

## Tribunale di Milano - Sezione II fallimentare

---

### Fallimento n. 413/2021 AREE URBANE SRL IN LIQUIDAZIONE

Giudice Delegato Dott.ssa Luisa Vasile

Curatore Ragioniera Adele Antonia Vasilotta

Perito Geom. Luca Mutti

---

### AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI STIMA TERRENI E FABBRICATI IN COMUNE DI ROMA

#### Premesse preliminari

Il sottoscritto geometra Luca Mutti su incarico del Curatore Ragioniera Adele Antonia Vasilotta, ha provveduto in data **19 febbraio 2022** a depositare il primo elaborato peritale riferito ad un complesso di beni immobili in Roma Località Acilia Via Della Tenuta Palocco, n. 10, costituito da due appartamenti, oltre ad un'area pertinenziale e magazzini, occupato in ragione di un preliminare di acquisto, dall'Ing. ~~XXXXXXXXXX~~, documento richiesto a supporto della causa originariamente attivata dal quest'ultimo contro Aree Urbane Srl in bonis, la prossima udienza presso la Corte d'Appello di Roma è il 22 aprile 2024

Il sottoscritto ha depositata in data **21 febbraio 2022** la stima di un gruppo di immobili immediatamente disponibili, ovvero liberi da controversie legali, ubicati nel sempre in Roma ed identificati in:

Lotto A Terreni in Roma località Acilia con accesso dalla Via Dei Pescatori e Via Della Tenuta Palocco

Lotto B Terreni in Roma localizzati in Zona Via Dell'Acqua Traversa – Via Cortina D'Ampezzo – Via Sestriere

Lotto C Terreni ed accessori in Roma via Biagio Petrocelli (zona Via Tuscolana).

La Procedura ha aderito al "bando ricognitivo proposto dal Comune di Roma per il reperimento di immobili - aree ed edifici, da utilizzare per l'atterraggio di consistenze edilizie (diritti edificatori) derivanti da compensazioni urbanistiche, in tale contesto in data **5 dicembre 2022** si è depositata un'istanza presso l'ufficio protocollo del Comune di Roma, nel rispetto delle tempistiche concesse da quest'ultimo, con cui è stato richiesto di confermare l'inserimento delle aree di via Dell'Acqua Traversa – Via Cortina D'Ampezzo – Via Sestriere, Via Petrocelli e quelle in località Acilia, nello strumento urbanistico attualmente vigente, al fine di confermare la trasferibilità dei diritti edificatori sulle aree di proprietà del Fallimento.

Si è trattato di un intervento rafforzativo, in quanto lo strumento urbanistico già prevede che tali aree ricadano in tali ambiti.

Il Curatore, dovendo procedere alla vendita di tutto il patrimonio immobiliare, compreso l'immobile occupato dall'ing. Pirro, ha richiesto allo scrivente di produrre un unico documento in cui venissero inseriti i contenuti tecnici ed economici delle relazioni depositate in data 19 e 21 febbraio 2022, oltre a sottolineare per il lotto B, dell'esistenza della controversia in atto presso la Corte D'Appello di Roma tra il richiamato Ing. ~~XXXXXXXXXX~~ ed Aree Urbane Srl in Liq. e Fallimento.

Da ultimo il Curatore, preso atto delle indicazioni del Giudice Delegato Dott.ssa Luisa Vasile, ha richiesto al sottoscritto di indicare separatamente il lotto riferito alla stima degli immobili occupati dall'Ing. ~~XXXXXXXXXX~~.

La presente relazione recepisce tutte le indicazioni sopra menzionate ed in particolare sono stati costituiti i seguenti lotti omogenei:

**RELAZIONE RIEPILOGATIVA DI TUTTI I BENI UBICATI NEL COMUNE DI ROMA  
DI PROPRIETA' DEL FALLIMENTO AREE URBANE SRL IN LIQUIDAZIONE**

Trattasi di quattro siti tra loro separati ubicati in tre contesti differenti all'interno della città di Roma così identificati:

Lotto A Terreni in Roma località Acilia con accesso dalla Via Dei Pescatori e Via Della Tenuta Palocco

Lotto B immobile costituito da due appartamenti – magazzini - tettoie e box in Roma Località Acilia Via Della Tenuta Palocco, n. 10

Lotto C Terreni in Roma localizzati in Zona Via Dell'Acqua Traversa – Via Cortina D'Ampezzo – Via Sestriere

Lotto D Terreni ed accessori in Roma via Biagio Petrocelli (zona Via Tuscolana)

**Lacollizzazione**

1. I terreni sono localizzati in tre posizioni differenti come rappresentato nella cartografia, in particolare il lotto A e B ricadono nel Municipio X in Località Acilia, il lotto B è nel comparto del Municipio XV mentre il lotto C nel Municipio VII.
2. le aree del lotto A e del Lotto D sono gravate da servitù che rendono li rendono “fondi serventi”, mentre il Lotto C urbanisticamente privo di capacità edificatoria, è denominato “collina INA” è all'interno del Parco dell'Insugherata.
3. Detti terreni non risultano attualmente occupati, ma totalmente recintati, il lotto A ha una superficie di circa mq. 1.300.000 circa ha un andamento pianeggiante ed è accessibile direttamente dalla proprietà confinante di Telecom Italia Spa, quest'ultima svolge anche un presidio essendo proprietaria dei

fabbricati all'interno dell'area di proprietà della Procedura; il lotto C per quanto recintato, non è presidiato, ha una superficie di oltre 470 mila metri quadrati, di forma collinare con strade campestri interne al comprensorio, infine il lotto D della superficie di mq. 5.900 circa recintato risulta ancora di fatto un corpo unico con il complesso industriale dismesso ex ITALCABLE, ora di proprietà di altro soggetto giuridico.

4. L'immobile in Roma Acilia riferito al lotto B è interessato da un contratto preliminare di compravendita tra Aree Urbane e l'Ing. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (nato a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~, residente nell'immobile oggetto di valutazione in Roma Via della Tenuta Palocco 10, C.F. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~), registrato ma non trascritto, per il quale è in corso un giudizio ex art. 2932 c.c., pendente in grado d'appello chiamata a udienza il 22 aprile 2024.

#### Situazione Catastale

##### **Lotto A Terreni in Roma località Acilia con accesso dalla Via Dei Pescatori e Via Della Tenuta Palocco**

L'area è ubicata in Comune di Roma località Acilia Municipio Roma X in prossimità della direttrice che collega la capitale a Ostia e Fiumicino, gli insediamenti nella zona sono pressoché a carattere residenziale, agricolo, artigianale e commerciale

##### Riferimenti catastali al catasto urbano

Foglio	particella	destinazione	sup. Catastale	reddito domenicale	reddito agrario	indirizzo
1074	343	area urbana	8.816,00			Via Dei Pescatori
1074	1847	area urbana	11.552,00			Via di Macchia Palocco
1074	1873					
1074	31	area urbana	19.625,00			Via Dei Pescatori
1074	37					
1074	1557					
1074	1848	seminativo	405,00	€ 4,81	€ 2,41	

##### Superficie rilevata al catasto terreni

Roma Acilia					
foglio	superficie	mappale	mq.	superficie	mq.
1.074,00	31,00	mappale	244.830,00	31,00	mq.
1.074,00	37,00	mappale	137.440,00	37,00	mq.
1.074,00	343,00	mappale	368.816,00	343,00	mq.
1.074,00	1.557,00	mappale	257.355,00	1.557,00	mq.
1.074,00	1.847,00	mappale	118.203,00	1.847,00	mq.
1.074,00	1.848,00	mappale	405,00	1.848,00	mq.
1.074,00	1.873,00	mappale	201.878,00	1.873,00	mq.
totale				1.328.927,00 *	mq.

