

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO " N.335/2015-SILE S.r.l. in Liquidazione”**  
**RELAZIONE TECNICA PER LA STIMA**  
**DI IMMOBILI( BOX AUTO, POSTI AUTO, BOX MOTO E**  
**POSTI MOTO) SITI IN VARIE ZONE DEL COMUNE DI ROMA**  
**Giudice Delegato Dott.ssa Luisa De Renzis**

Lo scrivente Dott. Ing. Arcangelo SEPE MONTI, domiciliato in Roma, Via Lorenzo Respighi n. 13 ed iscritto all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il numero 4336, veniva, con provvedimento del G.D. Dott.Luisa De Renzis del 28.05.2015, nominato quale Professionista incaricato di redigere la relazione di stima dei beni immobili della fallita Società "SILE s.r.l. in Liquidazione " (Fallimento n.335/2015) di cui è Curatore l'Avv.Gian Luca Righi.

Il Comune di Roma nell'ambito del PUP- Programma Urbano Parcheggi, ha previsto la realizzazione di circa 45.000 posti auto in 389 localizzazioni diverse relativi all'art.9 comma 4 ( investimenti privati su suolo pubblico) e relativi all'art.6( investimenti privati su area privata).

La Soc.SILE ha operato nell'ambito dell'art. 9 comma 4 realizzando n.11 autorimesse interrato per box e posti auto e box e posti moto già ultimati, ed una autorimessa sempre interrato in fase di ultimazione, mentre per n.2 autorimesse interrato aveva già i in corso la relativa convenzione e per n.5 autorimesse aveva iniziato il necessario iter.

Le autorimesse già realizzate sono ubicate in Piazze e Vie di Roma e precisamente:

- 1)Piazza Cesare Baronio
- 2)Piazza dei Consoli
- 3)Via San Leo
- 4)Largo Zuegg
- 5)Via Dino Campana
- 6) Viale G.Marconi
- 7)Via U.Saba
- 8)Via V.Volterra
- 9)Via R.G.Carducci
- 10)Via S. Di Giacomo/Piazza della Mirandola..
- 11)Largo Giuseppe Ungaretti

Lo Scrivente, in ottemperanza al mandato ricevuto ed in risposta alla stima richiesta, redige la seguente relazione, cui verranno allegate fotografie e planimetrie degli immobili di tutte le autorimesse, documentazione tecnica, e visure catastali riguardanti gli stessi immobili. La stima di unità immobiliari si basa su criteri di valutazione che tengono conto di tutti gli aspetti atti a stabilire un congruo e coerente Valore di Mercato, sono di norma due e cioè:

- Comparativo Diretto (o del Mercato)
- Capitalizzazione del Reddito.

Per l'utilizzo di tali metodi, al fine di procedere alla stima degli immobili, risultano, pertanto, essenziali i seguenti presupposti:

- 1) conoscenza tecnica dei beni da stimare;
- 2) conoscenza degli aspetti economici del mercato.

Lo Scrivente ha eseguito sopralluoghi presso gli immobili, al fine di accertarne le caratteristiche architettoniche e strutturali, la distribuzione funzionale ed ha poi effettuato indagini di mercato relative all'area circostante la zona nella quale sono ubicati gli immobili da valutare.

Nel corso di tali indagini sono state assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato ed ai canoni di locazione sia richiesti che effettivamente concordati, con specifico riferimento a beni di caratteristiche analoghe.

In particolare, per quanto riguarda l'applicazione delle due procedure di stima (Metodo Comparativo e Metodo del Reddito), si rileva che tali metodi sono basati sulla concomitanza di due circostanze:

1. L'esistenza, nello stesso mercato, di beni simili sia per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche (tipologia, consistenza, funzionalità, manutenzione, ecc.) che quelle estrinseche (apprezzabilità del bene nell'ambito del contesto economico-produttivo);
2. Disponibilità e conoscenza di dati recenti e attendibili relativi a valori (di mercato e di locazione) di beni analoghi a cui comparare quelli in oggetto.

Lo scrivente a tal riguardo ha anche consultato la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per gli immobili ricadenti nella zona dove sono ubicati gli immobili della fallita Società.

Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, stabilisce, infatti che l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali.

Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili nell'Amministrazione e, più in generale, asseverando la realizzazione di analisi e studi.

#### a) Metodo Comparativo

L'adozione del "Metodo Comparativo" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute od offerte di recente sul mercato immobiliare e che se possibile abbiano le medesime caratteristiche.

Ovviamente, risulta alquanto improbabile riferirsi ad esperienze di mercato che possano essere utilizzate direttamente nella valutazione, senza avere preliminarmente operato una selezione ed un adattamento dei dati rilevati ed aver formulato alcune considerazioni in merito alle caratteristiche specifiche che il bene in questione presenta rispetto ai prezzi di riferimento e lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione sul prezzo.

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione sul prezzo, che può comportare una penalizzazione sino al 20% in caso di precarie condizioni di manutenzione.

Per tale motivo, nel listino dell'OMI (Osservatorio Mobiliare Italiani) sono state monitorate e riportate le quotazioni, per ciascuna zona considerata, con riferimento ai diversi stati conservativi posseduti (immobili nuovi o da ristrutturare, in buono o cattivo stato)

### b) Metodo del reddito

La valutazione basata sul “Metodo del reddito”, determina il valore rappresentato dalla attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà.

Nel caso di investimenti immobiliari, tale metodo comporta la capitalizzazione del reddito mediante:

- 1) la determinazione del reddito prospettico;
- 2) la selezione di un appropriato tasso di capitalizzazione;
- 3) la trasformazione del flusso reddituale in valore attraverso il processo di capitalizzazione.

Lo Scrivente adotterà dei due criteri in precedenza indicati solo il criterio del metodo comparativo, poiché a differenza degli immobili ad uso residenziale, che sono di norma acquistati sia per uso proprio sia per procurarsi un reddito, i box e posti auto, ma soprattutto i box e posti moto sono soprattutto acquistati per uso proprio.

Dopo più di 10 anni di rialzi consecutivi, il mercato immobiliare urbano ha subito nel 2008 una netta flessione che è proseguita negli anni successivi e si è ad oggi aggravata per la attuale crisi economica.

L'Osservatorio sul Mercato Immobiliare del Centro Studi di Nomisma nel suo ultimo rapporto sullo scenario immobiliare del 2014 ha rappresentato un mercato caratterizzato da una offerta ingente ed attendista a fronte di una domanda molto debole, con una ripresa debolissima nel primo trimestre del 2015, poiché le compravendite sono salite del 3,7% e del 5,5%, favorite dalla ripresa della concessione dei

mutui da parte delle Banche poiché tra gennaio ed aprile scorso sono stati erogati 7,3 miliardi di nuovi mutui, cioè il 26,5% in più rispetto all'anno precedente, ma con prezzi che scendono ancora, meno 4% .

Naturalmente l'attuale crisi economica si riflette maggiormente su beni considerati non strettamente necessari, a differenza delle abitazioni, quali possono essere considerati i beni da stimare della SILE, cioè box e posti auto e/o moto.

Per quando riguarda la valutazione dei cespiti un tentativo di armonizzare i criteri di stima della superficie commerciale di un manufatto è stato compiuto dall'Ente Nazionale di Unificazione (UNI) che nell'ambito dei requisiti che deve soddisfare il servizio offerto dalle Agenzie Immobiliari, ha elaborato la Norma UNI 10750, approvata nel 1998, che definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili.

L'individuazione del metro quadrato commerciale quale misura di consistenza per le valutazioni immobiliari, ha trovato conferma nel D.P.R. 138/98, che per la misurazione ufficiale della consistenza catastale ha introdotto il metro quadrato catastale insieme al "vano utile", che veniva in precedenza unicamente considerato ai fini della consistenza catastale, per cui lo Scrivente valuterà i cespiti sulla loro consistenza catastale, che è stata verificata con misure a campione da parte del mio Collaboratore geom. Giovanni Carilli, nominato per tale incombenza dal G.D. Dott.ssa De Renzis.

Lo Scrivente descriverà le autorimesse realizzate dalla SILE nelle zone di Roma in precedenza indicate e procederà alla valutazione di quelle non trasferite a terzi ed il cui diritto di superficie è ancora di pertinenza della fallita Soc.SILE

## **1)Autorimessa in Piazza Cesare Baronio n.11**

L'autorimessa è stata realizzata in forza della Convenzione stipulata in data 16 ottobre 1997 Rep.160634 Racc.22964 tra la "Fidia Costruzioni Generali a.r.l. che si è fusa nella SILE s.r.l." e il Comune di Roma, e successivo "Atto Modificativo a Concessione " del 6 luglio 2006 Rep. 12358 Racc.6951, con la quale veniva concesso il diritto di superficie per la durata di 90(novanta) anni con un corrispettivo di €.505.733,23 sull'area e/o sottosuolo di Piazza Cesare Baronio di proprietà comunale indicata nel PUP 366 e distinta in Catasto al foglio 902-903.

Per l'autorimessa sono state rilasciate dal Comune di Roma la Concessione Edilizia n.210/A prot.n.29840/00 del 21.06.2000 ed il Permesso di costruire n.188/A prot. n, 13241/05 del 03.03.05 e per la Legge 122/89 art.9 comma 4 è stato rilasciato dall'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi del comune di Roma il permesso di costruire n.3/EP/2007 prot. n.3273 del 26/07/07 ed infine la D.I.A, a sanatoria prot.Cl/2007/50141 del 31/07/07.

I lavori sono iniziati il 30/10/2000 e terminati il 01/08/2007 ed il collaudo delle strutture in cemento armato è stato depositato al Genio Civile il 01/08/06 prot.120975 e per l'autorimessa è stato rilasciato dai Vigili del Fuoco il Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) n.4491°/TUSC-14420 prot. n. n.191526 del 30.08.07 e per l'imbocco in fogna dall'ACEA ATO 2 l'Attestato di imbocco in fogna del 26.10.06 prot.22224 con esito nel depuratore di Roma Sud.

Gli impianti dell'autorimessa elettrici ed idricosanitari sono stati dichiarati dalla Costruttrice conformi alle "Norme per la sicurezza degli impianti" -DPR n.380/01.

L'autorimessa di tipo interrato, che si sviluppa su n.3 livelli(primo,secondo e terzo interrato), è costituita da n.127 box moto e n.9 posti moto e n.3 w.c. ha superficie coperta di mq.5.030.31 volume totale di mc.15.087,06 ed è identificata al Catasto con il foglio 902, particella 502 sub da 1 a 88 e Foglio 903 particella 400 sub da 1 a 57.

L'accesso carrabile da Piazza Cesare Baronio, contraddistinto con il civico 11, è a doppio senso di marcia con larghezza di ml 4,50, con collegamenti pedonali assicurati da due corpi scala



Per il contenimento del terreno e poter realizzare lo scavo è stata realizzata nel perimetro dell'area di pertinenza dell'autorimessa una paratia di pali continua in c.a. del diametro di 80 cm. e di lunghezza di 16 metri, le strutture verticali sono costituite da pilastri in c.a., le strutture orizzontali sono realizzate con travi gettate in opera e solai prefabbricati in c.a.p. dello spessore di cm.50, le pareti portanti e di tamponatura sono in cemento a faccia vista, le tramezzature interne in blocchi di lapillo, pavimenti di tipo industriale e porte basculanti dei box in metallo verniciato a fuoco.





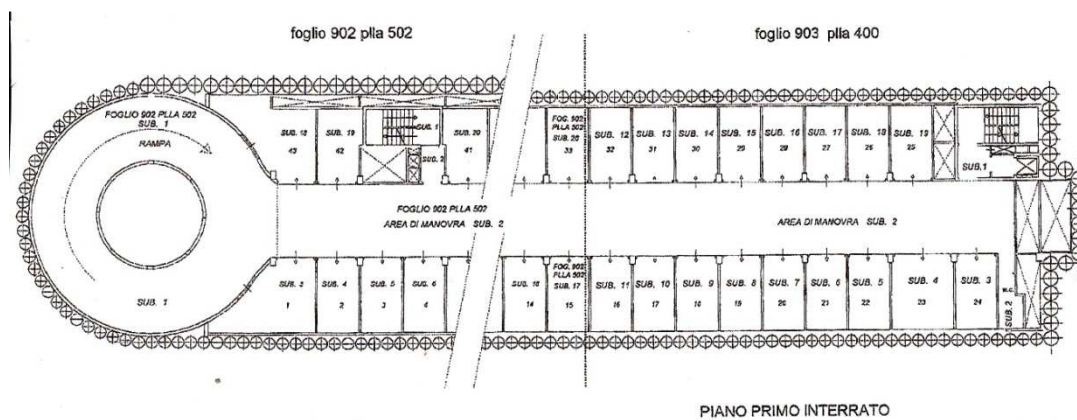
Le strutture sono state dichiarate avere la prescritta resistenza al fuoco REI 90 min. e la ventilazione necessaria è assicurata da una serie di aperture coperte da grigliati di tipo Keller e le dotazioni antincendi sono assicurate con impianti sprinkler, idranti UNI 45 ed estintori.



