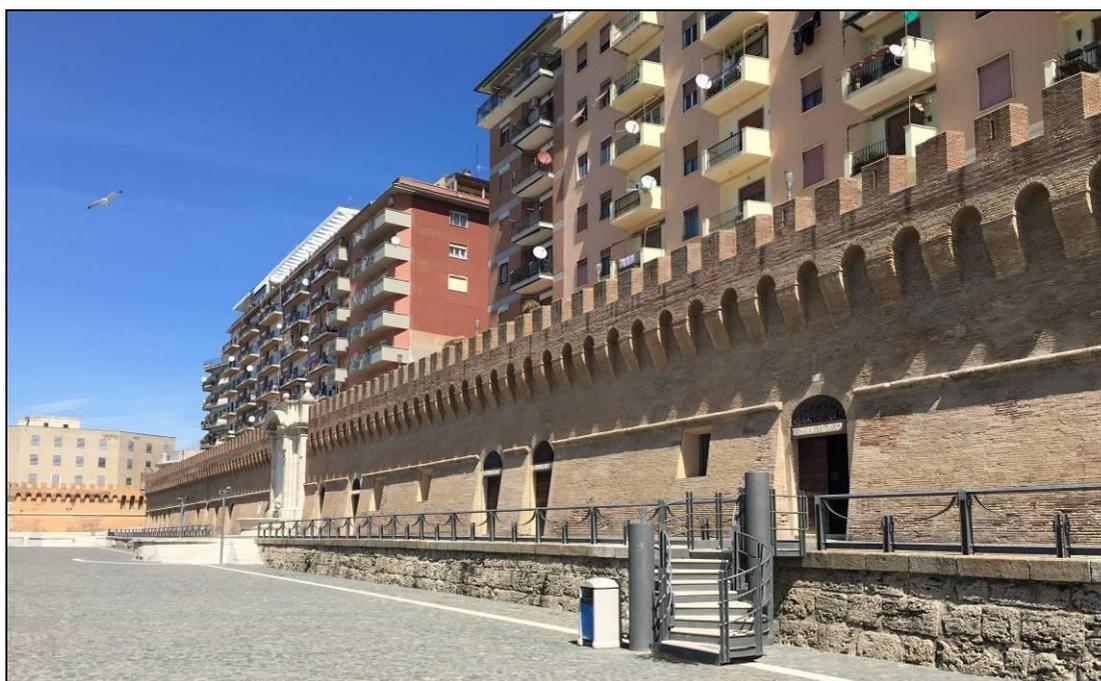


TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: N°. 681/2017
Giudice Delegato: Dott. Luigi ARGAN
Curatore fallimentare: Avv. Francesco PISELLI

FALLIMENTO IL BUONO S.R.L.



RELAZIONE di STIMA
LOTTO N.1

Relativa all'immobile ad uso polo enogastronomico e ristorante sito nel Comune di Civitavecchia (RM), in Via Calata Principe Tommaso di Savoia n. 8, 9, 10 e 11, piano terra e piano soppalcato, identificato in C.F. al foglio 22, particella 416 sub 501, particella 415 sub 501, particella 414 sub 502, particella 413 sub 502.

L'ESPERTO STIMATORE
arch. Luisa CANNAVACCIUOLO
Via A. Crivellucci, 21, - 00179 ROMA
Ordine Architetti Roma e Provincia n. 21906

INDICE:

1. OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
2. DESCRIZIONE DEL BENE	pag. 4
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE	pag. 23
4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE	pag. 25
5. REGOLARITÀ URBANISTICO- EDILIZIA DEL BENE	pag. 26
6. STATO OCCUPATIVO DEL BENE	pag. 35
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 35
8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 36
9. VALUTAZIONE DEL BENE	pag. 36
10. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL BENE	pag. 41
11. CONCLUSIONI E ALLEGATI	pag. 42

1. OPERAZIONI PERITALI

Premesso che in data 27/03/2018, con Istanza di nomina di un perito estimatore, l'avv. Francesco Piselli, curatore nel fallimento in oggetto, chiedeva al Giudice Delegato del Fallimento dott. Fabio De Palo, di nominare “... un perito estimatore (nella persona dell'arch. Luisa Cannavacciuolo) al fine di quantificare il reale valore del bene immobile sito in Civitavecchia (RM) via Calata Principe Tommaso di Savoia nn. 8, 9, 10, 11, 6, 7 e 7 bis, censito al catasto edilizio NCEU al foglio 22, particelle 411, 412, 413, 414, 415 e 416, 438 sub 3, 54 e 501, nonché altre particelle da verificare, e di proprietà della Società Fallita nonché la reale consistenza dei beni in capo alla stessa Società, se esistano o meno abusi edilizi al proprio interno di essere autorizzata altresì alla verifica della regolarità catastale ed ipocatastale e di verificare la regolarità urbanistica edilizia presso tutti gli Uffici preposti del Catasto e della Conservatoria, il tutto al fine di provvedere alla vendita dello stesso bene ...”

che in data 03/04/2018, veniva comunicata a mezzo pec alla sottoscritta la nomina di esperto stimatore;

che in data 13/04/2018 è stato effettuato un primo accesso sui luoghi congiuntamente al curatore fallimentare Avv. Francesco Piselli, verificando lo stato di fatto e di diritto dell'immobile ed eseguendo rilievi fotografici;

che in data 11/07/2018 è stato effettuato un secondo accesso sui luoghi congiuntamente al curatore fallimentare Avv. Francesco Piselli, eseguendo rilievi metrici e fotografici;

atteso che la scrivente, al fine di ottemperare compiutamente all'incarico affidatogli, verificato lo stato dei luoghi, lo stato di possesso, la regolarità urbanistica e catastale, nonché la titolarità dei beni in capo alla società Il Buono srl, per una adeguata tutela di quest'ultima, del ceto creditorio e per rendere più veloce la procedura, ha ritenuto opportuno, anche all'esito di adeguate indagini di mercato e delle necessarie certificazioni, stimare i suddetti beni come lotti di vendita separati, descritti in n.2 relazioni di stima;

che i beni immobili identificati catastalmente al fgl 22 p.lla 411 sub 501, p.lla 412 sub 3 e p.lla 438 sub 54 (graffate) sono descritti nelle relazione di stima del LOTTO 2;

alla luce di quanto sopra esposto, la seguente relazione si occuperà dell':

Immobile destinato a polo enogastronomico e ristorante sito in Via Calata Principe Tommaso di Savoia nn. 8, 9, 10 e 11, Comune di Civitavecchia (RM), piano terra e soppalco, identificato all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio del Comune di Roma – Catasto Fabbricati, al:

- Foglio 22, particella 413 subalterno 502, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 8, Consistenza 202 mq (Superficie catastale totale mq 279), rendita € 5.956,92, piano T-1;
- Foglio 22, particella 414 subalterno 502, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 10, Consistenza 42 mq (Superficie catastale totale mq 56), rendita € 1.678,90, piano T;
- Foglio 22, particella 415 subalterno 501, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 8, Consistenza 194 mq (Superficie catastale totale mq 293), rendita € 5.721,00, piano T;
- Foglio 22, particella 416 subalterno 501, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 8, Consistenza 105 mq (Superficie catastale totale mq 165), rendita € 3.096,42, piano T;

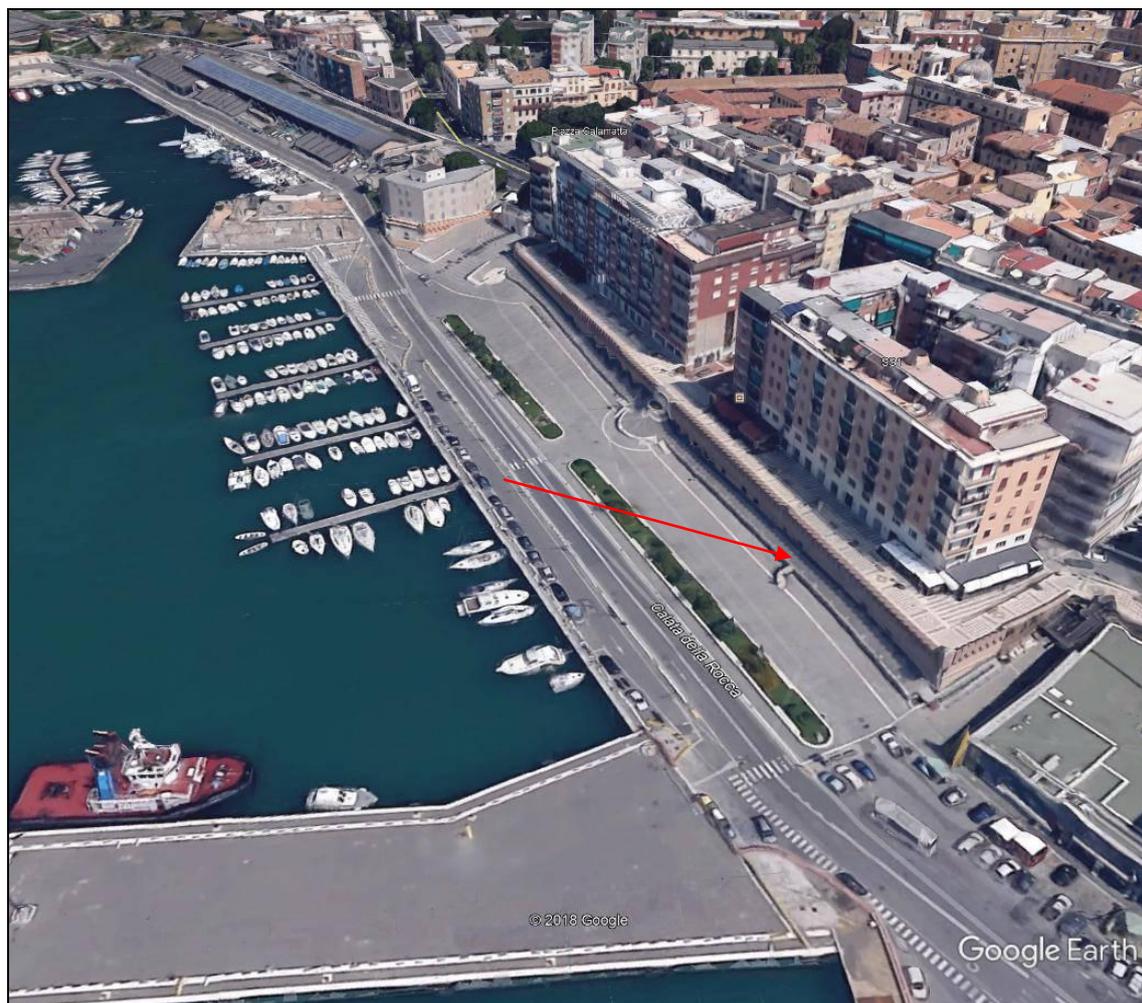
La presente relazione di stima è dunque il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico, presso l’Agenzia dell’Entrate di Roma (Ufficio del Catasto e Conservatoria dei RR.II. di Roma) nonché l’Ufficio Tecnico del Comune di Civitavecchia e l’AdSP Mar Tirreno Centro Settentrionale, che la sottoscritta ha effettuato, insieme agli accessi in loco in data 13/04/2018 ed in data 11/07/2018, congiuntamente al curatore fallimentare Avv. Francesco Piselli allo scopo di verificare lo stato di diritto e la reale consistenza del bene nonché la definizione dei confini.

2. DESCRIZIONE DEL BENE: LOTTO N.1

Inquadramento territoriale

Il Lotto n.1, destinato a polo enogastronomico e ristorante è sito in Civitavecchia alla Via Calata Principe Tommaso di Savoia, all’interno dell’area portuale soggetta a limitazione di circolazione. Civitavecchia è un comune italiano di 52.671 abitanti della città metropolitana di Roma Capitale.

Affacciata sul mar Tirreno, la sua storia è legata alla marineria e al commercio, tanto che oggi il porto di Civitavecchia è tra i più importanti d'Italia, il secondo scalo europeo per numero di passeggeri annui in transito.



