

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE Dott. SCALDAFERRI

FALLIMENTO. N°63835

GABITEX di Bartolucci Alessandra snc



+++++
Il Ill.mo G.D. Dott. Scaldaferrì

Premesso che:

Con ordinanza del Signor Giudice Dott. CAPIZZI il sottoscritto Arch. Gianfranco Marziale residente in Roma via A.Bevignani,18 iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia col N. 2476, nonché a quello dei periti di codesto Tribunale, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio e convocato a prestare il giuramento di rito all'udienza del giorno 11.06/2003.

- Avendo effettuato i rilievi e le ricerche di mercato consegnava la perizia di stima ,

il giorno 14 gennaio 2005 riceveva dal curatore, Dott. Andrea Giordani, un fax in cui il G.D. Dott. Scaldaferrì faceva richiesta di chiarimenti al C.T.U. in merito alla congruità della cifra di stima.

Il giorno 15 febbraio si recava a colloquio dal Dott. Scaldaferrì a cui riferiva i concetti su cui si basava la perizia considerato il mercato immobiliare del momento e gli interventi necessari al ripristino del bene, e al termine del quale veniva richiesta una valutazione

Pertanto il sottoscritto Arch. Gianfranco Marziale, relaziona quanto segue:

1. l'immobile in causa pur trovandosi in zona storica del paese di



15.5
2.55

Zagarolo versa in uno stato di manutenzione precario presentando vistose macchie di infiltrazioni dal bagno del primo piano che per la fattispecie è stato smontato

2. altre infiltrazioni provengono dal tetto che necessita di intervento;
3. la scala presenta due gradini, tra il piano terra ed il primo piano, dissestati il che denota un altro intervento per scarsa manutenzione;
4. necessita di un totale intervento di pitturazione sia alle pareti che ai soffitti per la vastità degli interventi necessari in opere murarie,
5. il momento del mercato immobiliare non era così in fermento come alla data odierna;
6. la bassa rendita dell'affitto che grava il cespite fino al 2008. —

Analizzando singolarmente le voci possiamo così valutare la stima :

1. la posizione centrale in cui si trova l'immobile è un pregio che crea una certa appetibilità di proposta alla vendita che di contro viene ridimensionata dalla spesa necessaria al ripristino
2. per il ripristino del tetto si rende necessaria una struttura esterna alta i tre piani fuori terra dalla parte della Piazzetta
3. la riparazione della scala interna in legno
4. le opere di preparazione, rasatura e pitturazione delle superfici murarie a tinta lavabile quale è attualmente
5. essendo poi affittato con regolare contratto il valore si abbatte — del 30 % sulla stima trovata.

La cifra presunta di tali interventi è quantificabile in € 7000,00

Se dovessimo poi valutare il cespite con il metodo della redditività avremo :

Valore = $\frac{\text{affitto annuo} - (\text{spese gestionali} + \text{costo di costruzione})}{\text{Indice di capitalizzazione}}$

Indice di capitalizzazione

pertanto

$$V = \frac{2.400.000 - (800.000 + 400.000)}{2\%} = \text{€ } 40.000.000 \text{ (€ } 20.000,00)$$

2 %

attualmente il valore di mercato nella zona (da banche dati e Listino Ufficiale Immobiliare) si è attestato sui 1100 €/mq da cui mq. 75 x 1.100 = 82.500,00 a cui aggiungiamo il 20% per la posizione, e sottraiamo le spese e lo stato di affitto.

$$\text{€ } 99.000 - \frac{1}{3} = 66.000 - 7.000 \text{ di lavori} = \text{€ } 59.000$$

CONCLUSIONI

Pertanto allo stato libero il valore del bene si può assumere in Euro 99.000,00, da cui detraendo le eventuali spese di Euro 7.000,00 si ha in cifra tonda € 92.000,00

Certo di aver ottemperato a quanto richiesto consegno la presente integrazione di relazione

Arch. Gianfranco Marziale

Roma, 11 maggio 2005

