

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.2

Relativa all'immobile sito nel Comune di Civitavecchia (RM), in Via Calata Principe Tommaso di Savoia n. 6, 7 e 7bis, piano terra, identificato in C.F. al foglio 22, particella 411 sub 501, particella 412 sub 3, particella 438 sub 54.

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. 17
4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE	pag. 19
5. REGOLARITÀ URBANISTICO- EDILIZIA DEL BENE	pag. 19
6. STATO OCCUPATIVO DEL BENE	pag. 27
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 27
8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 28
9. VALUTAZIONE DEL BENE	pag. 28
10. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL BENE	pag. 33
11. CONCLUSIONI E ALLEGATI	pag. 34

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 413 sub 502, p.lla 414 sub 502, p.lla 415 sub 501 e p.lla 416 sub 501 sono descritti nella relazione di stima del LOTTO 1;

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

Immobile sito in Via Calata Principe Tommaso di Savoia nn. 6, 7 e 7bis, 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 411 subalterno 501 graffata alla particella 412 sub 3 e particella 438 sub 54, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 8, Consistenza 535 mq (Superficie catastale totale mq 769), rendita € 15.776,98, 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.2

Inquadramento territoriale

Il Lotto n.2, locale allo stato grezzo e non ultimato, 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.



Inquadramento urbano – localizzazione dell’immobile tramite mappa satellitare Google Earth



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.

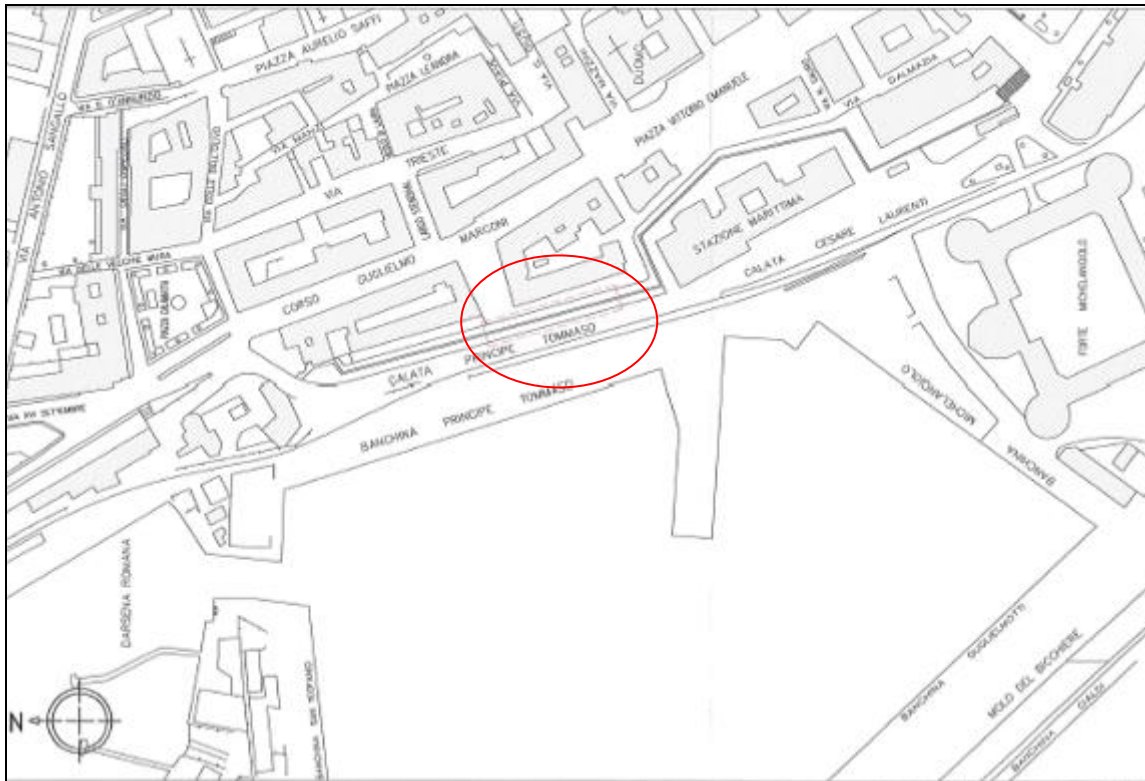
Nei pressi di Porta di Livorno, si trovano le rovine dell'Antica Rocca, imponente costruzione medioevale risalente al 1400 durante il pontificato di Papa Callisto III.

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. 2, 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 allo stato grezzo e non ultimato, 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. 6, 7 e 7 bis, piano T.

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

- Foglio 22, particella 411 subalterno 501 graffata alla particella 412 sub 3 e particella 438 sub 54, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 8, Consistenza 535 mq (Superficie catastale totale mq 769), rendita € 15.776,98, 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).

