

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato : Dott. Umberto Gentili

Curatore : Prof. Avv. Emmanuele Francesco Maria Emanuele

Fallimento GICO Costruzioni S.p.A.

N. 1218/04

Aggiornamento stima del valore degli immobili siti in Via Galati 48 e 56

*** **

Ill.mo Signor Giudice,

con Provvedimento del 25/3/2010 il sottoscritto Ing. Lello Anav, con studio in Roma Via Martucci 20, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, per determinare il valore aggiornato dei seguenti immobili, siti in Roma Via Vito Giuseppe Galati:

- appartamento destinato a ufficio sito in Via Vito Giuseppe Galati 48
(sub 27)
- appartamento destinato a ufficio sito in Via Vito Giuseppe Galati 48
(sub 28)
- appartamento destinato a ufficio sito in Via Vito Giuseppe Galati 56
(sub 4)

Via Vito Giuseppe Galati si trova nella zona denominata " Colli Aniene " ed è una strada perpendicolare a Viale Sacco e Vanzetti.

Viale Sacco e Vanzetti è una strada a sua volta perpendicolare a Viale Palmiro Togliatti la quale è una via di grande scorrimento veloce.

La zona dove sorgono le unità immobiliari oggetto di stima, è urbanisticamente realizzata con moderni complessi a più piani (adibiti a negozi, uffici, e abitazioni) separati fra loro da ampi spazi.

Nella zona si notano molti complessi edilizi, i quali presentano corpi di fabbrica avanzati (costituiti da piano terra e primo piano) e sul retro fabbricati più alti. Nei corpi avanzati il piano terra è destinato a negozi, e il primo piano a uffici; i fabbricati alti sul retro, sono destinati ad abitazioni.

Le larghe vie di scorrimento come Viale Palmiro Togliatti e Viale Sacco e Vanzetti, conferiscono alla zona un aspetto moderno e commerciale.

Via Galati , non è interessata da traffico veloce e non è commerciale come le strade precedentemente indicate, ma parimenti presenta vari complessi, separati tra loro da ampi spazi .

Le tre unità immobiliari oggetto di stima , adibite ad uffici, si trovano al primo piano di un corpo avanzato rispetto al complesso del quale fanno parte. Detto corpo avanzato è costituito da un piano terra adibito a negozi e da un primo piano nel quale trovansi appunto le tre unità.



Via Galati 54

Le tre unità affacciano su Via Galati e, al di là di questa strada, su un grandissimo parco verde .



Le tre unità immobiliari costituiscono attualmente un unico grande ufficio, che fungeva da Sede della GICO spa.

La pianta (All. 1) è relativa alle 3 unità , unite e comunicanti fra loro , come sono attualmente; esse sono tuttavia **divise catastalmente** e possono essere separate in ogni momento, avendo ciascuna ingressi propri.

Con riferimento alla pianta All. 1 :

- l'appartamento individuato da "Via Galati 48 sub 27" è delimitato dalle lettere A B C D A
- l'appartamento individuato da "Via Galati 48 sub 28 " è delimitato dalle lettere A D E F G H A
- l'appartamento individuato da "Via Galati 56 sub 4 " è delimitato dalle lettere H G I L M H

Le stesse indicazioni sono state riportate sulle piante catastali.

Il sottoscritto CTU ha eseguito rilievi “ a campione “ ed alcune delle misure rilevate sono state riportate a mano nella pianta All. 2

Per ciascuna unità immobiliare , la Relazione verrà così articolata :

- 1) Descrizione dell'immobile
- 2) Identificazione catastale
- 3) Indagini di mercato
- 4) Valore dell'immobile in funzione del prezzo in €/mq di superficie commerciale

Appartamento destinato a ufficio sito in Via Vito Giuseppe Galati 48 (sub 27)

1/sub 27) Descrizione dell'immobile

L'appartamento oggetto di stima, si trova al primo piano di un corpo avanzato costituito da piano terra e primo piano di un complesso edilizio costituito, oltre al corpo avanzato, da altri 3 grandi fabbricati (per complessive 10 Scale) a più piani destinati ad abitazioni (foto 1).

Il piano terra del corpo avanzato è adibito a negozi e il primo piano (nel quale trovasi l'appartamento) ad uffici.

