

=====
Geom. Giovanni Varzi
Albo Geometri Roma n° 8835
Albo dei C.T.U. del Tribunale di Roma dal 1995
e-mail: studiotecnicovarzi@yahoo.it
Via Cola di Rienzo, 265 – Roma
Cell. 348/5811215
=====

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione Fallimentare

FALL. n. 34/2020 “SOMILO IMMOBILIARE” S.r.l.

G.D. Dott.ssa F. Miccio - Curatore Avv. T. Marvasi

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa:

Il sottoscritto Geometra Giovanni Varzi, con studio in Roma, Via Cola di Rienzo n° 265, iscritto all’Albo Professionale dei Geometri di Roma al n. 8835 ed all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma dal 1995, in data 16 giugno 2023 ha ricevuto comunicazione da parte dello Studio dell’Avv. Tommaso Marvasi, nella sua qualità di curatore fallimentare, di “(...) *di voler integrare la perizia già redatta per i posti auto con la descrizione e stima di tale particella così da poterla cedere al più presto*”.

La p.lla in questione è la n. 1085 del foglio 10 sita in Comune di Frascati, località “Spinoretico”, Via di Vermicino (in catasto s.n.c.).

Descrizione dei luoghi:

Da quanto visionato nel corso del sopralluogo effettuato, si rileva che la particella in questione è sostanzialmente uno stradello di collegamento allo stato naturale, cioè privo di asfalto.

Seguono fotografie:



Dati catastali:

La particella catastale in questione è così censita presso il Catasto di Frascati (RM): foglio 10, p.lla 1085, qualità vigneto, classe 2, superficie are 00 ca 93 (mq. 93), Reddito Dominicale euro 2,64 Reddito Agrario euro 0,74, proviene da frazionamento del 04/08/2015 Pratica n. RM0543976 in atti dal 04/08/2015 presentato il 04/08/2015 (n. 543976.1/2015).

In catasto detta particella 1085 risulta intestata al 50% alla società fallita Somilo Immobiliare Società a responsabilità limitata Sede in Roma (RM) C.F. 12351571000 e per il restante 50% (1/2) alla CHI.MA.Costruzioni Edili Srl sede in Frascati (RM) C.F. 11276441000.

Si allega Visura Catastale storica ed estratto di mappa.

Risposta al quesito:

La particolarità dell'ubicazione del lotto di terreno in questione e le sue caratteristiche, la presenza di servitù nonché l'esigua dimensione in visura (93 mq), non consente di eseguire una stima tramite l'applicazione dei consueti metodi "comparativi" che risulterebbero assai fuorvianti poiché prendono in considerazioni aree di mercato più estese di quella oggi di nostro interesse.

Come detto la p.lla 1085 è ubicata all'interno di un compendio immobiliare, in una zona di nuova edificazione ancora da completare quantomeno per ciò che concerne le strade, marciapiedi e illuminazione.

È quindi possibile ritenere che, allo stato, gli unici aspiranti acquirenti possano essere gli stessi condomini proprietari degli adiacenti villini ai quali peraltro si accede da detta fascia di terreno. Questa condizione indubbiamente limita molto l'appetibilità commerciale e quindi il relativo prezzo.

Anche sulla base di alcune informazioni assunte in loco il giorno del sopralluogo peritale, considerate le attuali caratteristiche ubicative, lo scrivente CTU ritiene

che la p.lla 1085 può avere un valore all'attualità pari ad **euro 500,00** (cinquecento/00).

Allegati.

- Documentazione catastale e fotografie (nel corpo del testo)

Si rassegna la presente relazione tecnica, costituita da n. 4 pagine e da allegati come da elenco che precede.

Roma lì 20 giugno 2023

Il C.T.U.
Geometra Giovanni Varzi



N=-10900

E=16000

1 Particella: 1128

11-Apr-2023 12:14:51
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtocollo pratica T134089/2023

Comune: (RM) FRASCATI
Foglio: 10

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2023

Dati della richiesta	Comune di FRASCATI (Codice:D773)
Catasto Terreni	Provincia di ROMA
	Foglio: 10 Particella: 1085

INTESTATI

1	SOMILO IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede in ROMA (RM)	12351571000*	(1) Proprieta' 1/2
2	CHI.MA.COSTRUZIONI EDILI SRL Sede in FRASCATI (RM)	11276441000*	(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 04/08/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	10	1085		-	VIGNETO 2	00 93		Euro 2,64	Euro 0,74	FRAZIONAMENTO del 04/08/2015 Pratica n. RM0543976 in atti dal 04/08/2015 presentato il 04/08/2015 (n. 543976.1/2015)
Notifica					Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:10 Particella:159 ; Foglio:10 Particella:561 ; Foglio:10 Particella:631 ; Foglio:10 Particella:656 ; Foglio:10 Particella:659 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:10 Particella:1086 ; Foglio:10 Particella:1087 ; Foglio:10 Particella:1088 ; Foglio:10 Particella:1089 ; Foglio:10 Particella:1090 ; Foglio:10 Particella:1091 ; Foglio:10 Particella:1092 ; Foglio:10 Particella:1093 ;