- Tale superficie è indicativa e potrà essere differente dalla consistenza fondiaria reale.

Coerenze in corpo ed in contorno

Canale allacciante del Dragoncello, Via Macchia Palocco, interposta area al mappale 44, 46, 2366, 2367 del foglio 1074, interposta area al mappale 1859 del foglio 1074, 993 e 342 del foglio 1074 Via Dei Pescatori.

All'interno del sito inetrclusi ed accessibili a fronte di servitù di cui all'atto di compravendita stipulato in data 7/10/2019 avanti alla Dott.ssa Maria Chiara Bruno notaio in Roma rep. n. 35075/12790 trascritto a Roma l in data 9/10/2019 reg. gen. 119487 reg. part. 83288 sono presenti delle proprietà identificate al foglio 1074 mapp. 165 sub. 501, mapp.166 sub.501, mapp. 167 subalterno 501, mapp. 341 sub.501 e mapp. 342 sub.501.

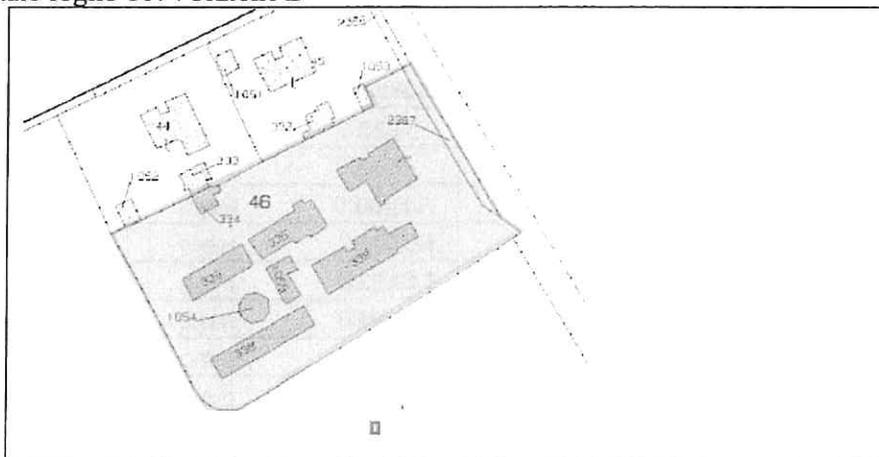
Estratto di mappa

Le parti in colore giallo sono di proprietà della Società Telecom Italia Spa, le restanti evidenziate fanno parte dell'area oggetto di stima



**Lotto B immobile costituito da due appartamenti – magazzini - tettoie e box in Roma Località Acilia Via Della Tenuta Palocco, n. 10**

Estratto catastale foglio 1074 sezione B



**Dettagli di riferimento catastale**

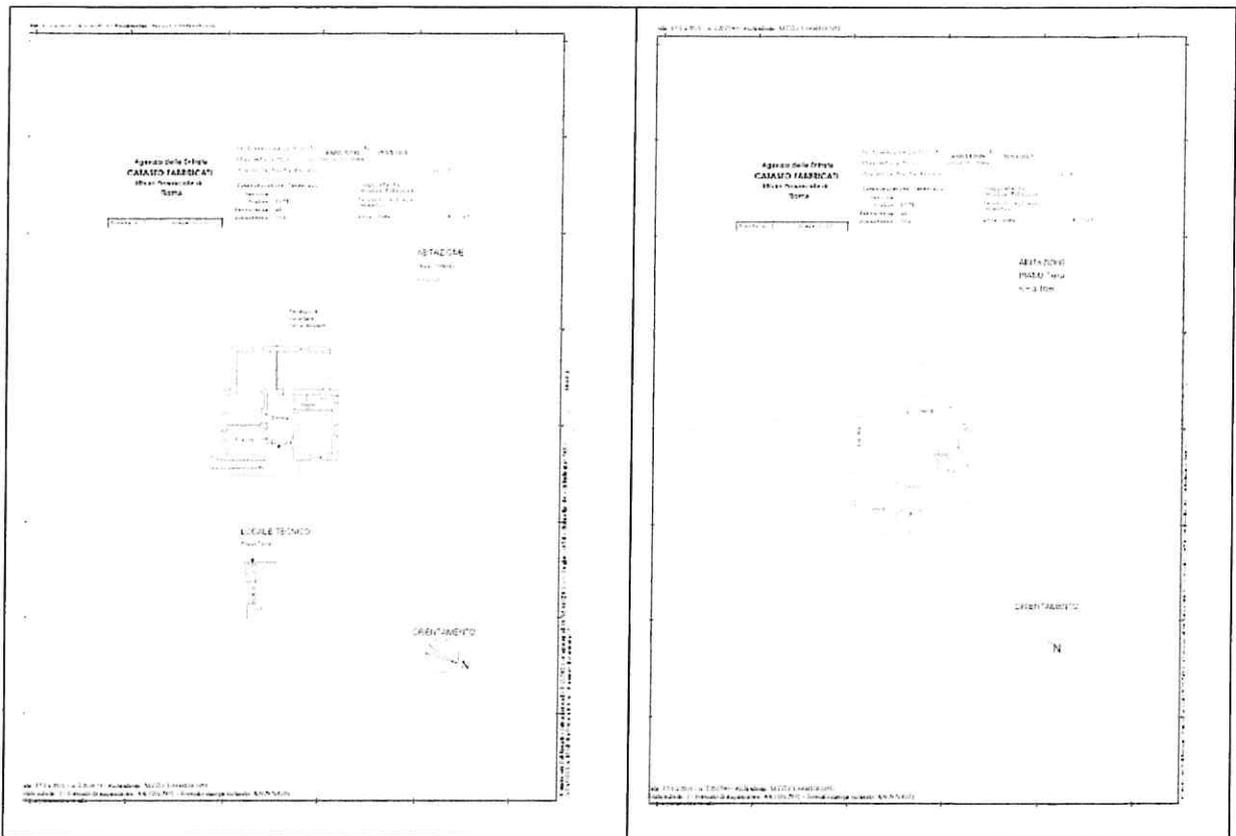
rif.	Foglio	particella	sub.	Z.C.	cat.	CL.	cons.	sup. Catastale	rendita	indirizzo
4	1074	334		6	C/6	13	35	42	€ 164,49	Via Della tenuta Palocco
5	1076	335	1	6	C/2	9	19	24	€ 76,54	Via Della tenuta Palocco
6	1074	335	2	6	C/2	6	114	126	€ 288,49	Via Della tenuta Palocco
7	1074	336	1	6	C/2	9	10	12	€ 40,28	Via Della tenuta Palocco
8	1074	336	2	6	C/2	9	6	7	€ 24,17	Via Della tenuta Palocco
9	1074	336	3	6	C/2	9	12	15	€ 48,34	Via Della tenuta Palocco
10	1074	336	4	6	C/2	7	49	57	€ 144,25	Via Della tenuta Palocco
11	1074	336	5	6	C/2	7	72	75	€ 211,95	Via Della tenuta Palocco
12	1074	338	1	6	C/2	5	145	160	€ 314,52	Via Della tenuta Palocco
13	1074	338	2	6	C/2	9	27	47	€ 108,77	Via Della tenuta Palocco
14	1074	339	1	6	C/6	13	24	28	€ 111,79	Via Della tenuta Palocco
15	1074	339	2	6	C/2	9	10	11	€ 40,28	Via Della tenuta Palocco
16	1074	339	3	6	C/2	5	104	110	€ 225,59	Via Della tenuta Palocco
17	1074	339	4	6	C/2	6	79	86	€ 199,92	Via Della tenuta Palocco
18	1074	1053		6	C/2	9	14	18	€ 56,40	Via Della tenuta Palocco
19	1074	1054		6	C/2	8	29	56	€ 100,35	Via Della tenuta Palocco
20	1074	1055	1	6	C/2	8	29	34	€ 100,35	Via Della tenuta Palocco
21	1074	1055	2	6	C/2	8	34	39	€ 117,65	Via Della tenuta Palocco
25	1074	46	503	6	A/7	4	6	181	€ 898,64	Via Della tenuta Palocco 10
26	1074	46	504	6	A/7	5	9	198	€ 1.380,36	Via della Tenuta Palocco 8