Localizzazione al piano strada – indicazione dell'immobile

Il villaggio, che poi diventò Civitavecchia, si sviluppò lungo la costa tirrenica in epoca etrusca. La città è situata in un territorio compreso tra il fiume Mignone a nord ed il fiume Marangone a sud. Anche se non gode di grandi rilievi, la periferia è leggermente rialzata rispetto al resto dei quartieri. Inoltre vi sono numerosi fossi e piccoli canyon che partono dai vicini monti della Tolfa e sfociano a mare. La costa presenta numerose insenature e golfetti con fondali rocciosi, le spiagge sabbiose invece sono presenti solo verso nord.

Tutto il territorio di Civitavecchia è disseminato da resti di tombe etrusche e si può supporre che anche in epoca preromana, in corrispondenza dell'attuale centro della città, prosperasse un piccolo insediamento etrusco. Storici e archeologi concordano sull'esistenza di un antichissimo porto cellulare, formato cioè da piccoli bacini paralleli capaci di dare alloggio ad una singola imbarcazione.

La città venne creata sicuramente da un insediamento etrusco. La zona civitavecchiese non diventa realmente città, né è presente in documenti romani, fin dopo il ritorno di Traiano nel 103 d.C.

La data natale di Civitavecchia, infatti, si ha attorno al 107, durante il quale dovrebbero essere iniziati i lavori per la costruzione del porto, e che nel 110 siano terminati i lavori. Durante l'edificazione della città essa prese lo stile romano e venne edificato il cardo massimo, ovvero l'attuale Corso Marconi.

Sul finire dell'impero, quando tanti luoghi abitati, già fiorenti, declinavano rapidamente, Civitavecchia conservava ancora la sua importanza.

L'Impero bizantino assunse il controllo di Civitavecchia tra il 537 e il 538, strappandola ai Goti per la sua importanza strategica.

La città passò sotto il dominio dello Stato Pontificio nel 728.

Papa Gregorio III nel 740 fece restaurare le mura che consentirono alla città di resistere al tentativo di occupazione delle milizie longobarde guidate dal duca Grimoaldo nel 749. Le mura gregoriane non bastarono qualche decennio più tardi contro gli assalti dei saraceni.

Gli abitanti dovettero trovare rifugio tra le selve boschive circostanti, ma già nell'854 il pontefice Leone IV, per dare loro stabile e sicura dimora, consacrò non lontano, tra le colline dei Monti della Tolfa, sulla sinistra del fiume Mignone, sui ruderi di un preesistente pagus etrusco, la città di Centumcellae. Questa nuova città munita di dieci torri e tre porte prosperò per lungo tempo come libero Comune mutando gradualmente il nome in Centocelle e poi Cencelle.

La Centumcellae (Leopoli-Cencelle) fondata da Leone IV si estinse definitivamente solo nella seconda metà del XV secolo, in concomitanza con lo sviluppo commerciale della romana Centumcellae, che attorno all'anno 1072 compare per la prima volta come una Rocca sulle rovine del porto, con il nome di Civita Vetula o Civita Veccla, da cui il nome definitivo di Civitavecchia.

Sui primi secoli della città rinata le notizie sono assai scarse. L'ultimo feudatario di Civitavecchia fu Giacomo Di Vico il quale si unì ai Colonna contro il papa Eugenio IV. Nell'anno 1431 il pontefice inviò contro Giacomo l'esercito comandato dal cardinale Giovanni Maria Vitelleschi. Nonostante il numero soverchiante dei fedeli al Papa la rocca di Civita Vecchia o Civita Vetula risultò inespugnabile e Giacomo Di Vico riuscì a trattare la resa, cedendo la città alle forze del papa per 4.000 fiorini d'oro.

Parallelamente alle lotte intestine della nobiltà romana per il controllo del feudo civitavecchiese, il popolo della città cominciava a sviluppare i propri statuti comunali. Con la vittoria di papa Eugenio IV su Giacomo Di Vico il potere dei papi su Civitavecchia si consolidò definitivamente, dando inizio ad un periodo di rinascita della città nel quadro del contestuale Rinascimento italiano.

Papa Nicola V provvide a restaurare le mura nel 1455, e il suo successore Sisto IV dotò la città di un'efficiente acquedotto. Come per il resto dello Stato Pontificio fu Papa Giulio II a dare il maggior impulso di sviluppo e rinascita di Civitavecchia. Fu sotto il suo pontificato che iniziarono i lavori della fortezza, progettata dal Bramante.

Durante tutto il XVI secolo la città fu fortificata e dotata di nuove infrastrutture. Si segnalano per pregio e importanza le mura del Sangallo iniziate nel 1515 e terminate nel 1555. Il Papa Sisto V istituì la flotta pontificia permanente di stanza a Civitavecchia nell'anno 1588, dotando la città di acqua dalla sorgente di San Liborio. I papi Clemente VIII, Paolo V e soprattutto Urbano VIII, contribuirono a portare il porto alla piena efficienza perduta con la caduta dell'Impero romano d'Occidente.

Il porto di Civitavecchia (in sigla CVV) è conosciuto fin dai tempi antichi come porto di Roma e fu fondato dall'imperatore Traiano nel 108 d.C. come porto di Roma, ha rappresentato per molti secoli il fulcro degli scambi e dei contatti tra i popoli dell'antico "Mare Nostrum". L'idea dell'imperatore era quella di facilitare con un altro approdo sicuro il piano annonario a favore di Roma e i lavori vennero progettati dall'architetto Apollodoro di Damasco. L'impianto originale del porto rispecchiava i criteri architettonici del tempo con un grande

bacino quasi circolare di circa 500 metri, due grandi moli e un antemurale, un'isola artificiale protesa in mare a protezione del bacino. L'intera struttura era sormontata da due torri contrapposte, in seguito dette del Bicchiere e del Lazzaretto.

Dopo la caduta dell'impero romano il porto di Civitavecchia e l'insediamento urbano di Centumcellae assistettero ad un susseguirsi di dominazioni e passaggi di mano, contesi tra il papato, varie potenze comunali e frequenti incursioni saracene. Nel XV secolo, dopo che la città rientrò definitivamente sotto il controllo papale, il porto di Civitavecchia riprese vigore e importanza. Fu dapprima costruita la Rocca, una fortificazione quadrangolare, poi nel 1508 Giulio II affidò al Bramante i lavori di costruzione del Forte Michelangelo, che sarebbe sorto su antiche rovine romane. Il forte venne completato nel 1537 grazie forse, al contributo di Michelangelo. Nel 1608, sotto il papato di Paolo V, viene eretto un fanale (il Faro), sulla estremità sud dell'isola frangiflutti, alto ben 31 metri. Il 26 novembre del 1659 viene posta la prima pietra dell'arsenale disegnato dal Bernini, che per lungo tempo coagulerà buona parte dell'economia cittadina. Fu poi edificata la cinta muraria merlata opera di Pier Paolo Florian voluta da papa Urbano VIII nel 1630 e nel 1743 sotto il pontificato di Benedetto XIV fu eretta la famosa fontana, opera dello scultore Luigi Van Wittel, detto Vanvitelli lo stesso che progettò la Reggia di Caserta.

Nel 1679 voluta da papa Clemente XIII fu realizzata porta Livorno. Alcune di queste strutture sono andate distrutte a causa dei bombardamenti durante la seconda guerra mondiale. In particolare nel 1943 furono distrutti il Faro, l'Arsenale, il Forte del Bramante e la Rocca vecchia.

Alle spalle del porto, ad isolarlo dal resto della città, vi è il Muraglione di Urbano VIII, maestosa opera laterizia che vede al suo interno l'incantevole Fontana del Vanvitelli.

Poco più avanti, sul lato di ponente si trova la monumentale Porta Livorno, antico ingresso alla città costruita per volere di Papa Clemente XIII. Andata quasi completamente distrutta in seguito ai bombardamenti del 1943, la porta è stata recentemente restaurata e restituita così al suo antico splendore architettonico.

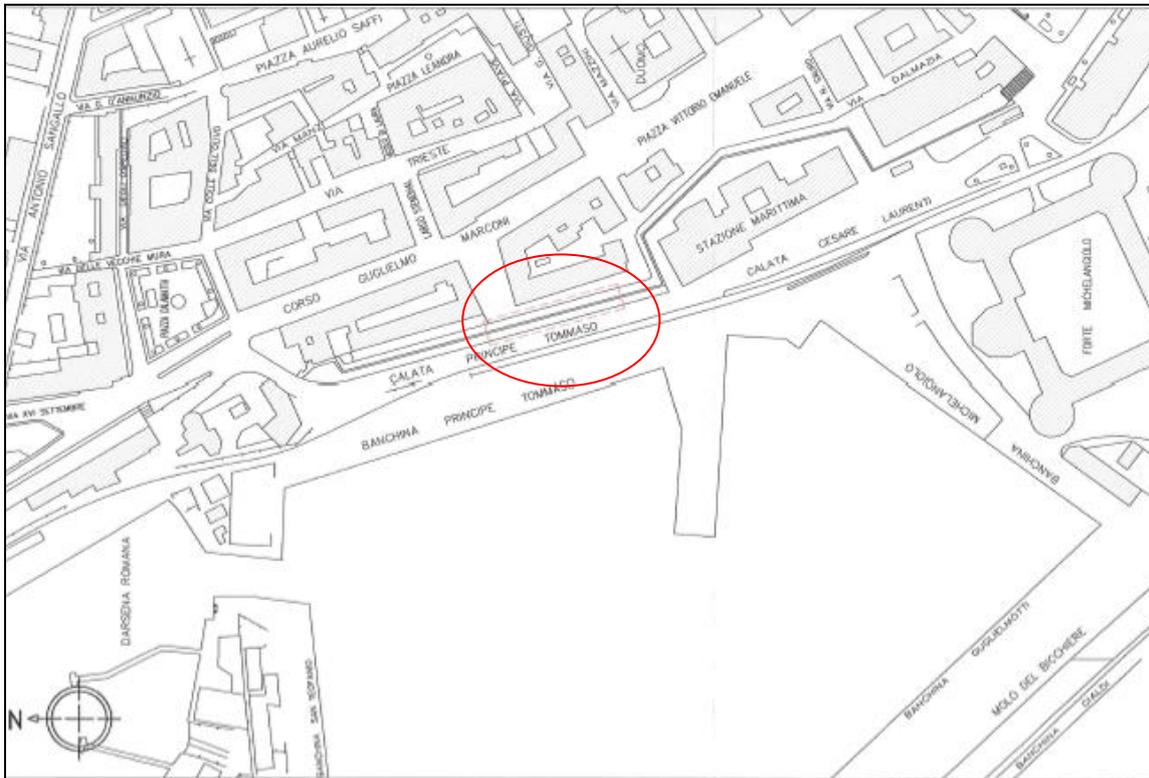
Nei pressi di Porta di Livorno, si trovano le rovine dell'Antica Rocca, imponente costruzione medioevale risalente al 1400 durante il pontificato di Papa Callisto III.

La Rocca, che si ergeva a picco sulla darsena romana, oltre ad assicurare il controllo del porto, era un'importante chiave di comunicazione con Roma.

La Darsena Romana è la parte più interna ed antica del Porto di Civitavecchia, un piccolo porticciolo di forma rettangolare, in passato protetto dalle mura della Rocca ed oggi comunicante con il resto del porto attraverso un passaggio scavato nella roccia.

Progettata quasi 2000 anni fa dal grande architetto Apollodoro di Damasco, la Darsena serviva principalmente per la sosta ed il rifornimento delle navi romane della flotta imperiale.

Lungo Calata della Rocca superando i pescherecci è presente la grande rotatoria con al centro la statua dell'imperatore Traiano e costeggiando le mura, dalla parte opposta della Rocca, si arriva sul molo San Teofanio, e sulla destra si può ammirare il Fortino di San Pietro meglio conosciuto anche come Molo del Lazzaretto.



Inquadramento territoriale

Nel porto di Civitavecchia, ove si ripete è posto il lotto n. 1, con la legge 84/94 è stata istituita L'Autorità Portuale di Civitavecchia con compiti di indirizzo, programmazione, coordinamento, promozione e controllo delle operazioni portuali e delle altre attività commerciali ed industriali esercitate nel porto. Il porto di Civitavecchia è un porto multifunzionale, diviso in due macro aree dalle dinamiche di mercato diverse: a sud quella dedicata al turismo, al diportismo ed alle crociere; a nord l'area per i traffici commerciali, la

pesca e il cabotaggio. Oggi può contare su circa 1.900.000 mq di banchine, 25 attracchi operativi da 100 a 400 m di lunghezza, per circa 13 km di accosti.

