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 Virali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 = **1.8750,00 €/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 = **1.225,00 €/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009