Coerenze in corpo ed in contorno

Via di Tenuta Palocco, ragione al mappale 1847, 44, 52, 333, 45, 332,53, 2366 del foglio 1074

Con riferimento alla L. 122/2010 **non è possibile dichiarare la conformità catastale, in quanto le parti accessorie non risultano censite al catasto urbano e le residenze hanno difformità distributive**, inoltre la sagoma degli edifici nell'estratto di mappa non corrispondono con lo stato dei luoghi

Planimetrie residenze



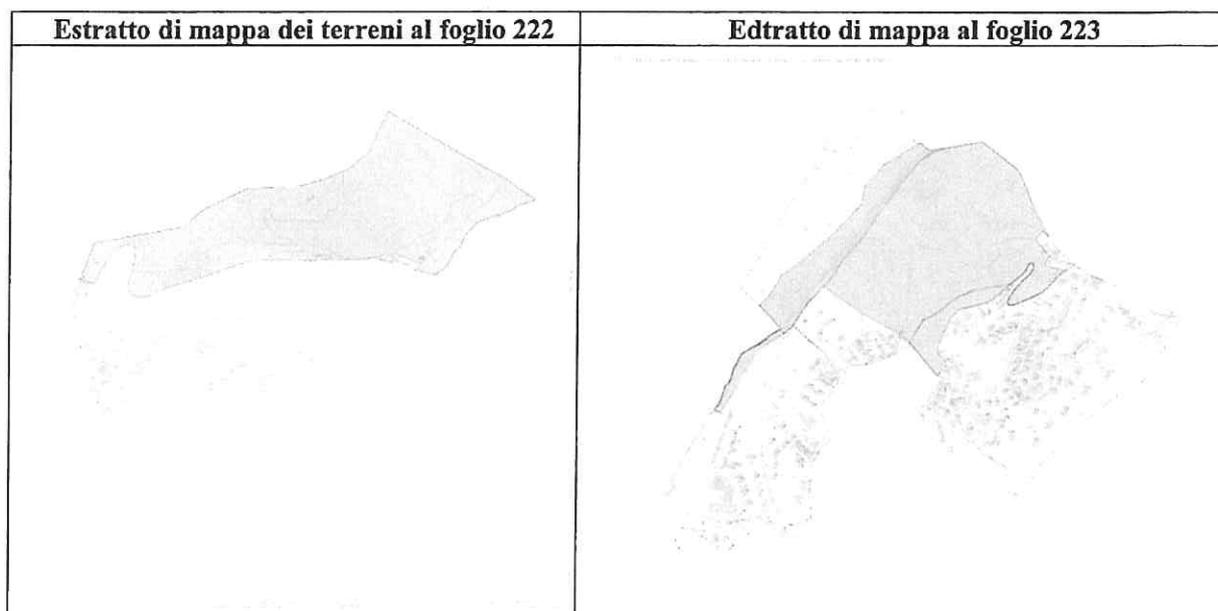
**Lotto C Terreni in Roma localizzati in Zona Via Dell'Acqua Traversa – Via Cortina D'Ampezzo – Via Sestriere**

Trattasi di un'area di notevoli dimensioni avente una superficie catastale di **mq. 479.571,00** ed ubicata in zona nord di Roma - Municipio XV, il sito ricade all'interno del Parco dell'Insugherata, confinante con Via Cortina D'mpezzo, via Dell'Acqua Traversa.

**Catasto Terreni (Roma Sezione A)**

rif.	foglio	particella	qualità classe		consistenza				reddito	
					ha are ca				domenicale	Agrario
1	222	1	seminativo	5	5	27	50	€ 261,53	€ 149,84	
2	222	2	bosco ceduo	3	9	78	90	€ 84,93	€ 20,22	
3	222	3	seminativo	5	1	53	40	€ 76,06	€ 43,57	
4	222	4	seminativo	2	1	30	60	€ 158,24	€ 77,57	
5	222	5	seminativo	3			58	€ 0,61	€ 0,28	
6	222	6	seminativo	3		23	30	€ 24,66	€ 11,43	
7	222	7	seminativo	3		16	80	€ 17,78	€ 8,24	
8	222	16	seminativo	4		60	10	€ 48,23	€ 20,18	
9	222	29	seminativo	4		79		€ 63,40	€ 26,52	
10	223	4	seminativo	2	3	69	40	€ 447,57	€ 219,40	
11	223	5	pascolo	2		38	50	€ 5,31	€ 3,38	
12	223	6	pascolo arb	1		55	30	€ 10,45	€ 5,71	

13	223	7	seminativo	2		39	10	€	47,37	€	23,22
14	223	8	pascolo arb	3		44	80	€	3,89	€	2,78
15	223	9	seminativo	3		19	40	€	20,53	€	9,52
16	223	10	seminativo	3	7	32	30	€	774,93	€	359,29
17	223	11	pascolo	4	1	6	70	€	3,26	€	2,76
18	223	12	seminativo	2		45	80	€	55,49	€	27,20
19	223	13	seminativo	3	1	51	83	€	160,67	€	74,49
20	223	17	seminativo	3		64	80	€	68,57	€	31,79
21	223	18	pascolo cespugglio	2	6	4	80	€	43,20	€	28,11
22	223	19	seminativo	3	3	16		€	334,40	€	155,04
23	223	20	seminativo	4	1	75	80	€	141,09	€	59,02
24	223	40	seminativo	2		61	0	€	73,91	€	36,23



**Lotto D Terreni ed accessori in Roma via Biagio Petrocelli (zona Via Tuscolana)**

Trattasi di un terreno con cabine elettriche di trasformazione attigue ubicate in Roma sud Municipio VII confinante con insediamenti residenziali e con un complesso industriale dismesso, detto sito risulta avere delle servitù di fatto e non di diritto, che non risultano trascritte presso la Conservatoria a favore del fondo dominante di proprietà delle Società El Greco 2001, Goya 2001 Srl, Raffaello 2001 Srl, Rubens 2001 Srl, tutte le società hanno sede a Roma e ciascuna per la quota di 1/4, rispetto al fondo servente relativamente al terreno al mappale 493 del foglio 1001 di proprietà di Aree Urbane Srl.