Di tutte le unità immobiliari costituenti l' autorimessa, le sole non vendute a terzi e che risultano allo stato di pertinenza della Soc.SILE e quindi oggetto di stima da parte dello Scrivente sono indicate nella tabella sottostante:

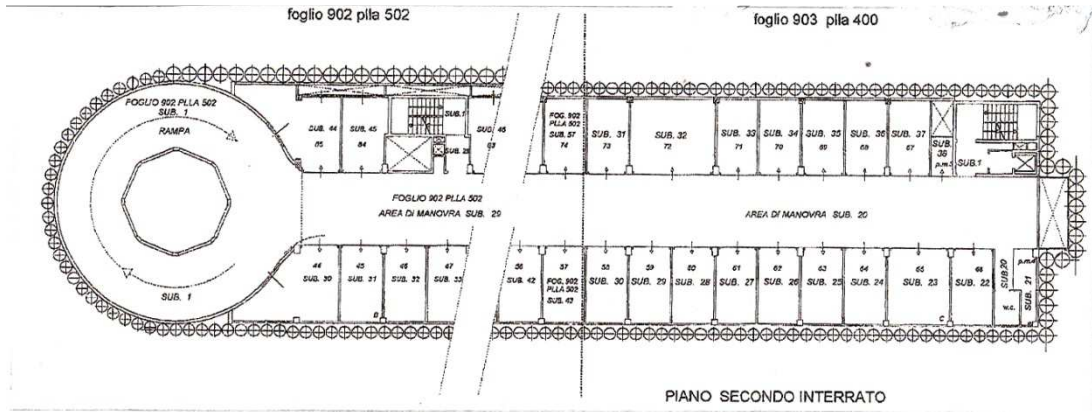
<i>Foglio</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
903	502	21	3	C/6	8	7.00 mq	€.66,52
903	400	38	3	C/6	8	4.00 mq	€.27,89
903	400	40	3	C/6	8	7.00 mq	€.66,52
902	502	50	3	C/6	8	4.00 mq	€.27,89
902	502	51	3	C/6	8	4.00 mq	€.27,89
903	400	57	3	C/6	8	8.00 mq	€.76,02
902	502	76	3	C/6	8	4.00 mq	€.27,89
902	502	77	3	C/6	8	4.00 mq	€.27,89
902	502	78	3	C/6	8	4.00 mq	€.27,89
902	502	3	3	C/6	8	24.00 mq	€.127,89

Al primo interrato vi è il box contraddistinto con fogl.902 part.502 sub3



Box auto part. 502 sub 3

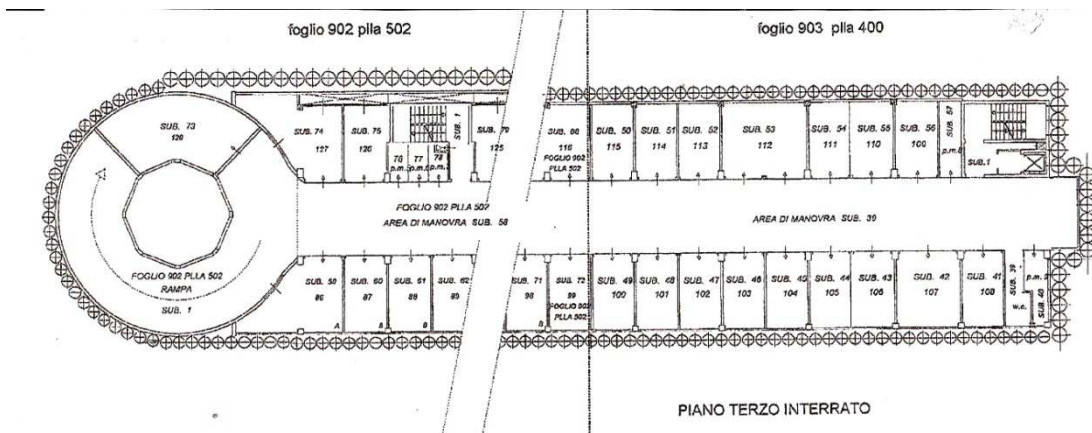
Al secondo piano interrato i posti moto contraddistinti con i sub 21 e 38 della particella 400 ed i sub 50 e sub 51 della particella 502



Posto moto part.400 sub 21

Posto moto part.400 sub 38

Al terzo piano interrato i posti moto contraddistinti con i sub 40 e sub 57 della particella 400 ed i posti moto contraddistinti con i sub 76, sub 77 e sub 78 della part. 502





Posto moto part.502 sub 5      Posti moto part.502 sub76,77 e 78

Lo Scrivente valuterà i cespiti tuttora di pertinenza della fallita Soc. SILE , sulla base della loro consistenza catastale espressa in metri quadrati , adottando il “Metodo Comparativo”, assumerà, tenendo presente l’attuale crisi economica. come valore di mercato il prezzo per il box auto di 2.000 €/mq ,che è più basso del valore minimo per i box auto di 2.400 €/mq indicato dall’O.M.I. per il secondo semestre del 2014, per la fascia/zona Appio Latino ,che è la più vicina a P.zza Baronio,poiché una parte del box non è utilizzabile per il parcheggio e per i posti moto il valore di mercato di 1.750 €/mq indicato dall’O.M.I

<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Valore</i>
<b>903</b>	502	21	1.750	7.00 mq	€.12.250
<b>903</b>	400	38	1.750	4.00 mq	€.7.000
<b>903</b>	400	40	1.750	7.00 mq	€.12.250
<b>902</b>	502	50	1.750	4.00 mq	€.7.000
<b>02</b>	502	51	1.750	4.00 mq	€.7.000
<b>903</b>	400	57	1.750	8.00 mq	€.14.000
<b>902</b>	502	76	1.750	4.00 mq	€.7.000
<b>902</b>	502	77	1.750	4.00 mq	€.7.000
<b>902</b>	502	78	1.750	4.00 mq	€.7.000
<b>902</b>	502	3	2.000	24.00 mq	€.48.000

**Valore totale.....€.128.500.00v.a.€.128.000,00**

### **CONCLUSIONI**

**I cespiti ancora di proprietà della fallita Soc.SILE, costituiti da un box auto e n.9 posti moto, facenti parte dell'autorimessa interrata su tre livelli ubicata in Piazza Cesare Baronio, possono avere una valutazione di €. 128.000,00. (centoventottomila).**

**Si deve, però, anche rappresentare che n.2 box sono stati già oggetto di compromesso di acquisto, con importo versato di €.23.894,20**

### **2)Autorimessa in Piazza dei Consoli 40/A e 72/A**

L'autorimessa è stata realizzata in forza della Convenzione stipulata in data 20 marzo 1998 Rep.158855 Racc.22306 tra la "Fidia Costruzioni Generali a.r.l. che si è fusa nella SILE s.r.l." e il Comune di Roma, e successivo "Atto Modificativo a Concessione " a rogito Notaio Giorgio Intersimone del 20 luglio 2004 Rep. 179765 Racc.22306, con la quale veniva concesso il diritto di superficie per la durata di 90(novanta) anni con un corrispettivo di £. 487.255.400 (quattrocentottantasettemilioni duecentocinquantacinquemilaquattrocento) sull'area e/o sottosuolo di Piazza dei Consoli di proprietà comunale indicata nel PUP 370/91 e distinta in Catasto al foglio 955 all.330,particella:sede stradale.

Per l'autorimessa sono state rilasciate dal Comune di Roma la Concessione Edilizia n.181/A prot.n.28159/00 e variante approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n.207 del 07.04. 2004.

I lavori sono iniziati il 20/01/2001 e terminati il 09/01/2004 ed il collaudo delle strutture in cemento armato è stato depositato al Genio Civile il 01/12/03 prot.222789 e per l'autorimessa è stato rilasciato dai

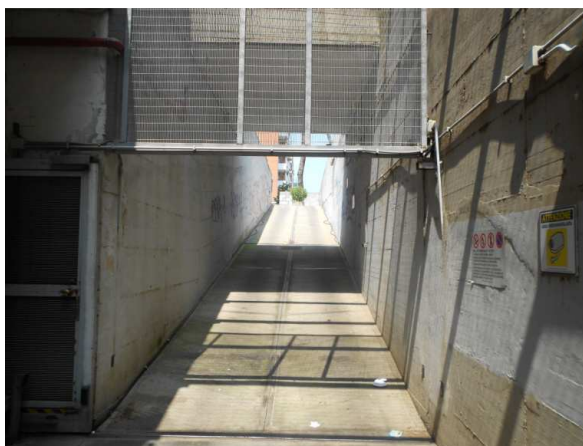


Vigili del Fuoco il Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) n.4171°/TUSC- prot. n.20164 del 22.03.10 e per l'imbocco in fogna dall'ACEA ATO 2 l'Attestato di imbocco in fogna del 24.12.03 prot.8118 con esito nel depuratore di Roma Est.

Gli impianti dell'autorimessa elettrici ed idricosanitari sono stati dichiarati dalla Costruttrice conformi alle "Norme per la sicurezza degli impianti-DPR. n.380/01".

L'autorimessa di tipo interrato, che si sviluppa su n.2 livelli(primo e secondo interrato), è costituita da n.106 box privati, di cui 101 box auto e n.5 box moto, e 44 posti auto/moto e n.2 w.c. ha superficie coperta di mq.1.964,26 con volume totale di mc.12.127,37ed è identificata al Catasto con il foglio 955, particella 704 sub da 1 a 126.

L'accesso carrabile da Piazza dei Consoli avviene attraverso due rampe carrabili, una per l'entrata ed una per l'uscita contraddistinte con i civici 40/A e 72/A, con collegamenti pedonali assicurati da due corpi scala



Per il contenimento del terreno e poter realizzare lo scavo è stata realizzata nel perimetro dell'area di pertinenza dell'autorimessa una paratia di pali continua in c.a. del diametro di 80 cm. ,le strutture verticali sono costituite da pilastri in c.a., le strutture orizzontali sono realizzate con travi gettate in opera e solai prefabbricati in c.a.p. dello

spessore di cm.30, le pareti portanti e di tamponatura sono in cemento a faccia vista, le tramezzature interne in blocchi di lapillo, pavimenti di tipo industriale e porte basculanti dei box in metallo verniciato a fuoco.

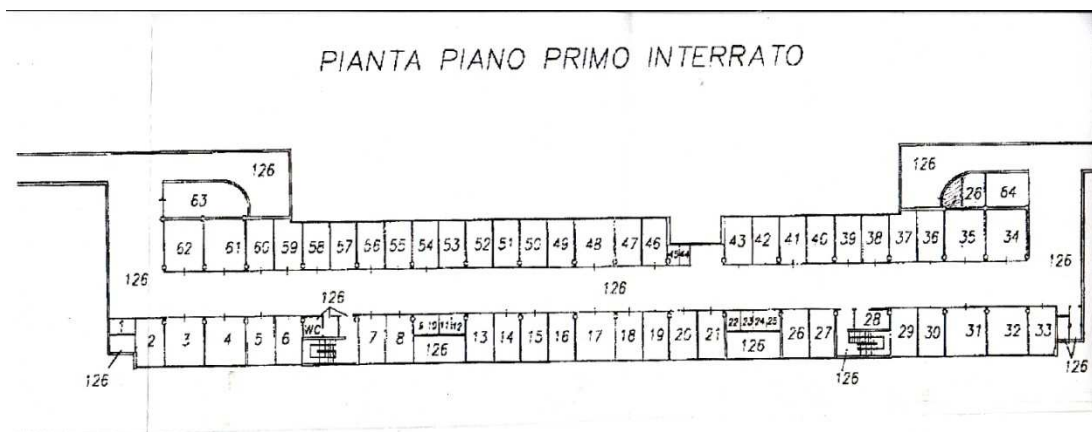


Le unità immobiliari non vendute a terzi e che risultano allo stato di pertinenza della Soc.SILE sono indicate nella tabella sottostante:

<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
955	704	1	5	C/6	7	5.00 mq	€35,89
955	704	9	5	C/6	7	3.00 mq	€21,54
955	704	10	5	C/6	7	3.00 mq	€21,54
955	704	11	5	C/6	8	3.00 mq	€21,54
955	704	12	5	C/6	7	3.00 mq	€21,54
955	704	44	5	C/6	7	3.00 mq	€21,54
955	704	45	5	C/6	7	3.00 mq	€21,54
955	704	64	5	C/6	7	17.00 mq	€122,04
955	704	83	5	C/6	7	3.00 mq	€21,54
955	704	84	5	C/6	7	3.00 mq	€21,54
955	704	95	5	C/6	7	15.00 mq	€107,68
955	704	124	5	C/6	7	4.00 mq	€28,72
955	704	125	5	C/6	7	4.00 mq	€28,72
955	704	22	5	C/6	7	4.00 mq	€21,54
955	704	23	5	C/6	7	400 mq	€21,54
955	704	24	5	C/6	7	3.00 mq	€21,54
955	704	25	5	C/6	7	4.00 mq	€21,54
955	704	28	5	C/6	7	10.00 mq	€57,43

Al primo interrato vi sono i posti moto sub 1, sub 9, sub 10, sub11, sub12, sub 22, sub 23, sub 24, sub 25, sub 44, sub 45, il box moto sub 28 ed il box auto sub 64





