

**TRIBUNALE DI ROMA  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento n. 2/2019 –G.S.M. SRL**

**GIUDICE:** Dott.ssa Barbara Perna

**CURATORE:** Avv. Luca Giraldi

*cmf*

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

Il sottoscritto Arch. Mauro Brugnoli C.F.BRG MRA 68L06 C765C, iscritto all'Albo degli Architetti di Viterbo e Provincia al n.416, con studio professionale in Via Bettolo, 22 – 00192 Roma, incaricato come Consulente Tecnico nominato dagli Organi del fallimento n.2/2019 della Società G.S.M. SRL, dichiarata fallita in data 7 gennaio 2019, redige la presente Relazione Peritale al fine di valutare i seguenti immobili di proprietà della società medesima:

**1. DESCRIZIONE DEI BENI DA PORRE IN VENDITA:**

L'immobile di cui all'oggetto di causa – facente parte di un edificio condominiale, è identificato dall'appartamento sito in Roma alla Via Vetulonia, 59, piano 1, interno 2, con annesso locale cantina al piano seminterrato e risulta censito in catasto al Foglio 896, particella 109, sub. 35 con Categoria A3 residenziale.

L'appartamento presenta finiture di qualità medio/alta ed è in buone condizioni di manutenzione. È composto da corridoio, quattro camere, cucina, bagno, ripostiglio, due balconi ed ha doppia esposizione.

Tre delle camere sono esposte ad ovest e di queste, una è dotata di balcone. La restante camera, il bagno dotato di finestra, e la cucina dotata di balcone, si trovano sul lato est del cortile.

I vari ambienti sono serviti da un lungo corridoio centrale.

La superficie convenzionale (ottenuta rendendo omogenea la superficie dei balconi, l'ingombro pareti e la cantina) è di mq. 120.

Il bagno e la cucina sono attrezzati e rifiniti con materiali di qualità normale. Le pareti delle stanze e del corridoio presentano caratteristiche estetiche di livello superiore all'ordinario.

Si rileva che l'appartamento è dotato di tutti gli impianti efficienti: elettrico, idraulico, termico, climatizzazione e di attrezzature antincendio.

Il condominio in cui è situato l'immobile è stato edificato negli anni 30 del 1900, è costituito da n.9 piani fuori terra, con ascensore condominiale, servoscala per il superamento di due gradini nell'atrio.

## 2. SUPERFICIE IMMOBILIARE:

- Superficie residenziale al Piano 1 – A3: **mq 115** circa;
- Superficie piano S-1\_C2: Cantina/Magazzino **mq 3** circa;

## 3. VERIFICA DELLA STATO DELL'IMMOBILE:

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, sia all'interno dell'unità residenziale oggetto di perizia, sia nelle parti comuni interne ed i prospetti esterni del Condominio.

I materiali di rifinitura sono di fascia medio/alta. L'appartamento è provvisto di inferriate a protezione delle aperture perimetrali. Gli infissi esterni sono in alluminio di tipo recente, il pavimento nelle camere e nel corridoio è in parquet, le porte interne sono in legno di qualità medio/alta, la porta di ingresso ha blindatura a due ante ed il fronte della porta sul vano scala è ancora dell'epoca di costruzione (come per il fronte delle altre unità immobiliari del condominio).

## 4. DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE E CONFORMITA' TRA PLANIMETRIE CATASTALI E STATO DEI LUOGHI

L'immobile oggetto di valutazione è distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 896, P.IIa 109, sub.35 Cat. A3, per una consistenza di 6.5 vani (mq 118 circa).

La planimetria catastale, acquisita in data 04/12/2015 e presentata al Catasto urbano del Comune di Roma dal 31/12/1939.

## 5. CONFORMITA' AUTORIZZATIVA:

La conformità urbanistica dell'immobile è garantita dall'accatastamento di impianto, depositato presso il Catasto urbano di Roma in data 31/12/1939. Concessione edilizia n.30 del 12 ottobre 1939;

## 6. VERIFICHE DEGLI ATTI ISCRITTI E TRASCRITTI FINO ALLA DATA DEL TITOLO DI ACQUISTO TRASCRITTO IN DATA ANTERIORE AL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:

In merito alla verifica degli Atti di iscrizione e trascrizione verificati per mezzo ispezione ipotecaria n. T1 84954 del 16/07/2025, risulta gravato dalle seguenti formalità:

- 1) ISCRIZIONE del 30/04/2008 - Registro Particolare 11033 Registro Generale 54870 Pubblico ufficiale PAPI MARCO Repertorio 113705/32272 del 29/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 8225 del 12/04/2021;