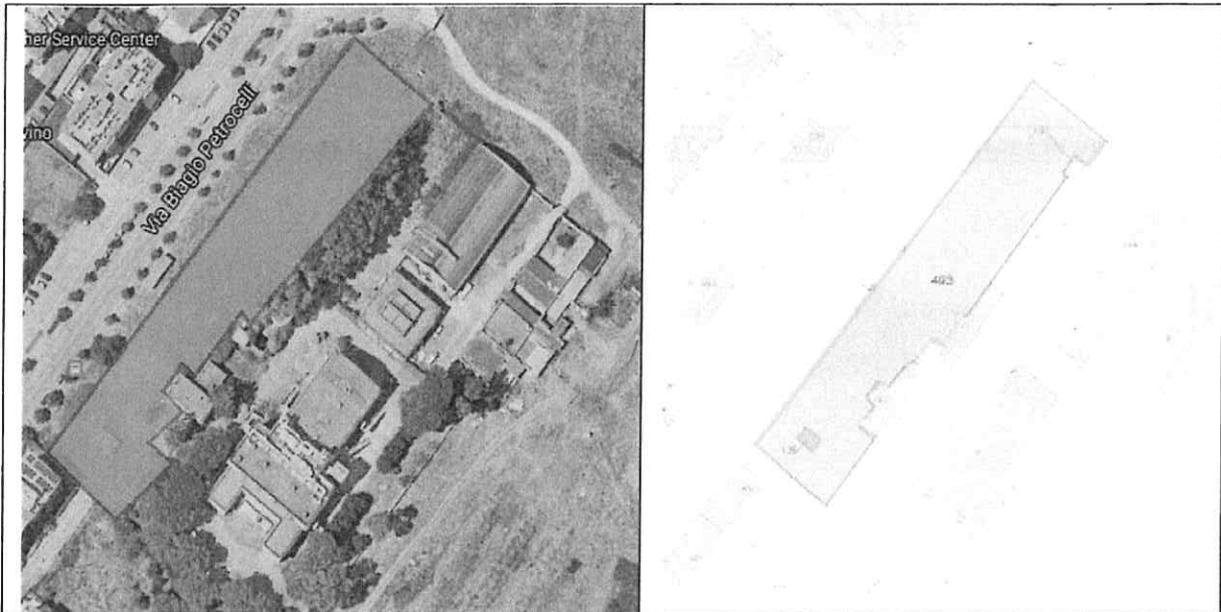
Attualmente la situazione catastale rinvenuta è la seguente:

foglio	particella	sub.	z.c.	qualità	classe	Cat.		reddito	reddito

						sup. catastale		dominicale	agrario
1001	493			pascolo	1	5.938,00		€ 11,22	€ 5,21
1001	290	2	6		D/1		€ 185,92		
1001	290	3	6		D1		€ 185,92		

Coerenze terreno al mappale 493 del foglio 1001

Ragione al mappale 753, altra proprietà, mappale 2, 131, 11, 133,403, 402, 462, interclusa risulta iuna porzione al mappale 136 di proprietà di altro soggetto giuridico.

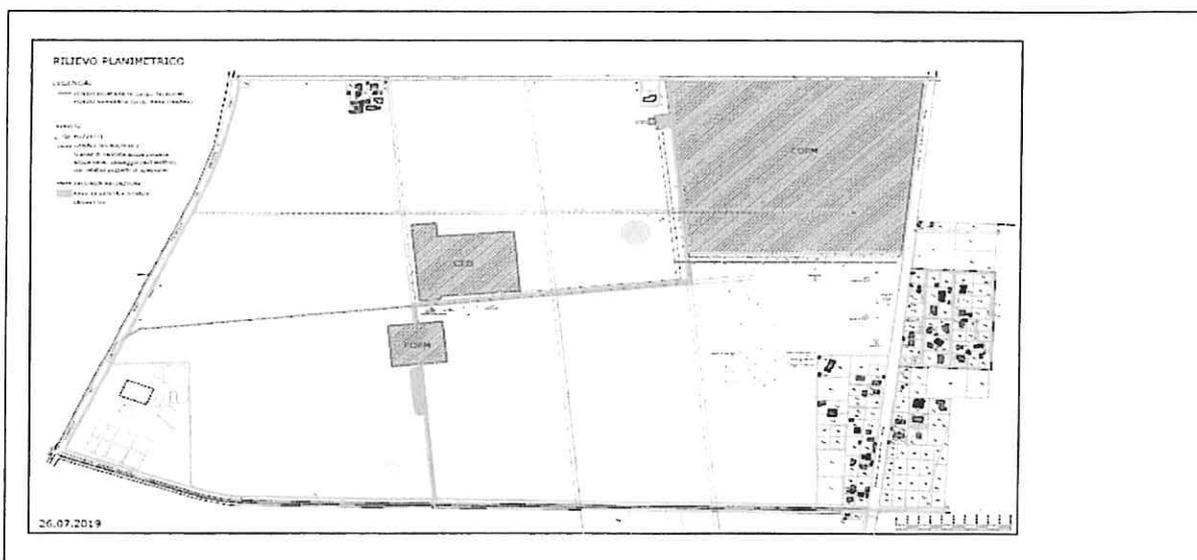


### Provenienza

- Con atto di scissione a favore di società esistente del 21/7/2003 (Notaio Mariella Renata, repertorio n. 10364 raccolta n. 2734) con cui le società "Tiglio I s.r.l." e "Tiglio II s.r.l." conferiscono alla società "Ortensia s.r.l." un ramo di azienda comprendente diversi complessi immobiliari/ tra cui quelli relativi al sito di Acilia in oggetto;
- Con il Verbale di assemblea del 25/7/2003 (Notaio Renata Mariella - repertorio n. 10421 raccolta n. 2754) viene sancito il cambio di denominazione societario da "Ortensia s.r.l." in "Aree Urbane s.r.l.";
- Con il Verbale del consiglio di amministrazione di Aree Urbane s.r.l. del 5/5/2009, viene deliberato il trasferimento della sede sociale di Aree Urbane in Milano, Via Gaetano Negri n. 1, a tutt'oggi attuale sede;

- Con il Verbale del consiglio di amministrazione di Aree Urbane s.r.l. del 31/8/2010 viene deliberato il passaggio allo stato di liquidazione con la nomina di n unico liquidatore nella persona del Dott. Guido Croci, nato a Milano il 4 marzo 1959, CF: CRGGDU59C04F205P, domiciliato per la carica presso la sede della società cui viene attribuita la legale rappresentanza della società.

- Sono state costituite delle servitù attive sui i terreni in Roma – Acilia di Aree Urbane Srl, nonché servitù di passaggio pedonale e carrabile e di sosta, evidenziate in pordo arancio e copiatura in giallo nella planimetria allegata all'atto con cui Finleonardo Spa con sede in Milano ha ceduto degli immobili a Telecom Italia Spa (fondo dominante) costituendo contro Aree Urbane Srl in Liquidazione (fondo dervente) detti vincoli, stipulato in data 7/10/2019 avanti alla Dott.ssa Maria Chiara Bruno notaio in Roma rep. n. 35075/12790. Trascritto a roma l il 9/10/2019 reg. gen . 119487 reg. part. 83288 riferiti ai terreni in Roma – Acilia detti vincoli sono meglio rappresentati nell'allegato planimetrico di seguito in stralcio riportato:



### Situazione ipotecaria

Elenco Omonimi con il seguente riferimento di C.F. 03031030244

- Aree Urbane S.R.L. Con Sede In Valdagno (Vi)
- Aree Urbane S.R.L. Con Sede In Milano (Mi)
- Aree Urbane S.R.L. In Liquidazione Con Sede In Milano (Mi)
- Aree Urbane Societa' A Responsabilita' Limitata Con Sede In Milano (Mi)
- Ortensia S.R.L. Con Sede In Valdagno (Vi)