Posti moto sub 22,23,24e 25



Posti moto sub 9,10,11 e 12

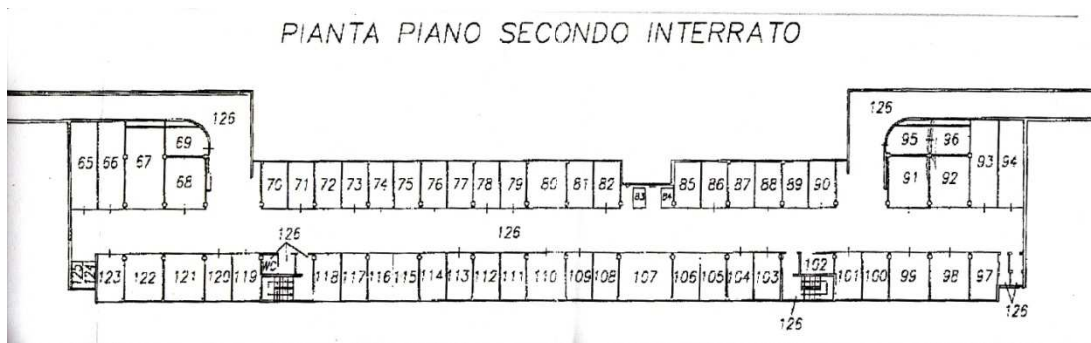


Box moto sub 28



Box auto sub 64

Al secondo piano interrato vi sono i posti moto sub 83,sub 84,sub 124, sub 125 ed il box moto sub 95



Posti moto sub 83 e sub 84



Box moto sub 95

Lo Scrivente valuterà, per tutto quanto detto in precedenza, i cespiti tuttora di pertinenza della fallita Soc. SILE, sulla base della loro consistenza catastale espressa in metri quadrati ed in precedenza indicata e, adottando il “Metodo Comparativo”, assumerà, tenendo presente l’attuale crisi economica, come valore di mercato il prezzo per il box auto di 1.850 €/mq, che è il valore minimo indicato dall’O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – per il secondo semestre del 2014, per la fascia/zona Cinecittà Don Bosco, che è la più vicina a P.zza dei Consoli, per i due box moto un valore di €/mq 1.500 e per i n.15 posti moto il valore di mercato di 1.250 €/mq

indicato dall'O.M.I. per i posti auto e sempre per la zona Cinecittà-Don Bosco

<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Valore</i>
955	704	1	1.250	5.00 mq	€6.250
955	704	9	1.250	3.00 mq	€3.750
955	704	10	1.250	3.00 mq	€3.750
955	704	11	1.250	3.00 mq	€3.750
955	704	12	1.250	3.00 mq	€3.750
955	704	44	1.250	3.00 mq	€3.750
955	704	45	1.250	3.00 mq	€3.750
955	704	64	1.850	17.00 mq	€31.450
955	704	83	1.250	3.00 mq	€3.750
955	704	84	1.250	3.00 mq	€3.750
955	704	95	1500	15.00 mq	€22.500
955	704	124	1.250	4.00 mq	€5.000
955	704	125	1.250	4.00 mq	€5.000
955	704	22	1.250	4.00 mq	€5.000
955	704	23	1.250	4.00 mq	€5.000
955	704	24	1.250	3.00 mq	€3.750
955	704	25	1.250	4,00 mq	€5.000
955	704	28	1.500	10,00 mq	€15.000

**Totale.....€133.950,00=€134000,00(v.a)**

## CONCLUSIONI

**I cespiti ancora di proprietà della fallita Soc.SILE, costituiti da n.1 box auto, n.2 box moto e n.15 posti moto, facenti parte dell'autorimessa interrata su tre livelli ubicata in Piazza dei Consoli possono avere una valutazione di €. 134.000,00 (centotrentaquattromila/00)**

**Si deve, però, anche rappresentare che n.2 box sono stati già oggetto di compromesso di acquisto, con importo versato di €.18.823,59**

### **3) Autorimessa in Via San Leo n.35**

L'autorimessa è stata realizzata in forza della Convenzione stipulata in data 25 ottobre 2002 Rep.173489 Racc.29464 tra la "Fidia Costruzioni Generali a.r.l. che si è fusa nella SILE s.r.l." e il Comune di Roma, e successivo "Atto di Concessione " a rogito Notaio Giorgio Intersimone 07 20 luglio1997 Rep. 155693 Racc.21338, con la quale veniva concesso il diritto di superficie per la durata di 90(novanta) anni con un corrispettivo di €.49.070.,33 sull'area e/o sottosuolo di Via San Leo di proprietà comunale indicata nel PU P555/91 e distinta in Catasto al foglio 134 all.147,particella 97.

Per l'autorimessa sono state rilasciate dal Comune di Roma la Concessione Edilizia n.249/A prot.n.34195/99 .

I lavori sono iniziati il 22/12/1999 e terminati il 21/02/2002 ed il collaudo delle strutture in cemento armato è stato depositato al Genio Civile il 15/02/02 e per l'autorimessa è stato rilasciato dai Vigili del Fuoco il Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) n.03372/NOM4-prot. n.171519 del 15.07.03 e per l'imbocco in fogna dal Municipio di Roma IV-UOT l'Autorizzazione n.12 del 4 maggio 2001e l'Attestazione

di imbocco nella fognatura comunale con esito nel depuratore di Roma Nord.

Gli impianti dell'autorimessa elettrici ed idricosanitari sono stati dichiarati dalla Costruttrice conformi alle "Norme per la sicurezza degli impianti-DPR. n.380/01".

L'autorimessa di tipo interrato, che si sviluppa su un solo livello interrato, è costituita da n.28 box privati, con capacità di parcheggio di 31 posti auto, ha superficie coperta di mq.758,56 con volume totale di mc.2.261,10 è identificata al Catasto con il foglio 134, particella 2138 sub da 1 a 29.

L'accesso carrabile da Piazza dei Consoli avviene attraverso una rampa carrabile a doppio senso di marcia, contraddistinta con il civico35, con collegamenti pedonali assicurati da un corpo scala



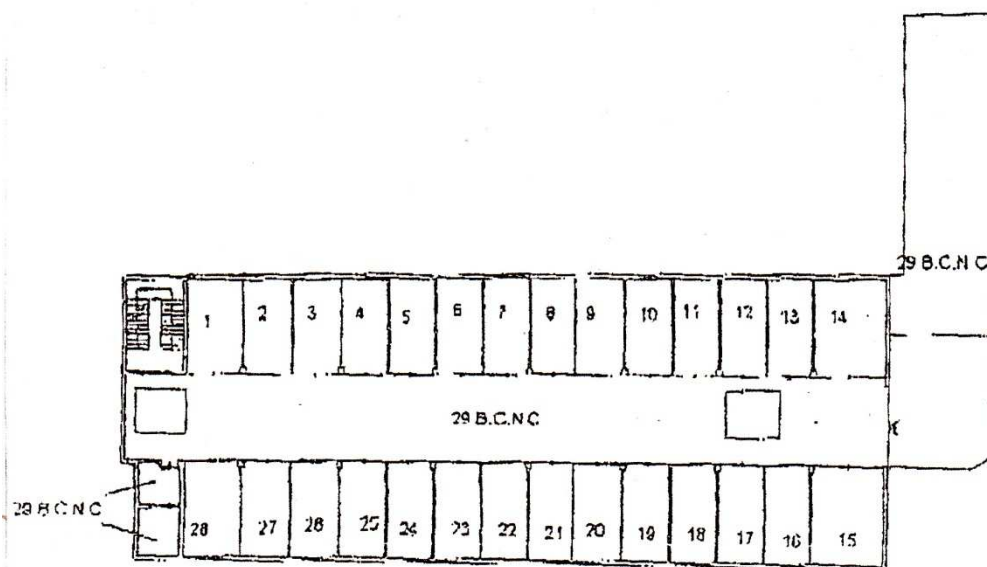
Le strutture verticali hanno fondazioni su plinti e sono costituite da pilastri in c.a., le strutture orizzontali sono realizzate con travi gettate in opera e solai costituiti da pannelli di tipo alveolare, le pareti contro terra sono in cemento a faccia vista, le tramezzature interne in blocchi di

lapillo, pavimenti di tipo industriale e porte basculanti dei box in metallo verniciato a fuoco.

Le unità immobiliari non vendute a terzi e che risultano allo stato di pertinenza della Soc.SILE e quindi oggetto di stima da parte dello Scrivente sono indicate nella tabella sottostante:

<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
<b>134</b>	2138	4	6	C/6	12	15.00 mq	€.60,43
<b>134</b>	2138	6	6	C/6	12	15.00 mq	€.60,43
<b>134</b>	2138	7	6	C/6	12	15.00 mq	€.60,43
<b>134</b>	2138	12	6	C/6	12	15.00 mq	€.60,43
<b>134</b>	2138	14	6	C/6	12	24.00 mq	€.96.68
<b>134</b>	2138	17	6	C/6	12	15.00 mq	€.60,43

e con le seguenti caratteristiche dimensionali e distributive dei box

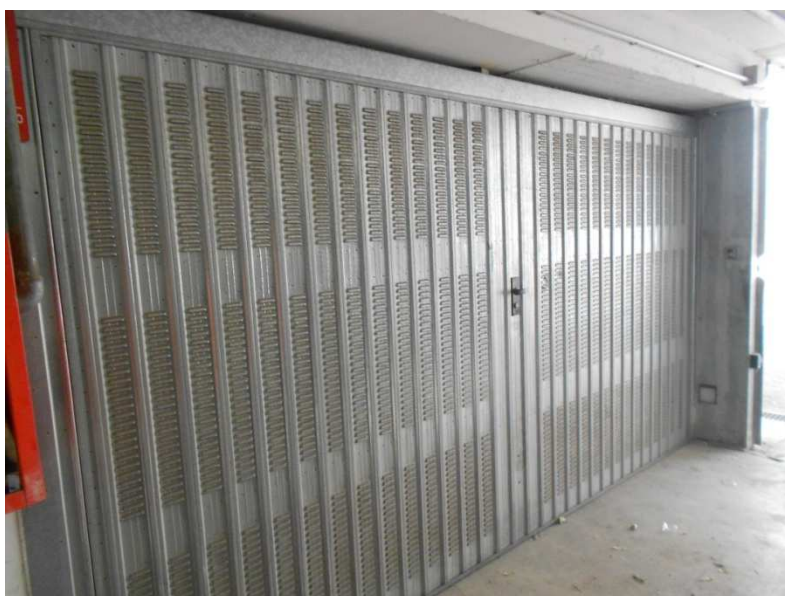


PIANO S1





Lo Scrittore non ha potuto visionare i box auto sub.4, sub 6 e sub14 (box doppio) poiché le serrature erano state sostituite da abusivi e quindi i responsabili della Soc,SILE sono stati impossibilitati ad aprire le serrande



I box sub 12 e sub 17 sono stati rinvenuti ingombri da materiali depositati da estranei, che avevano forzate le serrature delle serrande, come visibile dalle foto



Box auto sub 12



Box auto sub 17

Si è soltanto potuto visionare l'interno del box auto sub 7





Lo Scrivente valuterà, per tutto quanto detto in precedenza, i cespiti tuttora di pertinenza della fallita Soc. SILE, sulla base della loro consistenza catastale espressa in metri quadrati ed in precedenza indicata e, adottando il “Metodo Comparativo”, assumerà, tenendo presente l’attuale crisi economica, come valore di mercato il prezzo per i box auto di 1.900 €/mq, che è il valore minimo indicato dall’O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – per il secondo semestre del 2014, per la fascia/zona Colle Salario che è la più vicina a Via di San Leo.

Lo Scrivente applicherà, però, una detrazione del 20% per i box auto non potuti visionare o occupati da abusivi

<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Valore in €/mq</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Valore box</i>
<i>134</i>	2138	4	1.900	15.00 mq	€28.500
<i>134</i>	2138	6	1.900	15.00 mq	€28.500
<i>134</i>	2138	7	1.900	15.00 mq	€28.500
<i>134</i>	2138	12	1.900	15.00 mq	€28.500
<i>134</i>	2138	14	1.900	24.00 mq	€45.600
<i>134</i>	2138	17	1.900	15.00 mq	€28.500

Totale.....€188.100,00.....**€188.000,00(v.a)**

### **CONCLUSIONI**

**I cespiti ancora di proprietà della fallita Soc.SILE, costituiti da n.6 box auto, di cui uno doppio, facenti parte dell’autorimessa interrata ad un solo livello ubicata in Via di San Leo possono avere una valutazione di € 188.000,00( centoottantomila/00)**

**Si deve, però, anche rappresentare che n.5 box sono stati già oggetto di compromesso di acquisto, con importo versato di €2.460,00**

#### **4) Autorimessa in Largo Luigi Zuegg**

L'autorimessa è stata realizzata in forza della Convenzione stipulata tra la "Fidia Costruzioni Generali a.r.l. che si è fusa nella SILE s.r.l." e il Comune di Roma, e successivo "Atto di Concessione " a rogito Notaio Giorgio Intersimone 23 maggio 1997 Rep. 156054 Racc.21445, con la quale veniva concesso il diritto di superficie per la durata di 90(novanta) anni con un corrispettivo di €59.109,50 sull'area/o sottosuolo di Largo Luigi Zuegg di proprietà comunale indicata nel PU P558/91 e distinta in Catasto al foglio 286 all.95 particelle 165,528,632 e 677.