Per il bene oggetto di stima erano previsti, interventi di restauro, consolidamento e ristrutturazione al fine di creare un polo dell'eccellenza enogastronomica sia regionale che nazionale.

Il locale, oggetto di stima, presenta 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 romana. Il bene era utilizzato 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 ma i lavori non sono stati terminati e l'immobile risulta in corso di ristrutturazione e parzialmente allo stato grezzo.

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 del Lotto 2 è possibile individuare grandi ambienti accessibili dagli ingressi individuati dai numeri civici 6, 7 e 7bis.

Gli interventi previsti, si ripete, ad oggi ancora non tutti realizzati, attenevano ad opere di demolizione, opere di restauro, opere di ricostruzione, realizzazione di tramezzature interne, 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.

Gli ambienti dei numeri civici 6 e 7, prima dell'inizio dei lavori, si presentavano fortemente alterati nel loro aspetto originario, a seguito delle opere eseguite in funzione del riuso dei locali come ristorante nel periodo del dopoguerra. Infatti furono realizzate varie murature divisorie, diversi rivestimenti in cartongesso, i pavimenti e la tamponatura parziale di uno dei portali di prospetto trasformandolo in finestra. Dal portone del civico 7 si entra in un grande ambiente con un'altezza utile di 6,5 metri circa. Gli ambienti accessibili dal civico 7 e dal civico 8 hanno, a causa di un bombardamento, una struttura diversa dall'originaria e gli interventi di ricostruzione del dopoguerra ne hanno determinato l'attuale aspetto. Infatti il soffitto è in laterocemento e carpenteria metallica a vista contenente quattro lucernai in vetrocemento. Inoltre sono state realizzate grandi cisterne in calcestruzzo armato per lo stoccaggio dei vini. Tuttavia in tali ambienti sono ancora visibili muri verticali dei tratti di muratura romana e parti di opus reticolatum.

Alla data del sopralluogo i locali commerciali, individuati catastalmente dalla p.lla 411 sub 501 graffata alle p.lle 412 sub 3 e p.lla 438 sub 54, risultavano inutilizzati ed allo stato grezzo poiché in fase di ristrutturazione, ma il cantiere non risulta essere in esecuzione.



Vista del porto e dell'ampio spazio pedonale antistante i locali commerciali



Prospetto principale





Particolari interni

Particolari interni



Particolari interni



Particolari interni

DESTINAZIONE LOTTO N. 2	superficie netta	coeff. di ragguglio	superficie raggugliata + 20%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO TERRA								
fgl 22 plla 411 sub 501 graffata alla p.lla 412 sub 3 e p.lla 438 sub 54	596,80	1,00	716,16	OVEST				
TOTALI (MQ.)	596,80		716,16		0,90	1,00	644,54	MEDIOCRI
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							644,54	

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. 644,54 e per il criterio analitico la superficie netta per un totale di mq. 596,80.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

I beni del Lotto 2, oggetto di fallimento, hanno i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 22, **particella 411 subalterno 501 graffata alla particella 412 sub 3 e particella 438 sub 54**, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 8, Consistenza 535 mq (Superficie catastale totale mq 769), rendita € 15.776,98, piano T;

La particella 411 sub 501 graffata alla p.lla 412 sub 3 e p.lla 438 sub 54 di mq 535 deriva dalla p.lla 411 sub 3 graffata alla p.lla 412 sub 3 e p.lla 438 sub 54 di mq 354, a seguito di Variazione nel Classamento del 25/05/2007 protocollo n. RM 0636771 in atti dal 25/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49244.1/2007).

La p.lla 411 sub 3 graffata alla p.lla 412 sub 3 e p.lla 438 sub 54 di mq 354 deriva dalla Variazione del 09/04/1992 protocollo n. RM0426022 in atti dal 25/05/2006 FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – MAGAZZINI- LOCALE COMMERCIALE – PREALLINEAMENTO (n. 33975.1/1992), che ha soppresso e variato la p.lla 231 sub 1 e sub 2, la p.lla 411 sub 1 e sub 2, la p.lla 412 sub 1 e sub 2.

Le particelle 411 sub 501, 412 sub 3 e 438 sub 54, graffate, risultano collegati ai “*mappali terreni correlati fgl 22 p.lla 451, 452, 453*”, 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.



Estratti di mappa del Fgl 22 con individuazione degli immobili oggetto di stima

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato che i beni individuati dal Lotto 2 risultano in corso di costruzione.