Foglio:10 Particella:1094 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/04/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOMILO IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede in ROMA (RM)	12351571000*	(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA		Atto del 13/04/2016 Pubblico ufficiale D'ERRICO MAURIZIO Sede FRASCATI (RM) Repertorio n. 28440 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 12970.2/2016 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 26/04/2016	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2023

Situazione degli intestati dal 21/12/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CHI.MA.COSTRUZIONI EDILI SRLSede in FRASCATI (RM)	11276441000*	(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA Atto del 21/12/2015 Pubblico ufficiale GAMBERALE ALEX Sede MARINO (RM) Repertorio n. 74947 Registrazione Volume 1T - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 220.2/2016 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 07/01/2016			

Situazione degli intestati dal 04/08/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FG COSTRUZIONI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATASede in ROMA (RM)	12351571000*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 13/04/2016
2	NAZZI Franca nata a ROMA (RM) il 16/08/1947	NZZFNC47M56H501N*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 21/12/2015
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 04/08/2015 Pratica n. RM0543976 in atti dal 04/08/2015 presentato il 04/08/2015 (n. 543976.1/2015)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/02/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	10	659		-	VIGNETO 2	07 68		Euro 21,82 L. 42.240	Euro 6,15 L. 11.904	FRAZIONAMENTO del 11/02/1985 in atti dal 28/11/1988 (n. 110285)
Notifica					Partita	6640				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:10 Particella:159 ; Foglio:10 Particella:657 ; Foglio:10 Particella:658 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/03/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FG COSTRUZIONI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATASede in ROMA (RM)	12351571000*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 04/08/2015
2	NAZZI Franca nata a ROMA (RM) il 16/08/1947	NZZFNC47M56H501N*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 04/08/2015
DATI DERIVANTI DA Atto del 27/03/2014 Pubblico ufficiale CAPECELATRO Sede VELLETRI (RM) Repertorio n. 82299 - VENDITA Voltura n. 42302.1/2015 - Pratica n. RM0467435 in atti dal 02/07/2015			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2023

Situazione degli intestati dal 07/05/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NAZZI Franca nata a ROMA (RM) il 16/08/1947	NZZFNC47M56H501N*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 27/03/2014
2	NAZZI Rita nata a ROMA (RM) il 16/11/1952	NZZRTI52S56H501S*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 27/03/2014
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 07/05/2013 Pubblico ufficiale MAURIZIO D'ERRICO Sede FRASCATI (RM) Repertorio n. 26434 - UU Sede FRASCATI (RM) Registrazione registrato in data 15/05/2013 - AFFRANCAZIONE Voltura n. 58782.2/2013 - Pratica n. RM0595627 in atti dal 01/08/2013	

Situazione degli intestati dal 07/05/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NAZZI Rita nata a ROMA (RM) il 16/11/1952	NZZRTI52S56H501S*	(4) Diritto del concedente 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 07/05/2013
DATI DERIVANTI DA		Atto del 07/05/2013 Pubblico ufficiale D'ERRICO MAURIZIO Sede FRASCATI (RM) Repertorio n. 26434 - AFFRANCAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 14371.2/2013 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 15/05/2013	

Situazione degli intestati dal 05/11/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FRASCATISede in FRASCATI (RM)	84000770580*	(4) Diritto del concedente 1/2 fino al 07/05/2013
2	NAZZI Franca nata a ROMA (RM) il 16/08/1947	NZZFNC47M56H501N*	(4) Diritto del concedente 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 07/05/2013
DATI DERIVANTI DA		Atto del 05/11/2012 Pubblico ufficiale TAVASSI GIORGIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 127961 - AFFRANCAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 34920.2/2012 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 09/11/2012	

Situazione degli intestati dal 15/06/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NAZZI Franca nata a ROMA (RM) il 16/08/1947	NZZFNC47M56H501N*	(1S) Proprieta' superficaria 1/2 fino al 05/11/2012
2	NAZZI Rita nata a ROMA (RM) il 16/11/1952	NZZRTI52S56H501S*	(1S) Proprieta' superficaria 1/2 fino al 05/11/2012
3	COMUNE DI FRASCATISede in FRASCATI (RM)	84000770580*	(4) Diritto del concedente 1/1 fino al 05/11/2012
DATI DERIVANTI DA		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 15/06/1994 Pubblico ufficiale NAZZI Sede ROMA (RM) - SC Sede ROMA (RM) Registrazione registrato in data 22/05/2013 - RIUNIONE USUFRUTTO DI MASTRANTONIO MARIA Voltura n. 55369.2/2013 - Pratica n. RM0566029 in atti dal 22/07/2013	

