

=====
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. 284/2016 “PARCO DEI QUINTILI” S.r.l.

G.D. Dott.ssa A. Coluccio - Curatore Avv. T. Marvasi

Relazione di stima dei posti auto

Via Appia Nuova 1031 - Roma



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 7 luglio 2022 ha ricevuto comunicazione da parte dell'Avv. Tommaso Marvasi, nella sua qualità di curatore fallimentare, di essere stato nominato C.T.U. nell'ambito della procedura indicata in epigrafie.

Espletata una prima consulenza tecnica, il Curatore della procedura fallimentare, nell'istanza al GD del 22 marzo 2023 poi autorizzata dal predetto Giudice, chiedeva: " (...) ***Alla S.V. Ill.ma di voler autorizzare la nomina del Geom. Giovanni Varzi (C.F. VRZGNN64S14H501U) con studio in Roma, Via Cola di Rienzo n. 265 quale tecnico da incaricare per la redazione della relazione di stima dei posti auto di cui in premessa.***"

Identificazione catastali:

I sei posti auto scoperti sono stati così individuati in catasto dal notaio Agostino nella sua relazione al ventennio allegato doc. 1.

La sottoscritta Dott. **Stefania AGOSTINO**, Notaio in Roma, con studio in Viale Giulio Cesare n.62, iscritta presso il Collegio del Distretto Notarile di Roma, con riferimento alle porzioni immobiliari site in comune di Roma, distinte al catasto urbano di detto comune come segue:

- 1) al foglio 968, particella 92, sub. 594, z.c. 5, Via Appia Nuova n. 1031, int. 10, p. T, cat. C/6, classe 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, R.C. € 45,86;
- 2) al foglio 968, particella 92, sub. 595, z.c. 5, Via Appia Nuova n. 1031, int. 11, p. T, cat. C/6, classe 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, R.C. € 45,86;
- 3) al foglio 968, particella 92, sub. 597, z.c. 5, Via Appia Nuova n. 1031, int. 13, p. T, cat. C/6, classe 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, R.C. € 45,86;
- 4) al foglio 968, particella 92, sub. 599, z.c. 5, Via Appia Nuova n. 1031, int. 15, p. T, cat. C/6, classe 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, R.C. € 45,86;
- 5) al foglio 968, particella 92, sub. 600, z.c. 5, Via Appia Nuova n. 1031, int. 16, p. T, cat. C/6, classe 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, R.C. € 45,86;
- 6) al foglio 968, particella 92, sub. 601, z.c. 5, Via Appia Nuova n. 1031, int. 17, p. T, cat. C/6, classe 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, R.C. € 45,86;

Tutte e 6 i posti auto sono attualmente intestati in catasto a: PARCO DEI QUINTILI Società a Responsabilità Limitata – C.F. 08438461009 - Proprietà 1/1. Si allegano le relative visure catastali eseguite il 14.12.2023 e l'elaborato planimetrico che consente l'individuazione dei posti auto.

Attività svolta/Documenti esaminati:

Per poter rispondere al quesito posto, preliminarmente si sono ricevute utili informazioni dal Curatore fallimentare Avv. Marvasi.

È stata consegnata ed esaminata anche la certificazione al ventennio del notaio Stefania Agostino di Roma datata 8.11.2023.

Lo scrivente ha inoltre eseguito un sopralluogo peritale nella data del 13.12.2023 ed un accesso agli atti del Catasto acquisendo documentazione che si allega alla presente insieme ad un rilievo fotografico.

Esito del sopralluogo - Descrizione dei luoghi:

Nel corso del sopralluogo effettuato il 13.12.2023 si è rilevato che la realizzazione del complesso immobiliare del quale fanno parte i sei posti auto scoperti oggetto di stima è completata.

All'interno del compendio immobiliare è presente un viale di ingresso nel quale sono presenti i 6 posti auto di odierno interesse.

I 6 posti auto in questione, come anche tutti gli altri del condominio, non hanno delimitazioni e/o segnalazioni chiare "a terra" che ne consentano una esatta individuazione sul posto.