- 2) TRASCRIZIONE del 30/11/2011 – Registro Particolare 84128 Registro Generale 132460 Pubblico ufficiale ROSA GIANLUCA Repertorio 3818/2546 del 17/11/2011 ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota disponibile in formato elettronico;
- 3) TRASCRIZIONE del 13/01/2016 - Registro Particolare 1785 Registro Generale 2666 Pubblico ufficiale PARMEGIANI GIOVANNI Repertorio 94694/28892 del 23/12/2015 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico;
- 4) TRASCRIZIONE del 08/03/2016 - Registro Particolare 17227 Registro Generale 24966 Pubblico ufficiale PARMEGIANI GIOVANNI Repertorio 94983/29067 del 19/02/2016 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico;
- 5) TRASCRIZIONE del 12/04/2018 - Registro Particolare 29833 Registro Generale 41977 Pubblico ufficiale PAPI MARCO Repertorio 137404/46753 del 03/04/2018 ATTO TRA VIVI - CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico;
- 6) ISCRIZIONE del 14/06/2018 - Registro Particolare 12432 Registro Generale 69302 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 12047/9718 del 13/06/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico;
- 7) ISCRIZIONE del 12/04/2021 - Registro Particolare 8225 Registro Generale 45641 Pubblico ufficiale PAPI MARCO Repertorio 113705/32272 del 29/04/2008 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 11033 del 2008.

#### ACCERTAMENTI VARI:

Si è inoltre accertato che:

- L'immobile risulta libero;
- L'immobile non è vincolato dal punto di vista artistico e storico ai sensi del D.Lg. n.42/04;

### **STIMA DEGLI IMMOBILI**

#### CRITERI DI STIMA

La stima degli immobili è stata effettuata sulla base di un'indagine comparativa, per tipologie similari presenti sul mercato immobiliare di Roma e i valori delle quotazioni immobiliari del Comune sopra indicato tratte dalla banca dati dell'Agenzia del territorio.

Da cui:

- La quotazione immobiliare, relativa ad unità residenziali (civili abitazioni), tratte dai valori desunti dai dati forniti dall'Agenzia del territorio per il secondo semestre 2024, sono comprese tra un valore minimo di

€ 3.100,00 e un valore massimo di € 4.300,00;

- La quotazione immobiliare, relativa box o similari, tratte dai valori desunti dai dati forniti dall'Agenzia del territorio per il secondo semestre 2024, sono comprese tra un valore minimo di € 1.950,00 e un valore massimo di € 2.800,00;
- La quotazione desunta da indagine di mercato per immobili residenziali similari relativo alle unità residenziali è di € 4.324,55.
- La quotazione desunta da indagine di mercato per le cantine e similari è di € 1096,00 al mq.

Il prezzo di stima è tratto dalla media del valore di mercato e il valore desunto dai dati forniti dall'Agenzia del territorio.

### **STIMA DELL'IMMOBILE SECONDO I VALORI OMI secondo trimestre 2024**

DATI RELATIVI ALLE SUPERFICI PER DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

- Residenza A3: mq 115;
- Pertinenza/Cantina: mq 3.

#### **Valutazione del fabbricato Residenziale A3**

- Prezzo medio al mq della porzione residenziale A3 - OMI secondo trimestre 2024: **€ 4324,50;**

da cui, il valore del residenziale A3:

(mq 115 x € 4.300,00) = € 494.500,00

#### **Valutazione della pertinenza esterna**

- Il valore della pertinenza/ Cantina C2 - OMI secondo trimestre 2024: **€ 1096,00;**

da cui, il valore del residenziale A3:

(mq 3 x € 1.950,00) = € 5.850,00

**Dato quanto sopra valutato, il valore di stima complessivo dell'immobile risulta pari ad € 494.500,00+ € 5.850,00=€ 500.350,00**

### **STIMA DELL'IMMOBILE SECONDO DI MERCATO ALLA DATA DEL 15/07/2025**

#### **Valutazione del fabbricato Residenziale A3**

- Prezzo medio al mq della porzione residenziale A3 - OMI secondo trimestre 2024: **€ 4324,50;**

*mp*

da cui, il valore del residenziale A3:  
(mq 115 x € 4324,50) = € 497.317,50

**Valutazione della pertinenza esterna**

- Il valore della pertinenza/ Cantina C2 - OMI secondo trimestre 2024:  
**€ 1096,00;**
- da cui, il valore del residenziale A3:
- (mq 3 x € 1.096,00) = € 3.288,00

**Dato quanto sopra valutato, il valore di stima complessivo dell'immobile risulta pari ad € 497.317,50+ € 3.288,00=€ 500.605,50**

**IL VALORE MEDIO DI STIMA TRA I PREZZI DESUNTI DALLA BANCA DATI OMI E I PREZZI DI MERCATO CORRISPONDONO A:**

**(€ 500.605,50 + € 500.350,00)/2=€ 500.477,75**

Roma 16/07/2025

In fede

Arch. Mauro Brugnoli



Si allega:

- Documentazione fotografica;
- Visura catastale storica;
- Planimetria catastale di impianto;
- ispezione ipotecaria n. T1 84954 del 16/07/2025