

n. 55/2021

Giudice Delegato: **Dott. Andrea Barzellotti**

Curatore: **Dott. Maurizio Mazzanti**

CTU: **Ing. Demis Luffarelli**

Sommario

PREMESSA.....	2
DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE	2
DATI CATASTALI DEL BENE IMMOBILE	3
PROPRIETA', PROVENIENZA DEL BENE IMMOBILE E STATO DI OCCUPAZIONE.....	3
ELENCO DELLE FORMALITA' PRESENTI	3
REGOLARITA' CATASTALE, URBANISTICA E PRESENZA DI EVENTUALI DIFFORMITA'	6
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE IMMOBILE	7
CONSIDERAZIONI DI STIMA	8
RICERCA DEL VALORE DI MERCATO	9
VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CAPANNONE.....	9
CONDIZIONI DI VENDITA.....	10
ALLEGATI	11

**AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI MERCATO E VERIFICA DELLA
CONFORMITA' URBANISTICA DI UN CAPANNONE PREFABBRICATO
SITO NEL COMUNE DI CIVITAVECCHIA**

Civitavecchia (RM) – Via Felice Pascucci 4 – Capannone prefabbricato e corte

Perizia e Allegati redatti dal tecnico:

Ing. Demis Luffarelli

Via Aldo Moro, 9

00030 Labico (Rm)

Tel. 3286786258

e-mail: demisluffarelli@gmail.com

PEC: d.luffarelli@pec.ording.roma.it

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Demis Luffarelli, nato a Roma il 29/03/1982, C.F. LFFDMS82C29H501A, con studio in Via Aldo Moro 9, 00030 Labico (Rm), iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma e Provincia al n. A29089, in qualità di CTU, ha ricevuto incarico da parte del Tribunale di Civitavecchia, Sezione Fallimentare, con provvedimenti del 30/10/2024 e del 11/01/2025, al fine di esprimere un parere tecnico estimativo aggiornato sul valore di mercato dell'immobile in oggetto, di seguito descritto, sulla base della documentazione ricevuta sia dal Curatore Fallimentare, Dott. Maurizio Mazzanti, sia dal Comune di Civitavecchia. Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile è stato effettuato un accesso agli atti in data 03/12/2024 (sezione urbanistica) e n°2 sopralluoghi in sito, effettuati in data 08/11/2024, alle ore 13:30, e in data 16/01/2025, ore 14:00, congiuntamente al Dott. Maurizio Mazzanti.

L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Civitavecchia (RM), in Via Felice Pascucci 4.

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

BENE N. 1 - Comune di Civitavecchia - Via Felice Pascucci 4 - Piano T e 1 – Capannone destinato all'immagazzinamento delle merci, con area di corte circostante in parte destinata a parcheggio come da atto d'obbligo (vedere nel seguito).

L'accesso avviene tramite un cancello scorrevole (passo carrabile) che dalla strada conduce all'area di corte, in parte destinata a parcheggio.

Il capannone presenta la seguente configurazione: un ampio locale al piano terra destinato all'alloggiamento delle celle frigorifere (con locali motori situati all'esterno del fabbricato), un magazzino, un ingresso, un bagno, un antibagno e un ripostiglio; una zona limitata del capannone risulta soppalcata, a doppia altezza. In corrispondenza di questa zona (soppalco o primo piano), accessibile tramite una scala metallica, è presente un corridoio, un bagno (e antibagno) e n°2 locali con destinazione ufficio. Il capannone è dotato di un ingresso carraio e di due ingressi pedonali. La pavimentazione del capannone è di tipo "cemento industriale"; le porte sono in legno tamburato, mentre le finestre in alluminio. In corrispondenza del soppalco è presente della pavimentazione in gres e laminato, che in alcune zone risulta danneggiata, pertanto da ripristinare. All'esterno del capannone, oltre ad essere presenti i locali destinati ai motori (da ripristinare

poiché oggetto di cedimenti strutturali), sono presenti una tettoia ed altre celle frigorifere, che tuttavia non rispettano le dimensioni indicate nella DIA di cui si dirà nel seguito.