Ogni anno a Civitavecchia vengono movimentate circa 11 milioni di tonnellate di merci di massa - rinfuse, cereali, prodotti forestali, prodotti siderurgici e prodotti chimici - auto nuove e container, oltre alle rinfuse liquide. Negli ultimi anni sono cresciuti i servizi cabotieri (Autostrade del Mare), cioè servizi di linea dedicati al trasporto di passeggeri e merci su rotte del Mediterraneo. Nel 2011 il porto di Civitavecchia è diventato il primo Porto crocieristico del Mediterraneo.

Il porto di Civitavecchia, e con esso Fiumicino e Gaeta, gli altri scali del network Porti di Roma e del Lazio, si trova al centro del sistema logistico che collega Roma e il centro Italia con il resto del mondo. Oltre all'area laziale, con particolare riferimento a quella romana con oltre tre milioni di persone, il network rappresenta uno snodo di collegamento per altre regioni con i loro mercati, quali la Campania, l'Umbria, la Toscana e le Marche e per l'accesso alle più importanti zone turistiche italiane ed alle grandi rotte crocieristiche del Mediterraneo.

Il porto di Civitavecchia, escludendo le crociere, collega stabilmente la penisola con Sardegna (Cagliari, Olbia, Arbatax e Porto Torres), Sicilia (Palermo, Trapani, Catania), Malta, Spagna (Barcellona) e Africa Nord Occidentale con il collegamento diretto con Tunisi . Negli ultimi anni il porto di Civitavecchia ha visto crescere i servizi di Short Sea Shipping, definiti anche Autostrade del Mare, che dovrebbero collegare le diverse sponde del Mediterraneo con le isole.

Il porto è fornito di 3 parcheggi a pagamento - il Bramante, il Cruise e il Nord - tutti presenti all'interno dell'area portuale e collegati alle banchine delle navi da un servizio gratuito di navette. Il Bramante è situato nei pressi del porto storico di Civitavecchia e viene utilizzato principalmente per il traffico dei crocieristi delle banchine dalla 10 alla 13. Per i crocieristi della banchina 25 c'è il parcheggio Cruise. Il parcheggio Nord è utilizzato principalmente per i traghetti e il parcheggio dei mezzi pesanti. È possibile prenotare il parcheggio anche online. È assicurato un servizio gratuito di navette che collega i principali punti di interesse del porto con le banchine (sia traghetti che crociere).

Il Porto di Civitavecchia è raggiungibile dalle strade A12 Roma - Civitavecchia, SS1 Strada statale 1 Via Aurelia, Strada statale 675 Umbro-Laziale, Strada statale 698 del Porto di Civitavecchia.

È servito dai treni Roma Express, che lo collega direttamente alla Stazione di Roma San Pietro. Il treno è gestito dalla SeaTrain, con materiale di tipo ALN776 della Ferrovia Centrale Umbra. Il servizio è riservato ai crocieristi in visita guidata e dalla FL5 Roma Termini - Civitavecchia, che lo collegano indirettamente alle altre stazioni principali della linea e alla Metropolitana di Roma.

Infatti, a seguito della dismissione della Stazione di Civitavecchia Marittima, l'autorità portuale e Trenitalia hanno istituito un servizio di trasporto gestito dalla Royal Bus mediante bus navetta con partenza dal Forte Michelangelo (distante circa 600 metri dalla stazione ferroviaria) e arrivo presso il terminal Autostrade del mare, necessario inoltre per gli spostamenti all' interno dell'area portuale. Il servizio è gratuito.

È possibile infine raggiungere il porto mediante taxi grazie alla postazione presente davanti la stazione ferroviaria.

Descrizione dell'immobile

Locale commerciale destinato a **polo enogastronomico e ristorante**, compreso tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni, in piena proprietà della società IL BUONO S.R.L., sito nel Comune di Civitavecchia, Via Calata Principe Tommaso di Savoia n. 8, 9, 10, 11 piano S1.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia al:

- Foglio 22, particella 413 subalterno 502, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 8, Consistenza 202 mq (Superficie catastale totale mq 279), rendita € 5.956,92, piano T-1;
- Foglio 22, particella 414 subalterno 502, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 10, Consistenza 42 mq (Superficie catastale totale mq 56), rendita € 1.678,90, piano T;
- Foglio 22, particella 415 subalterno 501, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 8, Consistenza 194 mq (Superficie catastale totale mq 293), rendita € 5.721,00, piano T;
- Foglio 22, particella 416 subalterno 501, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 8, Consistenza 105 mq (Superficie catastale totale mq 165), rendita € 3.096,42, piano T.

Confini: Via Calata Principe Tommaso, Proprietà Poloni Marco e/o aventi causa (fgl 22 p.lla 231 sub 510), Proprietà Izzo Arianna ed Izzo Vincenzo e/o aventi causa (fgl 22 p.lla 365 sub 9).

I locali commerciali, oggetto di stima, presentano altezze diverse con stratificazioni di murature di epoche differenti e diverse tipologie, infatti si riscontrano sia murature moderne, del periodo del dopoguerra, che murature di epoca rinascimentale e di epoca romana.

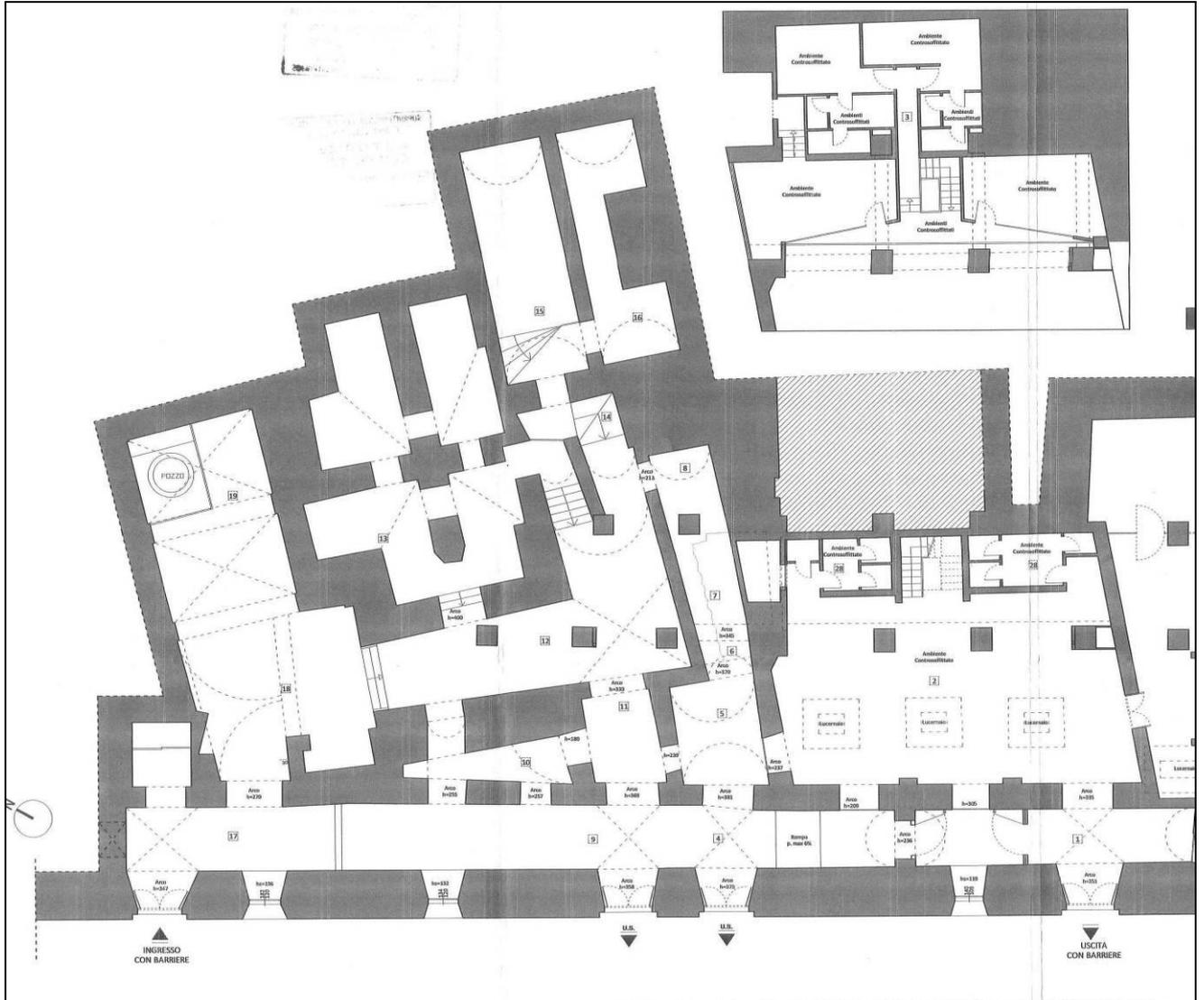
I locali erano utilizzati nei tempi passati, per l'attività di rivendita di pesce e/o locali commerciali legati alle attività del porto e per lunghi anni ha versato in uno stato di abbandono e di degrado.

Il bene di cui ci occupiamo, è stato oggetto di interventi di restauro, consolidamento e ristrutturazione al fine di creare un polo dell'eccellenza enogastronomica sia regionale che nazionale. Gli interventi hanno riguardato opere di demolizione, opere di restauro, opere di ricostruzione, realizzazione pavimentazione e controsoffitti, fornitura e posa di porte e finestre, realizzazione di impianti elettrici e meccanici, realizzazione finiture varie e fornitura e posa di arredi. Sono stati creati nuovi ambienti, come i bagni e le cucine, attraverso la realizzazione di murature divisorie, in laterizio.

Gli ambienti, sono posti ad una quota superiore rispetto al livello stradale che ospita un ampio spazio pedonale di circa 15 metri di larghezza. L'intero prospetto dei beni di cui al lotto n. 1 e n. 2, sul fronte mare ha uno sviluppo lineare di circa 74 metri che parte dalla fontana del Vanvitelli. Sulla facciata si aprono sette portoni e tre finestre. L'altezza dei locali varia tra i 2,80 metri ad un massimo di 6,45 metri.

Al piano terra è possibile individuare 11 ambienti collegati tramite una scala interna ad un livello superiore che ospita una zona uffici.

Dall'accesso principale, si incontra un ambiente con tipologia "a corridoio", largo circa 2,60, che filtra gli ingressi a tutti i locali retrostanti e alla zona ex chiesa a cui segue un secondo ambiente. Nel progetto di ristrutturazione era previsto un ambiente dedicato alla vendita dei prodotti agroalimentari, quelli dedicati alla degustazione dei prodotti stessi ed anche un punto di informazione turistica.



Planimetria stato dei luoghi Lotto n. 1

Una scala prospiciente i servizi igienici porta al piano superiore dove si trovano due ambienti dedicati agli uffici, la sala server e gli spogliatoi con i bagni del personale.

I portoni in legno sono stati risanati e restaurati e a circa un metro di distanza sono posti nuovi portali in vetro ed acciaio. Le finestre sono dotate di inferriate ed infissi in acciaio e vetro con tipologia in linea con i portali di accesso.

La pavimentazione nella maggior parte degli ambienti è in gres porcellanato di cm 120x60, mentre gli uffici del locale ballatoio presentano un pavimento in listoni di legno.

Gli spogliatoi, i bagni e gli uffici sono dotati di controsoffitti.

L'impianto di illuminazione presenta un sistema a binario, nella zona ristorante ed in parte nell'enoteca/caffetteria sono presenti corpi illuminanti sospesi con diversa tipologia mentre

nella zona della ex chiesa l'illuminazione è radente sui muri ed è realizzata con corpi illuminanti continui collocati a terra in prossimità del pavimento.

Attualmente i locali risultano in disuso da tempo, sono presenti infiltrazioni di acqua nella copertura della zona bagni e spogliatoi ed umidità di risalita. I locali presentano sufficienti condizioni di manutenzione e di conservazione anche in virtù della mancanza di aereazione dei locali per la protratta chiusura.