Si accede ai fabbricati del complesso da un grande cortile (foto 2-3) con ingresso da Via Vito Galati 54 (foto 4).

L'appartamento è destinato ad ufficio ed è delimitato nella pianta All. 1 dalle lettere A B C D A ; le stesse indicazioni sono state riportate a mano dal sottoscritto CTU , sulla pianta catastale (All. 3)

Nella pianta catastale non sono indicate le attuali tramezzature esistenti.

L'accesso all'appartamento avviene (vedi pianta All. 1 e pianta catastale All. 3) sia dal locale al piano terra di Via Galati 48 mediante scale interne ed ascensore privato, sia dal cortile (con accesso da Via Galati 54) mediante altra rampa (foto 5).

L'accesso dal piccolo locale di Via Galati 48 è in comune, anche catastalmente, con l'adiacente appartamento individuato da “ Via Galati 48 sub 28 “.

L'appartamento trovasi in buone condizioni, e allo stato , in molte stanze, si trovano i mobili ed altri arredi appartenenti alla GICO.

L'unità è costituita da 7 stanze più sevizi igienici.

L'appartamento affaccia su Via Galati ed è in vista il grande parco che trovasi al di là della strada.

La superficie commerciale dell'appartamento, escluse le scale interne ed esterne, l'ascensore, e la piccola superficie di accesso al piano terra, è di **mq. 214.**

2/sub 27) Identificazione catastale

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere la pianta catastale (All. 3) e una visura (All. 4).

Dai documenti catastali risulta che l'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Roma :

Foglio	608
Particella	769
Sub	27
Zona Cens.	5
Categoria	A/10 (ufficio)
Classe	3
Consistenza	11 vani
Rendita:	Euro 7.726,20

3/sub 27) Indagini di mercato

Il sottoscritto CTU ha svolto un'indagine di mercato, mediante colloqui con rappresentanti di alcune Agenzie Immobiliari della zona.

In particolare ha avuto informazioni dai rappresentanti dell'Agenzia Punto Immobiliare, sita in Via Sacco e Vanzetti 161/b, dell'Agenzia Tecnocasa sita in Via dei Durantini 22/b e dall'Agenzia Studio Casa sita in Via Sante Bargellini 69.

Per **uffici** liberi, della superficie intorno ai 150 mq, e siti al primo piano di alcuni edifici della zona sono stati forniti i seguenti prezzi di vendita :

- * Punto Immobiliare : 1.600 - 2.000 €/mq
- * Tecnocasa : 2.200 €/mq
- * Studio Casa : 2.500 €/mq

Nel sito di Trovit Case, figurano vari uffici in vendita e qui si citano :

-ufficio in Via Sacco e Vanzetti di 260 mq, prezzo 450.000 € pari a 1.730 €/mq

- ufficio in Via Galati di 150 mq , prezzo 315.000 € pari a 2.100 €/mq

E' stata fatta una **ricerca** dei prezzi di mercato dai dati forniti **dall'Agenzia del Territorio**.

La zona in cui si trova l'immobile ha, secondo le classificazioni OMI dell'Agenzia del Territorio , i seguenti riferimenti:

Comune:	Roma
Fascia/Zona:	Periferica/Collatino C (Via Grotta di Gregna)
Codice di zona:	D61
Microzona Catastale:	n. 107

Come risulta dall'All. 9 i prezzi per uffici variano tra i 2.800 e i 3.400 €/mq.

Sono stati altresì esaminati i prezzi forniti dalla **Borsa Immobiliare di Roma**

Secondo il **Listino Ufficiale** della Borsa Immobiliare di Roma, Via Vito Galati fa parte del Quartiere Collatino –Q 22 e il prezzo fornito per uffici è di 2.500 €/mq.(vedi All. 10)

Sia in base ai prezzi di immobili effettivamente in vendita, sia dalle informazioni assunte da agenti immobiliari della zona, i prezzi/mq forniti

dall'Agenzia del Territorio risultano alti rispetto agli effettivi valori di mercato .

Dalle indagini svolte presso le Agenzie immobiliari sopra citate è emerso altresì che al momento attuale c'è poca richiesta di appartamenti destinati a uffici.