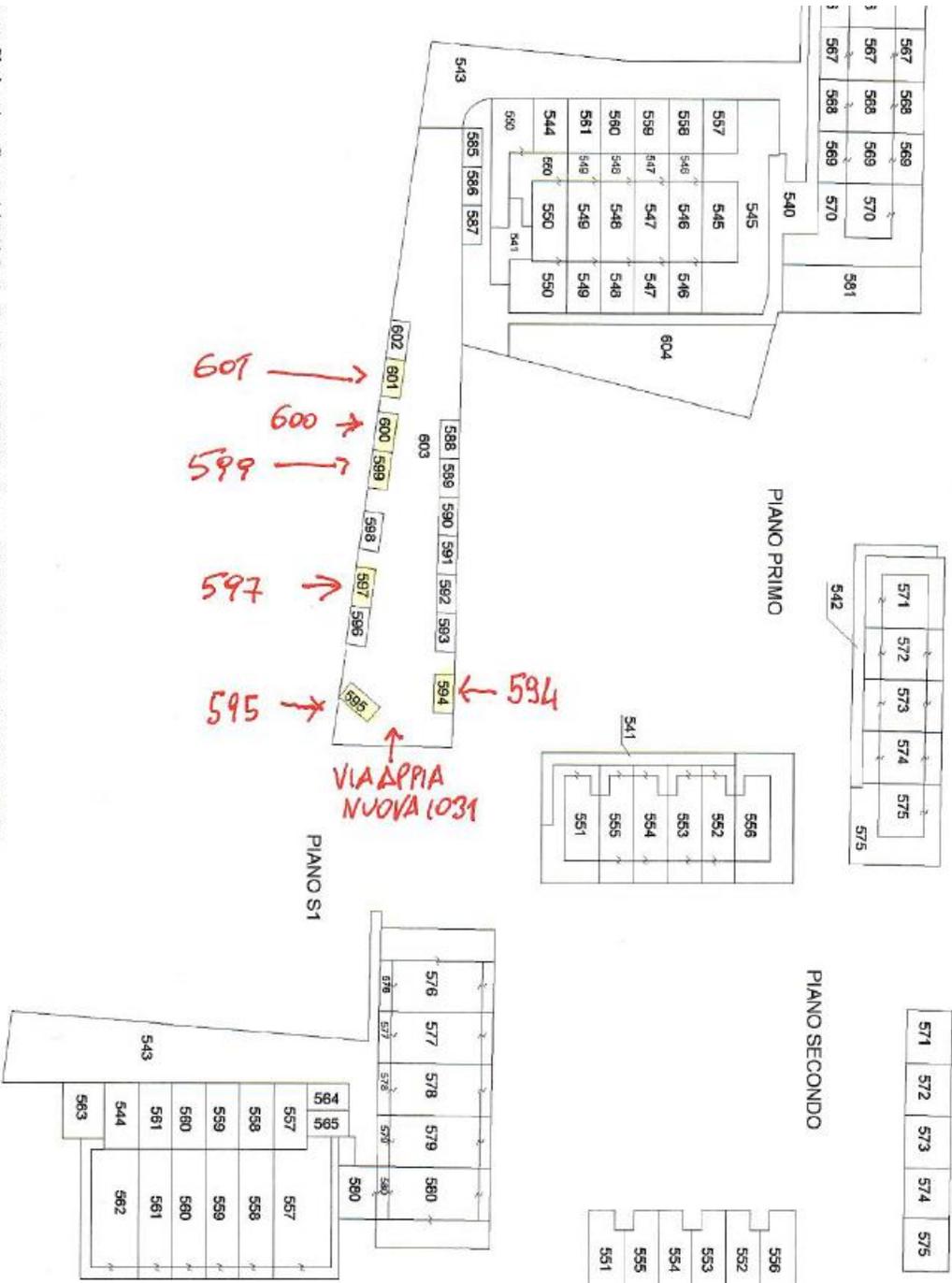
Segue stralcio planimetrico esplicativo e fotografie:

n.b.: in giallo sono evidenziati i posti auto oggetto della odierna perizia.