Per il trattamento climatico degli ambienti è stato previsto la realizzazione di un impianto a fancholis del tipo a filo pavimento al fine di non impattare con le murature presenti, mentre per gli ambienti dove è previsto il controsoffitto questi sono del tipo a cassetta da incasso. I canali dell'aria, indispensabili ai fini normativi per il necessario ricambio d'aria degli ambienti, sono del tipo circolare con rivestimento in lamierino di alluminio e inserite nella loro circonferenza, le relative bocchette d'immissione d'aria al fine di evitare i diffusori altrimenti necessari e conseguentemente ridurre al minimo l'impatto visivo. Le macchine sono alloggiare nei locali moderni senza quindi interessare le strutture murarie antiche. Si allega relazione tecnica descrittiva a firma dell'ing. Mattia.

La dotazione impiantistica dei locali, è costituita da:

- impianto elettrico;
- impianto illuminotecnico;
- impianto idrico.
- Impianto di areazione forzata per il trattamento climatico degli ambienti.

Agli atti risultano reperite le seguenti certificazioni ed autorizzazioni:

- Dichiarazione CE di conformità (2957-01 CE) in cui si dichiara che il quadro elettrico generale è conforme alle direttive comunitarie 73/23/CEE e 89/336/CEE (cfr. allegato).
- Dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto elettrico (Art. 7 comma 1 D.M. 22 gennaio 2008 n. 37) rilasciata al committente dall'impresa esecutrice "*... per la distribuzione di luce e idrosanitario all'interno dei servizi igienici a servizio del pubblico e del personale ...*". (cfr allegato)
- Relazione indagine microclima ai sensi del D. Lgs. 81/2008 protocollo n. 0541 del 2014 nella quale viene valutato il microclima "*... attraverso lo studio degli aspetti*

fisici che caratterizzano l'aria degli ambienti confinati ...” Pertanto è stato calcolato il valore del microclima presso il locale, in fase di ristrutturazione e quindi sprovvisti di sistema di condizionamento dell'aria. I punti di riferimento sono stati lungo il corridoio in prossimità dei due ingressi (punto 2 e 3) e della finestra (punto 1). Al punto 1 le condizioni microclimatiche risultavano soddisfacenti, nel punto 2 non soddisfacenti e nel punto 3 soddisfacenti. (*cf allegato*)

- Certificato di Destinazione d'uso del locale n. 2 del 08/04/2008 con il quale il Dirigente dell'Area Urbanistica ed Edilizia del Comune di Civitavecchia, arch. Guratti, attesta che “... *il locale sito al piano terra in Calata Principe Tommaso n.8 già utilizzato per attività commerciale ed artigianale può mantenere la predetta destinazione d'uso ...*”. Il certificato si riferisce ai locali identificati al Catasto Fabbricati al Fgl 22 p.lla 413 sub 501 (attualmente sub 502) e qualificato con Classe Energetica “G”.

- Certificato di Destinazione d'uso del locale n. 3 del 08/04/2008 con il quale il Dirigente dell'Area Urbanistica ed Edilizia del Comune di Civitavecchia, arch. Guratti attesta che “... *il locale sito al piano terra in Calata Principe Tommaso n.9 già utilizzato per attività commerciale ed artigianale può mantenere la predetta destinazione d'uso ...*”. Il certificato si riferisce ai locali identificati al Catasto Fabbricati al Fgl 22 p.lla 414 sub 501 (attualmente sub 502) e qualificato con Classe Energetica “G”.

- Certificato di Destinazione d'uso del locale n. 4 del 08/04/2008 con il quale il Dirigente dell'Area Urbanistica ed Edilizia del Comune di Civitavecchia, arch. Guratti attesta che “... *il locale sito al piano terra in Calata Principe Tommaso n.10 già utilizzato per attività commerciale ed artigianale può mantenere la predetta destinazione d'uso ...*”. Il certificato si riferisce ai locali identificati al Catasto Fabbricati al Fgl 22 p.lla 415 sub 501 e qualificato con Classe Energetica “G”.

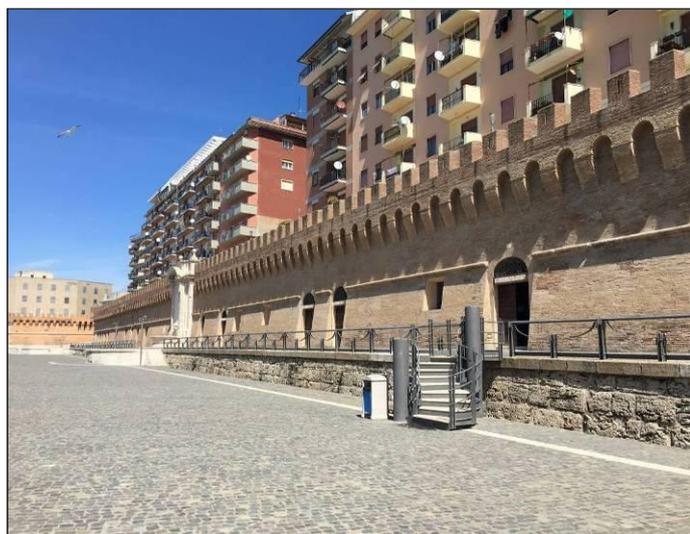
- Certificato di Destinazione d'uso del locale n. 6 del 08/04/2008 con il quale il Dirigente dell'Area Urbanistica ed Edilizia del Comune di Civitavecchia, arch.

Guratti attesta che “... *il locale sito al piano terra in Calata Principe Tommaso n.11 già utilizzato per attività commerciale ed artigianale può mantenere la predetta destinazione d’uso ...*”. Il certificato si riferisce ai locali identificati al Catasto Fabbricati al Fgl 22 p.lla 416 sub 501 e qualificato con Classe Energetica “G”.

- Attestati di Prestazione Energetica per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati al fgl 22 p.lla 413 sub 501, p.lla 414 sub 501, p.lla 415 sub 501, p.lla 416 sub 501 datati 24/05/2013. Gli attestati non riportano il periodo di validità. I beni appartengono alla Classe Energetica“G”. (cfr allegato).



Vista dell'ampio spazio pedonale antistante il fabbricato

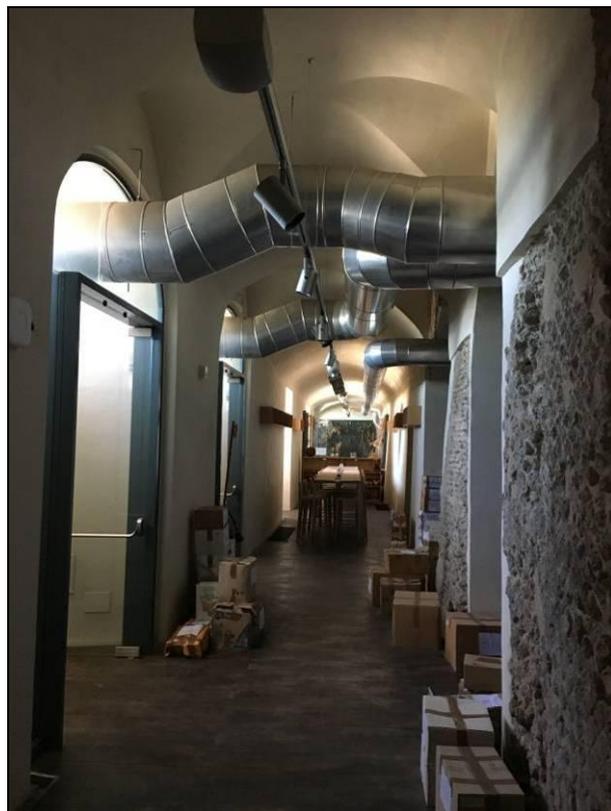


Prospetto principale

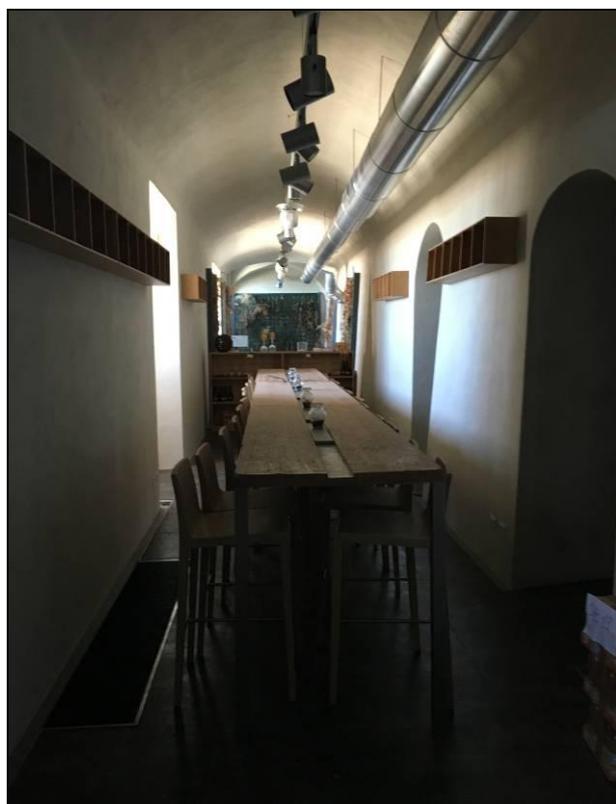




Particolari interni



Particolari interni





Particolari interni

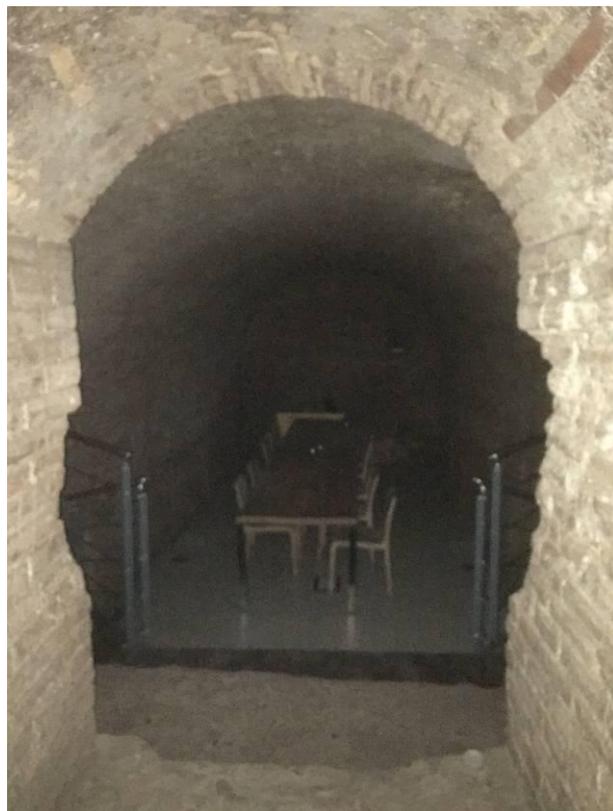


Particolari interni

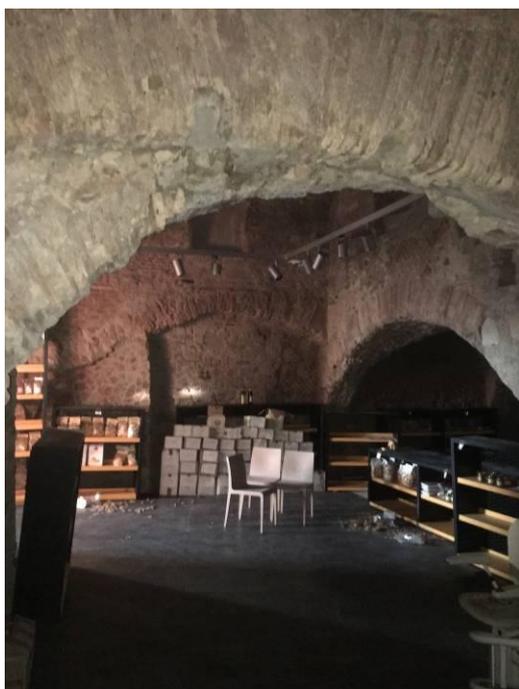




Particolari interni



Particolari interni



DESTINAZIONE LOTTO N. 1	superficie netta	coeff. di ragguglio	superficie raggugliata + 20%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO TERRA								
fgl 22 plla 416 sub 501 civ. 11	137,65	1,00	165,18	OVEST				
fgl 22 plla 415 sub 501 civ.10	327,95	1,00	393,54	OVEST				
fgl 22 plla 414 sub 502 civ. 9	58,76	1,00	70,51	OVEST				
fgl 22 plla 413 sub 502 civ.8	248,19	1,00	297,83	OVEST				
TOTALI (MQ.)	772,55		927,06		0,90	1,00	834,35	BUONE
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							834,35	

Si precisa che ai fini del calcolo delle superfici da utilizzare per la stima si è considerata, per il criterio sintetico/comparativo la superficie commerciale di mq. 834,35 e per il criterio analitico la superficie netta per un totale di mq. 772,55.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

I beni oggetto di fallimento hanno i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 22, **particella 413 subalterno 502**, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 8, Consistenza 202 mq (Superficie catastale totale mq 279), rendita € 5.956,92, piano T-1;
- Foglio 22, **particella 414 subalterno 502**, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 10, Consistenza 42 mq (Superficie catastale totale mq 56), rendita € 1.678,90, piano T;
- Foglio 22, **particella 415 subalterno 501**, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 8, Consistenza 194 mq (Superficie catastale totale mq 293), rendita € 5.721,00, piano T;
- Foglio 22, **particella 416 subalterno 501**, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 8, Consistenza 105 mq (Superficie catastale totale mq 165), rendita € 3.096,42, piano T;

Il subalterno 502 della particella 413 di mq 202 deriva dal sub 501 della particella 413 e dal sub 501 della p.lla 414, a seguito di Variazione del 22/09/2015 protocollo n. RM0611016 in atti dal 22/09/2015 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 184375.1/2015).