4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile oggetto di fallimento, distinto al foglio 22 p.lla 411 sub. 501 graffata alla p.lla 412 sub 3 e alla p.lla 438 sub 54, è pervenuto alla Società IL BUONO S.R.L. in virtù di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 13/11/2014, repertorio n. 240/2014 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 23/12/2014 ai nn. 9291/11744, con il quale “... *il Giudice dell'Esecuzione...*, *in danno di SER.MAR.S.R.L. con sede in Roma, ..., trasferisce alla Società Il Buono srl rappresentata dal sig. Augugliaro Stefano, ... , locale commerciale adibito a ristorante al piano terra censito al fgl 22 p.lla 411 sub 3, p.lla 412 sub 3, p.lla 438 sub 54,, n. 2 locali attigui adibiti a magazzini in allestimento a ristorante ... Tale compendio viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con gli accessori e dipendenze, servitù attive e passive ...” (cfr allegato).*

Si segnala, inoltre che :

Il compendio immobiliare è pervenuto alla Società SER.MAR.S.R.L. con sede in Roma con atto per notar Giuliani Pierleonardo di Roma del 06/11/1989 rep. 32371, trascritto il 28/11/1989 alla formalità n. 6262, così come riportato nel Decreto di trasferimento del 2014.

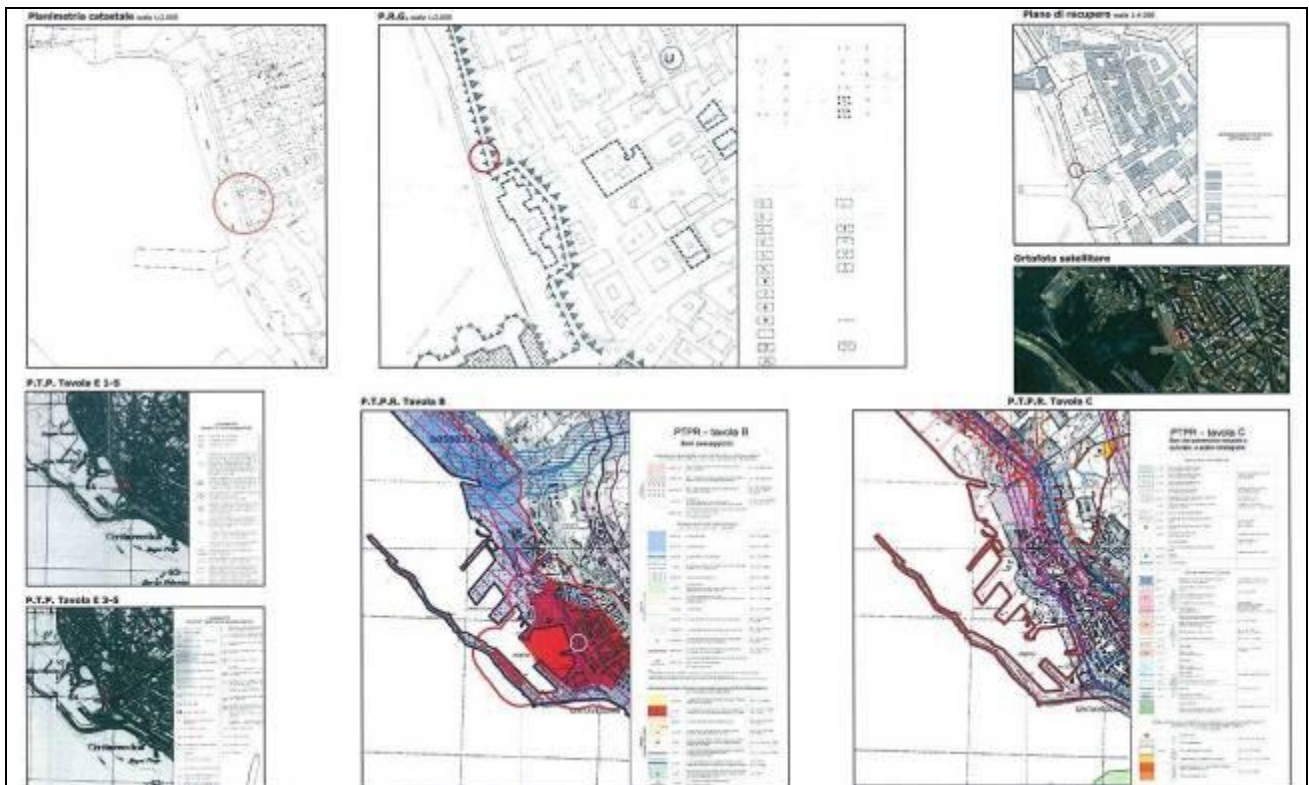
5. REGOLARITÀ URBANISTICO- EDILIZIA DEL BENE

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 al fine di realizzare una nuova attività commerciale mediante un restauro che ha riguardato la valorizzazione dei locali ed il risanamento conservativo delle murature.