DATI CATASTALI DEL BENE IMMOBILE

BENE N. 1

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	915	501	4		D/1				Euro 5.480,00

Nota: la planimetria catastale del Sub. 501 comprende anche l'area di corte.

PROPRIETA', PROVENIENZA DEL BENE IMMOBILE E STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta intestato alla Primagel snc in forza della Convenzione per la cessione del diritto di proprietà delle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi, Rep. n° 264 del 08/10/1998, Reg. Part. n° 4923, Reg. Gen. 8407 del 04/11/1998, Conservatoria di Civitavecchia. Dai sopralluoghi effettuati l'immobile risulta libero da persone; tuttavia sono presenti delle celle frigorifere in completo stato di abbandono.

ELENCO DELLE FORMALITA' PRESENTI

Si riporta l'elenco delle formalità presenti, derivanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate, interrogando le particelle catastali di terreni e fabbricati.

1) Foglio 7, Particella 627 (Catasto Terreni).

1. TRASCRIZIONE del 04/11/1998 - Registro Particolare 4923 Registro Generale 8407
Pubblico ufficiale COMUNE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 264/98 del 08/10/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 02/08/1999 - Registro Particolare 4425 Registro Generale 7449
Pubblico ufficiale BECCHETTI PAOLO Repertorio 39607 del 23/07/1999
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 25/03/2000 - Registro Particolare 677 Registro Generale 2697
Pubblico ufficiale BECCHETTI PAOLO Repertorio 40669 del 24/03/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2163 del 11/12/2000 (EROGAZIONE A SALDO)

4. ISCRIZIONE del 19/01/2007 - Registro Particolare 132 Registro Generale 877
Pubblico ufficiale BECCHETTI PAOLO Repertorio 50282/27014 del 18/01/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 147 del 20/01/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/12/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 24/01/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2) Foglio 7, Particella 915 (Catasto Terreni).

1. ISCRIZIONE del 24/12/2010 - Registro Particolare 3418 Registro Generale 14671

Pubblico ufficiale BECCHETTI PAOLO Repertorio 54738/30176 del 23/12/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 08/03/2012 - Registro Particolare 287 Registro Generale 1999

Pubblico ufficiale PANSA LONGOBARDO VALERIA Repertorio 128182/13446 del 05/03/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 201 del 05/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

3) Foglio 7, Particella 915, Sub. 4 (Catasto Fabbricati).

1. ISCRIZIONE del 19/01/2007 - Registro Particolare 132 Registro Generale 877

Pubblico ufficiale BECCHETTI PAOLO Repertorio 50282/27014 del 18/01/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 147 del 20/01/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/12/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 24/01/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4) Foglio 7, Particella 915, Sub. 501 (Catasto Fabbricati).

1. ISCRIZIONE del 24/12/2010 - Registro Particolare 3418 Registro Generale 14671

Pubblico ufficiale BECCHETTI PAOLO Repertorio 54738/30176 del 23/12/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 08/03/2012 - Registro Particolare 287 Registro Generale 1999

Pubblico ufficiale PANSA LONGOBARDO VALERIA Repertorio 128182/13446 del 05/03/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 201 del 05/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 05/05/2020 - Registro Particolare 2437 Registro Generale 3341

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 470 del 27/02/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Infine, risulta presente la seguente iscrizione ipotecaria:

1. ISCRIZIONE del 19/01/2007 - Registro Particolare 132 Registro Generale 877

Pubblico ufficiale BECCHETTI PAOLO Repertorio 50282/27014 del 18/01/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 147 del 20/01/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/12/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 24/01/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5) Si riporta inoltre l'elenco delle formalità presenti, relativamente alla PRIMAGEL snc.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/1998 - Registro Particolare 4923 Registro Generale 8407

Pubblico ufficiale COMUNE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 264/98 del 08/10/1998

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CIVITAVECCHIA(RM)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/1999 - Registro Particolare 4425 Registro Generale 7449

