

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO
DOTT.ssa Francesca Vitale

CURATORE
DOTT. Marco Imparato

ADDENDUM

ALLA PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
SITO IN MARCELLINA (RM) VIA CRISTOFORO COLOMBO snc
DI PROPRIETÀ DEL FALLIMENTO GRUPPO A.&C. IMMOBILIARE SRL N. 825/2019

1. Scopo e limitazioni del lavoro

Il sottoscritto Enrico Saulli, nato a Roma il 25.06.1962, con studio in Roma, via Sebastiano Grandis 1, socio dell'Associazione Professionale Alessandra Ferrero, Nunziatina Nicoletti, Violetta Picardi e Enrico Saulli architetti associati, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n. 9796, è stato incaricato dal dott. Marco Imperato curatore del Fallimento n. 825/2019 del Gruppo A&C Immobiliare srl, dichiarato dal Tribunale di Roma con sentenza n. 864/2019 del 29.11.2019 (di seguito anche "Società fallita") di effettuare una relazione di stima del valore atteso degli Immobili del Complesso Immobiliare di proprietà della fallita, previa verifica tecnico-amministrativa (due diligence) sulla situazione di fatto dello stesso.

La presente integrazione alla Perizia già consegnata e alla successiva integrazione, si rende necessaria per rivedere i valori di tutti gli appartamenti alla luce della regolarizzazione effettuata negli appartamenti al primo piano (sub. 36,37,39,40,42,43) e dell'esecuzione del lavoro di allaccio in fogna dell'edificio, e dell'incremento di valore dal 2020 ad oggi così come rilevato dalle tabelle OMI.

2

Restano valide tutte le premesse metodologiche indicate nel documento di Perizia, così come i metodi di stima, i presupposti e le limitazioni.

2. Inquadramento generale, situazione urbanistica, stato di fatto e valutazione

2.1. Inquadramento generale

Il fabbricato è localizzato nel Comune di Marcellina subito all'esterno del centro abitato, in posizione Sud-Ovest rispetto al nucleo centrale, in via Cristoforo Colombo snc.

2.2. Situazione catastale

L'immobile è costituito da n. 18 appartamenti, 18 cantine e 18 posti auto.

Tutte le unità immobiliari sono state regolarmente denunciate al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 1151 del Comune di Marcellina.

A seguito della regolarizzazione urbanistica sono state depositate le denunce di variazione catastale che hanno comportato, oltre alla definizione delle planimetrie degli

alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati

appartamenti interessati, anche la divisione della cantina dall'appartamento interessato dalla variazione, generando di conseguenza nuovi subalterni.

L'attuale situazione catastale di tutte le unità immobiliari, a seguito delle nuove denunce catastali, che risultano intestate al Gruppo A&C Immobiliare srl come unico proprietario, è la seguente:

Cat	Foglio	Particella	Subalterno	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
F	8	1151	1	BCNC				
F	8	1151	2	BCNC				
F	8	1151	3	BCNC				
F	8	1151	4	BCNC				
F	8	1151	5	BCNC				
F	8	1151	6	BCNC				
F	8	1151	7	BCNC				
F	8	1151	8	C/6	2	21 mq	Tot 23 mq	€ 31,45
F	8	1151	9	C/6	2	21 mq	Tot 23 mq	€ 31,45
F	8	1151	10	C/6	2	19 mq	Tot 19 mq	€ 28,46
F	8	1151	11	C/6	2	19 mq	Tot 19 mq	€ 28,46
F	8	1151	12	C/6	2	37 mq	Tot 40 mq	€ 55,42
F	8	1151	13	C/6	2	15 mq	Tot 15 mq	€ 22,47
F	8	1151	14	C/6	2	15 mq	Tot 16 mq	€ 22,47
F	8	1151	15	C/6	2	15 mq	Tot 15 mq	€ 22,47
F	8	1151	16	C/6	2	15 mq	Tot 15 mq	€ 22,47
F	8	1151	17	C/6	2	37 mq	Tot 40 mq	€ 55,42
F	8	1151	18	C/6	2	19 mq	Tot 19 mq	€ 28,46
F	8	1151	19	C/6	2	19 mq	Tot 20 mq	€ 28,46
F	8	1151	20	C/6	2	21 mq	Tot 22 mq	€ 31,45
F	8	1151	21	C/6	2	21 mq	Tot 23 mq	€ 31,45
F	8	1151	22	C/6	2	15 mq	Tot 17 mq	€ 22,47
F	8	1151	23	C/6	2	15 mq	Tot 17 mq	€ 22,47
F	8	1151	24	C/6	2	22 mq	Tot 23 mq	€ 32,95
F	8	1151	25	C/6	2	22 mq	Tot 22 mq	€ 32,95
F	8	1151	26	A/2	2	5 vani	Tot 74 mq	€ 516,46
F	8	1151	27	A/2	2	3,5 vani	Tot 65 mq	€ 361,52
F	8	1151	28	A/2	2	3,5 vani	Tot 50 mq	€ 361,52
F	8	1151	29	A/2	3	2 vani	Tot 42 mq	€ 258,23
F	8	1151	30	A/2	2	3,5 vani	Tot 61 mq	€ 361,52
F	8	1151	31	A/2	2	3,5 vani	Tot 61 mq	€ 361,52
F	8	1151	32	A/2	3	2 vani	Tot 43 mq	€ 258,23