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



Inquadramento urbanistico

In merito alla verifica della regolarità urbanistica-edilizia la scrivente sottolinea che ad integrazione della SCIA prot. n. 30659 del 24/04/2014 (e successive integrazioni), ai Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio del Lazio e della

Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Etruria Meridionale del 2003, del 2012 e del 2013 (riportate nella relazione del Lotto 1 e riguardanti gli immobili individuati al Catasto Fabbricati al fgl 22 p.lla 413 sub 502, p.lla 414 sub 502, p.lla 415 sub 501, p.lla 416 sub 501), nel 2015 a seguito di nota del 04/06/2015 la Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio con autorizzazione protocollo n. 11877 del 17/07/2015 ha ritenuto “... *l'esecuzione delle opere ai civici 6, 7 e 7 bis in Via Calata Principe Tommaso di Savoia, nel Porto storico di Civitavecchia, compatibile con i criteri di tutela e di valorizzazione dei magazzini romani ... queste ulteriori opere sono necessarie al completamento delle attività già in corso per il restauro finale e l'adeguamento degli ambienti* ” (cfr allegato Tav. G2-3).

Inoltre la scrivente ha individuato le seguenti richieste di restauro e di valorizzazione degli ambienti, di seguito elencate:

- **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)

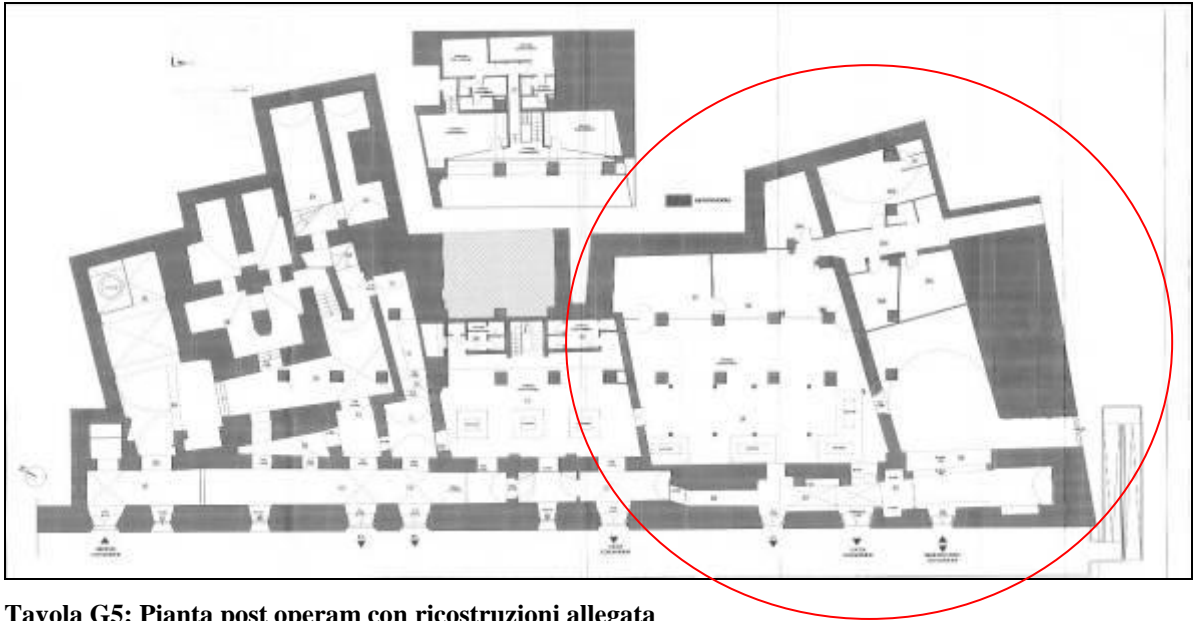
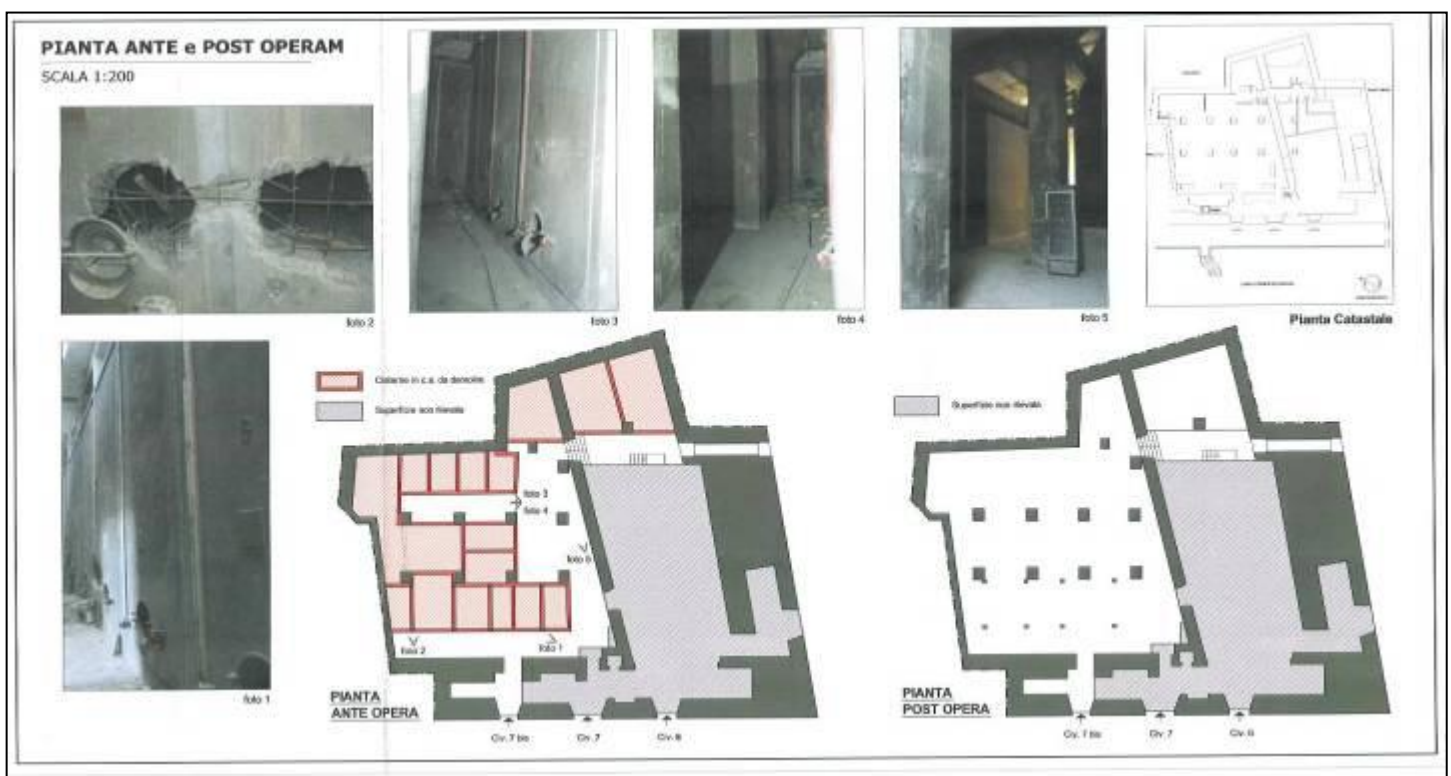