Stralcio planimetrico

**zila del territorio
TO FABBRICATI
di Roma**

ELABORATO PLANIMETRICO Compiato da: **Stelio Maurizio** Istituto all'Albo: **Architetti** Prov. Roma II.
 Comune di Roma Sezione: Foglio: **988** Particella: **92** P.ROMA/778/92 07/04/2009 del.
 Descrizione grafica dei subaltri Tipo: **Mappe n.** del. Scala **1 : 500**



Architettura - Catasto del Edilizio - Situazione al 18/12/2023 - Comune di ROMA (RM01) - Foglio 968 Particella 92

Seguono fotografie esplicative



Figura 1: vista dall'ingresso di Via Appia Nuova 1031

Sul lato sinistro del viale rispetto all'ingresso da Via Appia 1031 sono presenti un paio di grandi alberi che, a causa dell'assenza di chiare delimitazioni, non si comprende se occupano e in che parte alcuni posti auto oggetto di stima. Esaminando però l'elaborato planimetrico (cfr. allegato) appaiono due spazi bianchi che sembrerebbe tener conto dell'ingombro del tronco degli alberi. Per poter accertare tale evento si renderebbe necessario eseguire un rilievo topografico dei luoghi e, considerato l'elevato costo del rilievo rispetto al valore del compendio da stimare, si resta a disposizione per l'esecuzione dell'eventuale espletamento.