Cat	Foglio	Particella	Subalterno	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
F	8	1151	33	A/2	2	3,5 vani	Tot 52 mq	€ 361,52
F	8	1151	34	A/2	2	3,5 vani	Tot 64 mq	€ 361,52
F	8	1151	35	A/2	2	5 vani	Tot 74 mq	€ 516,46
F	8	1151	501	A/2	2	5 vani	Tot 86 mq	€ 516,46
F	8	1151	502	C/2	2	9 mq	9 mq	€ 13,94
F	8	1151	503	A/2	2	4 vani	Tot 83 mq	€ 413,17
F	8	1151	504	C/2	2	9 mq	9 mq	€ 13,94
F	8	1151	38	A/2	1	6,5 vani	Tot 91 mq	€ 604,25
F	8	1151	505	A/2	2	3,5 vani	Tot 77 mq	€ 361,52
F	8	1151	506	C/2	2	25 mq	25 mq	€ 38,73
F	8	1151	507	A/2	2	3,5 vani	Tot 77 mq	€ 361,52
F	8	1151	508	C/2	2	9 mq	9 mq	€ 13,94
F	8	1151	41	A/2	1	6,5 vani	Tot 91 mq	€ 604,25
F	8	1151	509	A/2	2	4 vani	Tot 83 mq	€ 413,17
F	8	1151	510	C/2	2	25 mq	25 mq	€ 38,73
F	8	1151	511	A/2	2	5 vani	Tot 86 mq	€ 516,46
F	8	1151	512	C/2	2	8 mq	8 mq	€ 12,39
T	8	1061		Sem.	1		1 are 97 ca	€ 0,61

2.3. Situazione urbanistica

L'immobile, secondo quanto emerso dall'analisi della documentazione esaminata, è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 12 del 07.05.201 e del successivo PdC in variante n. 03 del 25.01.2011.

E' stata depositata la CILA protocollo n° 6397 del 19.04.2023 integrata con prot. 7789 del 17.05.2023 e successiva comunicazione di fine lavori protocollo n° 18333 del 15.11.202 per lavori di ripristino allo stato legittimo negli appartamenti interessati da difformità, regolarizzando le unità immobiliari sub 501 (ex 36), 503 (ex 37), 505 (ex 39), 507 (ex 40), 509 (ex 42), 511 (ex 43).

Con l'integrazione alla fine lavori protocollo n° 18918 del 23.11.2023 sono state depositate in Comune le variazioni catastali relative ai lavori eseguiti, così come previsto dalla normativa vigente.

2.4. Stato di fatto

Per poter avere la possibilità di richiedere l'agibilità dell'immobile che non aveva l'allaccio in fogna, è stato realizzato un impianto di sollevamento delle acque di scarico in

modo da collegare l'edificio alla pubblica fognatura (autorizzazione apertura cavi n. 18/2018). A seguito del sopralluogo effettuato il giorno 30.10.2025 nell'immobile per verificare lo stato manutentivo e certificare la chiusura dei lavori per la realizzazione dell'impianto di sollevamento degli scarichi per l'allaccio in fogna, si è potuto verificare che l'immobile, specialmente nelle parti esterne quali prospetti, cancelli, citofoni, ecc. accusa segni di degrado dovuti essenzialmente al trascorrere del tempo.