Pubblico ufficiale BECCHETTI PAOLO Repertorio 39607 del 23/07/1999

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Immobili siti in CIVITAVECCHIA(RM)

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 25/03/2000 - Registro Particolare 677 Registro Generale 2697

Pubblico ufficiale BECCHETTI PAOLO Repertorio 40669 del 24/03/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in CIVITAVECCHIA(RM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2163 del 11/12/2000 (EROGAZIONE A SALDO)

ISCRIZIONE CONTRO del 19/01/2007 - Registro Particolare 132 Registro Generale 877

Pubblico ufficiale BECCHETTI PAOLO Repertorio 50282/27014 del 18/01/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in CIVITAVECCHIA(RM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 147 del 20/01/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/12/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 24/01/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE CONTRO del 24/12/2010 - Registro Particolare 3418 Registro Generale 14671

Pubblico ufficiale BECCHETTI PAOLO Repertorio 54738/30176 del 23/12/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in CIVITAVECCHIA(RM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/05/2020 - Registro Particolare 2437 Registro Generale 3341
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 470 del 27/02/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CIVITAVECCHIA(RM)
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2024 - Registro Particolare 8834 Registro Generale 11558
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA FALLIMENTARE Repertorio 55 del
23/11/2021
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

REGOLARITA' CATASTALE, URBANISTICA E PRESENZA DI EVENTUALI DIFFORMITA'

Con riferimento al PRG approvato nel corso del 1967 e ss.mm.ii. il capannone ricade nella "Zona Industriale" e in particolare nel P.I.P. "Monna Felicità".

La planimetria catastale differisce da quella relativa ai titoli autorizzativi, ed entrambe differiscono dallo stato dei luoghi. Sarà quindi cura e onere dell'aggiudicatario presentare delle pratiche edilizie, come verrà indicato nel seguito, e procedere poi con la relativa variazione catastale.

L'immobile risulta realizzato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 107 rilasciata dal Comune di Civitavecchia in data 07/07/1999;
- DIA prot. 6885 del 17/02/2009.

E' altresì presente il Certificato di Agibilità n. 25 del 03/10/2000 che attesta l'agibilità del capannone prefabbricato a seguito di detta Concessione Edilizia n. 107 del 1999.

Si osserva che esiste un atto d'obbligo redatto a cura del Notaio Paolo Becchetti, Rep. 39607 del 23/07/1999, Reg. Part. 4425, Reg. Gen. 7449, del 02/08/1999, con riferimento all'area circostante al capannone, compresa nella presente stima e vendita, da destinare in parte a parcheggio.

Da un confronto tra quanto autorizzato (progetti autorizzati in virtù delle pratiche edilizie elencate) e lo stato dei luoghi si evincono le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni. Relativamente agli ambienti del piano terra, nella zona a doppia altezza sono stati realizzati dei divisori in maniera difforme rispetto al progetto; analogamente, con riferimento al soppalco, sono state apportate delle leggere modifiche rispetto a quanto assentito; la scala di collegamento tra i piani, di metallo, presenta una configurazione differente rispetto al progetto autorizzato.
- Nella parte posteriore dell'edificio è presente una tettoia e altre celle frigorifere, di cui alla DIA prot. 6885 del 17/02/2009, aventi superfici e forme differenti rispetto a quanto autorizzato.
- La posizione di alcune aperture (relative ai prospetti) risulta differente rispetto a quanto autorizzato.
- L'altezza netta interna, in corrispondenza della zona più ampia del capannone, risulta pari a circa 7m, mentre nel progetto architettonico è indicata pari a 6,35m; è probabile che il progetto architettonico prevedesse una tipologia di

struttura di copertura più spessa rispetto a quello che poi di fatto è stata realizzata; tuttavia, l'altezza complessiva, lorda, con cui è stata calcolata la cubatura, risulta congruente al progetto, e cioè pari a 7,50m.