Stanti tutte le considerazioni sopra riportate e data la grossa metratura (mq. 214) dell'unità, (che fa ovviamente abbassare il prezzo rispetto a una metratura più contenuta) **si stabilisce per l'immobile oggetto di stima il valore di 2.300 €/mq.**

4/sub 27) Valore dell'immobile in funzione del prezzo in €/mq di superficie commerciale

Il sottoscritto CTU , nel corso del sopralluogo, ha effettuato misurazioni “ a campione “ (riportate a mano nella pianta All. 2) per verificare l'attendibilità della pianta medesima.

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 214

Si stima il valore dell'appartamento in Euro:

$2.300 \times 214 = \text{€ } 492.000$ (quattrocento novantaduemila)

Appartamento destinato a ufficio sito in Via Vito Giuseppe Galati 48 (sub 28)

1/sub 28) Descrizione dell'immobile

L'appartamento oggetto di stima, si trova al primo piano di un corpo avanzato costituito da piano terra e primo piano di un complesso edilizio costituito, oltre al corpo avanzato, da altri 3 grandi fabbricati (per complessive 10 Scale) a più piani destinati ad abitazioni (foto 1).

Il piano terra del corpo avanzato è adibito a negozi e il primo piano (nel quale trovasi l'appartamento) ad uffici.

Si accede ai fabbricati del complesso da un grande cortile (foto 2-3) con ingresso da Via Vito Galati 54 (foto 4).

L'appartamento è destinato ad ufficio ed è delimitato nella pianta All. 1 dalle lettere A D E F G H A ; le stesse indicazioni sono state riportate a mano dal sottoscritto CTU , sulla pianta catastale (All. 5)

Nella pianta catastale non sono indicate le attuali tramezzature esistenti.

L'accesso all'appartamento avviene (vedi pianta All. 1 e pianta catastale All. 5) sia dal locale al piano terra di Via Galati 48 mediante scale interne ed ascensore privato, sia dal cortile (con accesso da Via Galati 54) mediante altra rampa (foto 5).

L'accesso dal piccolo locale di Via Galati 48 è in comune, anche catastalmente, con l'adiacente appartamento individuato da “ Via Galati 48 sub 27 “.

L'appartamento trovasi in buone condizioni, e allo stato , in molte stanze, si trovano i mobili ed altri arredi (foto 6) appartenenti alla GICO.

L'unità è costituita da 6 stanze (tra le quali una grandissima) più servizi igienici.

L'appartamento affaccia su Via Galati ed è in vista il grande parco che trovasi al di là della strada.

La superficie commerciale dell'appartamento, escluse le scale interne ed esterne , l'ascensore, e la piccola superficie di accesso al piano terra, è di **mq. 240.**

2/sub 28) Identificazione catastale

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere la pianta catastale (All. 5) e una visura (All. 6).

Dai documenti catastali risulta che l'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Roma :

Foglio	608
Particella	769
Sub	28
Zona Cens.	5
Categoria	A/10 (ufficio)
Classe	3
Consistenza	12 vani
Rendita:	Euro 8.428,58

3/sub 28) Indagini di mercato

Il sottoscritto CTU ha svolto un'indagine di mercato, mediante colloqui con rappresentanti di alcune Agenzie Immobiliari della zona.

In particolare ha avuto informazioni dai rappresentanti dell'Agenzia Punto Immobiliare, sita in Via Sacco e Vanzetti 161/b , dell'Agenzia Tecnocasa sita in Via dei Durantini 22/b e dall'Agenzia Studio Casa sita in Via Sante Bargellini 69 .

Per **uffici** liberi, della superficie intorno ai 150 mq, e siti al primo piano di alcuni edifici della zona sono stati forniti i seguenti prezzi di vendita :

- * Punto Immobiliare : 1.600 - 2.000 €/mq
- * Tecnocasa : 2.200 €/mq
- * Studio Casa : 2.500 €/mq

Nel sito di Trovit Case, figurano vari uffici in vendita e qui si citano :

-ufficio in Via Sacco e Vanzetti di 260 mq, prezzo 450.000 € pari a 1.730 €/mq

- ufficio in Via Galati di 150 mq , prezzo 315.000 € pari a 2.100 €/mq

E' stata fatta una **ricerca** dei prezzi di mercato dai dati forniti **dall'Agenzia del Territorio**.

