

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento 616/2015 PLAUTO S.r.l. in liq.

Giudice Delegato: Dott. Fabio De Palo

Curatore: Prof. Avv. Giorgio Lener

C.T.U.: Ing. Marcello Scifoni

Oggetto: PIANO URBANO PARCHEGGI IN COMUNE DI ROMA
Autorimessa e centro sportivo in superficie in fase di
realizzazione in Via Luigi Lodi

NOTA INTEGRATIVA ALLA PERIZIA TECNICA ASSEVERATA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE OPERE REALIZZATE

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n.90, su richiesta del Curatore del Fallimento 616/2015 PLAUTO S.r.l. in liq. Avv. Gian Luca Righi, autorizzato dal comitato dei creditori con PEC del 16 giugno e del 7 luglio 2021, a seguito delle interlocuzioni e dei confronti avuti con i tecnici di Roma Capitale, redige la presente nota integrativa alla relazione tecnica asseverata finalizzata alla determinazione del valore dei manufatti realizzati e non ancora completati dalla Società fallita per la costruzione di un'autorimessa in via Luigi Lodi nell'ambito del



Piano Urbano Parcheggi del Comune di Roma nell'ambito del Piano Urbano Parcheggi del Comune di Roma.

2. Rettifiche operate da Roma Capitale

Con nota prot. QG 32589 del 4 agosto 2023 il Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti di Roma Capitale recepiva le valutazioni espresse apportando alcune modifiche riduttive del valore, modifiche che sinteticamente vengono di seguito riportate.

Valutazione perizia 01/07/2022	€ 4.050.000,00
Valutazione VII Dipartimento	€ 3.544.963,07
Percentuale di riduzione	12,47%

La valutazione operata dal VII Dipartimento Mobilità e Trasporti del Comune di Roma conferma i dati di input (valori di mercato delle opere realizzate) ed i criteri di valutazione (Vita Utile, Vita Effettiva e Valore residuo) utilizzati nella perizia del 01/07.2022. E' stato invece aumentato il deprezzamento per lo stato di abbandono portato dal 20% al 30%, sulla base delle considerazioni che seguono:

- Alcune parti dell'immobile sono sottoposte alle intemperie si sono maggiormente deteriorate rispetto alla loro realizzazione;
- Sono pervenute segnalazioni sullo stato di abbandono e di pericolo in cui versava e probabilmente versa l'area di sedime;
- La vastità dell'area di sedime dell'immobile per la quale il soggetto investitore si dovrà fare carico della bonifica e della riqualificazione ambientale.

3. Giudizio sulla valutazione di Roma Capitale

I deprezzamenti operati dal VII Dipartimento si basano principalmente sullo stato di abbandono e di degrado della struttura esistente rimasta incompiuta che obbligano ad intervenire con urgenza al fine di eliminare una situazione di particolare tensione sociale del quartiere, oltre che sulla vastità dell'area che dovrà essere interessata da bonifica e riqualificazione ambientale.

I virtù di tale stato di fatto si ritiene che possano essere condivise le ragioni per cui le opere realizzate debbano essere ulteriormente deprezzate rispetto alle sole valutazioni di deterioramento e vetustà inizialmente considerate.



4. Conclusioni

Sulla base delle considerazioni e valutazioni sopra esposte il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, avendo analizzato la nota pervenuta da Roma Capitale in data 4 agosto 2023 ritiene che il valore in essa indicato di € **3.544.963,07**, attribuibile ai manufatti oggi esistenti relativi alla autorimessa interrata parzialmente realizzata, situata in Comune di Roma, via Luigi Lodi, facente parte del piano Urbano Parcheggi del Comune di Roma di cui alla Convenzione stipulata in data 02/03/2010 rep. n. 13737 / racc. n. 8067, ridotto rispetto alla valutazione espressa del sottoscritto di € 4.050.000,00, in considerazione della situazione di degrado in cui verte la struttura in esame e della vastità dell'area di sedime che

dovrà essere interessata da bonifica e riqualificazione ambientale,
possa essere ritenuto **congruo**

In fede

Roma, 4 agosto 2023

Ing. Marcello Scifoni