Il subalterno 502 della particella 414 di mq 42 deriva dal sub 501 della particella 413 e dal sub 501 della p.lla 414, a seguito di Variazione del 22/09/2015 protocollo n. RM0611016 in atti dal 22/09/2015 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 184375.1/2015).

Il subalterno 501 della particella 415 di mq 194 cat. C/1 deriva dalla particella 415 di mq 116 cat. C/2, e proviene dall’Impianto Meccanografico del 30/06/1987.

Il subalterno 501 della particella 416 di mq 105 cat. C/1 deriva dalla particella 416 di mq 100 cat. C/2, e proviene dall’Impianto Meccanografico del 30/06/1987.

I subalterni 502 delle particelle 413 e 414 ed i subalterni 501 delle particelle 415 e 416 risultano collegati ai “*mappali terreni correlati fgl 22 p.lla 446 e 447*”, così come riportato nelle visure storiche allegate.

Si sottolinea che l’estratto mappa non riproduce le particelle attuali dei beni, ma sono individuati da linee tratteggiate e riporta le particelle 446, 447, 448, 450, 451, 452, 453.

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato difformità tra le planimetrie catastali datate 21 e 22/09/2015 e lo stato dei luoghi, in quanto trattasi di un immobile composto da vari ambienti collegati attraverso aperture, varchi e piccole scale, individuato catastalmente da quattro diverse particelle e rispettivi subalterni. Sarà necessario, presentare una Variazione Docfa per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni con un aggiornamento planimetrico catastale, con un costo complessivo di circa € 5.000,00 comprensivo di spese ed oneri per il professionista che dovrà redigere gli atti. Detto costo è posto in decurtazione del valore di stima finale.

4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili oggetto di fallimento distinti al foglio 22 p.lla 413 sub. 502, p.lla 414 sub 502, p.lla 415 sub 501, p.lla 416 sub 501 sono pervenuti alla Società IL BUONO S.R.L. dalle società Faire srl e Naval Service srl, in virtù di atto di compravendite del 10/09/2014 Rep. 20386/15928, a rogito Notaio Andrea Fontecchia, trascritto il 25/09/2014 con cui la stessa “*acquistava ed accettava la piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Civitavecchia alla Via Calata Principe Tommaso:*

- 1) *Porzione immobiliare costituita da un locale ad uso commerciale, ubicato al piano terra e piano primo, avente accesso civico n.8 di detta via, della consistenza catastale di metri quadrati 179 Riportata nel N.C.E.U. al fgl 22 p.lla 413 sub 501, p. T-1, cat. C/1, ...;*
- 2) *Porzione immobiliare costituita da un locale ad uso commerciale ubicato al piano terra, avente accesso dal civico n.9 di detta via, della consistenza catastale di mq 42, Riportata nel N.C.E.U. al fgl 22 p.lla 414 sub 501, cat. C/1, mq 42, ...;*
- 3) *Porzione immobiliare costituita da un locale ad uso commerciale, ubicato al piano terra, avente accesso dal civico n.10 di detta via, della consistenza catastale di mq 194, ... Riportata nel N.C.E.U. al fgl 22 p.lla 415 sub 501, p. T, cat. C/1, mq 194...;*
- 4) *Porzione immobiliare costituita da un locale commerciale, ubicato al piano terra, avente accesso dal civico n.11 di detta via, della consistenza catastale di mq 105, ... Riportata nel N.C.E.U. al fgl 22 p.lla 416 sub 501, p.T., cat. C/1, mq 105.*

Le parti si danno reciprocamente atto che gli immobili oggetto della presente vendita sono fabbricati soggetti alla normativa di cui agli artt. 59, 60 e 61 del T.U. D. Lgs 22/01/2004 n.42 per l'esercizio del diritto di prelazione spettante a seguito del vincolo archeologico costituito ai sensi della L. 1/06/1939 n. 1089 con decreto in data 15/01/1954 a favore del Ministero per i

Beni Culturali ed Ambientali ... le vendite seguono con ogni accessione, diritto accessorio, adiacenza, pertinenza e servitù attiva e passiva, nulla escluso ed eccettuato, trasferendosi gli immobili venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano ... in particolare nelle vendite sono compresi tutti i proporzionali diritti alle cose e comodi comuni dell'intero fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari vendute”(cfr allegato)

Si segnala, inoltre che :

Con atto di compravendita per notar Corsi, trascritto il 29/10/2013 all'art. 5933, la Società Faire srl vendeva in piena proprietà alla Società Naval Service srl la porzione immobiliare sita in Civitavecchia alla Via Calata Principe Tommaso n.9 e riportata in C.F. al fgl 22 p.lla 414 sub 501.

Con atto di divisione per notar Corsi, trascritto il 29/10/2013 all'art. 5932, alla Società Faire srl venivano assegnati cinque porzioni immobiliari distinte con i numeri civici 8 e 9 di via Calata Principe Tommaso e riportate in C.F. al fgl 22 p.lla 413 sub 501 e e p.lla 414 sub 502, mentre tre porzioni immobiliari distinte con i numeri civici 10, 11, e 12 di Via Calata Principe Tommaso e riportate in C.F. al fgl 22 p.lla 415 sub 501, p.lla 416 sub 501 e p.lla 417 sub 501 venivano assegnate alla Società Naval Service srl.

Con atto di compravendita per notar Anedda, trascritto il 02/07/2013 all'art. 3441, la Società Poliservizi srl vendeva la sua quota di ½ di proprietà alla Società Naval Service srl dei cinque locali commerciali siti in Civitavecchia alla Via Calata Principe Tommaso ai nn. 8, 9, 10, 11 e 12, distinti in C.F. al fgl 22 p.lle 413, 414, 415, 416 e 417.

Con atto di compravendita per notar Benetti, trascritto il 26/03/2002 all'art. 1939, le Società Faire srl e la società Poliservizi srl, acquistavano, per la quota di ½ indivisa, cinque locali commerciali siti in Civitavecchia alla Via Calata Principe Tommaso ai nn. 8, 9, 10, 11 e 12, distinti in C.F. al fgl 22 p.lle 413, 414, 415, 416 e 417.

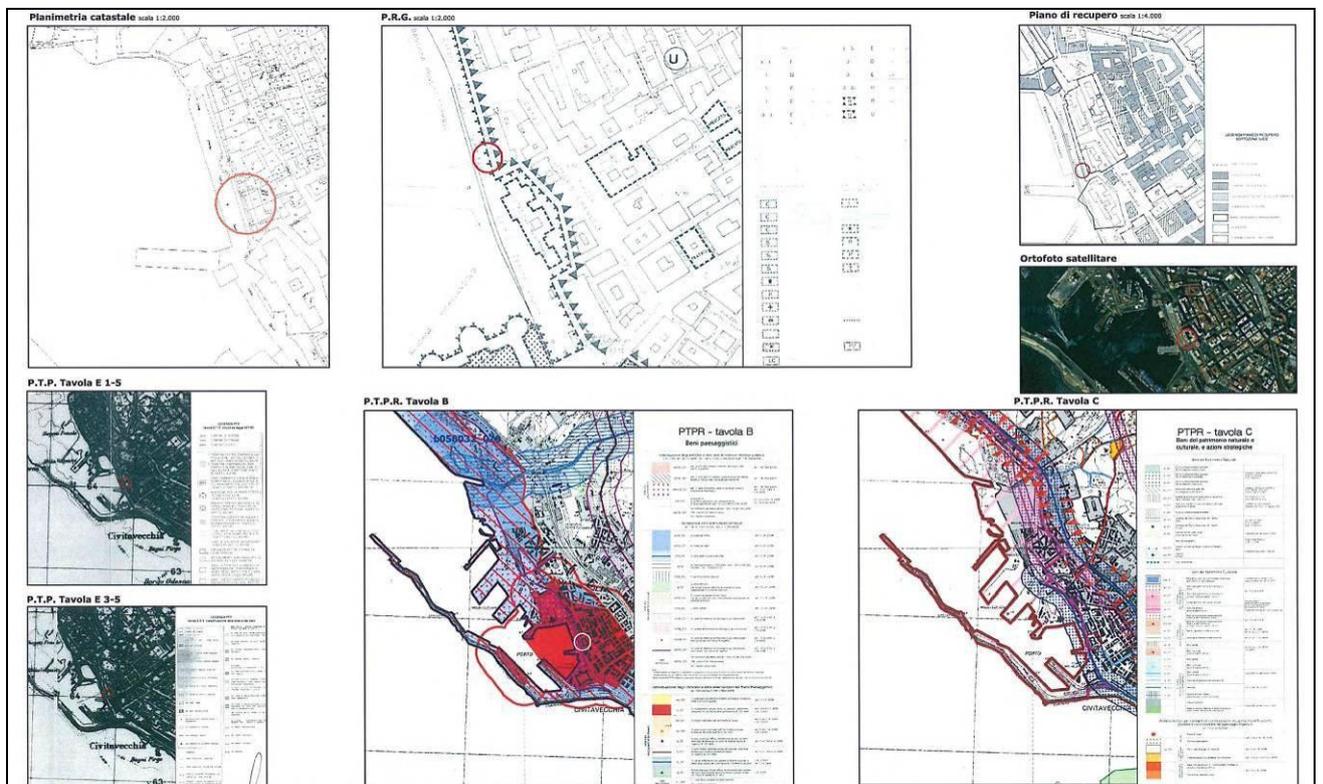
5. REGOLARITÀ URBANISTICO- EDILIZIA DEL BENE

Il complesso edilizio, oggetto di stima, è sito in Via Calata Principe Tommaso di Savoia, nel porto di Civitavecchia, e fa parte del complesso delle fortificazioni portuali denominate “ Mura di Urbano VIII”, all'interno delle fortificazioni restaurate nella prima metà del XVII secolo da Papa Urbano VIII. Come si evince dalle strutture murarie, parte degli ambienti sono

databili al II secolo d.c., durante l'esecuzione del porto voluto dall'imperatore Traiano, il quale decise di realizzare un nuovo sistema portuale a servizio della città di Roma in un luogo non soggetto ai continui interramenti frequenti nella zona della foce del Tevere. La città nascente fu chiamata CentuCellae. La città, nel IX secolo, fu abbandonata a causa di continui attacchi dal mare e fu fondata una nuova città nell'entroterra voluta da Papa Leone IV, ma quando la popolazione tornò ad abitare sulla costa, la città prese il nome di Civitavecchia.

Le strutture portuali subirono trasformazioni anche durante il periodo medioevale, in seguito durante il pontificato di Urbano VIII fu realizzata la muraglia merlata che separò la città dalla zona portuale. Quest'ultima fu costruita in opera laterizia sopra i resti degli antichi edifici, presenti ancora tutt'oggi ritagli di muratura di epoca romana. Questi ambienti nei secoli furono utilizzati per vari e tanti usi, solo in seguito come locali commerciali e si presentavano in stato di abbandono e di degrado.

