al N.C.E.U. con la categoria F03. Ciò significa che l'unità immobiliare in oggetto è assimilabile ad

un'unità in corso di costruzione considerato il fatto che, nel caso di cui alla C.E. 1040/94, i lavori non sono stati ultimati (vedi allegato 19);

- per gli impianti sportivi siti all'esterno si è provveduto al loro censimento mediante presentazione del tipo di frazionamento n° 2115/2002 del 19/08/2002, all'inserimento in mappa con tipo mappale n° 2476/2002 del 19/09/2002 e successivamente all'approvazione si è provveduto al censimento al N.C.E.U. mediante procedura DOCFA (vedi allegato 20);

- per le particelle di terreno non ancora intestate alla società fallita si è provveduto invece ad effettuare la voltura.

Si fa presente che per quanto riguarda le particelle 535 e 655, in sede di accatastamento degli impianti sportivi, si è proceduto al loro frazionamento il quale ha generato quattro nuove particelle, più precisamente le n° 1193, 1194, 1195 e 1196 (vedi allegato 21). Successivamente due di queste particelle, la n° 1193 e la n° 1196, in sede d'inserimento in mappa degli impianti sportivi sono state fuse tra loro ed hanno generato un'unica particella catastale con i suddetti impianti, più esattamente la n° 1207 del foglio 74.

Descrizione dei beni

Prima di procedere alla stima dei singoli immobili bisogna illustrare come attualmente si sviluppa l'intera struttura immobiliare della società "Sporting Club".

Come già detto in precedenza, gli immobili del fallimento sono siti in parte all'interno del fabbricato denominato "Colle Marina Residence" ed in parte nell'area limitrofa esterna allo stesso. In particolare, al piano seminterrato dell'edificio sono siti i locali a destinazione commerciale e sportiva (bowling, spogliatoi, servizi, ecc.), al piano terreno sono siti i locali a destinazione pretta-

mente commerciale, mentre all'esterno vi sono gli impianti sportivi.

Premesso ciò, il sottoscritto consulente ha provveduto ad effettuare separatamente la stima delle tre unità immobiliari sopra citate considerando anche il fatto che le stesse potrebbero essere usate separatamente e di conseguenza anche vendibili singolarmente.

Tali unità immobiliari sono così rappresentate:

- **Unità n° 1** (vedi allegato 3)

L'unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra del complesso edilizio "Colle Marina Residence", dopo la denuncia di variazione effettuata dal sottoscritto in data 01/08/2002, risulta censita all'Agenzia del Territorio della Provincia di Viterbo al Catasto Urbano, al foglio 74, particella 120, subalterno 78, categoria F03, senza consistenza e reddito, in corso di costruzione, intestata alla Società Sporting Club s.r.l.

Attualmente si presenta allo stato "rustico" in quanto al suo interno erano già stati avviati i lavori relativi alla più volte citata concessione edilizia n° 1040/94. Tali lavori, che non sono mai stati portati a termine, avevano riguardato la demolizione delle pareti divisorie tra le vecchie unità immobiliari, la rimozione dei pavimenti e dei rivestimenti, la rimozione degli impianti, la rimozione del controsoffitto, ecc.; solo gli infissi esterni completi di finestra e tapparella sono ancora in opera ma avrebbero bisogno di essere restaurati (vedi documentazione fotografica, allegato 23). In considerazione a ciò, al fine di rendere agibile e conseguentemente fruibile l'unità immobiliare a destinazione commerciale, sarà necessario portare a termine i lavori suddetti.

L'ingresso principale dell'unità immobiliare è posto sul prospetto nord del complesso edilizio "Colle Marina Residence" e vi si accede direttamente dal

giardino condominiale attraversando un ampio terrazzo anch'esso di proprietà condominiale. Dell'immobile fa parte anche un altro terrazzo di pertinenza esclusiva che è posto sul lato ovest dell'edificio.