Figura 2: vista dall'interno verso Via Appia Nuova 1031



Figura 3: come sopra - particolare



Figura 4: vista dall'interno verso Via Appia Nuova

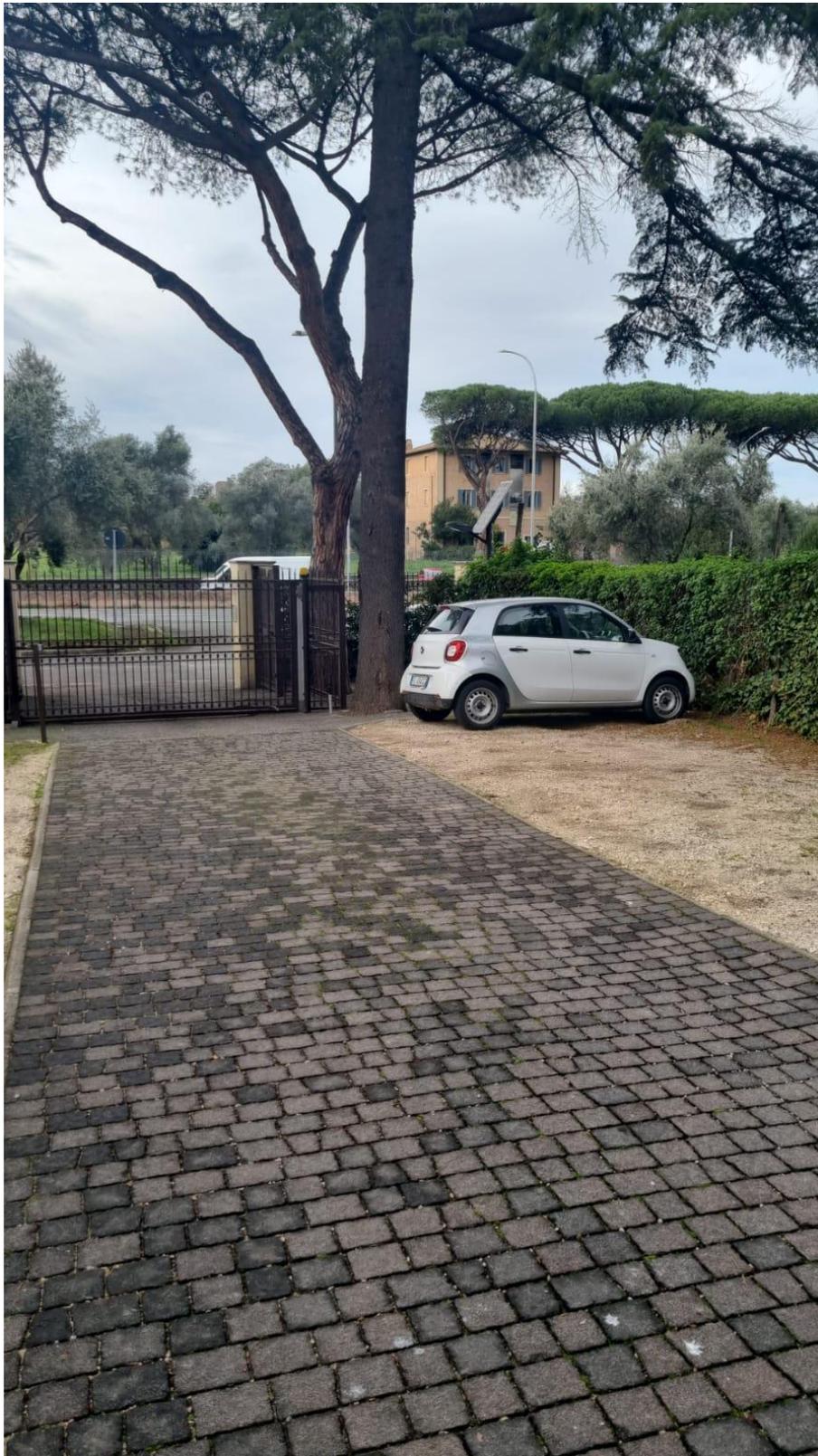


Figura 5: come precedente - particolare

Risposta al quesito – Stima all'attualità dei posti auto:

La particolarità dell'ubicazione dei 6 posti auto scoperti non consente di eseguire una stima tramite l'applicazione dei consueti metodi "comparativi" che risulterebbero assai fuorvianti poiché quest'ultimi prendono in considerazioni aree di mercato più estese di quella oggi di nostro interesse.

Come detto i 6 posti auto scoperti sono ubicati all'interno di un definito compendio immobiliare, chiuso da cancello, in una zona di recente edificazione ed in un quartiere periferico rispetto al centro città. È quindi possibile ritenere che, allo stato, gli unici aspiranti acquirenti possano essere gli stessi condomini proprietari degli appartamenti presenti nel menzionato complesso immobiliare che peraltro avranno sicuramente già in proprietà o uso degli altri posti auto, come anche rappresentato da un condominio allo scrivente che ha consentito l'accesso il giorno del sopralluogo tecnico. Questa condizione indubbiamente "distorce" in un certo senso le libere contrattazioni, su cui si basano per l'appunto i metodi di stima comparativi, e quindi limita molto l'appetibilità commerciale e il prezzo di ogni posto auto.

Anche sulla base di alcune informazioni assunte in loco il giorno del sopralluogo peritale, considerate le attuali caratteristiche ubicative, lo scrivente CTU ritiene che ogni posto auto scoperto possa avere un valore all'attualità pari ad **euro 6.000,00** (seimila/00) che peraltro in linea con i valori del listino O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate che indica un valore attuale per posti auto scoperti ricompreso tra euro 450 ed euro 650 al mq. (catastalmente i 6 posti auto hanno tutti la stessa superficie di mq. 12).

Allegati.

- Rilievo fotografico (all'interno del testo)
- Certificazione al ventennio del notaio Agostino di Roma;

- Elaborato planimetrico del lotto nel quale sono ubicati i posti auto;
- Visura catastale aggiornata.

Si rassegna la presente relazione tecnica, costituita da n. 12 pagine e da allegati come da elenco che precede.

Roma lì 18 dicembre 2023

Il C.T.U.
Geometra Giovanni Varzi



Stefania Agostino Notaio
V.le Giulio Cesare n.62
00192 Roma
Tel.0639741414 - 0639761038
Tel/Fax 0639731402
e-mail: sagostino@notariato.it

CERTIFICAZIONE

La sottoscritta Dott. **Stefania AGOSTINO**, Notaio in Roma, con studio in Viale Giulio Cesare n.62, iscritta presso il Collegio del Distretto Notarile di Roma, con riferimento alle porzioni immobiliari site in comune di Roma, distinte al catasto urbano di detto comune come segue:

- 1) al foglio 968, particella 92, sub. 594, z.c. 5, Via Appia Nuova n. 1031, int. 10, p. T, cat. C/6, classe 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, R.C. € 45,86;
- 2) al foglio 968, particella 92, sub. 595, z.c. 5, Via Appia Nuova n. 1031, int. 11, p. T, cat. C/6, classe 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, R.C. € 45,86;
- 3) al foglio 968, particella 92, sub. 597, z.c. 5, Via Appia Nuova n. 1031, int. 13, p. T, cat. C/6, classe 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, R.C. € 45,86;
- 4) al foglio 968, particella 92, sub. 599, z.c. 5, Via Appia Nuova n. 1031, int. 15, p. T, cat. C/6, classe 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, R.C. € 45,86;
- 5) al foglio 968, particella 92, sub. 600, z.c. 5, Via Appia Nuova n. 1031, int. 16, p. T, cat. C/6, classe 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, R.C. € 45,86;
- 6) al foglio 968, particella 92, sub. 601, z.c. 5, Via Appia Nuova n. 1031, int. 17, p. T, cat. C/6, classe 3, mq. 12, superficie catastale mq. 12, R.C. € 45,86;

CERTIFICA

che, dalla consultazione dei registri immobiliari e dalle altre indagini necessarie e del caso dalla medesima esperite, che nel ventennio anteriore alla data del **24 luglio 2012** e sino alla data del **06 novembre 2023** risultano le seguenti formalità:

- trascrizione del **7 aprile 2005**, n.26346 di formalità del contratto prelimina-



re di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Pierpaolo SINISCALCHI già di Roma, del 04 aprile 2005, rep.n.64111, con il quale la "I.R.P.E.M. INGG. RICCI PELLEGRINI ELETTO MECCANICA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Roma, codice fiscale 00423120583, prometteva di vendere alla "PARCO DEI QUINTILI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" le porzioni immobiliari site in Comune di Roma, Via Appia Nuova nn.1031 e 1043, distinte al Catasto Urbano di detto Comune al foglio 968, particelle 195, 48, 1002 e 830 e foglio 968, particella 92, sub.502 (enti urbani) ;

- trascrizione del 02 luglio 2005, n.50987 di formalità, dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Pierpaolo SINISCALCHI già di Roma del 28 giugno 2005, Rep.n.64635, con il quale la "I.R.P.E.M. INGG. RICCI PELLEGRINI ELETTO MECCANICA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Roma, codice fiscale 00423120583, vendeva alla "PARCO DEI QUINTILI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" le porzioni immobiliari site in Comune di Roma Via Appia Nuova nn.1031 e 1043, distinte al Catasto Urbano di detto Comune al foglio 968, particelle:

- 48, sub.501, 195 sub 501 e 830 sub.501, Cat.D/7;

- 829 sub.501, Cat.A/4 e la porzione immobiliare in Comune di Roma, Via Appia Nuova nn.1031 e 1043 distinta al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 968, particella 1002 (ente urbano senza redditi);

- trascrizione del 4 agosto 2007, n.58043 di formalità dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito del Notaio Marcello BRUNELLI di Roma del 02 agosto 2007, rep.n.48167, con il quale la "PARCO DEI QUINTILI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" si obbligava nei confronti del Comune di Roma a vincolare l'area urbana distinta al catasto urbano di Roma al foglio 968, particella 48, sub. 501 (ex particelle 830, 195 e 92) ed i terreni distinti al catasto terreni di Roma al foglio 968 particelle 829 e 1002 a servizio della costruzione di cui al progetto presentato il 24 ottobre 2005, prot. n. 69134;

- iscrizione ipotecaria del dì 8 febbraio 2008, n.3174 di formalità, per Euro



6.000.000 (seimilioni) a garanzia di un finanziamento di Euro 2.000.000 (duemilioni) concesso con atto a rogito del Notaio Marcello BRUNELLI già di Roma in data 7 febbraio 2008, rep.n.48633, a favore della "Banca Popolare Commercio e Industria" e contro "PARCO DEI QUINTILI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", gravante sulle porzioni immobiliari in oggetto;

- **trascrizione del 04 maggio 2009, n. 31120 di formalità** dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito del notaio Marco Pinardi di Roma del dì 8 aprile 2009, Rep.n. 17031/5100, con il quale la "PARCO DEI QUINTILI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" si obbligava nei confronti del Comune di Roma a vincolare il terreno sul quale insistono tra l'altro le porzioni immobiliari in oggetto a servizio delle opere edilizie di cui alla D.I.A. presentata al Comune di Roma in data 26 febbraio 2008, prot.n. 1126;