La zona in cui si trova l'immobile ha, secondo le classificazioni OMI dell'Agenzia del Territorio , i seguenti riferimenti:

Comune:	Roma
Fascia/Zona:	Periferica/Collatino C (Via Grotta di Gregna)
Codice di zona:	D61
Microzona Catastale:	n. 107

Come risulta dall'All. 9 i prezzi per uffici variano tra i 2.800 e i 3.400 €/mq.

Sono stati altresì esaminati i prezzi forniti dalla **Borsa Immobiliare di Roma**

Secondo il **Listino Ufficiale** della Borsa Immobiliare di Roma, Via Vito Galati fa parte del Quartiere Collatino –Q 22 e il prezzo fornito per uffici è di 2.500 €/mq.(vedi All. 10)

Sia in base ai prezzi di immobili effettivamente in vendita, sia dalle informazioni assunte da agenti immobiliari della zona, i prezzi/mq forniti

dall'Agenzia del Territorio risultano alti rispetto agli effettivi valori di mercato .

Dalle indagini svolte presso le Agenzie immobiliari sopra citate è emerso altresì che al momento attuale c'è poca richiesta di appartamenti destinati a uffici.

Stanti tutte le considerazioni sopra riportate e data la grossa metratura (mq. 240) dell'unità, (che fa ovviamente abbassare il prezzo rispetto a una metratura più contenuta) **si stabilisce per l'immobile oggetto di stima il valore di 2.250 €/mq.**

4/sub 28) Valore dell'immobile in funzione del prezzo in €/mq di superficie commerciale

Il sottoscritto CTU , nel corso del sopralluogo, ha effettuato misurazioni “ a campione “ (riportate a mano nella pianta All. 2) per verificare l'attendibilità della pianta medesima.

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 240.

Si stima il valore dell'appartamento in Euro:

$2.250 \times 240 = \text{€ } 540.000$ (cinquecento quaranta mila)

Appartamento destinato a ufficio sito in Via Vito Giuseppe Galati 56 (sub 4)

1/sub 4) Descrizione dell'immobile

L'appartamento oggetto di stima, si trova al primo piano di un corpo avanzato costituito da piano terra e primo piano di un complesso edilizio costituito, oltre al corpo avanzato, da altri 3 grandi fabbricati (per complessive 10 Scale) a più piani destinati ad abitazioni (foto 1).

Il piano terra del corpo avanzato è adibito a negozi e il primo piano (nel quale trovasi l'appartamento) ad uffici.

Si accede ai fabbricati del complesso da un grande cortile (foto 2-3) con ingresso da Via Vito Galati 54 (foto 4).

L'appartamento è destinato ad ufficio ed è delimitato nella pianta All. 1 dalle lettere H G I L M H ; le stesse indicazioni sono state riportate a mano dal sottoscritto CTU , sulla pianta catastale (All. 7)

Nella pianta catastale non sono indicate le attuali tramezzature esistenti.

L'accesso all'appartamento avviene (vedi pianta All. 1 e pianta catastale All. 7) sia dal locale al piano terra di Via Galati 56 mediante scale interne ed ascensore privato, sia dal cortile (con accesso da Via Galati 54) mediante altra rampa (foto 7).

L'appartamento trovasi in buone condizioni, e allo stato , in molte stanze, si trovano i mobili ed altri arredi (foto 8-9) appartenenti alla GICO.

L'unità è costituita da 9 stanze (di cui alcune molto grandi) più sevizi igienici.

L'appartamento affaccia su Via Galati ed è in vista il grande parco che trovasi al di là della strada (foto 9).

La superficie commerciale dell'appartamento, escluse le scale interne ed esterne , e l'ascensore, è di **mq. 342**; la superficie al piano terra che funge da ingresso su strada e sala di attesa, escluse le scale interne e l'ascensore è di **mq. 61**.

La superficie totale dell'unità (piano terra più primo piano) è quindi di **mq. 403**

2/sub 4) Identificazione catastale

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere la pianta catastale (All. 7) e una visura (All. 8).