#### Elenco formalità

1. trascrizio a favore del 12.08.2003 reg. part. 50180 reg. gen. 75844 pubblico ufficiale Renata Mariella rep. n. 10364 del 21.07.2003 atto per scissione parziale riferito ad immobili in Roma
2. trascrizione a favore del 12.08.2003 reg. part. 50181 reg. gen. 75845 pubblico ufficiale Renata Mariella rep. n. 10421 del 25.07.2003 atto per mutamento della ragione sociale riferito ad immobili in Roma
3. trascrizione a favore/contro del 12.08.2003 reg. part. 50182 reg. gen. 75846 pubblico ufficiale Renata Mariella rep. n. 10421 del 25.07.2003 atto di trasferimento sede sociale
4. trascrizione contro del 09.12.2003 reg. part. 70516 reg. gen. 108166 pubblico ufficiale Tognana Claudio rep. n. 11691 del 4.12.2003 atto per cessione diritti reali a titolo oneroso per immobili in Roma
- 5 trascrizione a favore del 09.12.2003 reg. part. 70519 reg. gen. 108169 pubblico ufficiale Tognana Claudio rep. n. 11691 del 4.12.2003 atto per cessione diritti reali a titolo oneroso per immobili in Roma soggetto cessionario
- 6 trascrizione contro del 19.12.2003 reg. part. 73646 reg. gen. 112940 pubblico ufficiale Tognana Claudio rep. n. 11734/5215 del 17.12.2003 atto tra vivi per compravendita
7. trascrizione contro del 15.4.2004 reg. part. 24380 reg. gen. 37372 pubblico ufficiale Tribunale civile di Roma rep. 1 del 05.04.2004 domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica
8. trascrizione contro del 13.10.2005 reg. part. 80990 reg. gen. 138093 pubblico ufficiale Tognana Claudio rep. n. 13108 del 10.10.2005; atto tra vivi preliminare di compravendita. Documenti successivi correlati: trascrizione n.17525 del 14.03.2007.
9. iscrizione contro del 07.11.2006 reg. part. 35528 reg. gen. 149831 pubblico ufficiale Giacosa Renato Maria rep. n. 48883/7751 del 19.10.2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento per immobili siti in Roma; soggetto debitore; documenti successivi correlati:
  - 1 Annotazione n. 8532 del 10/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - 2 Annotazione n. 16776 del 27/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - 3 Annotazione n. 5198 del 29/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

4 Annotazione n. 7905 del 08/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. trascrizione contro del 14.03.2007 reg. part. 17526 reg. gen. 52997 pubblico ufficiale Tognana Claudio rep. n. 14016 del 12.03.2007 atto tra vivi compravendita soggetto venditore

11. trascrizione contro del 27.11.2013 reg. part. 82669 reg. gen. 115372 pubblico ufficiale Grisi Guido rep. 4775/3295 del 15.11.2013 atto tra vivi compravendita soggetto venditore.

12. trascrizione contro del 25.3.2016 reg. part. 21693 reg. gen. 32109 pubblico ufficiale Gamberale Alex rep n. 75502/32342 del 15.3.2016 atto tra vivi compravendita soggetto venditore.

13. iscrizione contro del 14.06.2016 reg. part. 11129 reg. gen. 66944 pubblico ufficiale SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI Repertorio 107274/1 del 01/06/2016; ipoteca legale derivante da iscrizione a norma dell' art. 77 DPR 602/73 intr. Dall'att. 16 DLGS n. 46 del 26/02/1999 soggetto debitore

14. trascrizione contro del 27.10.2017 reg. part. 84565 reg. gen. 124571 Tribunale di Roma rep n. 13925/2017 del 11.10.2017 domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica

15. trascrizione contro del 19.03.2018 reg. part. 22185 reg. gen. 30861 Ufficiale giudiziario Corte D'Appello di Roma rep n. 2442 del 29.01.2018 atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili

16. trascrizione contro del 29.05.2018 reg. part. 43161 reg. gen. 61323 pubblico ufficiale De Angelis Mario rep n. 42589/19413 del 28.05.2018 atto tra vivi compravendita soggetto venditore

17. trascrizione contro del 29.05.2018 reg. part. 43162 reg. gen. 61324 pubblico ufficiale De Angelis Mario rep n. 42589/19413 del 28.05.2018 atto tra vivi compravendita soggetto venditore

18. trascrizione contro del 06.05.2021, reg. part. 40321 reg. gen. 58659 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Roma rep. 8024 del 30.03.2021, atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili

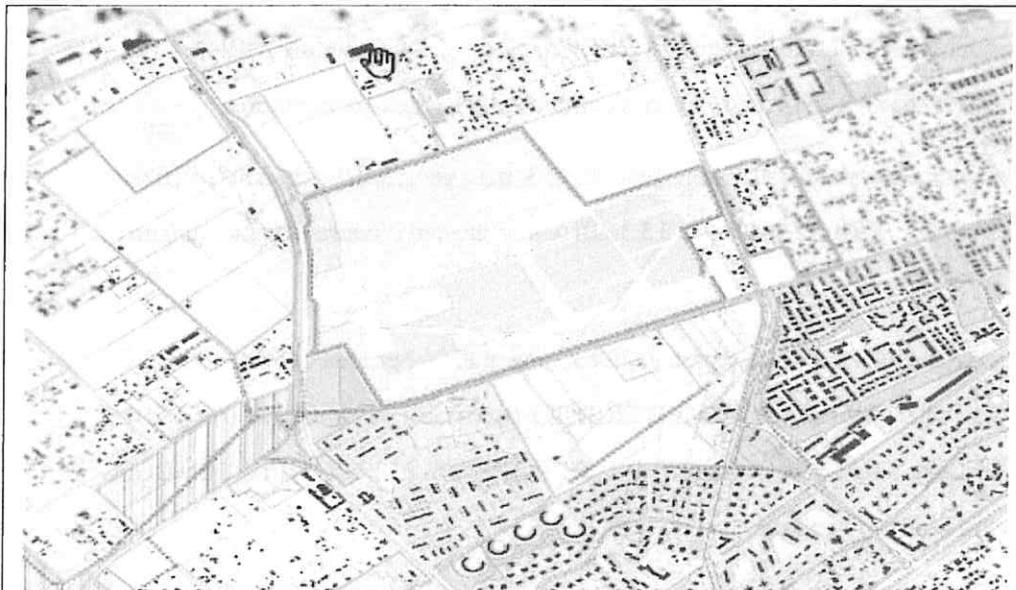
19 trascrizione sentenza di fallimento presentata in data 19.01.2022 reg. gen. 4923 reg. part. 3559 atto giudiziario rep. n. 429/2021 del 18.06.2021

**Situazione urbanistica**

---

**Lotto A Terreni in Roma località Acilia con accesso dalla Via Dei Pescatori e Via Della Tenuta Palocco**

**Lotto B immobile costituito da due appartamenti – magazzini - tettoie e box in Roma Località Acilia Via  
Della Tenuta Palocco, n. 10**



Destinazione di P.R.G. in vigore dal 2008 prevede che l'area in questione ricada in "centralità urbane ed extraurbane da pianificare

In base all'art. 65 del lo strumento urbanistico che prevede :

1. Le *Centralità metropolitane e urbane* sono finalizzate alla nuova organizzazione multipolare del territorio metropolitano, attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfo-tipologica, una concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano, nonché una stretta connessione con le reti di comunicazione e il contesto locale. Esse riguardano parti di città caratterizzate da elevata accessibilità mediante la rete di trasporto pubblico (in particolare su ferro), da una forte integrazione funzionale, da rilevanti connotati di identità sociale e storica, e da una alta potenzialità alla trasformazione; tali elementi concorrono ad individuare per le *Centralità* un ruolo di riferimento, di identità insediativa e di polarizzazione nella nuova organizzazione metropolitana prevista dal PRG.