Tavola G5: Pianta post operam con ricostruzioni allegata

- **SCIA prot. n. 69960 del 21/09/2015** a nome dell'ing. Mattia Aldo, nella qualità di rappresentante legale della Società Il Buono srl, con la quale comunicava al Comune di Civitavecchia "... *interventi di manutenzione straordinaria ai locali siti in Località Calata Principe Tommaso di Savoia n. 6, 7 e 7/bis, ed identificati al fgl 22 p.lla 411 sub 3, p.lla 412 sub 3, p.lla 438 sub 54... Il progetto presentato prevede la demolizione di cisterne (di epoca moderna- 1980) presenti nei locali – lo sgombero, la pulizia ed il riordino degli stessi così come indicati negli elaborati e nelle relative autorizzazioni ... gli immobili oggetto di intervento sono interessati da vincoli paesaggistici, ma gli interventi oggetto di comunicazione non necessitano di Autorizzazione Paesaggistica in quanto relativi ad opere interne che non modificano l'aspetto esteriore degli edifici e non alterano lo stato dei luoghi (Art. 149 D. Lgs. 42/2004)... Gli immobili oggetti di intervento sono interessati da vincoli paesaggistici e gli interventi oggetto di comunicazione sono stati assentiti tramite i seguenti Nulla Osta:*
 - Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici del Lazio - Autorizzazione n. 7474 del 29/05/2015(di seguito riportata);
 - Soprintendenza Beni Archeologici dell'Etruria Meridionale – Autorizzazione n. 1162 del 18/02/2015(di seguito riportata);

L'immobile è soggetto ai seguenti vincoli DM. 30/12/1953 AREA PORTUALE PUNTA SAN PAOLO- LA MATTONARA (Archeologico) e DM 22/05/1985 FASCIA COSTIERA (Paesaggistico); per i quali si allegano i seguenti nulla osta/autorizzazioni Prot. MBAC – SBA- EM 1162 del 18/02/2015 (Archeologico) e MABAC – SBA- EM 1162 DEL 18/02/15 (Architettonico- Paesaggistico)... che le opere non necessitano di autorizzazione Sismica della Regione Lazio – Area Genio Civile. ” (cfr allegato)

Più precisamente la SCIA ha previsto la rimozione di n. 18 cisterne in calcestruzzo armato, non collegate in alcun modo alle pareti di rilevante pregio storico ma localizzate all'interno dei suddetti civici ed utilizzate come contenitori di stoccaggio temporaneo di vino .



