

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO
DOTT.ssa Angela Coluccio

CURATORE
DOTT. Marco Imparato

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE
SITO IN ROMA VIALE TRASTEVERE 182/VIA CARLO RUSCONI 9
DI PROPRIETÀ DEL FALLIMENTO DECIMA RE srl N. 488/2021

Il sottoscritto ENRICO SAULLI, nato a Roma il 25.06.1962, con studio in Roma, via Sebastiano Grandis 1, socio dell'Associazione Professionale Alessandra Ferrero, Nunziatina Nicoletti, Violetta Picardi e Enrico Saulli architetti associati, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n. 9796, è stato incaricato dal dott. Marco Imperato curatore del Fallimento n. 488/2021 della Decima RE srl, (di seguito anche "Società fallita") di effettuare una relazione di stima del valore atteso degli Immobili del Complesso Immobiliare di proprietà della fallita.

A seguito di intervenute modifiche sullo stato occupazionale dell'immobile il giorno 07.12.2022 si è effettuato ad un ulteriore sopralluogo per visionare le unità immobiliari libere e verificare lo stato di manutenzione degli immobili.

Dopo la consegna della perizia di stima il Municipio ha risposto alla richiesta di accesso agli atti presentata consegnando una parte della documentazione richiesta (allegati 01-02-03-04). Tra questi documenti è presente un verbale di sopralluogo effettuato dai tecnici dell'Ispettorato Edilizio del Municipio XVI nel quale viene dichiarato che le opere, al momento del sopralluogo in corso di svolgimento, risultano conformi. (allegato 05)

Nella documentazione reperita non sono presenti i grafici di progetto ma si conferma che lo stato di fatto dell'immobile corrisponde alle planimetrie catastali depositate.

Gli appartamenti visionati risultano essere rifiniti con pavimenti in gres porcellanato, bagni con rivestimenti in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, scala interna con gradini in legno, infissi in alluminio e vetro camera. Gli appartamenti sono dotati di impianto elettrico e di riscaldamento con caldaia autonoma.

Gli appartamenti come dichiarato sono liberi oppure occupati senza titolo e quindi formalmente liberi, e comunque l'accesso è stato effettuato praticamente in tutti gli appartamenti.

Le condizioni di manutenzione sono diverse tra appartamento e appartamento; si riscontrano in numerose unità immobiliari gravi infiltrazioni dalla copertura o dal pavimento. Anche le parti comuni risultano in non buone condizioni di manutenzione, in particolare si segnala la presenza di infiltrazioni dalle coperture che hanno danneggiato gli appartamenti sottostanti.

A seguito del sopralluogo sono state quindi riviste le percentuali di riduzione del valore di ciascun immobile applicate precedentemente, ipotizzando una vendita atomistica (di ogni singola unità immobiliare).

L'analisi tiene in debita considerazione il valore degli immobili, decurtato di una percentuale unica per i lavori da realizzare riconducibili ad una manutenzione straordinaria per le parti comuni dell'intero edificio (coperture, scossaline, impermeabilizzazioni) e di eventuali attività amministrativa da svolgere come rilascio di autorizzazioni, certificato prevenzione incendi, agibilità. Inoltre viene applicato su ciascun immobile un ulteriore fattore di riduzione per la riqualificazione e la manutenzione ordinaria, in base all'effettivo stato manutentivo delle singole unità immobiliari.

È inoltre stato eliminato il valore percentuale di deprezzamento inserito precedentemente in funzione dello stato di occupazione degli immobili, ora liberi.