- **Unità n° 2** (vedi allegato 2)

L'unità immobiliare a destinazione sportivo-commerciale posta al piano seminterrato é censita all'Agenzia del Territorio della Provincia di Viterbo al Catasto Urbano, al foglio 74, particella 120, subalterno 75, categoria D/6, rendita €12.394,97, Strada Infernaccio Doganaccia s.n.c., piano S1, interno 1, intestata alla Società Sporting Club s.r.l.

All'unità immobiliare in oggetto si accede direttamente dall'area adibita a parcheggio percorrendo un camminamento pedonale in lieve pendenza, da questo si arriva poi ad un'area di pertinenza nella quale è posta la porta di ingresso principale.

Dal suddetto ingresso, attraverso una rampa con lieve pendenza a scendere, si arriva alla zona adibita a bar-ristoro nella cui parte retrostante troviamo i locali adibiti a laboratorio e magazzino. Proseguendo e risalendo una piccola rampa si accede poi alla zona adibita a "bowling" dove sono presenti anche dei locali adibiti a spogliatoi e servizi igienici per il pubblico (vedi documentazione fotografica, allegato 24).

Internamente il locale ha la pavimentazione in gomma tipo "linoleum". Le pareti sono in parte finite con intonaco civile e tinteggiatura ed in parte rivestite con dei pannelli di legno. Il plafond è controsoffitato con pannelli di gesso stampato e tinteggiato di colore bianco. Gli infissi interni sono di alluminio colore bianco mentre quelli esterni, sempre di alluminio, sono di colore nero. Nel complesso si può affermare che l'immobile è in buono stato di conserva-

zione.

Nella struttura immobiliare è presente inoltre una zona, non comunicante con il resto dell'immobile in quanto avente accesso diretto dall'esterno, adibita a spogliatoi al servizio dei campi da calcetto esterni.

- **Unità n° 3** (vedi allegato 4)

Gli impianti sportivi risultano censiti al foglio 74 particella 1207, categoria D/6, rendita catastale € 7.126,00, Località Infernaccio s.n.c., piano terra, intestati alla Società Sporting Club s.r.l. con sede in Tarquinia.

Sono composti, come più volte riferito in relazione, da due campi da calcetto (di cui uno utilizzabile anche come campo da tennis), una piscina, un campo polivalente, due campi da calcetto "a due", una tribuna prefabbricata, tre bungalow, una struttura all'aperto destinata a discoteca, una zona destinata a parcheggio, più una vasta area a sistemata verde (vedi documentazione fotografica, allegato 25).

I campi suddetti sono tutti recintati con della rete metallica, oltre a ciò sono quasi tutti cinti da una serie di alberature ad alto e medio fusto. Ad eccezione del campo polivalente e dei due campetti da calcetto, tutti gli altri campi sono pavimentati con un tappetino di erba sintetica. Lateralmente ad uno di questi, quello per il solo calcetto, è presente una tribuna prefabbricata destinata ad ospitare il pubblico, la stessa è costituita da una struttura portante in ferro e piani di seduta in legno.

La piscina, sita nel nucleo centrale dell'area destinata agli impianti sportivi, è di dimensioni pari a ml 25,00 x ml 10,00 e profondità variabile fino ad un massimo di metri 2,10. Tutt'intorno alla vasca vi è un'ampia superficie pavimentata in piastrelle di cotto destinata a "solarium". Lateralmente alla vasca vi sono

una serie di docce riservate al servizio della medesima.

Il complesso sportivo è inoltre dotato di tre bungalow di legno adibiti rispettivamente a servizi igienici/spogliatoio, bar e ripostiglio.

Nella zona compresa tra la recinzione sul confine con Villa Buschi Falgari ed il campo di tennis/calciotto esiste un'area pavimentata con sovrastante struttura prefabbricata a tettoia che, durante la stagione estiva, viene utilizzata come discoteca all'aperto. Di tale struttura prefabbricata non è stata reperita presso gli uffici competenti nessuna licenza, concessione o permesso che ne autorizzasse la messa in opera. Inoltre, da una prima verifica effettuata durante l'inserimento in mappa degli stessi impianti, la tettoia risulta parzialmente posizionata sulla particella 97 del foglio 74, quindi su un'altra proprietà. In considerazione a ciò, durante la regolarizzazione catastale degli impianti, di tale tettoia se ne è ommesso l'inserimento in mappa.