Si osserva che i due locali tecnici esterni, destinati ai "motori" (come da progetto), risultano da ricostruire secondo i titoli autorizzativi, poiché oggetto di cedimenti strutturali.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE IMMOBILE

La superficie commerciale del bene immobile viene calcolata al lordo delle murature, considerando metà dello spessore in caso di distacco con altra unità immobiliare (nel caso in cui sia presente) e comprende sia i vani principali e accessori diretti, sia gli accessori indiretti, eventualmente ragguagliati tramite opportuni coefficienti (vedere la tabella riportata nel seguito).

BENE N. 1 - CAPANNONE PREFABBRICATO E AREA DI CORTE

In base alle differenti destinazioni la superficie è stata corretta con opportuni coefficienti. In particolare, per quanto riguarda i locali tecnici esterni, destinati ad ospitare i motori delle celle frigorifere e aventi altezza ridotta (da progetto), pari a 2,00m, è stato considerato un coefficiente pari a 0,50; per quanto riguarda la superficie esterna, corte, in parte destinata a parcheggio in virtù dell'atto d'obbligo presente, è stato considerato un coefficiente pari a 0,10. Da visura catastale la particella 915 (ente urbano) è costituita da 1669mq. E' necessario quindi considerare tale superficie decurtata dell'ingombro del capannone:

$$1669\text{mq} - (11,17\text{m} \times 40,98\text{m} + 12,00\text{m} \times 2) = 1.187.25\text{mq di corte e parcheggio esterni.}$$

Pertanto risulta una superficie lorda secondo la seguente tabella (con riferimento alle celle frigorifere esterne e relativa copertura si ipotizza che le stesse verranno eliminate, poiché difformi):

	SUP. LORDA	% OMOG.	SUP. VIRT.
PIANO TERRA (h max circa 7.00m)			
IMMAGAZZINAMENTO (mq)	387.38	100%	387.38
PIANO TERRA (h max circa 3.00m)			
MAGAZZINO, INGRESSO, RIPOSTIGLIO	70.37	100%	70.37
ANTIBAGNO, BAGNO (mq)			
PIANO PRIMO (h max circa 3.60m)			
CORRIDOI, UFFICI,	70.37	100%	70.37
ANTIBAGNO, BAGNO (mq)			
ACCESSORI ESTERNI (h max circa 2.00m)			
LOCALI MOTORI ESTERNI (mq)	24.00	50%	12.00
CORTE CIRCOSTANTE (mq)	1187.25	10%	118.73
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)			658.84

CONSIDERAZIONI DI STIMA

Civitavecchia è un'importante città portuale sita a 70km a Nord di Roma. Il porto è considerato tra i più importanti di Europa e risulta ben collegato ai servizi ferroviari e alle arterie principali come la Statale Aurelia e l'Autostrada.

L'immobile si trova nella "zona industriale" del PRG, adiacente al porto, nella parte settentrionale del territorio comunale; la zona è caratterizzata dalla presenza di diverse strutture della stessa tipologia rispetto a quella in oggetto.

Il fabbricato risulta realizzato con struttura (in c.a.) e tamponature prefabbricate, con copertura piana. Ha un'altezza lorda pari a 7,50m (da progetto). In corrispondenza dell'ingresso il fabbricato presenta 2 livelli; troviamo quindi l'ingresso, magazzino, bagno, antibagno e ripostiglio in corrispondenza del piano terra, mentre presenta un corridoio, due uffici, un altro bagno e antibagno in corrispondenza del piano primo. Nella restante zona del capannone l'altezza netta è pari a circa 7m.

Nella parte posteriore dell'edificio (esternamente al capannone) è presente una tettoia posta a copertura di celle frigorifere aventi dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato con la DIA prot. 6885; è necessario pertanto demolire tali manufatti (in alternativa, è possibile ricostruirli congruamente alla DIA autorizzata, sempre tramite nuova pratica edilizia).