Per l'autorimessa sono state rilasciate dal Comune di Roma la Concessione Edilizia n.258/A prot.n.44749/00 del 13.03.00.

I lavori sono iniziati il 19.06.01/e terminati il 14/03/2005 ed il collaudo delle strutture in cemento armato è stato depositato al Genio Civile il 10/03/05 prot.15177 e per l'autorimessa è stato rilasciato dai Vigili del Fuoco il Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) Fasc.n.46694- prot. n.66023 del 14.10.11 e per l'imbocco in fogna dalla ACEA ATO 2 l'Attestazione n.4791 del 03.03.2006 con esito nel depuratore di Roma Nord.

Gli impianti dell'autorimessa elettrici ed idricosanitari sono stati dichiarati dalla Costruttrice conformi alle "Norme per la sicurezza degli impianti-DPR. n.380/01".

L'autorimessa di tipo interrato, che si sviluppa su un unico livello interrato, è costituita da n.27 box privati, con una capacità di parcheggio di 34 posti auto, ed un w.c., ha superficie coperta di mq.882,26 con volume totale di mc.2.894,97 è identificata al Catasto con il foglio 286 particella 1106 sub da 1 a 28.

L'accesso carrabile da Largo Luigi Zuegg avviene attraverso una rampa carrabile a doppio senso di marcia, con collegamenti pedonali assicurati da un corpo scala



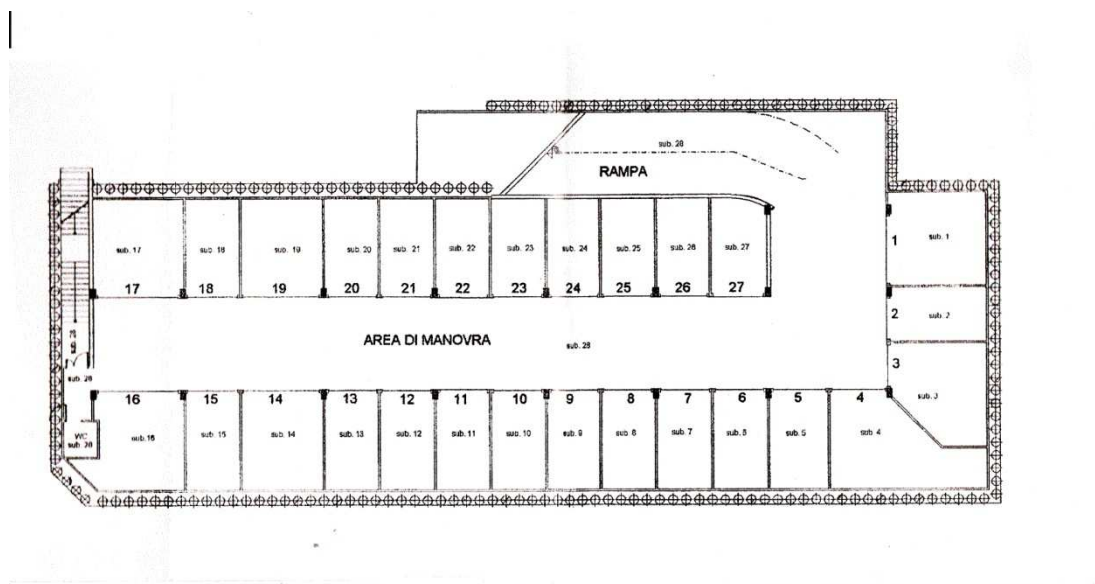
Per il contenimento del terreno e poter realizzare lo scavo è stata realizzata nel perimetro dell'area di pertinenza dell'autorimessa una paratia di pali continua in c.a. del diametro di 50 cm. e lunghezza di ml.7,70, le strutture verticali sono costituite da pilastri in c.a., le strutture orizzontali sono realizzate con travi gettate in opera e solai prefabbricati in c.a.p. dello spessore di cm.30, le pareti portanti e di tamponatura sono in cemento a faccia vista, le tramezzature interne in blocchi di lapillo, pavimenti di tipo industriale e porte basculanti dei box in metallo verniciato a fuoco.

La ventilazione è assicurata da una serie di aperture coperte da griglie di tipo Keller

Le unità immobiliari non vendute a terzi e che risultano allo stato di pertinenza della Soc.SILE e quindi oggetto di stima da parte dello Scrivente sono indicate nella tabella sottostante:

<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
286	1106	3	5	C/6	12	26.00 mq	€.159,79
286	1106	6	5	C/6	12	15.00 mq	€.92,19
286	1106	7	5	C/6	12	15.00 mq	€.92,19
286	1106	8	5	C/6	12	15.00 mq	€.92,19
286	1106	18	5	C/6	12	15.00 mq	€.92,19
286	1106	23	5	C/6	12	15.00 mq	€.92,19
286	1106	27	5	C/6	12	15.00 mq	€.92,19

e con le seguenti caratteristiche dimensionali e distributive dei box





Box sub 2



Box sub 3



Box sub 6

Box sub 7



Box auto sub 8



Box auto sub 18



Box sub 23



Box sub 27

Lo Scrivente valuterà, per tutto quanto detto in precedenza, i cespiti tuttora di pertinenza della fallita Soc. SILE, sulla base della loro consistenza catastale espressa in metri quadrati ed in precedenza indicata e, adottando il “Metodo Comparativo”, assumerà, tenendo presente l’attuale crisi economica, come valore di mercato il prezzo per i box auto di 1.900 €/mq, che è il valore minimo indicato dall’O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – per il secondo semestre del 2014, per la fascia/zona Casal dei Pazzi che è la più vicina a Largo Zuegg.

<i>Foglio</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Valore In €/mq</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Valore Box</i>
286	1106	3	1.900	26.00 mq	€49.400
286	1106	6	1.900	15.00 mq	€28.500
286	1106	7	1.900	15.00 mq	€28.500
286	1106	8	1.900	15.00 mq	€28.500
286	1106	18	1.900	15.00 mq	€28.500
286	1106	23	1.900	15.00 mq	€28.500
286	1106	28	1.900	15.00 mq	€28.500

**Totale.....€220.400,00..220.000,00(v.a)**

### **CONCLUSIONI**

**I cespiti ancora di proprietà della fallita Soc.SILE, costituiti da n.7 box auto, facenti parte dell’autorimessa interrata ad un unico livello ubicata in Largo Luigi Zuegg possono avere una valutazione di €. 220.000,00( duecentoventimila/00).**

### **5)Autorimessa in Via Umberto Saba**

L’autorimessa è stata realizzata in forza della Convenzione stipulata in data 7 luglio 1997 Rep.156395 Racc.21571 tra la “Fidia Costruzioni Generali a.r.l.” che si è fusa nella SILE s.r.l.” e il Comune di Roma, e successivo “Atto Modificativo a Concessione “ a rogito Notaio Maria Natalia Vassalli del 6 luglio 2007 Rep. 12360 Racc.6953, con la quale veniva concesso il diritto di superficie per la durata di 90(novanta) anni con un corrispettivo di Euro 401.511,01 sull’area e/o sottosuolo di proprietà comunale derivante dagli accorpamenti degli interventi di Via



Saba "A" PUP 374, di Via Saba "B" e di Largo Ungaretti PUP 378 e distinta in Catasto al foglio 884, particelle n.42,43 e 45 sotto sede stradale.

Per l'autorimessa sono state rilasciate dal Comune di Roma le Autorizzazioni Edilizie n.201//a dell'8 giugno 2000 e n.109/a del 9 ottobre 2002, il permesso di costruire 6/EP/2007 prot.4092 del 02.10.2007 e DIA del 16.06.2009 prot. EP/2199 ed integrazione del 02.10.2009 prot.4092.

I lavori sono iniziati il 10/12/2007 e terminati il 04/09/2009 ed il collaudo delle strutture in cemento armato è stato depositato al Genio Civile il 11/01/10 e per l'autorimessa è stato rilasciato dai Vigili del Fuoco il Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) n.4171°/TUSC- prot. n.30799 del 05.05.10 e per l'imbocco in fogna l'Attestato di imbocco in fogna del 15.06.2009 prot.17 con esito nel depuratore di RomaSud.

Gli impianti dell'autorimessa elettrici ed idricosanitari sono stati dichiarati dalla Costruttrice conformi alle "Norme per la sicurezza degli impianti -DPR. n.380/01".

L'autorimessa di tipo interrato, che si sviluppa su n.2 livelli(primo e secondo interrato), è costituita da n.96 box privati, e e n.2 w.c. ha superficie coperta di mq.1.448,23 con volume totale di mc.7.823,23 ed è identificata al Catasto con il foglio 884, particella 407 sub da 1 a 92.

L'accesso carrabile da Via U.Saba avviene attraverso una rampa a doppio senso di marcia contraddistinta con il civico n.21, con collegamenti pedonali assicurati da due corpi scala





Per il contenimento del terreno e poter realizzare lo scavo è stata realizzata nel perimetro dell'area di pertinenza dell'autorimessa una paratia di pali continua in c.a. del diametro di 80 cm. con trave di coronamento al "L", le strutture verticali sono costituite da pilastri in c.a., le strutture orizzontali sono realizzate con travi gettate in opera e solai prefabbricati in c.a.p., le pareti portanti e di tamponatura sono in cemento a faccia vista, le tramezzature interne in blocchi di lapillo, pavimenti di tipo industriale e porte basculanti dei box in metallo verniciato a fuoco.



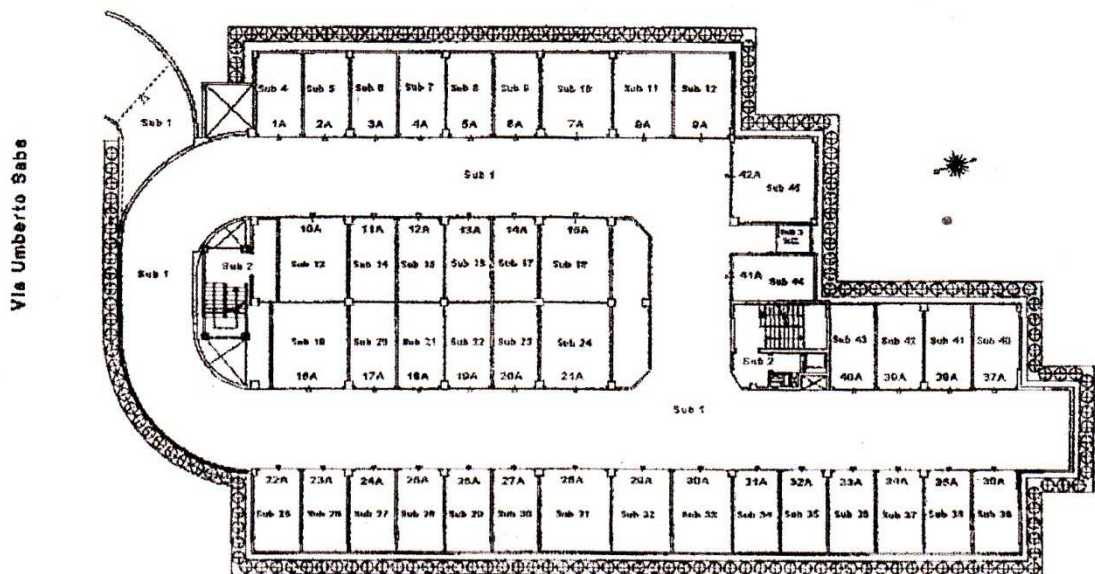
Le unità immobiliari non vendute a terzi e che risultano allo stato di pertinenza della Soc.SILE sono indicate nella tabella sottostante:

<i>Foglio</i>	<i>P.IIIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
<i>884</i>	407	4	6	C/6	13	5.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	5	6	C/6	13	3.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	7	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	8	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	9	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	15	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	16	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	17	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	20	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	25	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	36	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	39	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	40	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	48	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	49	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	50	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	51	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	52	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	53	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	55	6	C/6	13	19.00 mq	€89,30
<i>884</i>	407	57	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	58	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	59	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	60	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<i>884</i>	407	61	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50

<b>884</b>	407	62	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<b>884</b>	407	63	6	C/6	13	23.00 mq	€70,50
<b>884</b>	407	64	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<b>884</b>	407	65	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<b>884</b>	407	66	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<b>884</b>	407	67	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<b>884</b>	407	68	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<b>884</b>	407	69	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<b>884</b>	407	71	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<b>884</b>	407	72	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<b>884</b>	407	73	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<b>884</b>	407	74	6	C/6	13	15,00 mq	€70,50
<b>884</b>	407	75	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<b>884</b>	407	76	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<b>884</b>	407	77	6	C/6	13	23,00 mq	€109,09
<b>884</b>	407	78	6	C/6	13	19.00 mq	€89,30
<b>884</b>	407	79	6	C/6	13	19.00 mq	€89,30
<b>884</b>	407	80	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<b>884</b>	407	81	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<b>884</b>	407	82	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<b>884</b>	407	83	6	C/6	13	15,00 mq	€70,580
<b>884</b>	407	84	6	C/6	13	15,00 mq	€70,50
<b>884</b>	407	85	6	C/6	13	15,00 mq	€70,50
<b>884</b>	407	86	6	C/6	13	15,00 mq	€70,50
<b>884</b>	407	87	6	C/6	13	15.00 mq	€70,50
<b>884</b>	407	88	6	C/6	13	15,00 mq	€70,50