Pianta dello Stato dei luoghi e di progetto allegata alla SCIA prot. n. 20525 del 11/03/2016

- **Autorizzazione** ai sensi dell'art. 21 del Dlgs 42/04 **della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Lazio prot. n. 7474 del 29/05/2015** autorizza “... *l'esecuzione delle demolizioni di cisterne in c.a. poste all'interno dei magazzini romani in via Calata Principe di Savoia nn. 6, 7, 7/bis...*”(cfr allegato)

- **Autorizzazione prot. 1162 del 18/02/2015 della Soprintendenza per i beni Archeologici dell'Etruria Meridionale** autorizza “... *le lavorazioni in corso riguardano la bonifica ed il restauro conservativo delle murature antiche, riferibili ai magazzini del porto traiano le demolizioni previste dal progetto riguardano esclusivamente messa in sicurezza tramezzature post- antiche, in un caso ancora pericolanti; si confermo il parere favorevole alla messa in sicurezza delle stesse ed alle demolizioni previste dal progetto agli atti. Si ribadisce inoltre la necessità, ..., di effettuare sondaggi in profondità che permettano di individuare la stratigrafia dei riempimenti e determinare il piano di spiccato dell'edificio traiano. Per quanto riguarda la realizzazione dei servizi igienici in corrispondenza del magazzino 2, visto che il saggio effettuato ha permesso di rimettere in luce una struttura in opera reticolata pertinente un edificio presumibilmente di età augustea, ..., si chiede di proteggere adeguatamente il manufatto e di porre particolare attenzione affinché esso non venga in alcun modo danneggiato dalle lavorazioni previste, che dovranno attestarsi ad una quota che non interferisca con la stratigrafia antica ...” (cfr allegato)*

- **In data 02/03/2016** l'ispettore edilizio del Comune di Civitavecchia “... *a seguito di sopralluogo presso la proprietà Soc. Il Buono srl sita in Civitavecchia in Via Calata Principe di Savoia 6, avendo eseguito opere edilizie (alcune suddivisioni degli spazi interni parzialmente realizzati) in assenza di titolo abilitativo si dispone la sospensione dei lavori con effetto immediato..*”(cfr allegato)

- A seguito della sospensione dei lavori è stata presentata **SCIA in Sanatoria prot. n. 20525 del 11/03/2016** a nome dell'ing. Mattia Aldo, nella qualità di rappresentante legale della Società Il Buono srl, con la quale comunicava al Comune di Civitavecchia che “... *l'intervento riguarda la realizzazione di alcune suddivisioni*

degli spazi interni, parzialmente già eseguite all'interno dell'immobile noto come Magazzini Romani, nell'ambito di un intervento di tutela e valorizzazione già autorizzato ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/04. Le suddette opere fanno seguito alla SCIA prot. 69960 del 21/09/2015 con la quale si è provveduto a rimuovere le cisterne di epoca moderna ed a seguire lo sgombero, la pulizia ed il riordino dei locali. Locali siti in Località Calata Principe Tommaso di Savoia n. 6, 7 e 7/bis, ed identificati al fgl 22 p.lla 411 sub 3, p.lla 412 sub 3, p.lla 438 sub 54... Gli immobili oggetto di intervento sono interessati dai seguenti vincoli, diversi dai vincoli paesaggistici e gli interventi oggetto di comunicazione sono stati assentiti tramite i seguenti nulla osta:

- Autorizzazione Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio ai sensi dell'Art. 21 del D.Lgs 42/04 pot. N. 11877 del 17/07/2015...

Il fabbricato, in base al P.T.R.P. "Sistemi ed ambiti del Paesaggio" ricade nella seguente area:

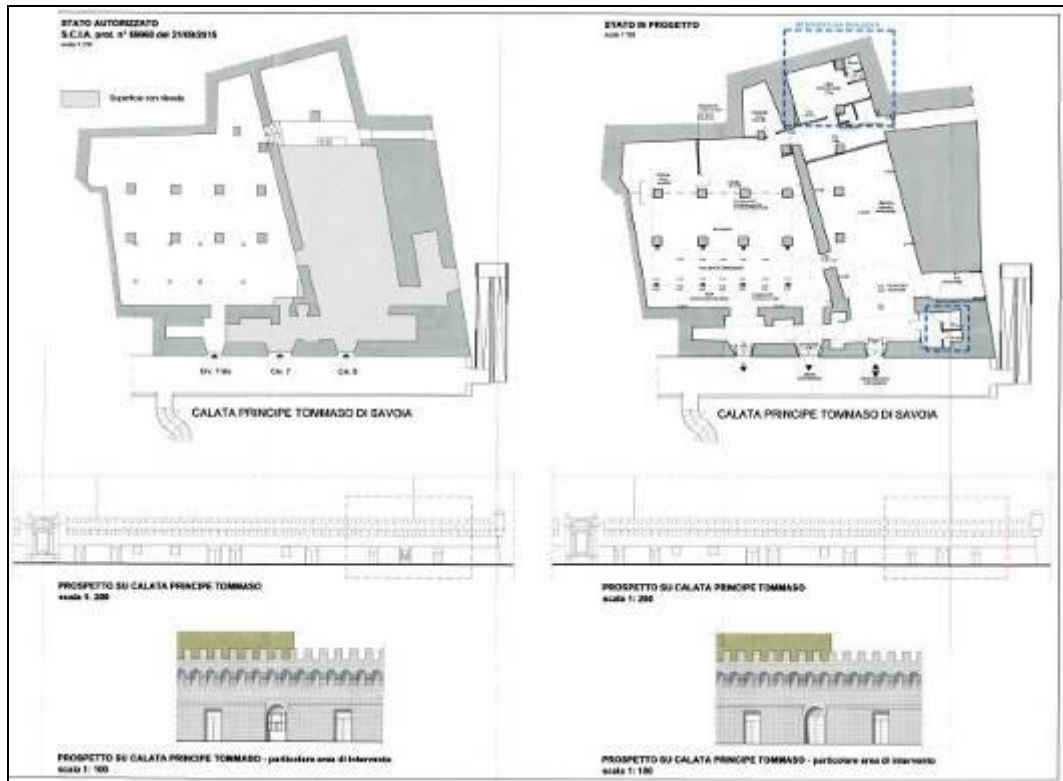
- Sistemi ed ambiti del Paesaggio : "Sistema del Paesaggio Naturale:fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua";
- Sistemi del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio dei Centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto di 150 m;
- Ambiti di recupero e valorizzazione Paesistica.

In base al P.T.P.R. "Beni Paesaggistici", il fabbricato ricade nella seguente area:

- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico, beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale;
- Ricognizione delle aree tutelate per legge: costa del mare;
- Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati del piano paesaggistico: "insediamenti urbani storici e territori con termini compresi in una fascia della profondità di mt 150".

L'intervento riguarda comunque l'esecuzione di opere interne e non necessita quindi di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04.

L'immobile si configura altresì come bene culturale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/04, per il quale è stata rilasciata Autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/04 con prot. 11877 del 17/07/2015... " (cfr allegato)



Piante e Prospetti – SCIA n. 20525 del 11/03/2016

- **In data 15/03/2016 con n. prot. 21727** il Comando della Polizia Locale trasmette il fonogramma di sospensione lavori al Servizio Ambiente, Beni Culturali e Gestione del Territorio – Sezione Edilizia del Comune di Civitavecchia e “... *resta in attesa di ricevere la relazione tecnica inerente l’intervento congiunto*”. (cfr allegato)

- **In data 07/04/2016 prot. n. 28646** il Comune di Civitavecchia – Servizio Urbanistica, in riferimento alla SCIA in Sanatoria n. 20525 dell’11/03/2016 comunica, alla Società Il Buono srl ed all’Ufficio Ispettorato Edilizio, che “... *per gli interventi di manutenzione straordinaria ancora da realizzare deve essere presentata separata istanza ... Per le opere oggetto di Sanatoria è necessario presentare la seguente documentazione integrativa:*
 - *relazione tecnica asseverata...;*
 - *elaborato grafico ...;*
 - *autorizzazione ai sensi dell’art. 21 del D. Lgs. 42/2004.*

Successivamente alla presentazione di quanto sopra verrà valutata l'ammissibilità dell'intervento e la necessità di integrare o meno eventuali sanzioni amministrative..” (cfr allegato)

- **In data 31/05/2016 prot. n. 44883** il Comando della Polizia Municipale “... *facendo seguito al comunicato del 15/03/2016 con prot. n. 21727, ..., sollecita la trasmissione, con l'urgenza che il caso richiede, al Servizio Ambiente, Beni Culturali e Gestione del Territorio – Sezione Edilizia, della relazione tecnica relativa al sopralluogo effettuato in data 02/03/2016... chiedendo di evidenziare le violazioni alle norme edilizie ed urbanistiche accertate per consentire a questo Comando l'esecuzione di ulteriori atti di propria competenza.*” (cfr allegato)

Attualmente i lavori non risultano completati e l'immobile è allo stato grezzo con materiale di risulta presente nell'area di cantiere, che andrà smaltito presso discarica autorizzata. Pertanto per completare le opere edili, sarà necessario che l'aggiudicatario richieda al Comune di Civitavecchia un idoneo titolo edilizio. In seguito si dovrà procedere alla richiesta del certificato di agibilità e ad un aggiornamento della planimetria catastale attraverso la redazione di una Variazione docfa. In merito ai costi da sostenere, la scrivente ha operato una stima prudenziale apponendo una decurtazione in percentuale sul valore di stima meglio specificato nel paragrafo relativo alla valutazione del bene.