Valutazione dei beni

La valutazione dei beni è stata effettuata in base a criteri e metodi diversi.

Nel caso degli immobili siti al piano seminterrato (unità n° 2) ed al piano terra (unità n° 1), in base al valore medio al metro quadrato di superficie commerciale stabilito facendo una media dei valori riscontrati, a seguito di un'indagine di mercato, per beni simili.

Nel caso del complesso sportivo, avendo il mercato in oggetto un carente numero di transazioni e di conseguenza una limitata disponibilità di dati relativi al valore, in base alla stima per costo di produzione adeguatamente svalutato tenendo conto del deprezzamento subito.

Passando alla valutazione di ogni singola unità così come sopra rappresentata avremo:

Unità n° 1, locale commerciale al piano terra.

Si è dedotto che il più probabile valore di mercato all'attualità per il locale è pari a €/mq 413,17, passando ai conteggi avremo:

- locale commerciale: mq 472 ca. x €/mq 413,17 = € 195.016,24

Dalle risultanze suesposte si può stabilire che il bene suddetto ha un valore di mercato all'attualità pari a **€195.016,00 (euro centonovantacinquemilase-dici/00)**.

Unità n° 2, locale sportivo-commerciale al piano seminterrato.

Si è dedotto che il più probabile valore di mercato all'attualità per il locale è di €/mq 607,50, passando ai conteggi avremo:

- locale sport.-commer.: mq 883 ca. x €/mq 607,50 = € 536.422,50

Dalle risultanze suesposte si può stabilire che il bene suddetto ha un valore di mercato all'attualità pari a **€536.422,00 (euro cinquecentotrentaseimila-quattrocentoventidue/00)**.

Unità n° 3, impianti sportivi all'esterno.

Come già precedentemente affermato, dalle indagini di mercato effettuate non sono scaturiti parametri validi ed attendibili di raffronto con il bene in oggetto in quanto il mercato immobiliare per beni simili è quasi del tutto assente salvo casi sporadici di singoli impianti. In considerazione a ciò si è ritenuto opportuno procedere ad una valutazione del bene mediante la determinazione dei valori di ogni singolo impianto per poi successivamente computarli tra loro. Va precisato che nella determinazione dei singoli valori si è tenuto conto sia della vetustà, sia dello stato di manutenzione e conservazione nonché delle aree di pertinenza di cui il complesso sportivo è provvisto.

In considerazione a ciò si è dedotto che il più probabile valore di mercato

all'attualità degli impianti sportivi è pari a € 302.851,00 (euro trecentodue-milaottocentocinquantuno/00).

Si fa presente che per eventuali chiarimenti il sottoscritto C.T. rimane a disposizione della S.V. Ill.ma.

Con osservanza

Roberto Sacconi



Allegati:

- 1) Localizzazione del bene
- 2) Planimetria locale commerciale-sportivo
- 3) Planimetria locale commerciale
- 4) Planimetria impianti sportivi
- 5) Stralcio del Piano Regolatore Generale
- 6) Stralcio del Piano Territoriale Paesistico
- 7) Variante alla licenza edilizia n° 684
- 8) Licenza edilizia n° 2234 del 25/07/1975
- 9) Licenza edilizia n° 2234/bis del 06/09/1980
- 10) Licenza edilizia n° 2234/ter del 26/08/1982
- 11) Licenza edilizia n° 2234/ter del 09/06/1983
- 12) Autorizzazione di usabilità n° 382/93 del 01/10/1993
- 13) Autorizzazione edilizia n° 3884 del 05/08/1983
- 14) Certificato di agibilità del 22/06/1987
- 15) Concessione edilizia n° 1040 del 19/02/1994
- 16) Visure catastali all'urbano del 21/05/2002
- 17) Visure catastali al terreni per nominativo (Colle Marina e Dalla Costa)
- 18) Planimetria catastale della particella 120 sub. 75