Per quanto riguarda la documentazione necessaria all'ottenimento dell'agibilità sono stati consegnati alla Curatela tutte le certificazioni relative ai lavori effettuati e, nello specifico:

- Certificazione dell'impianto elettrico ad uso condominiale
- Dichiarazioni di conformità degli impianti idrico, sanitario, termico e scarico
- Dichiarazione di conformità dell'impianto di distribuzione gas e posa delle caldaie
- Certificazione di conformità dell'impianto elettrico e fotovoltaico
- Segnalazione certificata di inizio attività per la sicurezza antincendio
- Attestati di prestazione energetica

2.5. Aggiornamento della valutazione

È stato realizzato un impianto di sollevamento delle acque per poter permettere agli scarichi di raggiungere la pubblica fognatura.

Per rendere l'impianto funzionante sarà necessario fornire l'energia elettrica e collegare il quadro di accensione delle pompe, attualmente non installato.

L'aggiornamento della valutazione ha tenuto conto delle attività eseguite per la regolarizzazione delle unità immobiliari che presentavano irregolarità, delle opere eseguite per la realizzazione dell'allaccio in fogna, delle attività da eseguire per l'effettivo funzionamento delle pompe installate per il deflusso degli scarichi nella fognatura comunale, delle attività da intraprendere per poter avviare l'iter del rilascio dell'agibilità quali la richiesta dei numeri civici, il deposito della SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità), la realizzazione degli allacci dell'energia elettrica per la fornitura privata e condominiale, il collegamento dal gabbiotto dei contatori fino ad ogni singolo appartamento, ripartendo la spesa presunta dal valore totale dell'immobile e, in base alla consistenza, per ciascuna unità immobiliare, in quanto il lavoro interessa necessariamente l'intero complesso.

Dalla prima valutazione ad oggi, non considerando il decremento applicato per il deprezzamento "post Covid" l'incremento di valore riscontrato confrontando i valori OMI relativi al 1° semestre 2020 utilizzati per la valutazione e quelli del 1° semestre 2025 è pari a circa l'8%. Questo incremento non verrà considerato tenendo presente la situazione manutentiva attuale.

Il valore quindi che viene preso in considerazione di fatto coincide con il valore €/mq applicato nella prima stima.

Tutte le valutazioni precedentemente descritte impattano sia il valore delle singole unità immobiliari sia il valore dell'intero immobile nel caso in cui si vendesse l'intero edificio in blocco.

I nuovi valori sono riportati nel quadro riassuntivo riportato nelle pagine seguenti.

2.6. Osservazioni conclusive

Nel caso di vendita per singoli lotti i nuovi proprietari dovranno affrontare singolarmente i costi previsti per la messa in funzione dell'impianto di sollevamento degli scarichi e degli allacci alla corrente con il relativo collegamento ai singoli appartamenti, per poi procedere alla richiesta di agibilità, che potrà anche essere presentata per una singola unità immobiliare.

In questo caso i primi acquirenti dovranno affrontare da soli le spese per gli allacci comuni, salvo per rivalersi sul costituendo condominio delle spese affrontate.

Nel caso invece di vendita in blocco tutti i costi, i lavori e le attività burocratiche saranno svolte contestualmente e a carico di un unico soggetto con una evidente semplificazione delle procedure, un risparmio economico e temporale e l'utilizzo immediato da parte del soggetto acquirente o di eventuali successivi acquirenti singoli.

Nella vendita in blocco l'obiettivo perseguito è quello di evitare che, a seguito di vendita frazionata, residuino unità immobiliari cosiddette marginali per le quali resterebbero a carico della curatela oneri gestionali di diversa natura non voluti o desiderati (es.: partecipazione ad assemblee condominiali, spese condominiali a carico del proprietario, etc.).