Di seguito i valori calcolati sono rappresentati nel quadro complessivo riportato nella tabella seguente:

Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Totale	Valore	Riduzione	Riduzione	Riduzione	Valore	Valore
				Superficie	Compendio	stato	vendita in	totale	immobile	immobile
				mq	Unitario OMI - Scenari €/mq	%	blocco	%	€/mq	€
1	532	T	Box auto	16,60	3.000,00	2%		2%	2.940,00	48.804,00
2	534	T	Box auto	16,20	3.000,00	2%		2%	2.940,00	47.628,00
4	535	T	Box auto	17,20	3.000,00	2%		2%	2.940,00	50.568,00
11	542	T	Box auto	19,60	3.000,00	2%		2%	2.940,00	57.624,00
12	543	T	Box auto	28,50	3.000,00	2%		2%	2.940,00	83.790,00
13	544	T	Box auto	30,15	3.000,00	2%		2%	2.940,00	88.641,00
17	548	T	Box auto	16,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.392,00
18	549	T	Box auto	16,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.392,00
19	550	T	Box auto	16,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.392,00
20	551	T	Box auto	16,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.392,00
21	552	T	Box auto	16,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.392,00
23	554	T	Box auto	16,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.392,00
24	555	T	Box auto	16,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.392,00
C1	560	T	Cantina	2,02	3.000,00	8%		8%	2.760,00	5.575,20
C2	561	T	Cantina	1,49	3.000,00	8%		8%	2.760,00	4.112,40
C3	562	T	Cantina	1,50	3.000,00	8%		8%	2.760,00	4.140,00
C4	563	T	Cantina	1,50	3.000,00	8%		8%	2.760,00	4.140,00
C5	564	T	Cantina	1,50	3.000,00	8%		8%	2.760,00	4.140,00
C6	565	T	Cantina	1,50	3.000,00	8%		8%	2.760,00	4.140,00
C7	566	T	Cantina	1,50	3.000,00	8%		8%	2.760,00	4.140,00
C8	567	T	Cantina	1,29	3.000,00	8%		8%	2.760,00	3.560,40
C9	568	T	Cantina	1,42	3.000,00	8%		8%	2.760,00	3.919,20
C10	569	1	Cantina	1,94	3.000,00	5%		5%	2.850,00	5.529,00
C11	570	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%		5%	2.850,00	4.218,00
C12	571	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%		5%	2.850,00	4.218,00
C13	572	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%		5%	2.850,00	4.218,00
C14	573	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%		5%	2.850,00	4.218,00
C15	574	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%		5%	2.850,00	4.218,00
C16	575	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%		5%	2.850,00	4.218,00
C17	576	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%		5%	2.850,00	4.218,00
C18	577	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%		5%	2.850,00	4.218,00
C19	578	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%		5%	2.850,00	4.218,00
29	579	1	Box auto	21,90	3.000,00	2%		2%	2.940,00	64.386,00
30	580	1	Box auto	54,90	3.000,00	2%		2%	2.940,00	161.406,00

Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Totale	Valore	Riduzione	Riduzione	Riduzione	Valore	Valore
				Superficie	Compendio	stato	vendita in	totale	immobile	immobile
				mq	Unitario OMI - Scenari €/mq	%	blocco	%	€/mq	€
31	581	1	Box auto	16,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.392,00
32	582	1	Box auto	17,20	3.000,00	2%		2%	2.940,00	50.568,00
33	583	1	Box auto	16,10	3.000,00	2%		2%	2.940,00	47.334,00
34	584	1	Box auto	17,15	3.000,00	2%		2%	2.940,00	50.421,00
35	585	1	Box auto	16,30	3.000,00	2%		2%	2.940,00	47.922,00
36	586	1	Box auto	16,85	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.539,00
37	587	1	Box auto	16,50	3.000,00	2%		2%	2.940,00	48.510,00
38	588	1	Box auto	16,60	3.000,00	2%		2%	2.940,00	48.804,00
39	589	1	Box auto	16,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.392,00
41	591	1	Box auto	18,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	55.272,00
47	597	1	Box auto	16,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.392,00
49	599	1	Box auto	16,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.392,00
51	601	1	Box auto	16,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.392,00
52	602	1	Box auto	16,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.392,00
53	603	1	Box auto	16,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.392,00
55	605	1	Box auto	29,25	3.000,00	2%		2%	2.940,00	85.995,00
60	610	T	posti auto	85,40	2.200,00	10%		10%	1.980,00	169.092,00
61	620	T	Box auto	32,85	3.000,00	2%		2%	2.940,00	96.579,00
62	621	T	Box auto	25,10	3.000,00	2%		2%	2.940,00	73.794,00
63	622	T	Box auto	24,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	72.912,00
64	623	T	Box auto	25,35	3.000,00	2%		2%	2.940,00	74.529,00
65	624	T	Box auto	28,50	3.000,00	2%		2%	2.940,00	83.790,00
U	625	T	Ufficio	158,50	2.900,00	50%		50%	1.450,00	229.825,00
V	626	T	D/8 Ufficio	831,20	2.900,00	50%		50%	1.450,00	1.205.240,00
Z	627	T	Autorimessa	598,60	2.200,00	10%		10%	1.980,00	1.185.228,00
A	629	1-2-3	Abitazione	87,29	4.300,00	5%		5%	4.085,00	356.579,65
B	630	1-2-3	Abitazione	90,78	4.300,00	5%		5%	4.085,00	370.836,30
C	631	1-2-3	Abitazione	83,16	4.300,00	7%		7%	3.999,00	332.556,84
D	632	1-2-3	Abitazione	90,05	4.300,00	7%		7%	3.999,00	360.109,95
E	633	1-2-3	Abitazione	76,26	4.300,00	10%		10%	3.870,00	295.135,88
F	634	1-2-3	Abitazione	99,62	4.300,00	7%		7%	3.999,00	398.380,38
G	635	1-2	Abitazione	88,73	4.300,00	5%		5%	4.085,00	362.441,63
H	636	1-2	Abitazione	102,20	4.300,00	15%		15%	3.655,00	373.541,00
I	637	1-2	Abitazione	59,85	4.300,00	5%		5%	4.085,00	244.487,25

Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Totale Superficie mq	Valore Compendio Unitario OMI - Scenari €/mq	Riduzione stato manutentivo %	Riduzione vendita in blocco %	Riduzione totale %	Valore immobile €/mq	Valore immobile €
L	638	1	Abitazione	60,76	4.300,00	5%		5%	4.085,00	248.214,81
M	639	1-3	Abitazione	102,44	4.300,00	10%		10%	3.870,00	396.433,13
N	640	1	Abitazione	59,70	4.300,00	15%		15%	3.655,00	218.203,50
O	641	1-2	Abitazione	58,14	4.300,00	15%		15%	3.655,00	212.483,43
P	642	1-2	Abitazione	60,76	4.300,00	5%		5%	4.085,00	248.184,18
Q	643	1-2	Abitazione	61,49	4.300,00	5%		5%	4.085,00	251.166,23
R	644	1-2	Abitazione	58,54	4.300,00	5%		5%	4.085,00	239.135,90
S	645	1-2	Abitazione	58,49	4.300,00	7%		7%	3.999,00	233.901,51
T	646	1-2	Abitazione	61,15	4.300,00	10%		10%	3.870,00	236.650,50

1. Documentazione reperita – Indice Allegati.

Documentazione consegnata dal Municipio XII (ex XVI):

- 01 Documentazione DIA protocollo 52036 del 21.06.2012;
- 02 Comunicazione di inizio lavori prot. 57020 del 25.06.2015;
- 03 Documentazione integrativa alla pratica 52036/2012
- 04 Dichiarazione di fine lavori e collaudo protocollo 75993 del 16.09.2015 (già presente nella documentazione allegata alla Perizia)
- 05 Verbale di sopralluogo Ispettorato edilizio protocollo 91095 del 26.11.2012

Perito tecnico Arch. Enrico Saulli

Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti
e Conservatori di Roma e provincia n. 9796