La Società Il Buono srl, ha operato un intervento di recupero degli ambienti realizzando una nuova attività commerciale mediante un restauro che ha riguardato la valorizzazione dei locali ed il risanamento conservativo delle murature.



Inquadramento urbanistico: I locali commerciali ricadono nella zona “U” – centro storico del PRG.

In merito alla documentazione attestante la legittimità urbanistico edilizia del bene di cui al lotto n. 1, si espone di seguito la complessa problematica emersa:

in data 16/04/2018, la scrivente, chiedeva mediante al Comune di Civitavecchia “... *una copia di tutte le pratiche edilizie inerenti l’immobile sito in Civitavecchia, nonché indicazioni sulla zona di Piano Regolatore in cui ricade l’immobile ...*”(cfr allegato);

in data 02/05/2018 con nota n. prot. 6270 chiedeva all’Amministrazione del AdSP Mar Tirreno Centro Settentrionale “... *una copia di tutte le pratiche edilizie inerenti l’immobile sito in Civitavecchia alla Calata Principe Tommaso n. 6/7/8/9/10/11 di proprietà della Società il Buono srl, nonché indicazioni in cui ricade l’immobile ...*” . Pertanto in data 24/05/2018 con nota n. prot. 07748 l’Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Centro Settentrionale, nella persona del Presidente avv. di Majo, comunicava alla sottoscritta che “... *l’immobile pur avendo l’ingresso che affaccia su area demaniale, non ricade nella circoscrizione di competenza di questa Autorità e di conseguenza l’istanza dovrà essere presentata all’ufficio competente del Comune di Civitavecchia. ... agli atti degli uffici non risultano in capo alla società il rilascio di alcuna concessione demaniale né informazioni relative all’immobile che ricade in ambito comunale.*”(cfr allegato)

in data 12/10/2018 l’ufficio accesso agli atti del Comune di Civitavecchia forniva alla scrivente una copia della comunicazione di fine lavori del 24/09/2015 n. prot. 71290 e Certificato di Collaudo depositato il 25/09/2015 prot. n. 3526.

Dalla documentazione rilasciata dalla società fallita e dalla visura degli atti effettuata presso il Comune di Civitavecchia, la scrivente, ha ricostruito la cronistoria delle richieste e delle pratiche edilizie di restauro e di valorizzazione degli ambienti, di seguito elencate:

- **Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio** avente per oggetto “*i lavori di bonifica e restauro dei magazzini retrostanti il Muraglione di Urbano VIII*” **del 30/10/2003 prot. n. 10412/B** e di quello della **Soprintendenza per i Beni Archeologici dell’Etruria Meridionale del 02/12/2003 prot. n. 9530**, ai quali fanno riferimento i successivi nulla osta della SBAP – LZ del 18/02/2013 prot. 0005878 e della SBA- EM del 22/03/2012 prot. n. 2610 relativi “*all’apertura di varchi che mettono in diretta comunicazione i locali, in considerazione che tale intervento rientra in un più ampio progetto di recupero e valorizzazione di tutti gli ambienti*” (cfr allegato).

- **DIA prot. n. 23717 del 25/05/2009** che prevedeva *“Il Restauro dei locali.”*

- **SCIA prot. n. 30659 del 24/04/2014** a nome del sig. Augugliaro Stefano, nella qualità di procuratore speciale della Società il Buono srl, con la quale comunicava al Comune di Civitavecchia *“gli interventi di restauro ai locali situati all’interno del Porto di Civitavecchia in Calata Principe Tommaso di Savoia civici n. 8, 9, 10, 11 (identificati al C.F. al fgl 22 p.lla 413 sub 501, p.lla 414 sub 501, p.lla 415 sub 501) che fanno parte del complesso delle fortificazioni portuali denominate “Mura di Urbano VIII”. In particolare il progetto presentato prevede il restauro dei locali. Gli interventi saranno preceduti da una pulizia e bonifica degli ambienti così come riportato nelle relative Autorizzazioni degli Enti predisposti alla tutela. I lavori in oggetto, ... , sono stati già autorizzati con DIA prot. 23717 del 25/05/2009... che l’area immobile è soggetto ai seguenti vincoli di natura archeologica – DM 30/12/53 area portuale, Punta S. Paolo, La Mattonara e di natura paesistica – DM 22/05/85 fascia costiera” (cfr allegato). In particolare gli interventi previsti riguardano la pulitura con lavaggi e meccanica, il consolidamento, lo scavo a sezione obbligatoria, la stuccatura, l’integrazione di malta, il rifacimento dell’intonaco, la pavimentazione e la tinteggiatura.(cfr allegato Tavola A/1 e Tavola A/9)*

- **Integrazione prot. 55710 del 05/08/20014** alla SCIA prot. n. 30659 del 24/04/2014 a nome del sig. Augugliaro Stefano, nella qualità di procuratore speciale della Società il Buono srl, con la quale comunicava al Comune di Civitavecchia i nuovi interventi previsti che consistono nell’abbattimento di alcune opere murarie e la realizzazione, sul lato est, di bagni per gli utenti, bagni per il personale, spogliatoi ed una scala di accesso tra il piano terra ed il piano primo. (cfr allegato)

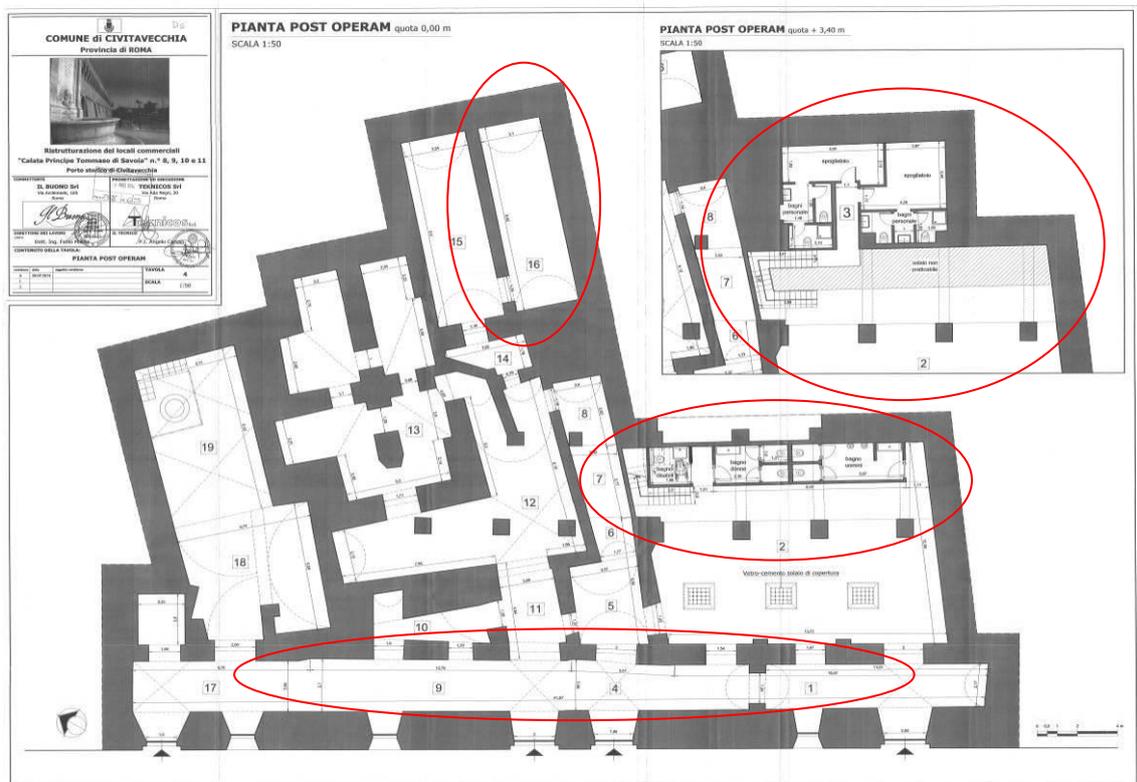
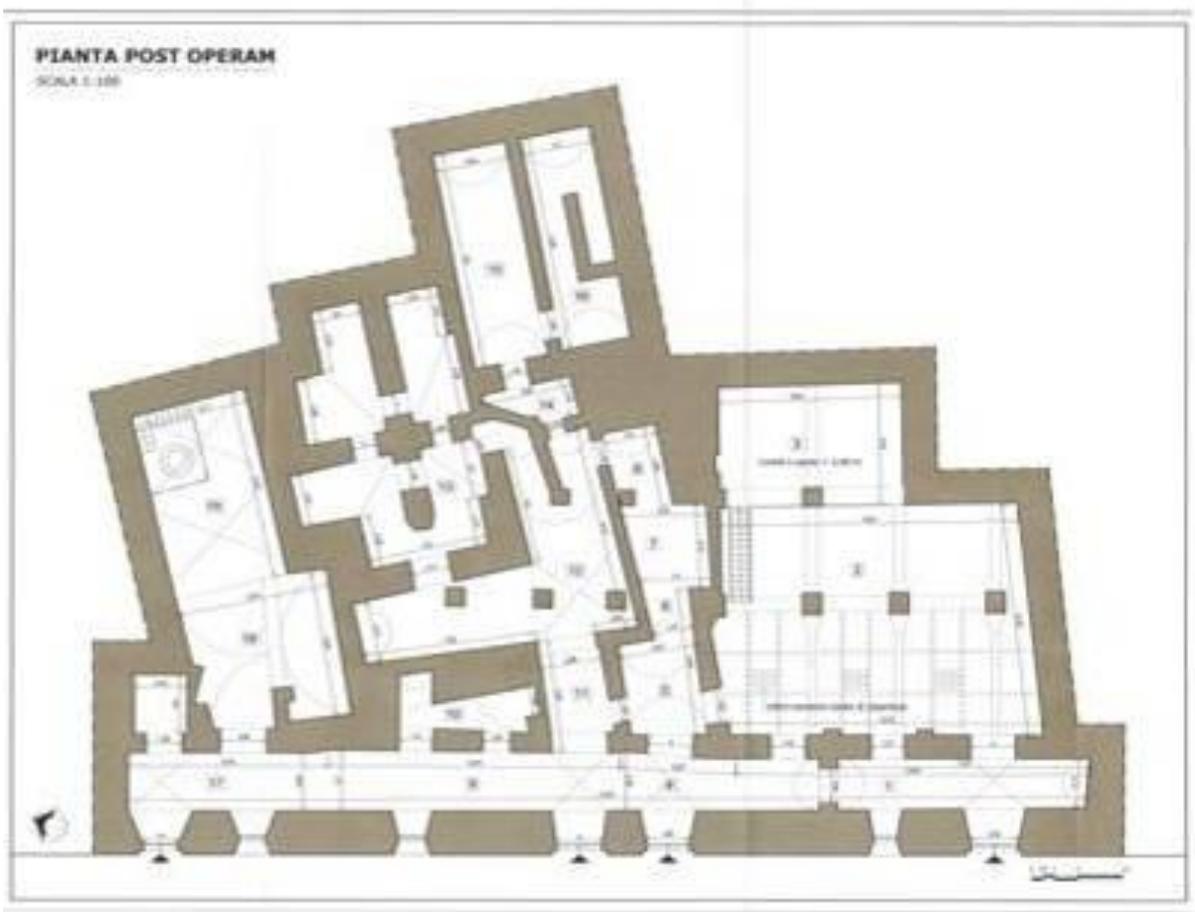


Tavola D5: Interventi previsti dall' Integrazione prot. 55710 del 05/08/20014 alla SCIA prot. n. 30659 del 24/04/2014

Con Sospensione del 13/08/2014 prot. n. 57354 il Comune di Civitavecchia “*in riferimento all’Istanza prot. n. 30659 del 24/04/2014 ed integrazione trasmessa con n. prot. 55710 del 05/08/2014 si comunica che, poiché le tipologie dei lavori relativi alla ristrutturazione dei locali commerciali, risultano diversi rispetto al precedente intervento di bonifica e restauro dei magazzini, ..., dovrà essere richiesta una nuova autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio, con particolare riguardo alla demolizione di parti murarie, realizzazione di nuove tramezzature, nonché realizzazione di nuovi impianti*”(cfr allegato)

In riferimento alla suddetta sospensione la Società Il Buono srl ... trasmette le autorizzazioni della Soprintendenza dei Beni Archeologici dell’Etruria Meridionale Prot. MBAC – SBA-EM N. 2610 del 22/03/2012 e dei Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo prot. 00058787 del 18/02/2013 (cfr allegato) con le quali viene espresso parere favorevole all’apertura dei varchi indicate nella tavola di progetto allegata, in quanto interventi rientranti in un più ampio progetto di recupero e valorizzazione, così come espressamente indicato nelle autorizzazioni su citate. Ciò atteso, gli

interventi che saranno al momento eseguiti sono quelli riportati nelle autorizzazioni rilasciate dagli organi competenti e specificatamente bonifica, restauro ed apertura varchi, ... per quanto attiene tutti gli interventi previsti nel progetto trasmesso con protocollo gen. 55710 del 05/08/2014 ed in buona sintesi quelli relativi alla realizzazione di nuovo gruppo bagni e degli impianti, saranno oggetto di ulteriore richiesta e verranno eseguiti solo successivamente all'ottenimento del parere favorevole delle Soprintendenze su menzionate ...” (cfr allegato).