884	407	89	6	C/6	13	15,00 mq	€.70,50
884	407	90	6	C/6	13	15,00 mq	€.70,50
884	407	92	6	C/6	13	30,00 mq	€.140,99

Al 1° piano interrato vi sono n.42 box, di cui n.14 ancora di proprietà della SILE



PIANO PRIMO INTERRATO

Dei box ancora di proprietà della SILE un box, il 22A, contraddistinto con il sub 25, ha altezza ridotta cioè ml.2,46, e n.3 box, il 33A( sub 36), il 36A ( sub39) ed il 37A( sub 40), hanno altezza maggiore cioè ml 4,80, mentre tutti gli altri hanno altezza normale, che è di m.2,85





Box sub25 con h=2,46

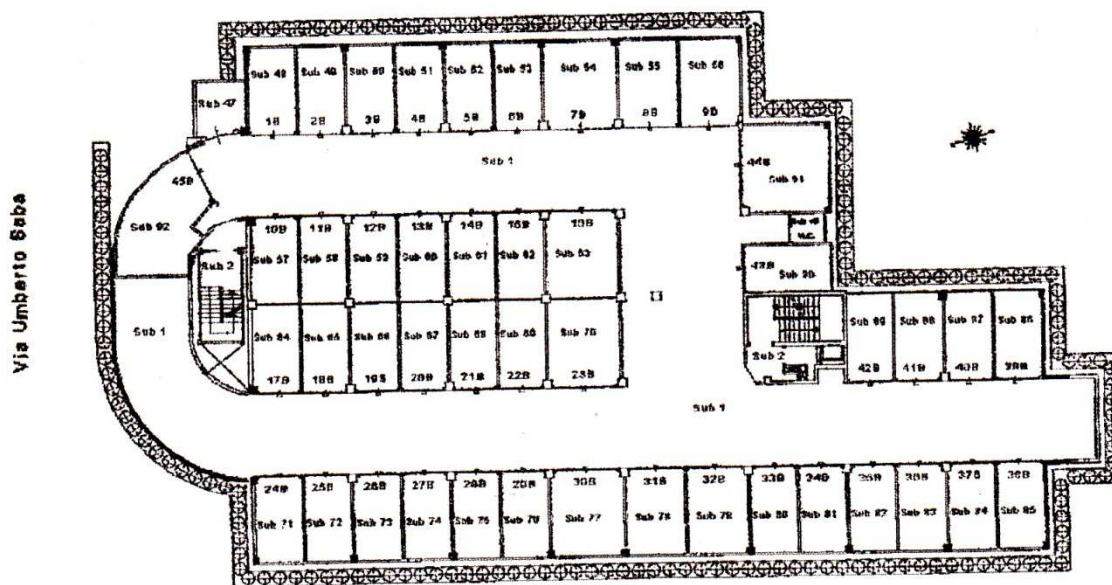


Box sub 40 con h=4,80



Box con h=4,80

AL 2° piano interrato vi sono n.54 box, di cui n.40 ancora di proprietà della SILE



PIANO SECONDO INTERRATO



Box. sub 77



Box sub 92

Lo Scrivente valuterà, per tutto quanto detto in precedenza, i cespiti tuttora di pertinenza della fallita Soc. SILE, sulla base della loro consistenza catastale espressa in metri quadrati ed in precedenza indicata e, adottando il “Metodo Comparativo”, assumerà, tenendo presente l’attuale crisi economica, come valore di mercato il prezzo per i box auto di 2.200 €/mq. che è il valore minimo indicato dall’O.M.I. – Osservatorio

del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – per il secondo semestre del 2014 , per la fascia/zona Ferratella(Cesare Pavese) che è la più vicina a Via Umberto Saba , ad eccezione del box sub 92 che ha altezza variabile da m.2,85 a m.1,20 per il quale si assumerà un valore di 1.900€/mq, e per i tre box che hanno altezza maggiore alla norma ( m.4,80) si assumerà un valore di 2.600€/mq

<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Valore in €/mq</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Valore Box in €</i>
<b>884</b>	407	4	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	5	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	7	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	8	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	9	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	15	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	16	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	17	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	20	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	25	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	36	2.600	15.00 mq	€39.000
<b>884</b>	407	39	2.600	15.00 mq	€39.000
<b>884</b>	407	40	2.600	15.00 mq	€39.000
<b>884</b>	407	48	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	49	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	50	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	51	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	52	2.200	15.00 mq	€33.000



<b>884</b>	407	53	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	55	2.200	19.00 mq	€41.800
<b>884</b>	407	57	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	58	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	59	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	60	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	61	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	62	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	63	2.200	23.00 mq	€50.600
<b>884</b>	407	64	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	65	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	66	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	67	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	68	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	69	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	71	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	72	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	73	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	74	2.200	15,00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	75	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	76	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	77	2.200	23,00 mq	€50.600
<b>884</b>	407	78	2.200	19.00 mq	€41.800
<b>884</b>	407	79	2.200	19.00 mq	€41.800
<b>884</b>	407	80	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	81	2.200	15.00 mq	€33.000

<b>884</b>	407	82	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	83	2.200	15,00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	84	2.200	15,00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	85	2.200	15,00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	86	2.200	15,00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	87	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	88	2.200	15,00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	89	2.200	15,00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	90	2.200	15.00 mq	€33.000
<b>884</b>	407	92	1.900	30,00 mq	€57.000
<b>Totale.....</b>			<b>€1.841.200,00.....</b>	<b>€1.800.000,00(v.a)</b>	

### CONCLUSIONI

**I cespiti ancora di proprietà della fallita Soc.SILE, costituiti da n.54 box, facenti parte dell'autorimessa interrata su due livelli ubicata in Via Umberto Saba possono avere una valutazione di € 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila)**

**Si deve, però, anche rappresentare che n.1 box è stato già oggetto di compromesso di acquisto, con importo versato di €1.500,00**

#### **6) Autorimessa in Via Dino Campana**

L'autorimessa è stata realizzata in forza della Convenzione stipulata tra la "Fidia Costruzioni Generali a.r.l. che si è fusa nella SILE s.r.l." e il Comune di Roma, e successivo "Atto di Concessione " a rogito Notaio Giorgio Intersimone 07 luglio1997 Rep. 156397 Racc.21573, con la quale veniva concesso il diritto di superficie per la durata di 90(novanta) anni con un corrispettivo di €112.804,10 sull'area e/o sottosuolo

confinante con Via Dino Campana di proprietà comunale indicata nel PUP 379/91 e distinta in Catasto al foglio n.861 particelle 536,640 e 109. Per l'autorimessa è stata rilasciata dal Comune di Roma la Concessione edilizia n.203/A prot.n.10633/99 del 16.06.99.

I lavori sono iniziati il 24.09.99 e terminati il 28.03.01 ed il collaudo delle strutture in cemento armato è stato depositato al Genio Civile il 14.01.04 prot.12930 e per l'autorimessa è stato rilasciato dai Vigili del Fuoco il Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) n.862/Eur- prot. n.210562 del 14.11.02 e per l'imbocco in fogna l'Attestazione n.48/01 con esito nel depuratore di Roma Sud.

Gli impianti dell'autorimessa elettrici ed idricosanitari sono stati dichiarati dalla Costruttrice conformi alle "Norme per la sicurezza degli impianti-DPR. n.380/01".

L'autorimessa di tipo interrato, che si sviluppa su un unico livello interrato, è costituita da n.37 box privati ed un w.c., ha superficie coperta di mq.1.224,60 con volume totale di mc.3916,50 è identificata al Catasto con il foglio 861 particella 919 sub da 1 a 38.

L'accesso carrabile avviene attraverso una rampa carrabile a doppio senso di marcia della larghezza di m.4,50, con collegamenti pedonali assicurati da un corpo scala



Le strutture verticali sono costituite da pilastri in c.a., le strutture orizzontali sono realizzate con travi gettate in opera e solai alveolari prefabbricati, le pareti portanti e di tamponatura sono in cemento a faccia vista, le tramezzature interne in blocchi di lapillo, pavimenti di tipo industriale e porte basculanti dei box in metallo verniciato a fuoco.

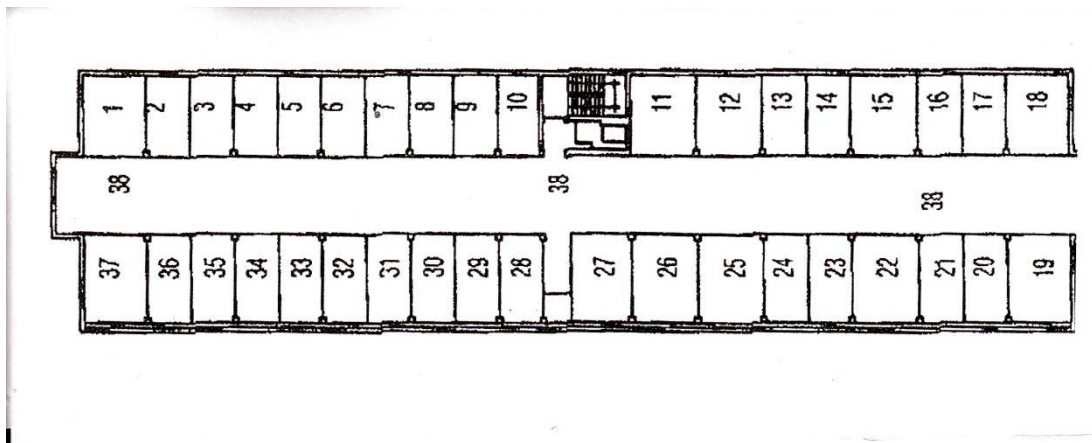
La ventilazione è assicurata da una serie di aperture coperte da griglie di tipo Keller

Le unità immobiliari non vendute a terzi e che risultano allo stato di pertinenza della Soc.SILE e quindi oggetto di stima da parte dello Scrivente sono in n. di 15 ed indicate nella tabella sottostante:

<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
<b>861</b>	919	1	5	C/6	8	25.00 mq	€.209,17
<b>861</b>	919	2	5	C/6	8	16.00 mq	€.133,87
<b>861</b>	919	4	5	C/6	8	16.00 mq	€.133,87
<b>861</b>	919	6	5	C/6	8	16.00 mq	€.133,87
<b>861</b>	919	13	5	C/6	8	16.00 mq	€.133,87

<b>861</b>	919	14	5	C/6	8	16.00 mq	€.133,87
<b>861</b>	919	16	5	C/6	8	16.00 mq	€.133,87
<b>861</b>	919	17	5	C/6	8	16.00 mq	€.133,87
<b>861</b>	919	24	5	C/6	8	17.00 mq	€.142,23
<b>861</b>	919	29	5	C/6	8	16,00 mq	€.133,87
<b>861</b>	919	30	5	C/6	8	16,00 mq	€.133,87
<b>861</b>	919	31	5	C/6	8	16,00 mq	€.133,87
<b>861</b>	919	32	5	C/6	8	16,00 mq	€.133,87
<b>861</b>	919	33	5	C/6	8	16,00 mq	€.133,87
<b>861</b>	919	34	5	C/6	8	16,00 mq	€.133,87

e con le caratteristiche dimensionali e distributive dei box indicati nella planimetria sottostante, aventi tutti superficie di mq.16, ad eccezione del box sub1, che ha superficie di 25 mq.



e nelle foto sottostanti



Box sub 1( mq.25)



Box sub 6(mq.16)



Box sub 29(mq 16)

Lo Scrivente valuterà, per tutto quanto detto in precedenza, i cespiti tuttora di pertinenza della fallita Soc. SILE, sulla base della loro consistenza catastale espressa in metri quadrati ed in precedenza indicata e, adottando il “Metodo Comparativo”, assumerà, tenendo presente l’attuale crisi economica, come valore di mercato il prezzo per i box auto di 2.200 €/mq, che è il valore minimo indicato dall’O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – per il secondo semestre del 2014, per la fascia/zona Ferratella (Cesare Pavese) che è la più vicina a Via Dino Campana

<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Valore in</i> <i>€/mq</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Valore</i> <i>box</i>
<b>861</b>	919	1	2.200	25.00 mq	€55.000
<b>861</b>	919	2	2.200	16.00 mq	€35.200
<b>861</b>	919	4	2.200	16.00 mq	€35.200
<b>861</b>	919	6	2.200	16.00 mq	€35.200
<b>861</b>	919	13	2.200	16.00 mq	€35.200
<b>861</b>	919	14	2.200	16.00 mq	€35.200
<b>861</b>	919	16	2.200	16.00 mq	€35.200
<b>861</b>	919	17	2.200	16.00 mq	€35.200
<b>861</b>	919	24	2.200	17.00 mq	€35.200
<b>861</b>	919	29	2.200	16,00 mq	€35.200
<b>861</b>	919	30	2.200	16,00 mq	€35.200
<b>861</b>	919	31	2.200	16,00 mq	€35.200
<b>861</b>	919	32	2.200	16,00 mq	€35.200
<b>861</b>	919	33	2.200	16,00 mq	€35.200
<b>861</b>	919	34	2.200	16.00mq	€35.200

**Totale.....€547.800,00.....€548.000,00 (v.a)**



## CONCLUSIONI

**I cespiti ancora di proprietà della fallita Soc.SILE, costituiti da n.15 box auto, facenti parte dell'autorimessa interrata ad un unico livello ubicata in Via Dino Campana possono avere una valutazione di €548.000,00(cinquecentoquarantottomila/00).**

**Si deve, però, anche rappresentare che n.4 box sono stati già oggetto di compromesso di acquisto, con importo versato di €2.049,09**

### **7) Autorimessa in Viale Marconi**

L'autorimessa è stata realizzata in forza della Convenzione stipulata con rogito Notaio Giorgio Intersimone in data 16 aprile 1998 Rep.159074 Racc.22373 tra la "Real Park poi SILE s.r.l." e il Comune di Roma, e, con la quale veniva concesso il diritto di superficie per la durata di 90(novanta) anni con un corrispettivo di £. 451.122.280 sull'area e/o sottosuolo di proprietà comunale confinante con Viale Marconi e Via di Valco San Paolo indicata nel PUP 94/91 e distinta in Catasto al foglio 836,particella 305 e sede stradale.