- **iscrizione di ipoteca giudiziale del dì 11 novembre 2011, n.24287 di formalità**, per Euro 770.000,00 (settecentosettantamila), in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma del 21 settembre 2011, n.17987 a favore del "Credito Bergamasco SpA" e contro "PARCO DEI QUINTILI Srl", a garanzia di un capitale di complessivi Euro 548.196,70, gravante sulle porzioni immobiliari oggetto della presente;

- **trascrizione del 24 luglio 2012, n.57037 di formalità**, del pignoramento del Tribunale di Roma del 17 maggio 2012, rep.16617 a favore del "Credito Bergamasco SpA" e contro "PARCO DEI QUINTILI Srl", gravante sulle porzioni immobiliari in oggetto;

- **trascrizione del 24 aprile 2023, n.37129 di formalità**, della sentenza di fallimento della "PARCO DEI QUINTILI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" emessa dal Tribunale di Roma, n.351/2016 del 30 marzo 2016.

All' Agenzia del Territorio di Roma, Comune censuario di Roma - Catasto Urbano, gli immobili de quo, risultano intestati a "Parco dei Quintili Società a responsabilità limitata" con sede in Roma, codice fiscale: 08438461009 a seguito di va-



riazione del 2 aprile 2009, Pratica n. RM0456719 in atti dal 2 aprile 2009 unità
afferenti edificate su area urbana. Detta area su cui insistono le porzioni immobi-
liari de quo è identificata al catasto Terreni di Roma a partita 1, al foglio 968,
particella 92, ente urbano, ha. 00.52.90 e comprende le particelle 48, 195, 1002,
830 e 829.

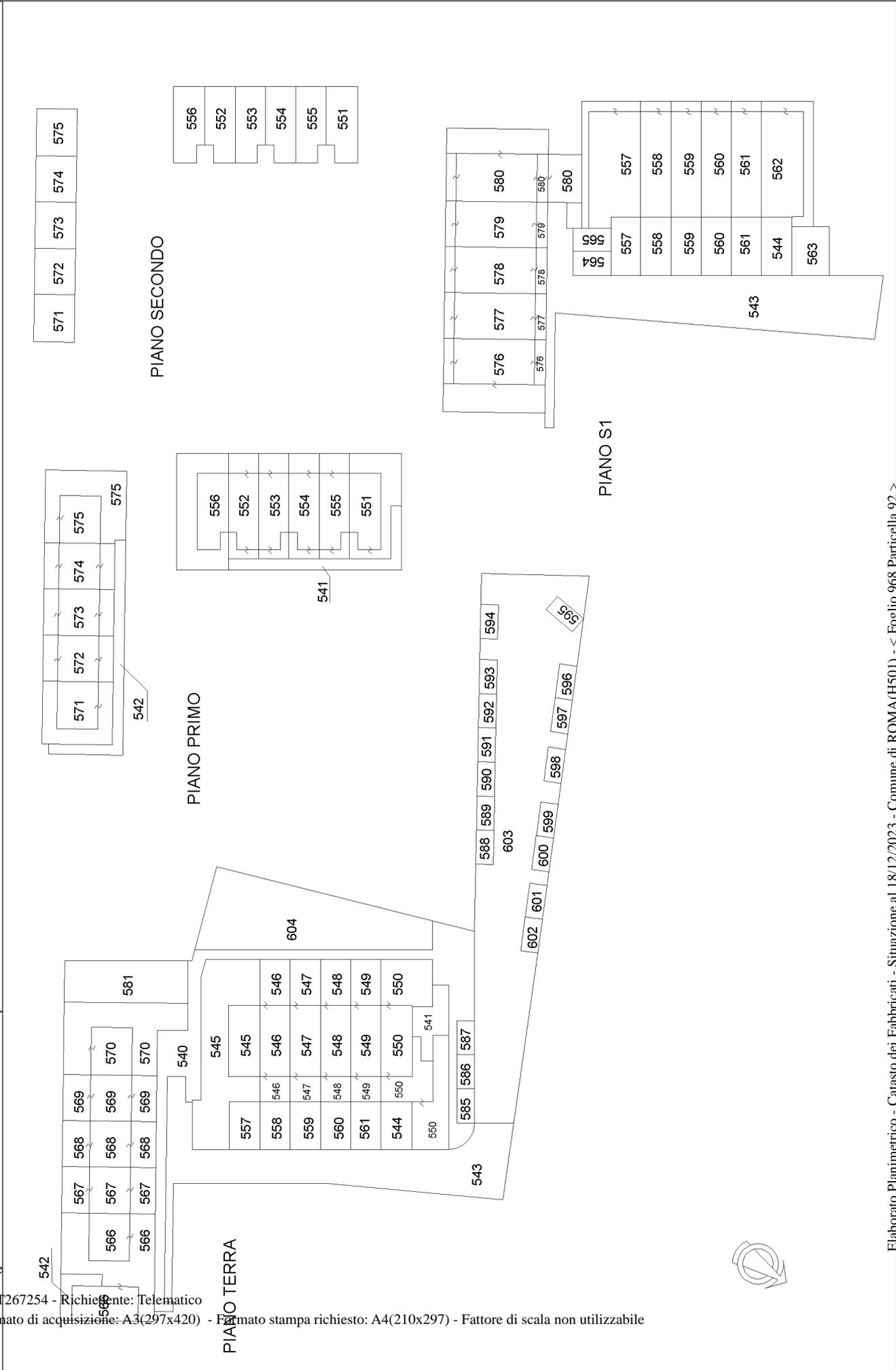
Roma, lì otto novembre duemilaventitre (08.11.2023)

