

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento 335/2015 SILE S.r.l. in liq.

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Vitale

Curatore: Avv. Gian Luca Righi

C.T.U.: Ing. Marcello Scifoni

Oggetto: PIANO URBANO PARCHEGGI IN COMUNE DI ROMA
Autorimessa in fase di realizzazione in via Pietro Ottoboni –
largo San Giuseppe Artigiano

NOTA INTEGRATIVA ALLA PERIZIA TECNICA ASSEVERATA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE OPERE REALIZZATE

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n.90, su richiesta del Curatore del Fallimento 335/2015 SILE S.r.l. in liq. Avv. Gian Luca Righi, su incarico ricevuto in data 08/06/2021 dal Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Vitale, a seguito delle interlocuzioni e dei confronti avuti con i tecnici di Roma Capitale, redige la presente nota integrativa alla relazione tecnica asseverata finalizzata alla determinazione del valore dei manufatti realizzati e non ancora completati dalla Società fallita per la costruzione di un'autorimessa in via Pietro Ottoboni – largo San Giuseppe Artigiano nell'ambito del Piano Urbano Parcheggi del Comune di Roma.



2. Rettifiche operate da Roma Capitale

Con nota del 3 maggio 2023 il Dipartimento Mobilità e Trasporti di Roma Capitale recepiva le valutazioni espresse apportando alcune modifiche riduttive del valore che sinteticamente vengono di seguito riportate.

Valutazione perizia 01/07/2022	€ 1.180.000,00
Valutazione VII Dipartimento	€ 918.634,96
Percentuale di riduzione	22,15%

La valutazione operata dal VII Dipartimento Mobilità e Trasporti del Comune di Roma conferma i dati di input (valori di mercato delle opere realizzate) ed i criteri di valutazione (Vita Utile, Vita Effettiva e Valore residuo) utilizzati nella perizia del 01/07.2022. E' stato invece aumentato il deprezzamento per lo stato di abbandono portato dal 25% al 30%, in considerazione del fatto che eventuali materiali da costruzione presenti al suo interno possano essere stati sottratti e che il luogo possa essere stato utilizzato per gettare rifiuti, per cui dovrà essere bonificato.

3. Giudizio sulla valutazione di Roma Capitale

I deprezzamenti operati dal VII Dipartimento si basano principalmente sullo stato di abbandono e di degrado della struttura esistente rimasta incompiuta che obbligano ad intervenire con urgenza al fine di eliminare una situazione di particolare tensione sociale del quartiere.



I virtù di tale stato di fatto si ritiene che possano essere condivise le ragioni per cui le opere realizzate debbano essere ulteriormente deprezzate rispetto alle sole valutazioni di deterioramento e vetustà inizialmente considerate.

4. Conclusioni

Sulla base delle considerazioni e valutazioni sopra esposte il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, avendo analizzato la nota pervenuta da Roma Capitale in data 3 maggio 2023 ritiene che il valore in essa indicato di € **918.634,96**, attribuibile ai manufatti oggi esistenti relativi alla autorimessa interrata parzialmente realizzata, situata in Comune di Roma, via Pietro Ottoboni - largo San Giuseppe Artigiano, facente parte del piano Urbano Parcheggi del Comune di Roma di cui alla Convenzione stipulata in data 20/5/1998 rep. n. 159442/racc.n.22498, ridotto rispetto alla valutazione espressa del sottoscritto di € 1.180.000,00, in considerazione della particolare situazione di degrado in cui verte la struttura in esame, possa essere ritenuto **congruo**

In fede

Roma, 6 giugno 2023

Ing. Marcello Scifoni