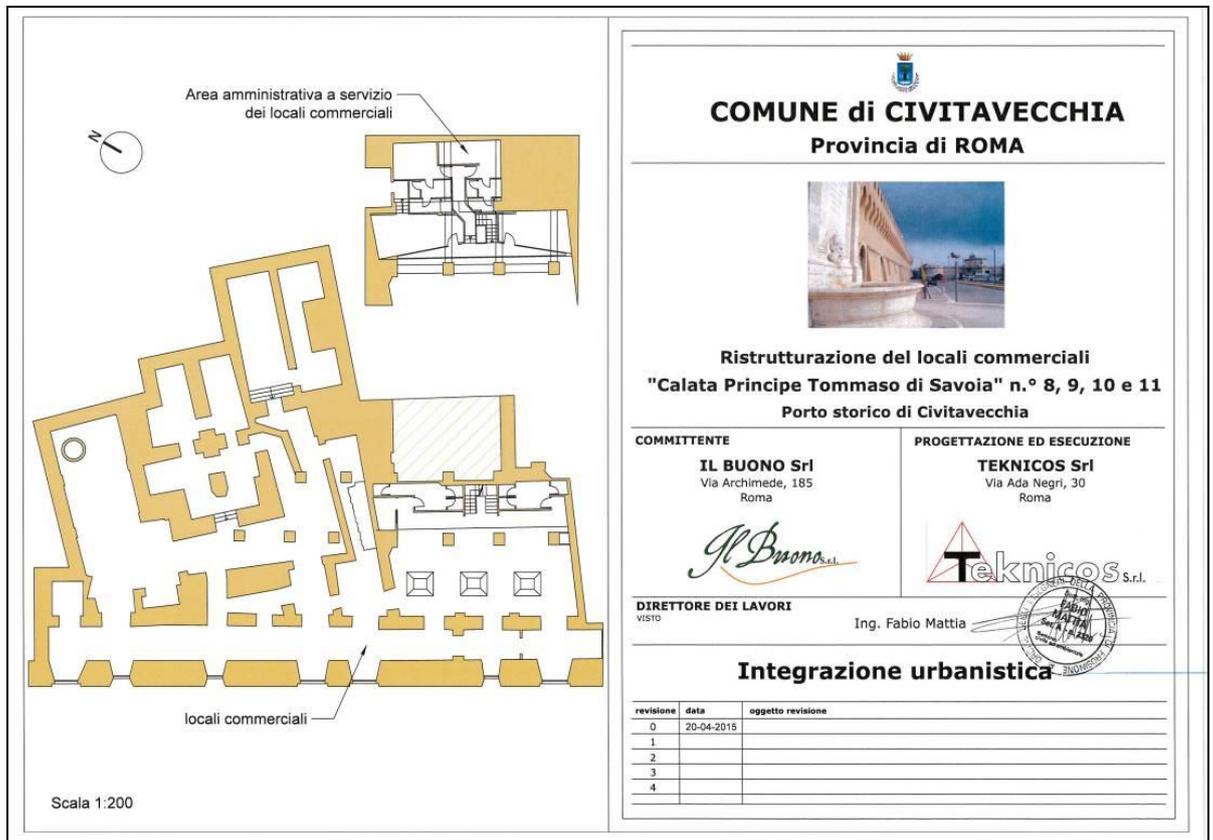


Tav. E6: Interventi assentiti a seguito delle autorizzazioni delle Soprintendenze

Con Comunicazione del 16/09/2014 prot. n. 63692 il Comune di Civitavecchia “... in riferimento all’Istanza prot. gen. 30659 del 24/04/2014 ed alla successiva integrazione del 59151 del 26/08/2014, visto il DURC emesso dalla Cassa Edile in data 09/09/2014 si prende atto dell’Autorizzazione rilasciata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali prot. n. 2610

del 22/03/2012 e pertanto la precedente nota prot. n. 57354 del 13/08/2014 si intende revocata ...” (cfr allegato)

- **In data 15/05/2015 prot. n. 34437** la Società Il Buono srl trasmetteva al Comune di Civitavecchia “... in riferimento alla comunicazione del 24/04/2015 prot. n. 28738, la copia del versamento del costo di costruzione, la superficie complessiva di mq 46, 26, l’onere di costruzione di € 376.05, l’importo complessivo di € 17.396,07, e l’importo versato (10%) di € 1.739,70. Si ribadisce che la superficie interessata, destinata all’amministrazione per l’attività commerciale a cui i locali sono destinati (bagni) è quella indicata nella tavola allegata ...”(cfr allegato)



- **Nulla Osta MBAC- Beni Architettonici e Paesaggistici Prot. 11877 del 17.07.2015 e Nulla Osta MBAC- Etruria Meridionale del 2015** rilasciato alla Soc. Il Buono srl e che riguarda “... l’esecuzione di opere all’ interno dei magazzini romani siti nel Comune di Civitavecchia, Calata Principe Tommaso di Savoia ...”, più precisamente gli interventi previsti sono opere di demolizione, opere di restauro, opere di ricostruzione,

realizzazione pavimentazioni, realizzazione controsoffitti, fornitura e posa in opera di porte e finestre, realizzazione di impianti elettrici e meccanici, realizzazione finiture varie, fornitura e posa di arredi, “... per la realizzazione del progetto di recupero dei locali funzionale alla creazione di un polo dell’eccellenza enogastronomica sia regionale che nazionale ...”(cfr allegato Tav. G2/G3)

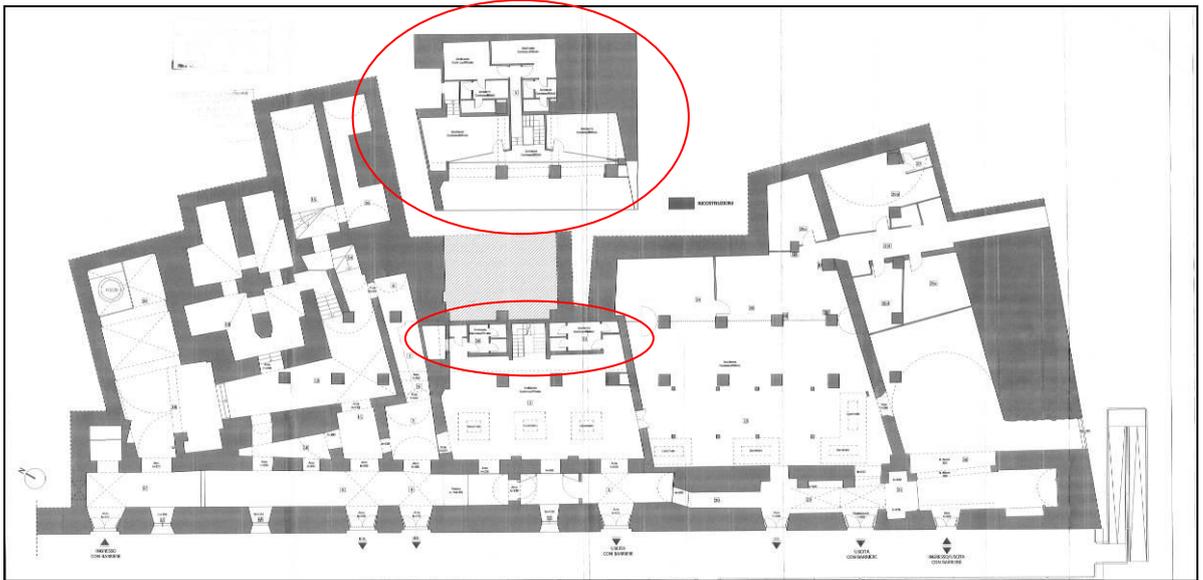


Tavola G5: Pianta post operam con ricostruzioni lotto n. 1 e lotto n. 2

- **Comunicazione della fine dei lavori del 24/09/2015 al n. prot. 71290** con la quale il Presidente della Società Il Buono srl, sig. Aldo Mattia, “... *comunica la fine dei lavori della SCIA protocollo n. 30659 del 24/07/2015, consistente nel restauro dei locali e creazione di collegamento tra i civici 8, 9, 10 e 11, con precedente pulizia e bonifica dell’area, per l’immobile sito nel Comune di Civitavecchia, Clata Principe Tommaso di Savoia nn. 8, 9, 10, 11...*”. (cfr allegato)

Alla suddetta comunicazione è allegato il Certificato di Collaudo depositato il 25/09/2015 prot. n. 3526 con il quale si certifica “... *la conformità delle opere eseguite al progetto presentato, restano fuori piccoli ritocchi di manutenzione ordinaria che non implicano la funzionalità dell’immobile ...*” (cfr allegato)

- **Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 71291 del 24/09/2015** per il fabbricato sito in Civitavecchia e relativamente ai locali nella Zona Calata Principe Tommaso di Savoia n. 8, 9, 10, 11, più precisamente “... *immobile tutto internamente collegato con destinazione negozio, su quattro unità immobiliari:*

. *Civico 8: fgl 22 particella 413 sub 501, categoria C/1 di mq 248,19;*

. *Civico 9: fgl 22 particella 414 sub 501, categoria C/1, di mq 58,78;*

. *Civico 10: fgl 22 p.lla 415 sub 501, categoria C/1, di mq 327,95;*

. *Civico 11: fgl 22 particella 416 sub 501, categoria C/1, di mq 137,65.*

L’edificio è di proprietà Il Buono srl, ..., è in fase di accatastamento e la variazione catastale sarà inoltrata con lettera di integrazione ...”(cfr allegato)

Si sottolinea che la particella 413 sub 501 corrisponde all’attuale p.lla 413 sub 502 e la particella 414 sub 501 all’attuale p.lla 414 sub 502.

- **Richiesta integrazione documentazione da parte del Comune di Civitavecchia del 21/10/2015 prot. n. 79638**, con la quale si chiede “... *in riferimento all’istanza prot. n. 71291 del 24/09/2015 intesa ad ottenere il rilascio di certificato di agibilità per le unità immobiliari situate all’interno del Porto Storico,una integrazione della documentazione e che ... dopo aver prodotto tutta la documentazione verrà comunicata la data e l’ora per effettuare il relativo sopralluogo, per verificare la conformità degli elaborati approvati ...*”(cfr allegato)

- **Comunicazione del Comune di Civitavecchia del 08/05/2017 prot. n. 37438** con la quale si comunica che “... essendo trascorsi più di trenta giorni dalla richiesta di integrazioni inviata con raccomandata prot. n. 79638 del 21/10/2015, ad oggi non risulta integrata, la suddetta pratica è stata archiviata. Si comunica altresì qualora la S.V. dovrà essere presentata mediante SCIA ...”. (cfr allegato)

Da informazioni desunte presso il Comune di Civitavecchia è emerso che per i locali attualmente, non vi è agibilità e che per ottenere il certificato di agibilità sarà necessario attenersi alle nuove direttive imposte con Determinazione Dirigenziale n. G08525 19/06/2017 dell’Area Relazioni Istituzionali della Direzione Regionale Sviluppo economico e Attività Produttive della Regione Lazio n. G08525 del 19/06/2017 avente ad oggetto << Conferenza Unificata del 4 maggio 2017 recante “Accordo tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali concernente l’adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze. Accordo, ai sensi dell’articolo 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. (Rep. Atti n. 46/CU)”. Modifica modulistica in materia di commercio e artigianato, adottata con le Determinazioni n. G02708 del 22 marzo 2016 e n. G16592 del 29 dicembre 2016, e in materia di edilizia produttiva adottata con le Determinazioni n. G18732 del 23 dicembre 2014 e n. G01308 del 13 febbraio 2015.>>.