Dai documenti catastali risulta che l'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Roma :

Foglio	608
Particella	769
Sub	4
Zona Cens.	5
Categoria	A/10 (ufficio)
Classe	3
Consistenza	22 vani
Rendita:	Euro 15.452,39

3/sub 4) Indagini di mercato

Il sottoscritto CTU ha svolto un'indagine di mercato, mediante colloqui con rappresentanti di alcune Agenzie Immobiliari della zona.

In particolare ha avuto informazioni dai rappresentanti dell'Agenzia Punto Immobiliare, sita in Via Sacco e Vanzetti 161/b , dell'Agenzia Tecnocasa sita in Via dei Durantini 22/b e dall'Agenzia Studio Casa sita in Via Sante Bargellini 69 .

Per **uffici** liberi, della superficie intorno ai 150 mq, e siti al primo piano di alcuni edifici della zona sono stati forniti i seguenti prezzi di vendita :

- * Punto Immobiliare : 1.600 - 2.000 €/mq
- * Tecnocasa : 2.200 €/mq
- * Studio Casa : 2.500 €/mq

Nel sito di Trovit Case, figurano vari uffici in vendita e qui si citano :

- ufficio in Via Sacco e Vanzetti di 260 mq, prezzo 450.000 € pari a 1.730 €/mq
- ufficio in Via Galati di 150 mq , prezzo 315.000 € pari a 2.100 €/mq

E' stata fatta una **ricerca** dei prezzi di mercato dai dati forniti **dall'Agenzia del Territorio**.

La zona in cui si trova l'immobile ha, secondo le classificazioni OMI dell'Agenzia del Territorio , i seguenti riferimenti:

Comune:	Roma
Fascia/Zona:	Periferica/Collatino C (Via Grotta di Gregna)
Codice di zona:	D61
Microzona Catastale:	n. 107

Come risulta dall'All. 9 i prezzi per uffici variano tra i 2.800 e i 3.400 €/mq.

Sono stati altresì esaminati i prezzi forniti dalla **Borsa Immobiliare di Roma**

Secondo il **Listino Ufficiale** della Borsa Immobiliare di Roma, Via Vito Galati fa parte del Quartiere Collatino –Q 22 e il prezzo fornito per uffici è di 2.500 €/mq.(vedi All. 10)

Sia in base ai prezzi di immobili effettivamente in vendita, sia dalle informazioni assunte da agenti immobiliari della zona, i prezzi/mq forniti dall'Agenzia del Territorio risultano alti rispetto agli effettivi valori di mercato .

Dalle indagini svolte presso le Agenzie immobiliari sopra citate è emerso altresì che al momento attuale c'è poca richiesta di appartamenti destinati a uffici.

Stanti tutte le considerazioni sopra riportate e data la grossa metratura (mq. 403) dell'unità, (che fa ovviamente abbassare il prezzo rispetto a una metratura più contenuta) **si stabilisce per l'immobile oggetto di stima il valore di 2.100 €/mq.**

4/sub 4) Valore dell'immobile in funzione del prezzo in €/mq di superficie commerciale

Il sottoscritto CTU , nel corso del sopralluogo, ha effettuato misurazioni “ a campione “ (riportate a mano nella pianta All. 2) per verificare l'attendibilità della pianta medesima.

La superficie commerciale dell'appartamento (piano terra più primo piano) è di mq. 403.

Si stima il valore dell'appartamento in Euro:

$$2.100 \times 403 = \text{€ } 846.000 \text{ (ottocento quarantasei mila)}$$

Con quanto sopra esposto ritengo di aver adempiuto all'incarico affidatomi.

Con Osservanza

Roma 17/1/2011

Il CTU Ing. Lello Anav

Allegati

- 1) Pianta delle 3 unità unite
- 2) Pianta delle 3 unità unite con indicazione di alcune misure rilevate
- 3) Pianta catastale dell'appartamento sub 27
- 4) Visura catastale dell'appartamento sub 27
- 5) Pianta catastale dell'appartamento sub 28
- 6) Visura catastale dell'appartamento sub 28
- 7) Pianta catastale dell'appartamento sub 4
- 8) Visura catastale dell'appartamento sub 4
- 9) Dati forniti dall'Agenzia del Territorio
- 10) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma
- 11) N° 9 foto