2. Le *Centralità metropolitane e urbane* sono individuate da un perimetro riportato nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000; tale perimetro contiene tutti gli immobili la cui trasformazione, riuso o riqualificazione concorre a definire il ruolo di centralità; la zonizzazione interna a tali perimetri ha valore indicativo e di indirizzo per la formazione dello strumento attuativo. Le *Centralità* si attuano mediante *Progetto urbano* esteso all'intero perimetro; ai sensi dell'art. 15, comma 5, il *Progetto urbano* interviene anche

all'esterno del perimetro ai fini della connessione con il sistema della mobilità e dell'integrazione con il contesto locale.

3. Ai fini dell'attuazione le *Centralità metropolitane e urbane* sono suddivise in *Centralità a pianificazione definita* e *Centralità da pianificare*, come evidenziato nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000: le prime riguardano ambiti per i quali sono stati già approvati o sono in corso di approvazione strumenti urbanistici esecutivi e programmi d'intervento; le seconde riguardano ambiti da sottoporre a pianificazione esecutiva con la procedura del *Progetto urbano* di cui all'[art. 15](#), nel rispetto del presente articolo.

4. Alle *Centralità a pianificazione definita* appartengono: Bufalotta, Pietralata, Ostiense, Alitalia-Magliana, Polo tecnologico, Tor Vergata, EUR-Castellaccio, Ponte di Nona-Lunghezza, Massimina, Fiera di Roma. Ai fini attuativi si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi, una volta approvati. Eventuali variazioni dei perimetri determinate in sede di definitiva approvazione, si intenderanno automaticamente recepite nel presente PRG.

5. Alle *Centralità da pianificare* appartengono: Santa Maria della Pietà, Torre Spaccata, Ponte Mammolo, Acilia-Madonna, Anagnina-Romanina, Saxa Rubra, Cesano, La Storta. La loro attuazione è regolata da quanto prescritto nei commi successivi e dalle "Schede delle Centralità metropolitane e urbane" raccolte nell'[Appendice 2](#) alle presenti NTA. Sono ammessi interventi di categoria NIU e, nel caso di Santa Maria della Pietà, interventi di categoria RC.

6. Nelle Schede di cui al comma 5, sono indicate le quantità complessivamente edificabili in ogni Centralità, distinguendo, ai sensi dell'[art. 18](#), tra la quota riservata alla proprietà, valutata in relazione alla disciplina urbanistica pre-vigente, e quella da mettere a disposizione del Comune (nelle schede: "SUL pubblica") che dovrà utilizzarla prioritariamente per gli obiettivi di cui al comma 1.

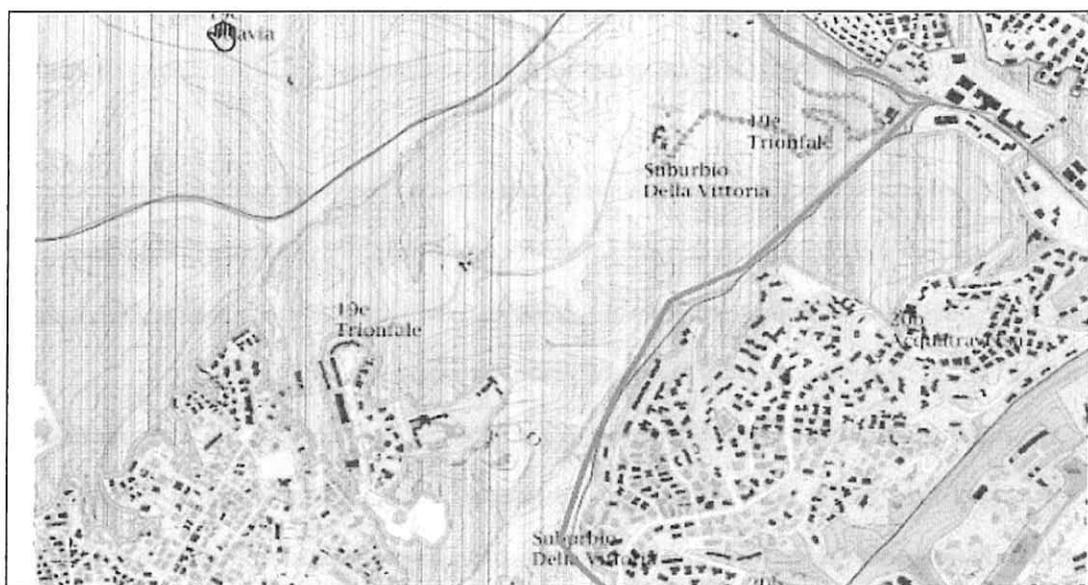
7. Ai sensi e per gli effetti del comma 6 e dell'[art. 20](#), comma 1, l'indice di quantificazione della SUL privata, per la parte eccedente l'indice di 0,1156 mq/mq, è soggetta al contributo straordinario di cui all'[art. 20](#).

8. La SUL indicata nelle Schede deve intendersi aggiuntiva rispetto a eventuali edifici esistenti o abilitati al momento dell'adozione del presente PRG. Ai fini di una più organica progettazione delle Centralità, agli edifici esistenti possono essere applicati gli incentivi per il rinnovo edilizio di cui all'[art. 21](#); fino all'approvazione del *Progetto urbano*, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE, senza cambio di destinazione d'uso. Nelle Schede sono altresì specificate le destinazioni d'uso ammesse e il relativo mix funzionale.

9. Ai sensi dell'art. 13, commi 11 e 12, e dell'art. 99, l'attuazione delle Centralità metropolitane e urbane è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture ferroviarie (linee metropolitane, altri sistemi in sede propria) previste dal PRG.

10. Con apposita deliberazione consiliare o nell'ambito degli atti di indirizzo e programmazione di cui all'art. 13, comma 3, e al fine di garantire la fattibilità economico-finanziaria delle Centralità, il Comune stabilisce i criteri di quantificazione del concorso finanziario dei soggetti titolari della SUL privata alla realizzazione delle connessioni esterne, con particolare riguardo a quelle trasportistiche, anche in eccedenza a quanto previsto dall'art. 13, comma 13; tale concorso finanziario è commisurato al valore immobiliare conseguibile, senza pregiudizio per il necessario equilibrio economico-finanziario dell'investimento privato. Per le stesse finalità, il Comune, dedotto il concorso privato, destina prioritariamente al finanziamento delle infrastrutture della Centralità gli eventuali proventi derivanti dall'assegnazione della SUL acquisita alla sua disponibilità ai sensi del comma 6, ivi compresi gli oneri di urbanizzazione corrisposti dai soggetti assegnatari.