La cessione in blocco, garantendo al venditore una vendita rapida e sicura di tutto il complesso, si giustifica con l'efficienza della procedura e la sicurezza dell'acquisto, offrendo uno sconto proporzionale alla quantità e al valore complessivo.

Il Coefficiente di Blocco, così come indicato nella Circolare. Min. Lavoro e Prev. Soc. 10/04/2000, n. 30800 per la vendita in blocco di oltre 30 unità immobiliari, prevede una riduzione del costo del 15%

Nel nostro caso l'edificio acquistato in blocco non potrà essere portato a reddito immediatamente dovendo svolgere delle attività lavorative e amministrative propedeutiche all'utilizzo; per questo motivo l'ipotesi di vendita in blocco porta ad ipotizzare uno sconto di base delle valutazioni pari al 20%.

QUADRO RIEPILOGATIVO VALORI COMMERCIALI									
Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Totale Superficie Commerciali	Valore Compendio Unitario OMI - Scenari Immobiliari	Valore Unità abitative	Detrazioni Oneri Comuni - messa in funzione impianto di sollevamento, allacci elettrici ripartiti su peso singola unità	Detrazioni Oneri per deposito SCIA Agibilità	Valore Mercato Finale Immobile
				mq	€/mq	€	€	€	€
1	26	T-S1	Abitazione e Cantina	109,18	1.200,00	131.019,60 €	- 3.155,34 €	- 1.500,00 €	126.364,26 €
2	27	T-S1	Abitazione e Cantina	83,96	1.200,00	100.750,20 €	- 2.426,37 €	- 1.500,00 €	96.823,83 €
3	28	T-S1	Abitazione e Cantina	61,73	1.200,00	74.074,80 €	- 1.783,94 €	- 1.500,00 €	70.790,86 €
4	29	T-S1	Abitazione e Cantina	59,31	1.200,00	71.167,50 €	- 1.713,93 €	- 1.500,00 €	67.953,57 €
5	30	T-S1	Abitazione e Cantina	69,84	1.200,00	83.806,80 €	- 2.018,32 €	- 1.500,00 €	80.288,48 €
6	31	T-S1	Abitazione e Cantina	69,99	1.200,00	83.991,60 €	- 2.022,77 €	- 1.500,00 €	80.468,83 €
7	32	T-S1	Abitazione e Cantina	61,18	1.200,00	73.420,80 €	- 1.768,19 €	- 1.500,00 €	70.152,61 €
8	33	T-S1	Abitazione e Cantina	63,78	1.200,00	76.539,00 €	- 1.843,29 €	- 1.500,00 €	73.195,71 €
9	34	T-S1	Abitazione e Cantina	85,20	1.200,00	102.241,80 €	- 2.462,29 €	- 1.500,00 €	98.279,51 €
10	35	T-S1	Abitazione e Cantina	108,76	1.200,00	130.517,40 €	- 3.143,25 €	- 1.500,00 €	125.874,15 €
11	501	1-2	Abitazione	81,86	1.200,00	98.226,00 €	- 2.365,58 €	- 1.500,00 €	94.360,42 €
11	502	S1	Cantina	2,67	1.200,00	3.200,40 €	- 77,08 €	- €	3.123,32 €
12	503	1-2	Abitazione	74,87	1.200,00	89.839,20 €	- 2.163,60 €	- 1.500,00 €	86.175,60 €

