

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZ. FALLIMENTARE



C.P. 6/2016 della Marziali General Contractor s.p.a.



G. D. Dott. Adolfo Ceccarini

Commissario Giudiziale Dott. Alessandro Ireneo Baratta

*** * * * ***

OGGETTO: Valutazione della congruità dei valori di presumibile realizzo del patrimonio immobiliare della Marziali General Contractor s.p.a.

Roma, 19/12/2016



A cura dell'Ing. Carlo Vitali



1. PREMESSA

Il sottoscritto Carlo Vitali, nato a Roma il 4/8/1962, iscritto all'Albo degli ingegneri di Roma e provincia al n° 17432, con studio in Roma, Via Luigi Capuana n° 207, ha ricevuto incarico dal G.D. Adolfo Ceccarini, come da istanza presentata dal Dott. Alessandro Ireneo Baratta in qualità di Commissario Giudiziale della procedura C.P. 6/2016 della Marziali General Contractor S.p.A., al fine di:

1. valutare la correttezza del valore di € 2.336.000,00 iscritto dalla società tra le attività e riferito alle riserve tecniche richieste relativamente:

2. verificare la congruità dei valori di presumibile realizzo del patrimonio immobiliare della Marziali General Contractor S.p.A. di cui alle stime prodotte dalla società e redatte da professionisti di sua fiducia.

Nel presente elaborato si procede con la verifica della congruità dei valori di presumibile realizzo del patrimonio immobiliare.

2. VALORE DI PRESUMIBILE REALIZZO DEL PATRIMONIO

IMMOBILIARE

Lo scrivente, acquisite le perizie di stima redatte dai professionisti incaricati dalla della Marziali General Contractor S.p.A, ha proceduto dapprima con la disamina delle logiche di stima e, successivamente, con la verifica dei prezzi unitari adottati all'interno delle stesse.

Gli elaborati valutati dallo scrivente sono i seguenti:

- Perizia Geom. Giacomo Prospero

-

In tutti i casi l'analisi critica degli elaborati peritali ha interessato esclusivamente le valorizzazioni economiche dei beni, assumendo sempre come corrette le considerazioni inerenti le conformità urbanistiche, edilizie e catastali, come pure le quantificazioni delle consistenze e gli stati di conservazione.

Inoltre, vista la natura dei beni trattati, particolarmente eterogenea (immobili edificati, terreni edificabili, immobili in corso di costruzione, terreni agricoli, ecc.), lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con la valutazione separata di ciascun elaborato di stima.

2.1 Immobili di cui alla perizia del Geom. Giacomo Prosperi

L'elaborato riguarda la proprietà:

1. di n° 67 immobili (appartamenti, box auto e cantine) distribuiti all'interno di 3 edifici siti in Guidonia Montecelio località Pichini - Via Bernini 16 18 18/b

2. ***

3. 

4.

5.







2.1.a Guidonia Montecelio località Pichini

I beni siti in **Guidonia Montecelio località Pichini - Via Bernini 16 18 18/b**, come accennato, si distinguono in appartamenti, box auto e cantine. Il riferimento utile alla determinazione del valore a metro quadrato è quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (**All. 1**) che, per la zona in questione, indica per le civili abitazioni un intervallo di prezzo compreso fra i 1.550,00 €/mq e i 2.200,00 €/mq; lo scrivente ha ritenuto opportuno assumere a base delle proprie valutazioni il valore medio fra quelli indicati; pertanto il valore a metro quadrato risulta essere:

$$1.550,00 + 2.200,00 = 3.750,00 / 2 = \mathbf{1.8750,00 \text{ €/mq.}}$$

Relativamente ai box auto, invece, l'indicazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta valori minimi e massimi di €/mq 1.000,00 e €/mq 1.450,00 rispettivamente, da cui il prezzo medio, adottato dallo scrivente, è pari a:

$$1.000,00 + 1.450,00 = 2.450,00 / 2 = \mathbf{1.225,00 \text{ €/mq.}}$$

Nel caso delle cantine, trattandosi di pertinenze delle abitazioni principali, si è ritenuto di adottare il valore di 375,00 €/mq, pari al 20% del valore dell'immobile principale, come d'altronde indicato all'interno delle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* edito dall'Agenzia del Territorio.

Da tali valori, assunti come corretti quelli relativi alle superfici degli immobili di cui alla perizia Prosperi, si ottengono i valori di seguito riportati.