**Lotto C terreni in Roma localizzati in Zona Via Dell'Acqua Traversa – Via Cortina D'Ampezzo – Via Sestriere**



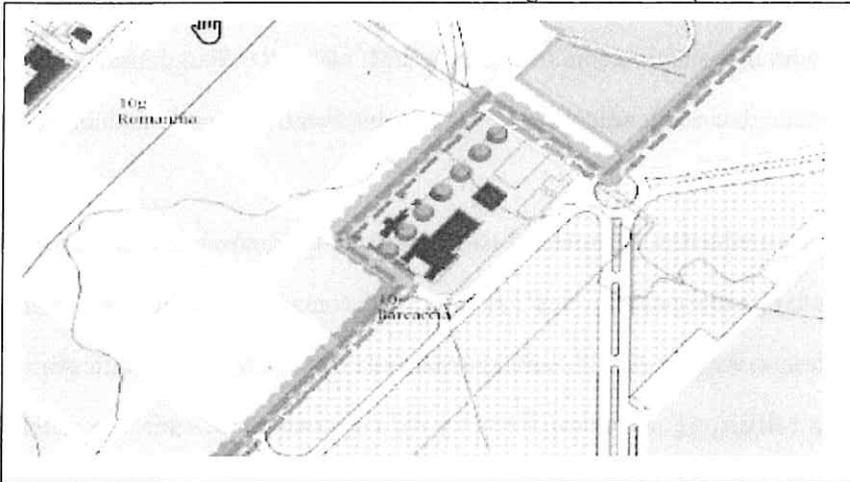
Il sito secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico in essere prevede che tutta l'area ricada *"in Aree naturali protette nazionali e regionali"*

**In base all'Art 69 lo strumento urbanistico prevede:**

1. Nelle riserve naturali statali del *Litorale romano* e della *Tenuta presidenziale di Castel Porziano*, individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000, fino all'approvazione dei relativi "Piani di gestione" si applica la disciplina della Legge n. 394/1991 e del DM Ambiente 29 marzo 1996.
2. Nella fascia di rispetto della "Tenuta presidenziale di Castel Porziano", come individuata nell'elaborato 4. "Rete ecologica", dovranno essere osservate le seguenti disposizioni:
  - a) all'esterno dei Piani di recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva, così come individuati in sede di strumento urbanistico esecutivo, predisposto ai sensi dell'art. 55, comma 2, sono ammessi esclusivamente: gli interventi di recupero degli edifici esistenti, secondo le categorie MO, MS, RC, RE, definite dall'art. 9; la realizzazione delle reti tecnologiche di cui agli articoli 103 e 104; gli interventi di categoria ambientale di cui all'art. 10;
  - b) all'interno dei Piani di recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva, così come individuati in sede di strumento urbanistico esecutivo, predisposto ai sensi dell'art. 55, comma 2, è comunque ammesso il trasferimento all'esterno della fascia di rispetto della Tenuta presidenziale delle previsioni edificatorie private assentite ai sensi e per gli effetti dell'art. 55, comma 3, lett. c) e d), fatta comunque salva la possibilità di localizzare i servizi pubblici oltre il limite di m. 50 dal confine della Tenuta presidenziale.
3. Nelle aree limitrofe al confine della Tenuta presidenziale di Castel Porziano, all'esterno e all'interno della fascia di rispetto di cui al comma 2, ivi comprese quelle ricadenti nelle componenti di cui agli articoli 55 e 62, ogni intervento urbanistico e edilizio, come definito dall'art. 9, escluso gli interventi di categoria MO, dovrà essere accompagnato da interventi ambientali di categoria REA, MIA, VLA, come definiti dall'art. 10, commi 4, 5 e 6, finalizzati alla creazione, in aderenza al confine della Tenuta presidenziale, di una barriera verde continua, costituita da siepi e da alberi di alto fusto, di altezza tale da garantire una adeguata barriera visiva verso le costruzioni esistenti o di progetto.
4. Nelle *Aree naturali protette regionali*, individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, fino all'approvazione dei Piani di cui all'art. 26 della LR n. 29/1997 o fino all'adozione, da parte degli Enti competenti, di specifiche norme di salvaguardia, si applica la disciplina transitoria costituita dall'art. 9 della LR n. 24/1998 e dagli articoli 8, 44, commi 13 e 14, della LR n. 29/1997 e successive modificazioni. Si applica altresì, ove più restrittiva o ad integrazione, la disciplina urbanistica del PRG pre-vigente; per le zone già destinate ad Agro romano, in luogo delle norme tecniche previgenti, si applicano quelle del presente PRG.

5. Se i Piani delle *Aree naturali protette* sono approvati con modificazione dei perimetri originari, oppure se il perimetro dell'area naturale protetta risulti erroneamente riportato, le rispettive aree stralciate o erroneamente incluse, salvo che non si tratti di adeguamento ai confini morfologici o catastali, assumono la disciplina urbanistica come definita al comma 4, secondo periodo, fino a eventuale ripianificazione da parte del Comune. Le variazioni dei perimetri, in ampliamento o in riduzione, si intenderanno automaticamente recepite nel presente PRG.

#### **Lotto D Terreni ed accessori in Roma via Biagio Petrocelli (zona Via Tuscolana)**



Lo strumento urbanistico previsto è come quello indicato al Lotto A “centralità urbane ed extraurbane da pianificare” trattandosi di una porzione di area facente parte di un più ampio insediamento direzionale ora dismesso dell'ITALCABLE per tutti gli interventi previsti è necessaria la condivisione con la proprietà confinante del sito dismesso.

#### **Attività svolte dal Fallimento in ambito urbanistico**

La procedura in data 5 dicembre 2022 ha provveduto a depositare presso il comune di Roma, nelle tempistiche dallo stesso richieste, un'istanza generica per aderire al Bando ricognitivo con i relativi criteri di valutazione finalizzato al reperimento di immobili - aree e edifici - da utilizzare per l'atterraggio delle consistenze edilizie (diritti edificatori) derivanti da Compensazioni urbanistiche, di cui all'art.19 delle NTA vigenti, nonché da successivi provvedimenti, non ancora allocate; in particolare è stato richiesto nell'istanza del 5 dic. 2022 che “Che codesto Dipartimento prenda in esame la presente richiesta per permettere, nel caso in cui lo strumento urbanistico lo permetta, il ricollocamento su detta area della ricollocazione di nuovi diritti edificatori provenienti da altri siti immobiliari. Trattandosi di una procedura fallimentare, non è stato possibile presentare

*un articolato progetto di fattibilità edilizia, ci si riserva di comunicare nella procedura competitiva in fase di attuazione avanti il Tribunale di Milano, gli impegni che eventualmente il Comune vorrà richiedere".*

## Descrizione sommaria

---

### Lotti A

Trattasi di un terreno della Superficie di oltre mq. 1.300.000 totalmente rcintato in Roma Acilia, nella periferia ad ovest della città in direzione Fiumicino, la particolarità del sito è la presenza di una serie di cunicoli ed attraversamenti a favore della proprietà confinante Telecom, per una porzione importante della superficie, condizione che ai fini di un eventuale sviluppo edilizio impone un accordo con la predetta società "dominante" All'interno della proprietà sono presenti dei fabbricati con relative pertinenze di proprietà di Telecom, per accedere sono regolamentate e trascritte le servitù di passo anche carraio già menzionate

### Lotto B

#### Consistenza dei fabbricati e delle pertinenze

rif.	destinazione	Foglio	particella	sub.	Z.C.	cat.	CL.	cons.	superficie
4	box	1074	334		6	C/6	13	35	42
5	deposito / magazzino	1076	335	1	6	C/2	9	19	24
6	deposito / magazzino	1074	335	2	6	C/2	6	114	126
7	deposito / magazzino	1074	336	1	6	C/2	9	10	12
8	deposito / magazzino	1074	336	2	6	C/2	9	6	7
9	deposito / magazzino	1074	336	3	6	C/2	9	12	15
10	deposito / magazzino	1074	336	4	6	C/2	7	49	57
11	deposito / magazzino	1074	336	5	6	C/2	7	72	75
12	deposito / magazzino	1074	338	1	6	C/2	5	145	160
13	deposito / magazzino	1074	338	2	6	C/2	9	27	47
14	box	1074	339	1	6	C/6	13	24	28
15	deposito / magazzino	1074	339	2	6	C/2	9	10	11
16	deposito / magazzino	1074	339	3	6	C/2	5	104	110
17	deposito / magazzino	1074	339	4	6	C/2	6	79	86
18	deposito / magazzino	1074	1053		6	C/2	9	14	18
19	deposito / magazzino	1074	1054		6	C/2	8	29	56
20	deposito / magazzino	1074	1055	1	6	C/2	8	29	34
21	deposito / magazzino	1074	1055	2	6	C/2	8	34	39
25	appartamento piano primo	1074	46	503	6	A/7	4	6	150
26	appartamento piano terreno	1074	46	504	6	A/7	5	9	185

#### Ubicazione

Roma Via Tenuta Palocco, in zona periferica in Acilia Municipio X in prossimità del Comune di Ostia e non distante dal paese e dall'Aeroporto di Fiumicino, gli insediamenti sono pressoché a carattere agricolo, residenziale e direzionale (nelle immediate vicinanze condina il polo Telecom ex Italcable) logistico ed artigianale la viabilità è poco scorrevole con strade strette e di difficile accesso.