Situazione degli intestati dal 15/06/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NAZZI Rita nata a ROMA (RM) il 16/11/1952	NZZRTI52S56H501S*	(5) Enfiteusi 1/2 livellaria per 1/2 fino al 07/05/2013
2	NAZZI Franca nata a ROMA (RM) il 16/08/1947	NZZFNC47M56H501N*	(5) Enfiteusi 1/2 livellaria per 1/2 fino al 07/05/2013

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2023

3	COMUNE DI FRASCATI Sede in FRASCATI (RM)	84000770580*	(4) Diritto del concedente 1/1 fino al 15/06/1994
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/06/1994 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 10731.1/2003 - Pratica n. 467211 in atti dal 24/04/2003	

Situazione degli intestati dal 25/07/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NAZZI Franca nata a ROMA (RM) il 16/08/1947	NZZFNC47M56H501N*	(2S) Nuda proprieta' superficiaria 1/2 fino al 15/06/1994
2	NAZZI Rita nata a ROMA (RM) il 16/11/1952	NZZRTI52S56H501S*	(2S) Nuda proprieta' superficiaria 1/2 fino al 15/06/1994
3	MASTRANTONIO Maria nata a SAN VITO ROMANO (RM) il 13/12/1922	MSTMRA22T53I400R*	(8S) Usufrutto su proprieta' superficiaria 1/1 fino al 15/06/1994
4	COMUNE DI FRASCATI Sede in FRASCATI (RM)	84000770580*	(4) Diritto del concedente 1/1 fino al 15/06/1994
DATI DERIVANTI DA		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 25/07/1985 Pubblico ufficiale NAZZI Sede ROMA (RM) - SC Sede ROMA (RM) Registrazione registrato in data 22/05/2013 - RIUNIONE USUFRUTTO DI NAZZI PIETRO Voltura n. 55367.2/2013 - Pratica n. RM0566022 in atti dal 22/07/2013	

Situazione degli intestati dal 16/05/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MASTRANTONIO Maria nata a SAN VITO ROMANO (RM) il 13/12/1922	MSTMRA22T53I400R*	(99) Da verificare usufrut. con accresc. livellario per 1/4 fino al 25/07/1985
2	NAZI Pietro nato a ROMA (RM) il 06/05/1915	NZAPTR15E06H501L*	(99) Da verificare usufrut. con accresc. livellario per 1/4 fino al 25/07/1985
3	NAZZI Rita nata a ROMA (RM) il 16/11/1952	NZZRTI52S56H501S*	(21) Livellario per 2/4 fino al 25/07/1985
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/05/1985 Pubblico ufficiale GIUSEPPE TADDEI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 7162 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 20810 registrato in data 31/05/1985 - Voltura n. 827687 in atti dal 28/11/1988	

Situazione degli intestati dal 16/05/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NAZZI Franca nata a ROMA (RM) il 16/08/1947	NZZFNC47M56H501N*	(21) Livellario per 2/4 fino al 16/05/1985
2	MASTRANTONIO Maria nata a SAN VITO ROMANO (RM) il 13/12/1922	MSTMRA22T53I400R*	(99) Da verificare usufr. con dirit. accresc. livellario per 1/4 fino al 16/05/1985
3	NAZI Pietro nato a ROMA (RM) il 06/05/1915	NZAPTR15E06H501L*	(99) Da verificare usufr. con dirit. accresc. livellario per 1/4 fino al 16/05/1985
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/05/1985 Pubblico ufficiale GIUSEPPE TADDEI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 7161 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 20807 registrato in data 31/05/1985 - Voltura n. 827587 in atti dal 28/11/1988	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2023

Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/02/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FRASCATI	*	(4) Diritto del concedente fino al 15/06/1994
2	NARRI Pietro nato a ROMA (RM) il 06/05/1915		(20) Livellario fino al 16/05/1985
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 11/02/1985 in atti dal 28/11/1988 (n. 110285)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/02/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	10	159		-	VIGNETO 2	96 26		L. 529.430	L. 149.203	VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/02/1985 in atti dal 28/11/1988 (n. 110285)
Notifica					Partita	6640				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:10 Particella:158 ;

Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/02/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	10	159		-	VIGNETO 2	96 26		L. 529.430	L. 149.203	VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/02/1985 in atti dal 28/11/1988 (n. 110285)
Notifica					Partita	6640				
Annotazioni		di stadio: COMPRENDE LA PLLA 563 E PARTE DELLA PLLA 631;VARIATA CON LA PLLA 158								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:10 Particella:158 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	10	159		-	VIGNETO 2	65 54		L. 360.470	L. 101.587	Impianto meccanografico del 02/03/1985

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2023

Notifica		Partita	6640		
----------	--	---------	------	--	--

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FRASCATI	*	(4) Diritto del concedente fino al 05/11/2012
2	NARRI Pietro nato a ROMA (RM) il 06/05/1915		(20) Livellario fino al 16/05/1985
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 02/03/1985	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.