6. STATO OCCUPATIVO DEL BENE

L’immobile oggetto di fallimento, di proprietà della società IL BUONO S.R.L in virtù di atto di compravendite del 10/09/2014 Rep. 20386/15928, a rogito Notaio Andrea Fontecchia, trascritto il 25/09/2014 con cui la stessa acquistava i beni di proprietà della Società Faire srl e Naval Service srl, allo stato attuale risulta libero e nella disponibilità del Curatore fallimentare.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Formalità successive all’atto di compravendita, con il quale l’immobile è pervenuto alla sentenza dichiarativa di fallimento.

Dalle visure ipotecarie (cfr. allegato), in capo alla società IL BUONO S.R.L. con sede in Roma, ed in capo al bene fgl 22 p.lla 416 sub. 501 estratta in data 28/09/2018, risultano le formalità di seguito elencate:

1. ISCRIZIONE del 16/02/2015 - Registro Particolare 146 Registro Generale 972

Pubblico ufficiale TAVASSI VINCENZO Repertorio 15344/7385 del 13/02/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

2. ISCRIZIONE del 29/07/2015 - Registro Particolare 975 Registro Generale 6154

Pubblico ufficiale TAVASSI VINCENZO Repertorio 16061/7834 del 28/07/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. ISCRIZIONE del 21/03/2017 - Registro Particolare 399 Registro Generale 2376

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 4139 del 09/03/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

I beni immobili, oggetto di stima, ricadono in Zona U- centro storico del PRG vigente comunale e sono soggetti ai seguenti vincoli (*cfr allegato Tavola A1*):

- di natura archeologica- DM 30/12/1953 area portuale, Punta S. Paolo, La Mattonara;
- di natura paesistica – DM 22/05/1985 fascia costiera

9. VALUTAZIONE DEL BENE

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è l'entità corrispondente in moneta al valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.

E' opportuno dire che la valutazione di una struttura adibita ristorazione e vendita si presenta come una combinazione tra una componente immobiliare (cioè il fabbricato che ne costituisce il bene strumentale) ed un'attività di impresa ove la gestione, rappresenta quel valore aggiunto capace di produrre reddito. Nella presente relazione di stima, non verrà valutato l'eventuale arredamento e/o l'attrezzatura ed ogni altra componente mobile, bensì si provvederà alla determinazione del solo valore relativo al fabbricato.

Pertanto si procederà applicando il criterio **sintetico-comparativo**, il **criterio analitico** per quantificare il valore del fabbricato e per individuare il giusto valore locativo.

Il primo metodo consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato per beni simili o assimilabili al bene da stimare, ed il secondo, relativo alla definizione economica, che

consiste nel capitalizzare (dividere) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione da cui è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato.

Fissato il suddetto concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato degli affitti per tipologie di immobili simili o assimilabili a quello oggetto di fallimento, non resterebbe che accertare una serie di canoni comparabili, congrui ed ordinari, individuare quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con la stima utilizzando il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo “*analitico*” per questa tipologia di immobili, presuppone una condizione di mercato dei canoni di affitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valore capitale, e una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano “ordinari”.

Atteso che nella zona porto ove ricade l'immobile non sono immediatamente riscontrabili strutture simili a quella in oggetto, e di conseguenza è difficile accertare canoni comparabili, si è estesa l'indagine a beni simili rilevando ed adeguando i parametri del segmento di mercato, edificati in zone limitrofe a destinazione prevalentemente di ristorazione. Per ogni parametro di confronto preso in considerazione, è stato assegnato un coefficiente che rappresenta in termini relativi l'incidenza della caratteristica sul valore.

Pertanto, la determinazione del valore di mercato con il **criterio analitico**, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = R/C_m$ in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio lordo annuo

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

La scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di “ influenze ascendenti o discendenti”, partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 3% ad una massima del 7%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per una maggiore certezza nella stima del valore locativo si è anche preso in considerazione il metodo di raffronto che conduce alla determinazione del canone di affitto sulla base dell'andamento del mercato delle locazioni di immobili analoghi a quello oggetto di stima, eseguendo una accurata indagine dei valori, procedendo ad analizzare le offerte dei mediatori immobiliari e di privati e consultando gli annunci riportati sulla stampa nazionale.

Per il cespite in esame, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 3 %, pervenendo così al valore capitale determinato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

In conformità del mandato ricevuto, ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il **criterio sintetico-comparativo**, confrontando i beni con altri ad essi comparabili, recentemente compravenduti nel 2018 o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di superficie commerciale (riportato in tabella). È stato quindi determinato il valore finale per mq. di **superficie commerciale** - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - scaturita da:

1. la somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 20% dovute all'ingombro dei tramezzi e murature perimetrali,
2. il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano,
3. coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti), ivi compreso le parti comuni e le pertinenze.

Si è considerato anche quanto descritto in tutta la relazione ed i seguenti parametri oggettivi:

Si è considerato anche quanto descritto in tutta la relazione ed i seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un fabbricato simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;

- attuale stato del fabbricato e particolare riferimento allo stato dei lavori;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica;
- localizzazione con conseguente determinazione e qualificazione del bacino di utenza;
- collegamenti viari e di trasporto;
- destinazione d'uso.

Si è tenuto conto della vetustà dell'immobile e lo stato di manutenzione dello stesso nonché della mancanza del certificato di agibilità, ed inoltre, che il fabbricato ricade in una zona colpita da un calo vertiginoso del valore degli immobili.

Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona, nelle agenzie immobiliari dell'area e sui portali internet di compravendite immobiliari, rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il bene e della zona, si può determinare, quindi, il valore medio di seguito dettagliato:

per il Lotto n. 1:

- prezzi da €/mq.1.500,00 a €/mq 3.000,00
- redditi annui da €/mq.40,00 a €/mq.80,00

Quindi, si è mediato il risultato ottenuto con il criterio sintetico-comparativo, analitico e per costo di costruzione, individuando per l'anno 2018, una quotazione media da assumere per l'immobile con le descritte caratteristiche intrinseche ed estrinseche, pari a €/mq. 2.600,00 ed un reddito medio annuo pari a €/mq.65,00.

Pertanto:

LOTTO N. 1:

Criterio di valutazione sintetico/comparativo

Totale superficie commerciale	mq.				834,35
Valore medio al mq. di superficie commerciale	€/mq.	€			2.600,00
Tot. mq.	834,35	x	€/mq.	€ 2.600,00	€ 2.169.310,00 A)

Criterio di valutazione analitico

Totale superficie netta	mq.				772,55
Reddito annuo presunto	€	65,00	772,55	€	50.215,75
Saggio di capitalizzazione applicato = 3 %					
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:					
Valore immobile =	€	50.215,75	0,03	€	1.673.858,33 B)

Operando la media dei tre valori si ottiene il valore venale dell'immobile:

(A) + (B) / 2 =	€	1.921.584,17
A detrarre spese per Variazione catastale	€	5.000,00
Valore finale	€	1.916.584,17

Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

€ **1.724.925,75**

PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO N. 1 (arrotondato) = € 1.725.000,00

10.SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL BENE

LOTTO N. 1:

Locale commerciale destinato a polo enogastronomico e ristorante ivi compreso tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni, in piena proprietà della società IL BUONO S.R.L, sito nel Comune di Civitavecchia, Via Calata Principe Tommaso di Savoia n. 8, 9, 10, 11 piano S1.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia al:

- Foglio 22, particella 413 subalterno 502, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 8, Consistenza 202 mq (Superficie catastale totale mq 279), rendita € 5.956,92, piano T-1;
- Foglio 22, particella 414 subalterno 502, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 10, Consistenza 42 mq (Superficie catastale totale mq 56), rendita € 1.678,90, piano T;
- Foglio 22, particella 415 subalterno 501, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 8, Consistenza 194 mq (Superficie catastale totale mq 293), rendita € 5.721,00, piano T;
- Foglio 22, particella 416 subalterno 501, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 8, Consistenza 105 mq (Superficie catastale totale mq 165), rendita € 3.096,42, piano T.

Confini: Via Calata Principe Tommaso, Proprietà Poloni Marco e/o aventi causa (fgl 22 p.lla 231 sub 510), Proprietà Izzo Arianna ed Izzo Vincenzo e/o aventi causa (fgl 22 p.lla 365 sub 9).

I locali fanno parte del complesso di fortificazione portuale denominato “ Muraglione di Urbano VIII.

Gli ambienti, sono posti ad una quota superiore rispetto al livello stradale che ospita un ampio spazio pedonale di circa 15 metri di larghezza.

Al piano terra è possibile individuare 11 ambienti collegati tramite una scala interna ad un livello superiore che ospita una zona uffici.

Dall’accesso principale, si incontra un ambiente con tipologia “a corridoio”, largo circa 2,60, che filtra gli ingressi a tutti i locali retrostanti e alla zona ex chiesa a cui segue un secondo ambiente. Nel progetto di ristrutturazione era previsto un ambiente dedicato alla vendita dei prodotti agroalimentari, quelli dedicati alla degustazione dei prodotti stessi ed anche un punto di informazione turistica.

Una scala prospiciente i servizi igienici porta al piano superiore dove si trovano due ambienti dedicati agli uffici, la sala server e gli spogliatoi con i bagni del personale.

Attualmente i locali risultano in disuso da tempo ma versano in buone condizioni di manutenzione e di conservazione.

I locali commerciali, oggetto di stima, ricadono nella zona “U” – centro storico del PRG.

In merito alla verifica della regolarità urbanistica-edilizia la scrivente ha individuato le seguenti richieste di restauro e di valorizzazione degli ambienti, di seguito elencate:

- DIA prot. n. 23717 del 25/05/2009;
- SCIA prot. n. 30659 del 24/04/2014;
- Integrazione prot. 55710 del 05/08/20014 alla SCIA prot. n. 30659 del 24/04/2014;
- Nulla Osta dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio avente per oggetto “*i lavori di bonifica e restauro dei magazzini retrostanti il Muraglione di Urbano VIII*” del 30/10/2003 prot. n. 10412/B e di quello della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell’Etruria Meridionale del 02/12/2003 prot. n. 9530, ai quali fanno riferimento i successivi nulla osta della SBAP – LZ del 18/02/2013 prot. 0005878 e della SBA- EM del 22/03/2012 prot. n. 2610.
- Nulla Osta MBAC- Beni Architettonici e Paesaggistici Prot. 11877 del 17.07.2015 e Nulla Osta MBAC- Etruria Meridionale del 2015
- Comunicazione della fine dei lavori del 24/09/2015 al n. prot. 71290
- Certificato di Collaudo depositato il 25/09/2015 prot. n. 3526

Non vi è certificato di agibilità.

Superficie commerciale complessiva mq. 834,35

PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO N. 1 (arrotondato) = € 1.725.000,00

11. CONCLUSIONI E ALLEGATI

In ossequio al mandato ricevuto, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitole rimanendo sempre a disposizioni per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

INDICE degli ALLEGATI della RELAZIONE di STIMA

- Incarico;
- 20150121 - Prot 79638 agibilità;
- 20150827 - Prot 71291 agibilità;
- 20170508 - Prot 37438 agibilità;
- ATTI CATASTALI LOTTO 1;
- Collaudo e fine lavori LOTTO 1;
- Dichiarazione conformità quadro elettrico;
- dichiarazione conformità impianti;
- FOTOGRAFIE LOTTO 1;
- GRAFICO LOTTO 1;
- integrazione al comune anno 2015;
- INTEGRAZIONE SCIA DEL 2014;
- ispezione ipotecaria p.lla 416 sub 501;
- ispezione p.lla 413 sub 502;
- nulla osta soprintendenza anno 2003 e 2013;
- Relazione microclima firmata;
- Risposta negativa autorità portuale;
- TAVOLA A1_ SCIA DEL 2014;
- TAVOLA A9- LAVORI PREVISTI SCIA DEL 2014;
- TAVOLE E- SOSPENSIONE E REVOCA;
- visura p.lla 465 per confini;
- Atto di provenienza lotto n. 1;
- Richiesta di liquidazione spettanze professionali Lotto n. 1.

Roma 18/10/18

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Luisa CANNAVACCIUOLO