Per l'autorimessa sono state rilasciate dal Comune di Roma la Concessione Edilizia n.126/A prot.n.29.03.2000 .

I lavori sono iniziati il 03.04.2000 e terminati il 15/02/2002 ed il collaudo delle strutture in cemento armato è stato depositato al Genio Civile il 18/02/02 prot.15567 e per l'autorimessa è stato rilasciato dai Vigili del Fuoco il Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) n.4311/Ost.- prot. n.250311/03 del 15.07.03 , rinnovato in data 19.10.2009 prot. 071359, e per l'imbocco in fogna l'Autorizzazione n.9009 del 7 dicembre 2000 con esito nel depuratore di Roma Sud.

Gli impianti dell'autorimessa elettrici ed idricosanitari sono stati dichiarati dalla Costruttrice conformi alle “Norme per la sicurezza degli impianti-DPR. n.380/01”.

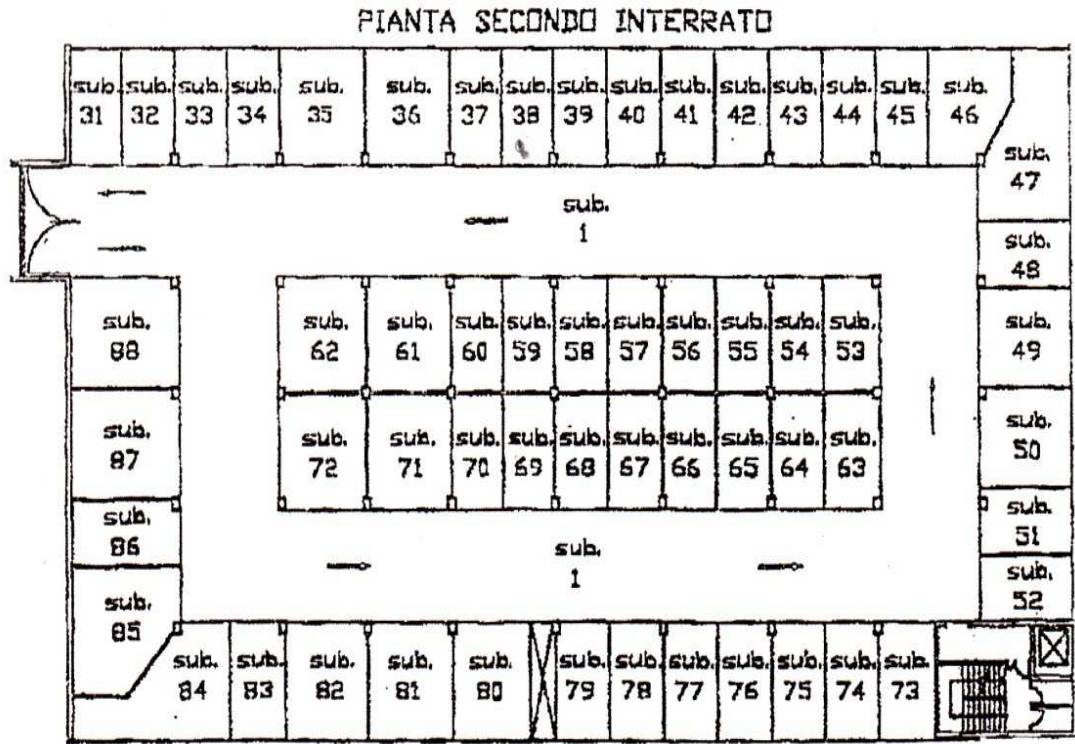
L'autorimessa di tipo interrato, che si sviluppa su due livelli interrati, è costituita da n.87 box privati, con capacità di parcheggio di 106 posti auto, con 29 box ed 1 wc al primo interrato e 58 box ed 1 wc al secondo interrato ha superficie coperta di mq.1.997,90 con volume totale di mc.8.684,54 è identificata al Catasto con il foglio 836, particella 420sub da 1 a 88.

L'accesso carrabile da Viale Marconi avviene attraverso una rampa carrabile a doppio senso di marcia, larghezza ml. 4,50, con collegamenti pedonali assicurati da un corpo scala ed un ascensore



Le strutture verticali hanno fondazioni su pali trivellati del diametro di 80 cm. e sono costituite da pilastri in c.a., le strutture orizzontali sono realizzate con travi gettate in opera e solai costituiti da pannelli di tipo alveolare, le pareti contro terra sono in cemento a faccia vista, le tramezzature interne in blocchi di lapillo, pavimenti di tipo industriale e porte basculanti dei box in metallo verniciato a fuoco.

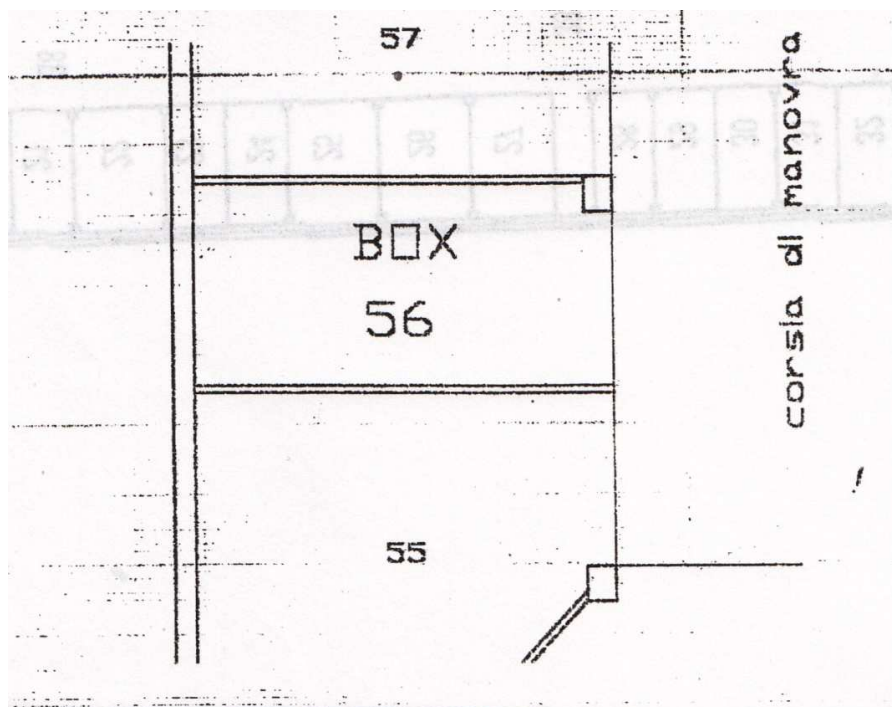
L'unico box auto non venduto a terzi e che risulta allo stato di pertinenza della Soc.SILE e quindi oggetto di stima , è contraddistinto con il n.56 ed è ubicato al secondo piano interrato



Il box n.56 è così censito al N.C.E.U. :

<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
836	420	86	4	C/6	6	16.00 mq	€.122,04

e con le seguenti caratteristiche dimensionali e distributive



Lo Scrivente valuterà, per tutto quanto detto in precedenza, il box auto tuttora di pertinenza della fallita Soc. SILE, sulla base della sua consistenza catastale espressa in metri quadrati ed in precedenza indicata e, adottando il “Metodo Comparativo”, assumerà, tenendo presente l’attuale crisi economica, come valore di mercato il prezzo per i box auto di 2.200 €/mq, che è il valore minimo indicato dall’O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – per il secondo semestre del 2014, per la fascia/zona Marconi (Piazza Enrico Fermi).

<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Valore</i> <i>in €/mq</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Valore</i> <i>box</i>
836	420	86	2.200	16.00 mq	€35.000

### **CONCLUSIONI**

**I cespiti ancora di proprietà della fallita Soc.SILE, costituito da un box auto, facente parte dell’autorimessa interrata a due livelli ubicata in Viale Marconi possono avere una valutazione di €35.000,00 (trentacinquemila/00).**

**Si deve, però, anche rappresentare che n.3 box sono stati già oggetto di compromesso di acquisto, con importo versato di €11.317,27**

### **8) Autorimessa in Via Vito Volterra**

L’autorimessa è stata realizzata in forza della Convenzione stipulata tra la “Fidia Costruzioni Generali a.r.l. che si è fusa nella SILE s.r.l.” e il Comune di Roma, e successivo “Atto di Concessione “ a rogito Notaio Paolo De Agostini in data 10 dicembre 1998 Rep. 25369 Racc.6161, con la quale veniva concesso il diritto di superficie per la durata di 90(novanta) anni con un corrispettivo di €136.35330 sull’area e/o



sottosuolo confinante con Via Volterra di proprietà comunale indicata nel PUP 92/91 e distinta in Catasto al foglio n.861 part. 536,640 e 109.

Per l'autorimessa è stata rilasciata dal Comune di Roma la Concessione edilizia n.217/A prot .n. 35838/2000 .

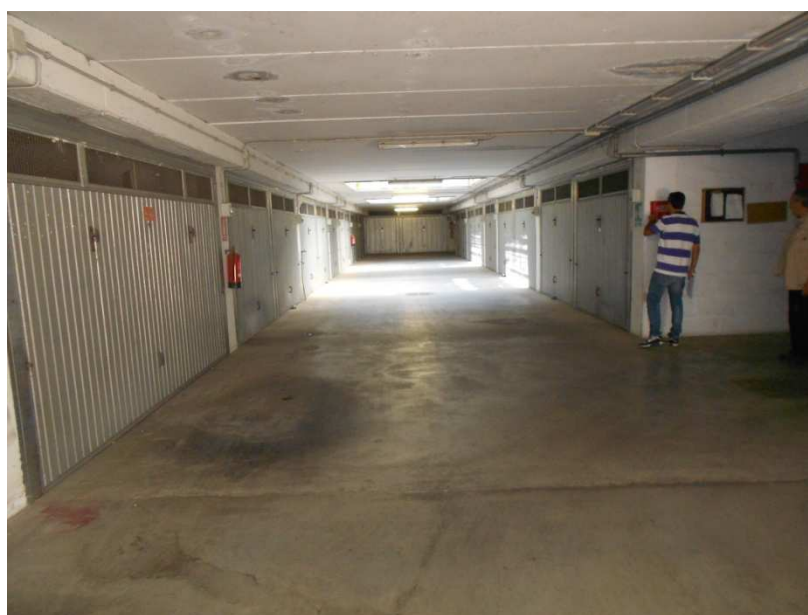
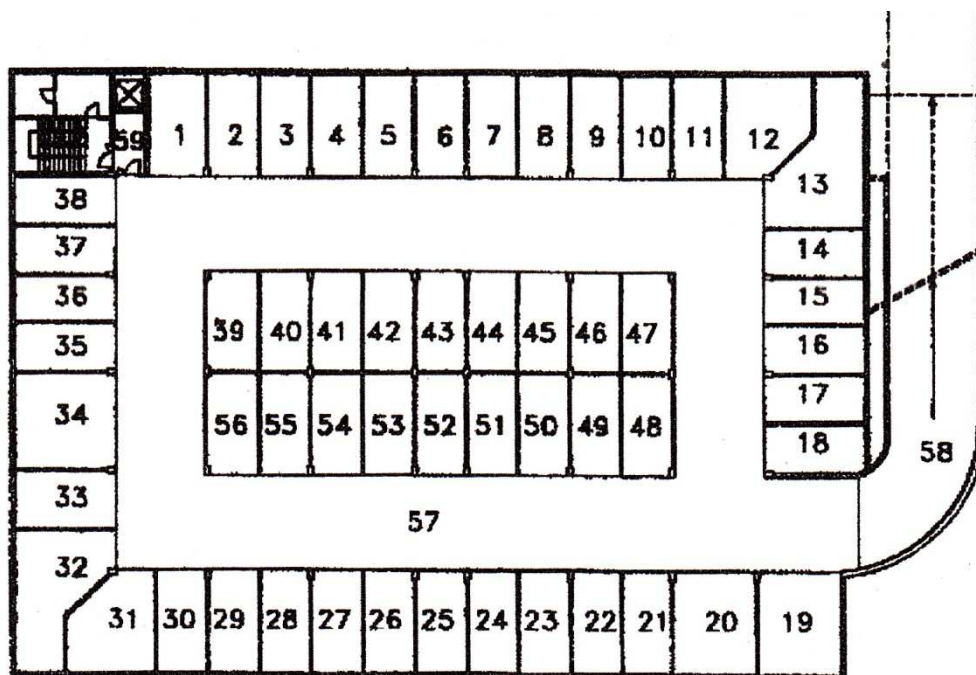
I lavori sono iniziati il 13.12.2000 e terminati il 21.11.2003 ed il collaudo delle strutture in cemento armato è stato depositato al Genio Civile il 14.01.04 prot.23113 e per l'autorimessa è stato rilasciato dai Vigili del Fuoco il Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) fascicolo prot. n.250285 del 27.02.06 e per l'imbocco in fogna la certificazione della ACEA ATO 2 prot.n.142 del 19.01.056 con esito nel depuratore di Roma Sud.