QUADRO RIEPILOGATIVO VALORI COMMERCIALI									
Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Totale Superficie Commerciali	Valore Compendio Unitario OMI - Scenari Immobiliari	Valore Unità abitative	Detrazioni Oneri Comuni - messa in funzione impianto di sollevamento, allacci elettrici ripartiti su peso singola unità	Detrazioni Oneri per deposito SCIA Agibilità	Valore Mercato Finale Immobile
				mq	€/mq	€	€	€	€
12	504	S1	Cantina	2,94	1.200,00	3.528,00 €	- 84,96 €	- €	3.443,04 €
13	38	1-S1	Abitazione e Cantina	89,48	1.200,00	107.374,80 €	- 2.585,91 €	- 1.500,00 €	103.288,89 €
14	505	1-2	Abitazione	71,90	1.200,00	86.282,40 €	- 2.077,94 €	- 1.500,00 €	82.704,46 €
14	506	S1	Cantina	6,11	1.200,00	7.333,20 €	- 176,61 €	- €	7.156,59 €
15	507	1-2	Abitazione	69,60	1.200,00	83.524,20 €	- 2.011,51 €	- 1.500,00 €	80.012,69 €
15	508	S1	Cantina	2,67	1.200,00	3.202,50 €	- 77,13 €	- €	3.125,37 €
16	41	1-S1	Abitazione e Cantina	89,63	1.200,00	107.551,20 €	- 2.590,15 €	- 1.500,00 €	103.461,05 €
17	509	1-2	Abitazione	74,87	1.200,00	89.839,20 €	- 2.163,60 €	- 1.500,00 €	86.175,60 €
17	510	S1	Cantina	8,58	1.200,00	10.290,00 €	- 247,81 €	- €	10.042,19 €
18	511	1-2	Abitazione	79,38	1.200,00	95.259,60 €	- 2.294,14 €	- 1.500,00 €	91.465,46 €
18	512	S1	Cantina	2,94	1.200,00	3.528,00 €	- 84,96 €	- €	3.443,04 €
1	8	S1	Box	22,20	950,00	21.090,00 €	- 507,91 €	- €	20.582,09 €
2	9	S1	Box	21,60	950,00	20.520,00 €	- 494,18 €	- €	20.025,82 €
3	10	S1	Box	19,80	950,00	18.810,00 €	- 453,00 €	- €	18.357,00 €
4	11	S1	Box	19,80	950,00	18.810,00 €	- 453,00 €	- €	18.357,00 €

QUADRO RIEPILOGATIVO VALORI COMMERCIALI									
Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Totale Superficie Commerciali	Valore Compendio Unitario OMI - Scenari Immobiliari	Valore Unità abitative	Detrazioni Oneri Comuni - messa in funzione impianto di sollevamento, allacci elettrici ripartiti su peso singola unità	Detrazioni Oneri per deposito SCIA Agibilità	Valore Mercato Finale Immobile
				mq	€/mq	€	€	€	€
5	12	S1	Box	37,61	950,00	35.729,50 €	- 860,47 €	- €	34.869,03 €
6	17	S1	Box	38,42	950,00	36.494,25 €	- 878,89 €	- €	35.615,36 €
7	18	S1	Box	18,60	950,00	17.670,00 €	- 425,55 €	- €	17.244,45 €
8	19	S1	Box	19,20	950,00	18.240,00 €	- 439,27 €	- €	17.800,73 €
9	20	S1	Box	21,60	950,00	20.520,00 €	- 494,18 €	- €	20.025,82 €
10	21	S1	Box	21,00	950,00	19.950,00 €	- 480,46 €	- €	19.469,54 €
11	23	S1	Box	16,20	950,00	15.390,00 €	- 370,64 €	- €	15.019,36 €
12	24	S1	Box	22,68	950,00	21.546,00 €	- 518,89 €	- €	21.027,11 €
13	14	S1	Box	15,66	950,00	14.877,00 €	- 358,28 €	- €	14.518,72 €
14	13	S1	Box	15,66	950,00	14.877,00 €	- 358,28 €	- €	14.518,72 €
15	22	S1	Box	15,90	950,00	15.105,00 €	- 363,77 €	- €	14.741,23 €
16	25	S1	Box	21,33	950,00	20.263,50 €	- 488,01 €	- €	19.775,49 €
17	16	S1	Box	15,66	950,00	14.877,00 €	- 358,28 €	- €	14.518,72 €
18	15	S1	Box	15,66	950,00	14.877,00 €	- 358,28 €	- €	14.518,72 €
TOTALE VALORE COMPENDIO						2.076.154,45 €	- 50.000,00 €	- 27.000,00 €	1.999.154,45 €
VALORE DOPO SCONTO PER EVENTUALE VENDITA IN BLOCCO						1.660.923,56 €	- 50.000,00 €	- 10.000,00 €	1.600.923,56 €

Perito tecnico Arch. Enrico Saulli
Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti
e Conservatori di Roma e provincia n. 9796