

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento 616/2015 PLAUTO S.r.l. in liq.

Giudice Delegato: Dott. Fabio De Palo

Curatore: Prof. Avv. Giorgio Lener

C.T.U.: Ing. Marcello Scifoni

Oggetto: PIANO URBANO PARCHEGGI IN COMUNE DI ROMA

Autorimessa in fase di trasformazione in Via Dino

Pennazzato angolo Via Georges Sorel 30 -32

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 616/2015 PLAUTO S.r.l. in liq. Prof. Avv. Giorgio Lener, 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 dalla Società fallita ed oggetto di un progetto di trasformazione per la realizzazione di un'autorimessa tradizionale in via Dino Pennazzato angolo via Georges Sorel 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 14/10/2021	€ 95.000,00
Valutazione VII Dipartimento	€ 68.766,22
Percentuale di riduzione	27,61%

La valutazione operata dal VII Dipartimento Mobilità e Trasporti del Comune di Roma è così elaborata:

Valore attuale delle opere realizzate: Si confermano i dati di input delle opere realizzate ed i criteri della loro devalutazione con la sola modifica della Vita effettiva (aumentata di un anno). Diversamente dalla valutazione della perizia del 14/10/2021, è stato poi applicato un deprezzamento per lo stato di abbandono pari al 25% incrementato poi al 30% per il suo stato di “discarica” di rifiuti, in modo da quantificare anche la bonifica dei luoghi.

Costi da sostenere per la demolizione: Si confermano i valori indicati nella perizia di valutazione del 14/10/2021, utilizzando però, come base di calcolo il valore delle opere “scontato” (e quindi di mercato) piuttosto che quello di appalto.



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, così come la determinazione del costo di demolizione come valore percentuale del costo di costruzione “di mercato”.

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 € **68.766,22**, attribuibile ai manufatti oggi esistenti relativi alla autorimessa interrata parzialmente realizzata situata in Comune di Roma, via Dino Pennazzato, facente parte del piano Urbano Parcheggio del Comune di Roma di cui alla Convenzione del del 24/06/1997 rep. n.156217/racc.n.21509, ridotto rispetto alla valutazione espressa del sottoscritto di € 95.000,00, 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