Gli impianti dell'autorimessa elettrici ed idricosanitari sono stati dichiarati dalla Costruttrice conformi alle “Norme per la sicurezza degli impianti-DPR. n.380/01”.

L'accesso carrabile avviene attraverso una rampa carrabile a doppio senso di marcia della larghezza di m.4,50, con collegamenti pedonali assicurati da un corpo scala ed un ascensore.



L'autorimessa di tipo interrato, che si sviluppa su un unico livello interrato, è costituita da n.56 box ed 1 wc. e capacità di parcheggio di 63 posti auto, ha superficie coperta di mq.1.612,64 con volume totale di mc.4.850,02, ed è identificata al Catasto con il foglio 836 particella 422 sub da 1 a 59.





L'autorimessa ha fondazioni su plinti, le strutture verticali sono costituite da pilastri in c.a., le strutture orizzontali sono realizzate con travi gettate in opera e solai alveolari prefabbricati, le pareti portanti e di tamponatura sono in cemento a faccia vista, le tramezzature interne in blocchi di lapillo, pavimenti di tipo industriale e porte basculanti dei box in metallo verniciato a fuoco.

La ventilazione è assicurata da una serie di aperture coperte da griglie di tipo Keller

Le unità immobiliari non vendute a terzi e che risultano allo stato di pertinenza della Soc.SILE e quindi oggetto di stima da parte dello Scrivente sono in n. di 11 ed indicate nella tabella sottostante:

<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
<b>836</b>	422	13	4	C/6	5	34.00 mq	€.208,96
<b>836</b>	422	14	4	C/6	6	14.00 mq	€.100,50
<b>836</b>	422	15	4	C/6	6	14.00 mq	€.100,50
<b>836</b>	422	16	4	C/6	6	14.00 mq	€.100,50
<b>836</b>	422	17	4	C/6	6	15.00 mq	€.107,68
<b>836</b>	422	18	4	C/6	6	15.00 mq	€.107,68
<b>836</b>	422	27	4	C/6	6	16.00 mq	€.134,86
<b>836</b>	422	32	4	C/6	5	31.00 mq	€.190,52
<b>836</b>	422	42	4	C/6	6	16.00 mq	€.114,86
<b>836</b>	422	45	4	C/6	6	16,00 mq	€.114,86
<b>836</b>	422	51	4	C/6	6	16,00 mq	€.114,86



Box sub 16



Box n.18



Box n.32

Lo Scrivente valuterà, per tutto quanto detto in precedenza, i cespiti tuttora di pertinenza della fallita Soc. SILE, sulla base della loro consistenza catastale espressa in metri quadrati ed in precedenza indicata e, adottando il “Metodo Comparativo”, assumerà, tenendo presente l’attuale crisi economica, come valore di mercato il prezzo per i box auto di 2.200 €/mq, che è il valore minimo indicato dall’O.M.I. –

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – per il secondo semestre del 20014 , per la fascia/zona di Viale Marconi (Piazza Enrico Fermi)

<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Valore in €/mq</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Valore box</i>
836	422	13	2.200	34.00 mq	€74.800
836	422	14	2.200	14.00 mq	€30.800
836	422	15	2.200	14.00 mq	€30.800
836	422	16	2.200	14.00 mq	€30.800
836	422	17	2.200	15.00 mq	€33.000
836	422	18	2.200	15.00 mq	€33.000
836	422	27	2.200	16.00 mq	€35.200
836	422	32	2.200	31.00 mq	€68.200
836	422	42	2.200	16.00 mq	€35.200
836	422	45	2.200	16,00 mq	€35.200
836	422	51	2.200	16,00 mq	€35.200

**Totale.....,442.200,00,....=€. 442.000,00(v.a)**

### CONCLUSIONI

**I cespiti ancora di proprietà della fallita Soc.SILE, costituiti da n.11 box auto, facenti parte dell' autorimessa interrata ad un unico livello ubicata in Via Vito Volterra possono avere una valutazione di €442.000,00( quattrocentoquarantaduemila/00).**

**Si deve, però, anche rappresentare che n.1 box è stato già oggetto di compromesso di acquisto, con importo versato di €50,00**

## **9)Autorimessa in Via R.Guarnieri Carducci**

L'autorimessa è stata realizzata in forza della Convenzione stipulata in data 29 settembre 2009 Rep.13571 Racc. n.7936 rogito Notaio M.N.Vassalli tra la SILE s.r.l." e il Comune di Roma, e successivo "Atto Modificativo a Concessione " a rogito Paolo De Agostini del 29.2.13 2007 Rep.n.58867 Racc.n.16876 del 29.02.2013, con la quale veniva concesso il diritto di superficie per la durata di 90(novanta) anni con un corrispettivo di Euro 500.501,07 sull'area e/o sottosuolo di proprietà comunale distinta in Catasto al foglio 842 allegato 175 particelle 51.

Per l'autorimessa sono state rilasciate dal Comune di Roma il permesso di costruire n.3del 01.04.2010 e variante permesso di costruzione n.4 del 29.08.2012.

I lavori sono terminati nei termini prescritti ed i collaudo delle opere è stato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile il 21/05/2007 prot.n.28665 e per l'autorimessa è stato rilasciato dai Vigili del Fuoco il Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) con validità sino al 29.10.2015 e dalla ACEA ATO 2 l'Attestato di imbocco in fogna del 10.04.2012 prot.12709 con esito nel depuratore di Roma Sud.

Gli impianti dell'autorimessa elettrici ed idricosanitari sono stati dichiarati dalla Costruttrice conformi alle "Norme per la sicurezza degli impianti-DPR. n.380/01".

L'autorimessa di tipo interrato, che si sviluppa su un solo livello, è costituita da n.142 box privati, di cui n.2 doppi, e quindi 144 posti auto, ha superficie coperta di mq.4.422,24 con volume totale di mc.13.399,38

ed è identificata al Catasto con il foglio 842, particella 551 sub da 1 a 140-

L'accesso carrabile da Via Carducci avviene attraverso una rampa a doppio senso di marcia contraddistinta con il civico n.4, con collegamenti pedonali assicurati da due corpi scala



L'autorimessa ha fondazioni con plinti in corrispondenza dei pilastri, le strutture verticali sono costituite da pilastri in c.a., le strutture orizzontali sono realizzate con travi gettate in opera e solai prefabbricati in c.a.p., le pareti portanti e di tamponatura sono in cemento a faccia vista, le tramezzature interne in blocchi di lapillo, pavimenti di tipo industriale e porte basculanti dei box in metallo verniciato a fuoco.



Le unità immobiliari non vendute a terzi e che risultano allo stato di pertinenza della Soc.SILE ,perché non vendute o con vendite non concluse prima del fallimento della Società, sono in n. di 62 ed indicate nella tabella sottostante:

<i><b>Foglio</b></i>	<i><b>P.lla</b></i>	<i><b>Sub</b></i>	<i><b>Zona Censuaria</b></i>	<i><b>Categoria</b></i>	<i><b>Classe</b></i>	<i><b>Consistenza</b></i>	<i><b>Rendita</b></i>
<b>842</b>	551	9	4	C/6	8	16.00 mq	€156,18
<b>842</b>	551	13	4	C/6	8	16.00 mq	€156,18
<b>842</b>	551	14	4	C/6	8	16.00 mq	€156,18
<b>842</b>	551	15	4	C/6	8	16.00 mq	€156,18
<b>842</b>	551	16	4	C/6	8	16.00 mq	€156,18
<b>842</b>	551	24	4	C/6	8	16.00 mq	€156,18
<b>842</b>	551	25	4	C/6	8	16.00 mq	€156,18
<b>842</b>	551	26	4	C/6	8	16.00 mq	€156,18
<b>842</b>	551	27	4	C/6	8	16,00 mq	€156,18
<b>842</b>	551	28	4	C/6	8	16.00 mq	€156,18

<b>842</b>	551	31	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	32	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	33	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	34	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	35	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	36	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	37	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	38	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	39	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	40	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	47	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	59	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	61	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	72	4	C/6	8	16,00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	73	4	C/6	8	16,00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	76	4	C/6	8	16,00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	83	4	C/6	8	22.00 mq	€.257,20
<b>842</b>	551	84	4	C/6	8	33,00 mq	€.311,33
<b>842</b>	551	85	4	C/6	8	16,00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	87	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	88	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	91	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	95	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	96	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	100	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	107	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18



<b>842</b>	551	108	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	109	4	C/6	8	16,00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	111	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	112	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	117	4	C/6	8	16,00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	118	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	119	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	121	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	122	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	123	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	124	4	C/6	8	16,00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	125	4	C/6	8	16,00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	126	4	C/6	8	16,00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	127	4	C/6	8	16,00 mq	€.156,.18
<b>842</b>	551	128	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	131	4	C/6	8	16,00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	132	4	C/6	8	16,00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	133	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	134	4	C/6	8	16,00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	135	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	136	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	137	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	138	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,.18
<b>842</b>	551	139	4	C/6	8	16.00 mq	€.156,18
<b>842</b>	551	140	4	C/6	8	16,00 mq	€.156,18

La ubicazione dei box, con le loro caratteristiche dimensionali e distributive, sono indicate nella tabella sottostante



I 62 box hanno tutti superficie di circa 16 mq. ad eccezione del box sub 83 e sub 84, che è un box doppio con due serrande



Box sub 23



Box sub 57



Box sub 84

Lo Scrivente valuterà, per tutto quanto detto in precedenza, i cespiti tuttora di pertinenza della fallita Soc. SILE, sulla base della loro consistenza catastale espressa in metri quadrati ed in precedenza indicata e, adottando il “Metodo Comparativo”, assumerà, tenendo presente l’attuale crisi economica, come valore di mercato il prezzo per i box auto di 2.400 €/mq, che è il valore minimo indicato dall’O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – per il secondo semestre del 2014, per la fascia/zona Garbatella (Largo Sette Chiese) che è la più vicina a Via R. Guarnieri Carducci

<i>Foglio</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Valore in €/mq</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Valore Box</i>
842	551	9	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	13	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	14	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	15	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	16	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	24	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	25	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	26	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	27	2.400	16,00 mq	€38.400
842	551	28	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	31	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	32	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	33	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	34	2.400	16.00 mq	€38.400

<b>842</b>	551	35	2.400	16.00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	36	2.400	16.00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	37	2.400	16.00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	38	2.400	16.00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	39	2.400	16.00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	40	2.400	16.00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	47	2.400	16.00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	59	2.400	16.00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	61	2.400	16.00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	72	2.400	16,00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	73	2.400	16,00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	76	2.400	16,00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	83	2.400	22.00 mq	€52.800
<b>842</b>	551	84	2.400	33,00 mq	€79.200
<b>842</b>	551	85	2.400	16,00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	87	2.400	16.00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	88	2.400	16.00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	91	2.400	16.00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	95	2.400	16.00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	96	2.400	16.00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	100	2.400	16.00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	107	2.400	16.00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	108	2.400	16.00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	109	2.400	16,00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	111	2.400	16.00 mq	€38.400
<b>842</b>	551	112	2.400	16.00 mq	€38.400

842	551	117	2.400	16,00 mq	€38.400
842	551	118	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	119	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	121	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	122	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	123	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	124	2.400	16,00 mq	€38.400
842	551	125	2.400	16,00 mq	€38.400
842	551	126	2.400	16,00 mq	€38.400
842	551	127	2.400	16,00 mq	€38.400
842	551	128	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	131	2.400	16,00 mq	€38.400
842	551	132	2.400	16,00 mq	€38.400
842	551	133	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	134	2.400	16,00 mq	€38.400
842	551	135	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	136	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	137	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	138	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	139	2.400	16.00 mq	€38.400
842	551	140	2.400	16,00 mq	€38.400
842	551	92	2.400	16.00 mq	€38.400

**Totale..... € 2.436.000,00**

## CONCLUSIONI

**I cespiti ancora di proprietà della fallita Soc.SILE, costituiti da n.62 box, facenti parte dell'autorimessa interrata su due livelli ubicata in Via R.Guarnieri Carducci possono avere una valutazione di €.2.436.000,00( duemilioni quattrocentotrentaseimila/00).**

**Si deve, però, anche rappresentare che n.25 box sono stati già oggetto di compromesso di acquisto, di cui n.9 con importo totalmente versato, rispetto al prezzo di vendita.**

**L'importo totale già versato alla SILE per i 25 box ammonta ad €.729.300,00.**

### **10)Autorimessa in Via Pico della Mirandola**

L'autorimessa è stata realizzata in forza della Convenzione stipulata in data 5 luglio 2001 Rep.170306 Racc. n.27273 rogito Notaio Giorgio Intersimone tra la SILE s.r.l." e il Comune di Roma, con la quale veniva concesso il diritto di superficie per la durata di 90(novanta) anni con un corrispettivo di £.622.988.320 sull'area e/o sottosuolo di proprietà comunale sottostante Via Pico della Mirandola e Via Salvatore di Giacomo distinta in Catasto al foglio845 ,particelle n.

