

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO
DOTT.ssa Angela Coluccio

CURATORE
DOTT. Marco Imparato

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE
SITO IN ROMA VIALE TRASTEVERE 182/VIA CARLO RUSCONI 9
DI PROPRIETÀ DEL FALLIMENTO DECIMA RE srl N. 488/2021

Il sottoscritto ENRICO SAULLI, nato a Roma il 25.06.1962, con studio in Roma, via Sebastiano Grandis 1, socio dell'Associazione Professionale Alessandra Ferrero, Nunziatina Nicoletti, Violetta Picardi e Enrico Saulli architetti associati, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n. 9796, è stato incaricato dal dott. Marco Imperato curatore del Fallimento n. 488/2021 della Decima RE srl, (di seguito anche "Società fallita") di effettuare una relazione di stima del valore atteso degli Immobili del Complesso Immobiliare di proprietà della fallita.

A seguito di un sopralluogo più approfondito con la possibilità di accedere all'autorimessa con una visibilità maggiore rispetto al primo sopralluogo ci si è resi conto che 5 unità immobiliari indicate e valutate come box auto s(subalterni 620,621,622,623,624) sono a tutti gli effetti dei posti auto all'interno dell'autorimessa, e nonostante potrebbero essere delimitati fisicamente trasformandoli in box, l'accesso sarebbe consentito solo attraverso la proprietà altrui.

Per questo motivo si è deciso di valutare queste unità immobiliari congiuntamente all'autorimessa.

Nelle tabelle che seguono vengono riportati i valori aggiornati delle consistenze commerciali e i valori di mercato modificati solamente per quanto riguarda l'autorimessa senza ovviamente modificare gli altri:

Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Unità principale	Terrazzo	Cortile	Cantina	Soppalco	Superfici raggugliate per destinazioni	Totale Superficie mq
				1,00	0,25	0,25	0,20	0,40		
1	532	T	Box auto	16,60					16,60	16,60
2	534	T	Box auto	16,20					16,20	16,20
4	535	T	Box auto	17,20					17,20	17,20
11	542	T	Box auto	19,60					19,60	19,60
12	543	T	Box auto	28,50					28,50	28,50
13	544	T	Box auto	30,15					30,15	30,15
17	548	T	Box auto	16,80					16,80	16,80
18	549	T	Box auto	16,80					16,80	16,80
19	550	T	Box auto	16,80					16,80	16,80
20	551	T	Box auto	16,80					16,80	16,80
21	552	T	Box auto	16,80					16,80	16,80
23	554	T	Box auto	16,80					16,80	16,80
24	555	T	Box auto	16,80					16,80	16,80
C1	560	T	Cantina				10,10		2,02	2,02
C2	561	T	Cantina				7,45		1,49	1,49
C3	562	T	Cantina				7,50		1,50	1,50
C4	563	T	Cantina				7,50		1,50	1,50
C5	564	T	Cantina				7,50		1,50	1,50
C6	565	T	Cantina				7,50		1,50	1,50
C7	566	T	Cantina				7,50		1,50	1,50
C8	567	T	Cantina				6,45		1,29	1,29
C9	568	T	Cantina				7,10		1,42	1,42
C10	569	1	Cantina				9,70		1,94	1,94
C11	570	1	Cantina				7,40		1,48	1,48
C12	571	1	Cantina				7,40		1,48	1,48
C13	572	1	Cantina				7,40		1,48	1,48
C14	573	1	Cantina				7,40		1,48	1,48
C15	574	1	Cantina				7,40		1,48	1,48
C16	575	1	Cantina				7,40		1,48	1,48
C17	576	1	Cantina				7,40		1,48	1,48
C18	577	1	Cantina				7,40		1,48	1,48
C19	578	1	Cantina				7,40		1,48	1,48
29	579	1	Box auto	21,90					21,90	21,90
30	580	1	Box auto	54,90					54,90	54,90

Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Unità principale	Terrazzo	Cortile	Cantina	Soppalco	Superfici raggugliate per destinazioni	Totale Superficie mq
				1,00	0,25	0,25	0,20	0,40		
31	581	1	Box auto	16,80					16,80	16,80
32	582	1	Box auto	17,20					17,20	17,20
33	583	1	Box auto	16,10					16,10	16,10
34	584	1	Box auto	17,15					17,15	17,15
35	585	1	Box auto	16,30					16,30	16,30
36	586	1	Box auto	16,85					16,85	16,85
37	587	1	Box auto	16,50					16,50	16,50
38	588	1	Box auto	16,60					16,60	16,60
39	589	1	Box auto	16,80					16,80	16,80
41	591	1	Box auto	18,80					18,80	18,80
47	597	1	Box auto	16,80					16,80	16,80
49	599	1	Box auto	16,80					16,80	16,80
51	601	1	Box auto	16,80					16,80	16,80
52	602	1	Box auto	16,80					16,80	16,80
53	603	1	Box auto	16,80					16,80	16,80
55	605	1	Box auto	29,25					29,25	29,25
60	610	T	posto auto	85,40					85,40	85,40
U	625	T	Ufficio	158,50					158,50	158,50
V	626	T	D/8 Ufficio	831,20					831,20	831,20
Z	627	T	Autorimessa	598,60					598,60	735,20
61	620	T		32,85					32,85	
62	621	T		25,10					25,10	
63	622	T		24,80					24,80	
64	623	T		25,35					25,35	
65	624	T		28,50					28,50	
A	629	1	Abitazione	65,60	25,10	14,35			75,46	87,29
		2						14,60	5,84	
		3				23,95			5,99	
B	630	1	Abitazione	71,15	17,70	13,20			78,88	90,78
		2						14,70	5,88	
		3				24,10			6,03	
C	631	1	Abitazione	68,00	12,25	12,85			74,28	83,16
		2						13,90	5,56	
		3					13,30		3,33	

Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Unità principale	Terrazzo	Cortile	Cantina	Soppalco	Superfici raggugliate per destinazioni	Totale Superficie mq
				1,00	0,25	0,25	0,20	0,40		
D	632	1	Abitazione	75,15		13,50			78,53	90,05
		2					14,5	5,80		
		3			22,90			5,73		
E	633	1	Abitazione	61,25		5,70			62,68	76,26
		2					19,5	7,80		
		3			23,15			5,79		
F	634	1	Abitazione	83,40		8,90			85,63	99,62
		2					12,55	5,02		
		3			35,90			8,98		
G	635	1	Abitazione	59,05		8,95			61,29	88,73
		2						27,44		
H	636	1	Abitazione	82,10		3,50			82,98	102,20
		2						19,23		
I	637	1	Abitazione	52,55		7,60			54,45	59,85
		2					13,5	5,40		
L	638	1	Abitazione	58,80		7,85			60,76	60,76
M	639	1	Abitazione	80,80		5,25			82,11	102,44
		3						20,33		
N	640	1	Abitazione	56,25		13,80			59,70	59,70
O	641	1	Abitazione	51,60		11,10			54,38	58,14
		2					9,4	3,76		
P	642	1	Abitazione	53,20		12,70			56,38	60,76
		2					10,95	4,38		
Q	643	1	Abitazione	54,20		11,70			61,49	61,49
		2					10,9	0,00		
R	644	1	Abitazione	54,20					54,20	58,54
		2					10,85	4,34		
S	645	1	Abitazione	54,15					54,15	58,49
		2					10,85	4,34		
T	646	1	Abitazione	56,85					56,85	61,15
		2					10,75	4,30		

Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Totale	Valore	Riduzione	Riduzione	Riduzione	Valore	Valore	
				Superficie	Compendio	stato	vendita in	totale	immobile	immobile	
				mq	Unitario OMI - Scenari €/mq	%	blocco	%	%	€/mq	€
1	532	T	Box auto	16,60	3.000,00	2%			2%	2.940,00	48.804,00
2	534	T	Box auto	16,20	3.000,00	2%			2%	2.940,00	47.628,00
4	535	T	Box auto	17,20	3.000,00	2%			2%	2.940,00	50.568,00
11	542	T	Box auto	19,60	3.000,00	2%			2%	2.940,00	57.624,00
12	543	T	Box auto	28,50	3.000,00	2%			2%	2.940,00	83.790,00
13	544	T	Box auto	30,15	3.000,00	2%			2%	2.940,00	88.641,00
17	548	T	Box auto	16,80	3.000,00	2%			2%	2.940,00	49.392,00
18	549	T	Box auto	16,80	3.000,00	2%			2%	2.940,00	49.392,00
19	550	T	Box auto	16,80	3.000,00	2%			2%	2.940,00	49.392,00
20	551	T	Box auto	16,80	3.000,00	2%			2%	2.940,00	49.392,00
21	552	T	Box auto	16,80	3.000,00	2%			2%	2.940,00	49.392,00
23	554	T	Box auto	16,80	3.000,00	2%			2%	2.940,00	49.392,00
24	555	T	Box auto	16,80	3.000,00	2%			2%	2.940,00	49.392,00
C1	560	T	Cantina	2,02	3.000,00	8%			8%	2.760,00	5.575,20
C2	561	T	Cantina	1,49	3.000,00	8%			8%	2.760,00	4.112,40
C3	562	T	Cantina	1,50	3.000,00	8%			8%	2.760,00	4.140,00
C4	563	T	Cantina	1,50	3.000,00	8%			8%	2.760,00	4.140,00
C5	564	T	Cantina	1,50	3.000,00	8%			8%	2.760,00	4.140,00
C6	565	T	Cantina	1,50	3.000,00	8%			8%	2.760,00	4.140,00
C7	566	T	Cantina	1,50	3.000,00	8%			8%	2.760,00	4.140,00
C8	567	T	Cantina	1,29	3.000,00	8%			8%	2.760,00	3.560,40
C9	568	T	Cantina	1,42	3.000,00	8%			8%	2.760,00	3.919,20
C10	569	1	Cantina	1,94	3.000,00	5%			5%	2.850,00	5.529,00
C11	570	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%			5%	2.850,00	4.218,00
C12	571	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%			5%	2.850,00	4.218,00
C13	572	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%			5%	2.850,00	4.218,00
C14	573	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%			5%	2.850,00	4.218,00
C15	574	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%			5%	2.850,00	4.218,00
C16	575	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%			5%	2.850,00	4.218,00
C17	576	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%			5%	2.850,00	4.218,00
C18	577	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%			5%	2.850,00	4.218,00
C19	578	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%			5%	2.850,00	4.218,00
29	579	1	Box auto	21,90	3.000,00	2%			2%	2.940,00	64.386,00
30	580	1	Box auto	54,90	3.000,00	2%			2%	2.940,00	161.406,00

Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Totale	Valore	Riduzione	Riduzione	Riduzione	Valore	Valore
				Superficie	Compendio	stato	vendita in	totale	immobile	immobile
				mq	Unitario OMI - Scenari €/mq	%	%	%	€/mq	€
31	581	1	Box auto	16,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.392,00
32	582	1	Box auto	17,20	3.000,00	2%		2%	2.940,00	50.568,00
33	583	1	Box auto	16,10	3.000,00	2%		2%	2.940,00	47.334,00
34	584	1	Box auto	17,15	3.000,00	2%		2%	2.940,00	50.421,00
35	585	1	Box auto	16,30	3.000,00	2%		2%	2.940,00	47.922,00
36	586	1	Box auto	16,85	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.539,00
37	587	1	Box auto	16,50	3.000,00	2%		2%	2.940,00	48.510,00
38	588	1	Box auto	16,60	3.000,00	2%		2%	2.940,00	48.804,00
39	589	1	Box auto	16,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.392,00
41	591	1	Box auto	18,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	55.272,00
47	597	1	Box auto	16,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.392,00
49	599	1	Box auto	16,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.392,00
51	601	1	Box auto	16,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.392,00
52	602	1	Box auto	16,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.392,00
53	603	1	Box auto	16,80	3.000,00	2%		2%	2.940,00	49.392,00
55	605	1	Box auto	29,25	3.000,00	2%		2%	2.940,00	85.995,00
60	610	T	posti auto	85,40	2.200,00	10%		10%	1.980,00	169.092,00
U	625	T	Ufficio	158,50	2.900,00	50%		50%	1.450,00	229.825,00
V	626	T	D/8 Ufficio	831,20	2.900,00	50%		50%	1.450,00	1.205.240,00
Z	627	T	Autorimessa	735,20	2.200,00	10%		10%	1.980,00	1.455.696,00
61	620	T								
62	621	T								
63	622	T								
64	623	T								
65	624	T								
A	629	1-2-3	Abitazione	87,29	4.300,00	5%		5%	4.085,00	356.579,65
B	630	1-2-3	Abitazione	90,78	4.300,00	5%		5%	4.085,00	370.836,30
C	631	1-2-3	Abitazione	83,16	4.300,00	7%		7%	3.999,00	332.556,84
D	632	1-2-3	Abitazione	90,05	4.300,00	7%		7%	3.999,00	360.109,95
E	633	1-2-3	Abitazione	76,26	4.300,00	10%		10%	3.870,00	295.135,88
F	634	1-2-3	Abitazione	99,62	4.300,00	7%		7%	3.999,00	398.380,38
G	635	1-2	Abitazione	88,73	4.300,00	5%		5%	4.085,00	362.441,63
H	636	1-2	Abitazione	102,20	4.300,00	15%		15%	3.655,00	373.541,00
I	637	1-2	Abitazione	59,85	4.300,00	5%		5%	4.085,00	244.487,25

Roma 10.03.2023

Perito tecnico Arch. Enrico Saulli

Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti
e Conservatori di Roma e provincia n. 9796