Con riferimento allo stato dei luoghi, pertanto, è necessario effettuare le seguenti osservazioni:

- Esternamente il capannone si presenta in buone condizioni, tranne che per quanto concerne i locali "motori", costruiti in adiacenza al fabbricato principale, poiché oggetto di cedimenti strutturali; questi manufatti dovranno essere ripristinati al fine di riportare lo stato dei luoghi secondo quanto autorizzato, tramite nuova pratica edilizia; per quanto concerne la tettoia e le due celle frigorifere esterne, questi dovranno essere ripristinati secondo la DIA autorizzata, avendo dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato nei disegni (in alternativa dovranno essere demoliti, qualora l'aggiudicatario non abbia interesse a ripristinarne la configurazione riportata nel progetto).
- L'ingombro del capannone (volume lordo) risulta congruente al progetto approvato (ad esclusione quindi dei corpi appena menzionati); le piccole differenze costruttive sulle dimensioni lorde esterne rientrano comunque nelle tolleranze previste dal Testo Unico dell'Edilizia.
- Internamente lo stato dei luoghi del locale di immagazzinamento risulta in normali condizioni, con componenti impiantistiche tuttavia obsolete e/o danneggiate. Sono presenti le celle frigorifere che dovranno essere rimosse a cura dell'aggiudicatario;
- La zona a doppia altezza presenta locali adibiti a bagno, antibagno, magazzino e uffici (piano terra e primo) e si trovano in uno stato di abbandono; anch'essi presentano delle difformità rispetto a quanto autorizzato, quindi necessitano di manutenzione (pavimentazioni, maioliche, tinteggiatura e in generale tutte le finiture risultano da rivedere/sostituire); tuttavia trattasi di difformità sanabili tramite nuova pratica edilizia da presentare a cura dell'aggiudicatario; la scala metallica dovrà essere ripristinata secondo il progetto originario. In corrispondenza del soppalco sono presenti alcune fessure (alcune probabilmente legate a vecchie infiltrazioni). Sarà necessario intervenire con riparazioni locali, sempre da parte dell'aggiudicatario.
- Il capannone non è dotato del CPI/SCIA antincendio e dei relativi presidi: dal certificato di agibilità si evince che il proprietario dichiarò che l'attività non rientrasse nell'elenco delle categorie soggette alla prevenzione incendi; è chiaro come tale necessità risulterà connessa all'attività che porrà in essere l'aggiudicatario, che nel caso dovrà adeguarne tutte le componenti impiantistiche e non, secondo la normativa vigente in termini di prevenzione incendi.
- Come indicato nella relazione allegata al progetto, i locali del capannone non risultano riscaldati (neppure gli uffici posti nel primo piano) e non potranno esserlo in futuro in assenza di specifiche modifiche tecniche alle tamponature/solai, e impiantistiche: in effetti, dal sopralluogo effettuato, si evince l'assenza di elementi di riscaldamento e di coibentazione del capannone.

Si osserva infine che in virtù dello stato dei luoghi descritto sarà necessario presentare delle pratiche edilizie al fine di riportare il fabbricato secondo una configurazione congruente ai titoli autorizzativi (Permesso di Costruire, SCIA, CILA,

SCIA di ripristino ecc.), anche con riferimento alla posizione di alcune aperture, in alcuni casi leggermente diverse rispetto ai prospetti autorizzati citati in precedenza.

Nella stima del bene immobile (ricerca del valore di mercato) si terrà conto di quanto osservato, compreso lo stato di conservazione dei luoghi, applicando un'opportuna decurtazione.

RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

Tenuto conto delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti si determina il valore di mercato del capannone.

Per la determinazione del valore di mercato del bene immobile è stata eseguita una stima sintetica-comparativa (stima diretta), utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona per immobili simili per funzione, dotazione di pertinenze, superficie, finiture ecc., tenendo conto della destinazione e altresì delle caratteristiche conservative di ciascun capannone.

Si è ricavato in tal modo il valore di mercato del bene immobile come quel prezzo più probabile che potrà verificarsi in una libera trattativa (legge della domanda e dell'offerta).