Per l'autorimessa contraddistinta come PUP 126/91 sono state rilasciate dal Comune di Roma la concessione n.114/A prot.n.58137/01 e variante del 18 sett.2003 prot.n.30347.

I lavori sono iniziati il 09.08.02 e terminati il 23.02.05 ed il certificato di collaudo delle strutture in cemento armato è stato depositato presso la Regione Lazio Area Genio Civile il 21/01/2005 prot.n.25505 e per l'autorimessa è stato rilasciato dai Vigili del Fuoco il Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) Fasc.n.3369/Ost. Prot.251312

del 22.11.06 e dalla ACEA ATO 2 l'Attestato di imbocco in fogna del 01.10.04 prot.17394 con esito nel depuratore di Roma Sud.

Gli impianti dell'autorimessa elettrici ed idricosanitari sono stati dichiarati dalla Costruttrice conformi alle "Norme per la sicurezza degli impianti-DPR. n.380/01".

L'autorimessa di tipo interrato, che si sviluppa su due livelli,, è costituita da n.136 box privati, , ha superficie coperta di mq.4.169,20 con volume totale di mc. 12.238,35 ed è identificata al Catasto con il foglio 845, particella 1074 sub da 1 a 136-

L'accesso carrabile da Via Salvatore Di Giacomo avviene attraverso una rampa a doppio senso di marcia contraddistinta con il civico n33. , con collegamenti pedonali assicurati da due corpi scala



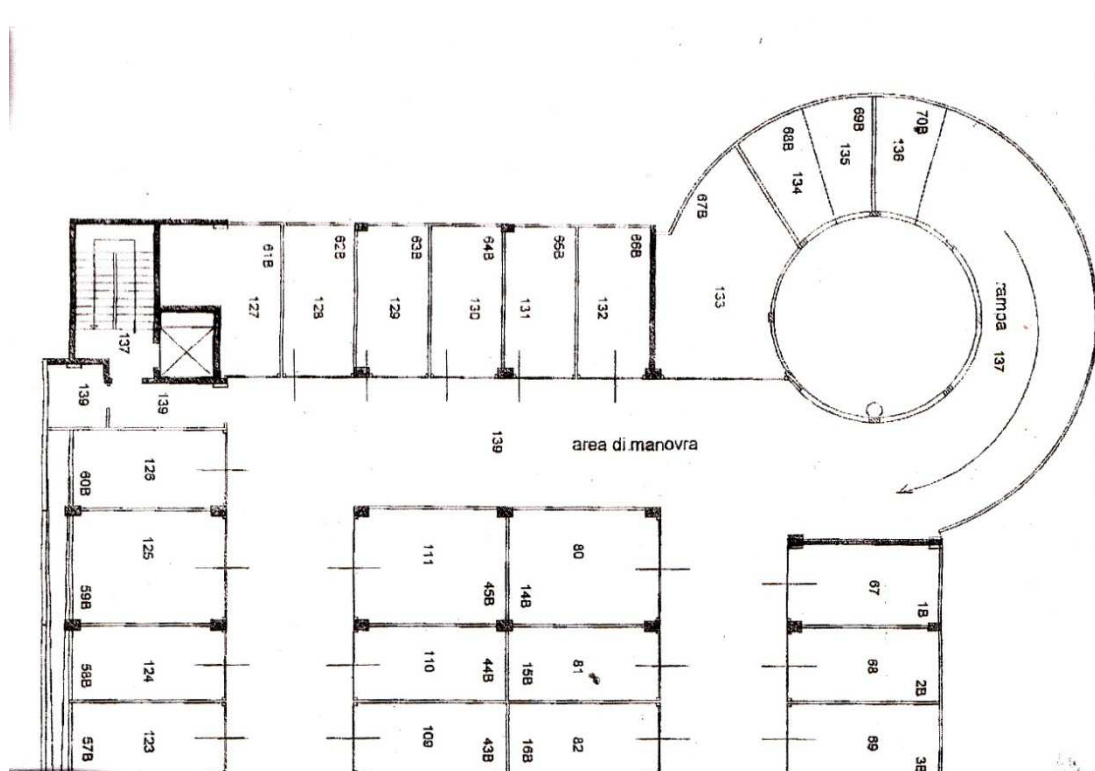
L'autorimessa ha fondazioni su plinti, strutture per il contenimento del terreno parte con paratie di pali e parte con pareti in c.a, prefabbricate, strutture verticali costituite da pilastri in c.a., strutture orizzontali realizzate con travi gettate in opera e solai alveolari prefabbricati, pareti portanti e di tamponatura sono in cemento a faccia vista, tramezzature



interne in blocchi di lapillo, pavimenti di tipo industriale e porte basculanti dei box in metallo verniciato a fuoco.

La ventilazione è assicurata da una serie di aperture coperte da griglie di tipo Keller

Le unità immobiliari non vendute a terzi e che risultano allo stato di pertinenza della Soc.SILE e quindi oggetto di stima da parte dello Scrivente sono n.3 posti moto ubicati nella rampa del secondo piano interrato



I posti moto contraddistinti con i numeri 134,135 e 136 sono indicati nella tabella sottostante:

<i>Foglio</i>	<i>P.Ila</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>
<b>845</b>	1074	134	6	C/6	10.00 mq
<b>845</b>	1074	135	6	C/6	10.00 mq
<b>845</b>	1074	136	6	C/6	10.00 mq



Posti moto n.134-135 e 136

Lo Scrivente valuterà, per tutto quanto detto in precedenza, i cespiti tuttora di pertinenza della fallita Soc. SILE, sulla base della loro consistenza catastale espressa in metri quadrati ed in precedenza indicata e, adottando il “Metodo Comparativo”, assumerà, tenendo presente l’attuale crisi economica, come valore di mercato il prezzo per i box moto di 1.500 €/mq, che è il valore minimo indicato dall’O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – per il secondo semestre del 2014, per la fascia/zona Montagnola (Via Pico della Mirandola)

<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Valore in €/mq</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Valore Posto in €</i>
845	1074	134	1.500	10.00 mq	€15.000
845	1074	135	1.500	10.00 mq	€15.000
845	1074	136	1.500	10.00 mq	€15.000

Totale.....**€45.000,00**

## CONCLUSIONI

**I cespiti ancora di proprietà della fallita Soc.SILE, costituiti da n.3 posti moto, facenti parte dell'autorimessa interrata su due livelli ubicata in Via Pico della Mirandola(Via Salvatore Di Giacomo) possono avere una valutazione di €. 45.000,00(quarantacinquemila)**

### **11)Autorimessa in Via Largo Giuseppe Ungaretti**

L'autorimessa è stata realizzata in forza della Convenzione stipulata in data 23 aprile 1997 Rep.170306 Racc. n.21339 rogito Notaio Giorgio Intersimone tra laSoc Fidia poi Soc. SILE s.r.l.” e il Comune di Roma, con la quale veniva concesso il diritto di superficie per la durata di 90(novanta) anni con un corrispettivo di £.392.715.540 sull'area e/o sottosuolo di proprietà comunale sottostante Largo Giuseppe Ungaretti distinta in Catasto al foglio861,particelle n.569,592,602,603,605/p, 608,610,611e 653.

Per l'autorimessa è stata rilasciata dal Comune di Roma la concessione edilizia prot. n.48676/98 n.67/A del 19 marzo 1998.

I lavori sono terminati il 18.09.2001 e per l'autorimessa è stato rilasciato dai Vigili del Fuoco il Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.). Prot.210197 del 03.04.2002 .

Gli impianti dell'autorimessa elettrici ed idricosanitari sono stati dichiarati dalla Costruttrice conformi alle “Norme per la sicurezza degli impianti-DPR. n.380/01”.

L'autorimessa di tipo interrato, che si sviluppa su due livelli,, è costituita da n.87 box privati, di cui n.37 al primo piano interrato e n.40 al secondo

piano interrato , ed è identificata al Catasto con il foglio 861 n.915 tipo mappale 6185 sub da 1 a 87-

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di **ROHA**

Pag. n. 2 di 5

Comune <b>ROHA</b>	Sezione	Foglio <b>861</b>	Numero <b>915</b>	Tipo mappale n. del <b>6185</b> <b>2001</b>
-----------------------	---------	----------------------	----------------------	--

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI scala 1: 500

**Piano S1**

**Piano S2**

<p><b>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</b></p> <p>Protocollo .....</p> <p>Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. ....</p> <p>Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. ....</p>	<p>L'operatore <b>CA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>IL TECNICO</b></p> <p>Per: <i>[Firma]</i> data <b>11-10-01</b></p> <p style="text-align: center;">firma e timbro</p>
---	---

L'accesso carrabile da Via Cesare Pavese avviene attraverso una rampa a doppio senso di marcia contraddistinta con il civico n. 375 , con collegamenti pedonali assicurati da due corpi scala



L'autorimessa ha fondazioni su plinti, strutture per il contenimento del terreno parte con paratie di pali e parte con pareti in c.a, prefabbricate, strutture verticali costituite da pilastri in c.a., strutture orizzontali realizzate con travi gettate in opera e solai alveolari prefabbricati, pareti portanti e di tamponatura sono in cemento a faccia vista, tramezzature interne in blocchi di lapillo, pavimenti di tipo industriale e porte basculanti dei box in metallo verniciato a fuoco.

La ventilazione è assicurata da una serie di aperture coperte da griglie di tipo Keller

L' unità immobiliare non venduta a terzi e che risulta allo stato ancora di pertinenza della Soc.SILE e quindi oggetto di stima da parte dello

Scrivente è il box n.47, indicato in Catasto al sub 43.

ARIO  
16. 487



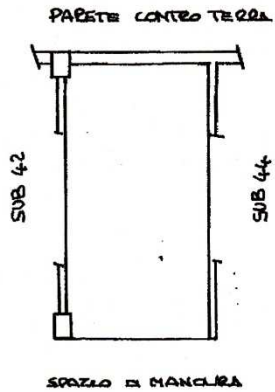
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 662)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

trita di u.i.u. in Comune di ROMA via UNCALETTI civ. 1

PIANTA PIANO 62  
LOCALE BOX INT. 43  
H = 2.40 MT.



PER (M. 1987)
Verifica
EMISS. 50000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/1000



In Catasto il box contraddistinto con il numero 47 della consistenza di 16 mq. è censito al sub 43, come indicato dalla tabella sottostante:

<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona Censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Rendita</i>	<i>Consistenza</i>
<b>861</b>	915	43	5	C/6	€.114,86	16.00 mq

Lo Scrivente valuterà, per tutto quanto detto in precedenza, i cespiti tuttora di pertinenza della fallita Soc. SILE, sulla base della loro consistenza catastale espressa in metri quadrati ed in precedenza indicata e, adottando il “Metodo Comparativo”, assumerà, tenendo presente l’attuale crisi economica, come valore di mercato il prezzo per i box auto di 2.200 €/mq, che è il valore minimo indicato dall’O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – per il secondo semestre del 2014, per la fascia/zona Ferratella (Via Cesare Pavese)

<i>Foglio</i>	<i>Numero</i>	<i>Sub</i>	<i>Valore in €/mq</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Valore Box in €</i>
<b>861</b>	1074	43	2.200	16.00 mq	€35.200



## CONCLUSIONI

I cespiti ancora di proprietà della fallita Soc.SILE, costituito da n.1 box auto, facente parte dell'autorimessa interrata su due livelli ubicata in Largo Giuseppe Ungaretti possono avere una valutazione di €. 35.000,00(trentacinquemila) v.a.

## STIMA COMPLESSIVA

Le n.11 autorimesse già realizzate dalla Soc". SILE s.r.l", possono avere i seguenti valori :

1)Piazza Cesare Baronio.....	€.	128.000,00
2)Piazza dei Consoli.....	€.	134.000,00
3)Via San Leo.....	€.	188.000,00
4)Largo Zuegg.....	€.	220.000,00
5)Via U.Saba.....	€.	1.800.000,00
6)Via Dino Campana.....	€.	548.000,00
7) Viale G.Marconi.....	€.	35.000,00
8)Via V.Volterra.....	€.	442.000,00
9)Via R.G.Carducci.....	€.	2.436.000,00
10)Via S. Di Giacomo/Piazza della Mirandola.....	€.	45.000,00
11)Largo Giuseppe Ungaretti.....	€.	35.000,00
<b>TOTALE.....</b>	<b>€.</b>	<b>6.011.000,00</b>

**Il professionista incaricato della stima**

**Dott.Ing.Arcangelo Sepe Monti**