Stefano Agostino




Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Roma

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Basile Maurizio Iscritto all'albo: Architetti Prov. Roma N. 14663
Comune di Roma Sezione: Foglio: 968 Particella: 92 P.R. n. 00977/08pr. 07/04/2009 del
Dimostrazione grafica dei subalberi Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500



Planimetria non catastale

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2023

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ROMA
Soggetto individuato	PARCO DEI QUINTILI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in ROMA (RM) (CF: 08438461009)

1. Immobili siti nel Comune di ROMA (Codice H501) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		915	2167	2			F/1		87m ²			VIA QUINZIO FLAMININO n. 13 Piano T (ALTRE) del 11/03/2009 Pratica n. RM0331711 in atti dal 11/03/2009 RIPRISTINO AREA URBANA (n. 2581.1/2009)	

Totale: m² 87

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PARCO DEI QUINTILI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	08438461009*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		(ALTRE) del 11/03/2009 Pratica n. RM0331711 in atti dal 11/03/2009 RIPRISTINO AREA URBANA (n. 2581.1/2009)	

2. Immobili siti nel Comune di ROMA (Codice H501) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		968	92	594	5		C/6	3	12m ²	Totale: 12 m²	Euro 45,86	VIA APPIA NUOVA n. 1031 Interno 10 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		968	92	595	5		C/6	3	12m ²	Totale: 12 m²	Euro 45,86	VIA APPIA NUOVA n. 1031 Interno 11 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
3		968	92	597	5		C/6	3	12m ²	Totale: 12 m ²	Euro 45,86	VIA APPIA NUOVA n. 1031 Interno 13 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		968	92	599	5		C/6	3	12m ²	Totale: 12 m ²	Euro 45,86	VIA APPIA NUOVA n. 1031 Interno 15 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		968	92	600	5		C/6	3	12m ²	Totale: 12 m ²	Euro 45,86	VIA APPIA NUOVA n. 1031 Interno 16 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		968	92	601	5		C/6	3	12m ²	Totale: 12 m ²	Euro 45,86	VIA APPIA NUOVA n. 1031 Interno 17 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Immobile 2: **Annotazione:** Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Immobile 3: **Annotazione:** Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Immobile 4: **Annotazione:** Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Immobile 5: **Annotazione:** Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Immobile 6: **Annotazione:** Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Totale: m² 72 **Rendita:** Euro 275,16

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PARCO DEI QUINTILI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	08438461009*	(1) Proprieta' 1/1

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2023

DATI DERIVANTI DA	del 02/04/2009 Pratica n. RM0456719 in atti dal 02/04/2009 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 32769.1/2009)
--------------------------	---

Totale Generale: m² 159 Rendita: Euro 275,16

Unità immobiliari n. 7

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90