

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