6. STATO OCCUPATIVO DEL BENE

L'immobile oggetto di fallimento, di proprietà della società IL BUONO S.R.L in virtù di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 13/11/2014, allo stato attuale risulta libero e nella disponibilità del Curatore fallimentare.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Formalità successive al decreto di trasferimento, 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 411 sub. 501 estratta in data 11/10/2018, 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 - SCIA del 2015*):

- 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:

- 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 degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica;
- mancanza del certificato di agibilità;
- localizzazione con conseguente determinazione e qualificazione del bacino di utenza;
- collegamenti viari e di trasporto;
- destinazione d'uso.

Attualmente, si ripete, i lavori non risultano completati e l'immobile è allo stato grezzo. Per completare le opere edili, sarà necessario che l'aggiudicatario richieda al Comune di idoneo titolo edilizio. In seguito si dovrà procedere alla richiesta del certificato di agibilità e ad un aggiornamento della planimetria catastale attraverso la redazione di una Variazione docfa.

Atteso che la scrivente non è in possesso della documentazione relativa allo stato di avanzamento lavori (S.A.L.), considerando lo stato manutentivo del bene ed indicativamente le opere necessarie al completamento, si è operata una stima prudenziale applicando una decurtazione forfettaria del 40% sul valore di stima finale di un immobile simile e con le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

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. 2:

- 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

10. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL BENE

Locale allo stato grezzo e non ultimato, 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. 6, 7 e 7 bis, piano T.

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

- Foglio 22, particella 411 subalterno 501 graffata alla particella 412 sub 3 e particella 438 sub 54, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 8, Consistenza 535 mq (Superficie catastale totale mq 769), rendita € 15.776,98, piano T;

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

I locali fanno parte del complesso di fortificazione portuale denominato “ Muraglione di Urbano VIII” dal nome del Pontefice che nel 1635 ne ordinò la costruzione.

Gli ambienti dei numeri civici 6 e 7, prima dell’inizio dei lavori, si presentavano fortemente alterati nel loro aspetto originario, a seguito delle opere eseguite in funzione del riuso dei locali come ristorante nel periodo del dopoguerra. Infatti furono realizzate varie murature divisorie, diversi rivestimenti in cartongesso, i pavimenti e la tamponatura parziale di uno dei portali di prospetto trasformandolo in finestra. Dal portone del civico 7 si entra in un grande ambiente con un’altezza utile di 6,5 metri circa. Gli ambienti accessibili dal civico 7 e dal civico 8 hanno, a causa di un bombardamento, una struttura diversa dall’originaria e gli interventi di ricostruzione del dopoguerra ne hanno determinato l’attuale aspetto. Infatti il soffitto è in laterocemento e carpenteria metallica a vista contenente quattro lucernai in vetrocemento. Inoltre sono state realizzate grandi cisterne in calcestruzzo armato per lo stoccaggio dei vini. Tuttavia in tali ambienti sono ancora visibili muri verticali dei tratti di muratura romana e parti di opus reticolatum.

Alla data del sopralluogo i locali commerciali, individuati catastalmente dalla p.lla 411 sub 501 graffata alle p.lle 412 sub 3 e p.lla 438 sub 54, risultavano inutilizzati ed allo stato grezzo poiché in fase di ristrutturazione, ma il cantiere non risulta essere in esecuzione.

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:

- Nulla Osta MBAC- Beni Architettonici e Paesaggistici Prot. 11877 del 17.07.2015 e Nulla Osta MBAC- Etruria Meridionale del 2015
- SCIA prot. n. 69960 del 21/09/2015 e precedenti:
- Autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Lazio prot. n. 7474 del 29/05/2015 ;
- Autorizzazione prot. 1162 del 18/02/2015 della Soprintendenza per i beni Archeologici dell'Etruria Meridionale;
- SCIA in Sanatoria prot. n. 20525 del 11/03/2016.

Non vi è certificato di agibilità.

Superficie commerciale complessiva mq. 644,54

PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO N. 2 (arrotondato) = € 800.000,00

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

- ATTI CATASTALI LOTTO 2;
- Atto di provenienza lotto n. 2;
- AUTORIZZAZIONE S. 2015;
- FOTOGRAFIE LOTTO 2;
- GRAFICO LOTTO 2;
- ISPEZIONE P.LLA 411;

- SCIA 2015 e Autor. Sopr.;
- SCIA 2016;
- visure ipotecarie;
- Richiesta di liquidazione spettanze professionali lotto n. 2;

Roma 18/10/18

L'esperto stimatore

Arch. Luisa CANNAVACCIUOLO