Nella determinazione del valore di mercato, in particolare, è stata effettuata un'indagine interrogando le agenzie immobiliari e analizzando gli annunci di capannoni prefabbricati siti nelle vicinanze di quello oggetto di stima.

Sono stati altresì presi in considerazione i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia del Territorio), che riporta i prezzi degli immobili compravenduti, riferiti ad una certa tipologia di immobile, per una determinata zona e relativamente ad un certo periodo storico.

Dall'analisi di mercato (OMI, agenzie immobiliari, annunci immobiliari ecc.) è emerso che beni simili, in condizioni normali e nella zona circostante al capannone oggetto di perizia, vengono compravenduti secondo una quotazione di mercato pari a circa 600€/mq.

Per tenere conto delle osservazioni indicate nei paragrafi precedenti, quali presenza di difformità da ripristinare, stato manutentivo da rivedere, presenza di manufatti esterni oggetto di cedimenti strutturali da ricostruire, tettoia e celle frigorifere da rimuovere o ricostruire come da progetto, assenza sulla garanzia per eventuali vizi presenti ecc. (trattandosi di vendita forzata), è stato considerato un abbattimento del valore di mercato pari al 15%.

VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CAPANNONE

Tenuto conto delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti si determina così il valore di mercato del capannone prefabbricato come il più probabile prezzo che, a giudizio del perito, potrebbe risultare in una libera contrattazione di compravendita (domanda e offerta). Come indicato, è stata eseguita una stima sintetica-comparativa (stima diretta), con i noti valori di mercato di beni simili, avendo corretto il valore in considerazione dello stato conservativo dell'immobile oggetto di perizia.

In conclusione, ne risulta la seguente stima totale del capannone oggetto di perizia.

	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore Finale (€)
Valore Normale	658.84	€ 600.00	€ 395,305.76
Valore Corretto (-15%)	658.84	€ 510.00	€ 336,009.90

Si considera infine una decurtazione forfettaria pari a circa 10.000,00€ per tener conto delle nuove pratiche edilizie da presentare, compreso l'aggiornamento catastale (anche l'eventuale aggiornamento della mappa); la somma comprende quindi sia oneri e diritti di segreteria, sia il compenso dei tecnici che interverranno.

Si arrotonda il valore di mercato ad €326.000,00.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita si intende a corpo e non a misura, escludendo la garanzia su eventuali vizi, essendo una vendita forzata.

Trattandosi di immobile derivante da assegnazione del diritto di proprietà da parte del Comune di Civitavecchia (con riferimento al lotto di terreno, su cui è stato costruito il capannone), a seguito della Convenzione Rep. n° 264 del 08/10/1998, debitamente registrata e trascritta in Civitavecchia il 04/11/1998 al Reg. Gen. n. 8407, Reg. Part. n. 4923, con accettazione da parte della ditta assegnataria e aventi causa delle condizioni e vincoli di legge regolanti la successiva vendita, locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente agli edifici erigendi sul terreno oggetto di assegnazione fatti salvi i casi prescritti dal Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree comprese nei P.I.P., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 160 del 04/08/1997, è stato richiesto il rilascio dell'autorizzazione comunale ai sensi del Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree comprese nei Piani per Insediamenti Produttivi, per procedere alla vendita del capannone oggetto di perizia.

Il Comune di Civitavecchia ha risposto con esito positivo, con determina det_00025_07-01-2025, di cui si riporta un estratto, a determinate condizioni riportate nel seguito (per maggiori dettagli e anche con riferimento agli obblighi anche futuri in capo all'aggiudicatario, vedasi il testo completo della determina e la Convenzione Rep. 264, allegati al presente elaborato).

Considerato che:

- il Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree comprese nei P.I.P., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 160 del 04/08/1997 e ss.mm.ii., allegato alla Convenzione Rep. n. 264 del 08/10/1998, è stato abrogato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 02/09/2024 con il quale è stato approvato il nuovo Regolamento;
- il Regolamento comunale vigente all'Art. 14 "Trasferimenti" dispone al comma 7 che: "Decorsi 15 anni dalla data di fine lavori dei manufatti, il trasferimento delle aree cedute in proprietà o assegnate in regime di superficie può essere liberamente eseguito, previa autorizzazione del Comune e senza alcun pagamento. La proprietà può essere ceduta soltanto a terzi che abbiano i requisiti per essere assegnatari di lotti in zona P.I.P. secondo i criteri sanciti dall'articolo 3 del Regolamento";
- il successivo comma 10 dell'art. 14 del Regolamento vigente dispone che "Le autorizzazioni al trasferimento della proprietà o alla subconcessione del diritto di superficie delle aree assegnate e degli immobili ivi realizzati, su istanza di parte, sono rilasciate con Atto Unico del SUAP ai sensi del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, previa istruttoria e nulla osta dell'Ufficio preposto nel rispetto dei principi contenuti nel Regolamento";

Ritenuto che:

• trattandosi di istanza di vendita di un lotto in zona industriale e dell'immobile ivi realizzato conseguente a procedura fallimentare, il procedimento de quo non rientri nei casi richiamati dal D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 e che la competenza a disporre nel merito sia in capo al Dirigente del Servizio 3 Ufficio Gestione Aree Produttive quale mero atto gestionale ai sensi dell'art. 107 del T.U.E.L.;

• non sussistono motivi ostativi al rilascio dell'autorizzazione richiesta con istanza prot. gen. n. 109283 del 18/12/2024, senza pagamento di alcun importo al Comune di Civitavecchia ai sensi dell'art. 14 comma 7 del Regolamento comunale vigente, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- obbligo in capo alla Società acquirente del lotto n. 56 del comparto 4.4b del P.I.P. "Monna Felicita" e dell'immobile ivi realizzato, sito in Civitavecchia via F. Pascucci n. 4, distinto al NCEU al foglio 7 particella 915 sub 501, del rispetto di tutte le obbligazioni meglio descritte nella Convenzione Rep. n. 264 del 08/10/1998, stipulata a suo tempo tra il Comune di Civitavecchia e la ditta xxxxxxxxxx, che alla stessa saranno trasferiti ipso iure;

- obbligo in capo alla Società acquirente di esercitare all'interno dell'opificio esclusivamente attività produttive conformi a quelle prescritte dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Civitavecchia;

- obbligo di trasmettere al Comune di Civitavecchia, entro 30 giorni dalla data di stipula, copia conforme dell'atto di trasferimento della proprietà del lotto n. 56 del comparto 4.4b del P.I.P. "Monna Felicita".

Si riporta un estratto dell'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Civitavecchia (Zone Industriali): nelle zone industriali possono essere costruiti solo edifici destinati alle attività produttive proprie dell'industria (officine, uffici, laboratori per studi e ricerche, ecc.) o anche destinati ad attività connesse, quali: soggiorno diurno per gli addetti, soggiorno notturno del personale di sorveglianza o manutenzione degli impianti, grandi magazzini, depositi, fabbricati per servizi di trasporto, ristoranti, spacci ecc.

Per maggiori dettagli si rimanda al testo completo dell'art. 22, allegato alla presente perizia.

Commento del sottoscritto CTU Ing. Demis Luffarelli: congruente al progetto approvato il capannone risulta essere costituito da locali magazzino, celle frigorifere e uffici (oltre ai servizi igienici e ripostiglio).

ALLEGATI

Si allega:

- All_001 Documentazione Fotografica;
- All_002 Atto di Provenienza di cui alla Convenzione Rep. n° 264 del 08/10/1998, Atto d'Obbligo Rep. 39607 del 23/07/1999 e stralcio Art. 22 NTA del Comune di Civitavecchia;
- All_003 Planimetria Catastale, Visure Catastali Storiche e Visure Ipotecarie;
- All_004 Concessione Edilizia, Dia e Agibilità.

Assolto il proprio mandato il sottoscritto deposita la presente perizia e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Labico, 28/01/2025

Il CTU incaricato
Ing. Demis Luffarelli