#### Tipologia costruttiva

Gli edifici sono stati ocstruiti con strutture tradizionali in muratura e cemento armato gettato in opera, si tratta di costruzioni dalle caratteristiche semplici che necessitano di interventi di ristrutturazione, inoltre non risultano adeguati alle normative vigenti e l'unità immobiliare al piano terreno è priva di vespaio areato.

I serramenti sono in legno così come le persiane, gli impianti elettrici sono di tipo incassato non a norma, mentre l'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale è presente la pompa di calore e di condizionamento con split all'interno delle unità.

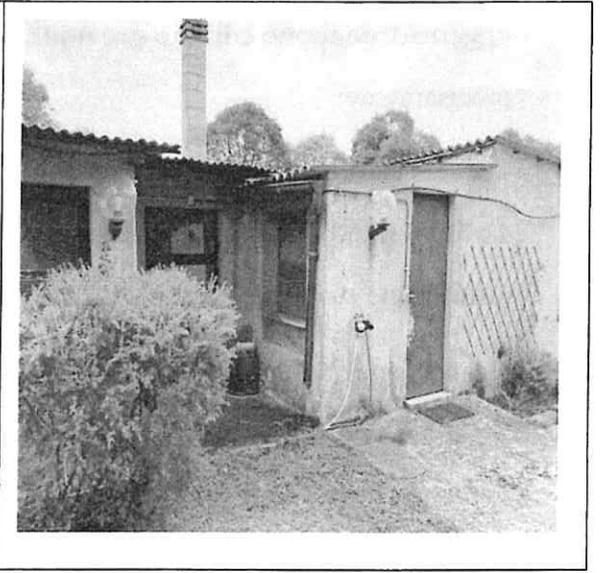
Le finiture interne sono di tipo tradizionale con pavimentazione inpaistrelle di ceramica.

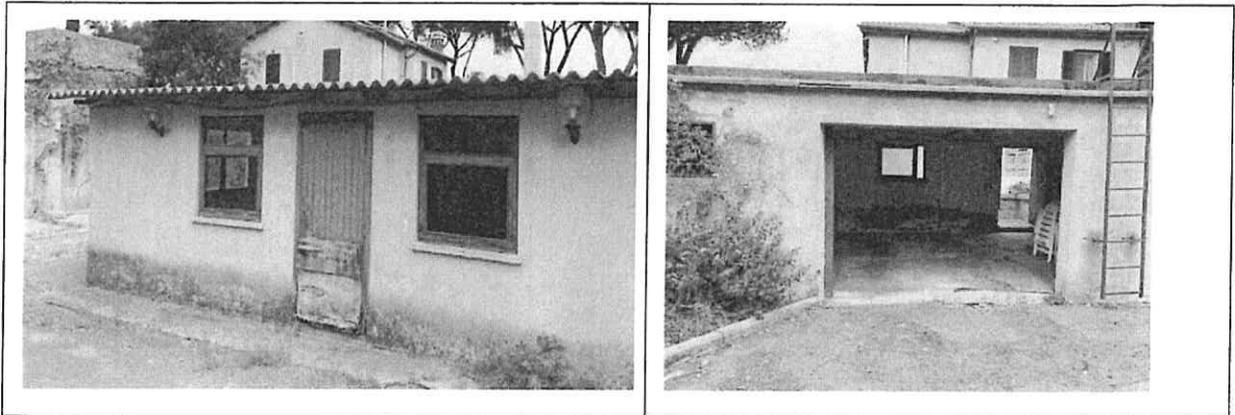
Sono presenti lastre di eternit quali elementi di copertura dei fabbricati ad uso deposito.

L'edificio residenziale è strutturato con tetto a falde con copertura in tegole a coppo su solaio in legno.

Non è stata accertato l'allacciamento alla rete fognaria, sono stati rinvenuti dei pozzi perdenti, inoltre vi è presenza di amianto

Lo stato di conservazione e manutenzione è pessimo.





### Situazione Comunale

Il complesso edilizio risulta essere stato edificato senza provvedimenti edilizi antecedentemente 01.09.1967, in seguito alcuni dei suddetti fabbricati sono stati oggetto di condono edilizio e regolarizzati a seguito delle procedure di sanatoria e precisamente:

- concessione in sanatoria n 85/S del 26.02.92 di cui alla domanda registrata il 24.03.86 prot. 49433, relativa all'avvenuta realizzazione di un immobile ad uso residenziale e corpi accessori adibiti a box e cantine;
- concessione in sanatoria n 161464 del 02.03.99 di cui alla domanda registrata il 24.03.86, prot. 49433/003 relativa all'avvenuta costruzione/ampliamento di un immobile ad uso residenziale;
- concessione in sanatoria n.161463 del 02.03.1999 di cui alla domanda registrata il 24.03.86 prot. 49433/002, relativa all'avvenuta costruzione/ampliamento di un immobile ad uso residenziale;
- concessione in sanatoria n. 161461 del 02.03.99 di cui alla domanda registrata il 24.03.1986 prot. n. 49433/001 relativa all'avvenuta costruzione/ampliamento di un immobile ad uso residenziale;
- dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona E2 a vocazione edificabile

Con riferimento all'art. 29 della L. 47/85 comma 52, non è possibile ad oggi dichiarare la conformità edilizia

## Descrizione sommaria

### **Lotto C**

I terreni in esame fanno riferimento ad una porzione di collina adiacente al sito in via Cortina d'Ampezzo Via Dell'acqua Traversa in zona a nord della Capitale in zone prettamente urbanizzate e con prevalente destinazione residenziale.

Si tratta di un sito all'interno del parco dell'insugherata, con vincoli di natura paesaggistica ed edificatoria.

Il terreno risulta parzialmente recintato, per quanto le delimitazioni in più punti sono danneggiate.

Non è dato sapere se vi siano o sono in essere occupazioni abusive o manufatti, non essendo stato possibile accedervi all'interno, stante la presenza di una folta macchia di vegetazione

### **Lotto D**

Trattasi di un terreno prospiciente la Via Petrocelli in zona Tuscolana a sud della Capitale, si tratta di una porzione di terreno originariamente pertinenziale al sito ora dismesso di Italcable, l'area confinante per il lato maggiore con la Via Petrocelli, presenta una serie di servitù a favore della confinante ex proprietà Italcable.

Non è dato sapere se il sito richieda attività ambientali di monitoraggio e bonifica, la stima erigenda terrà in considerazione lo stato del bene nell'attuale stato in cui si trova con tutti i rischi in capo all'aggiudicatario

### **Criteri di stima**

---

Oggetto della presente è la valorizzazione di un immobile costituito da un'area con insistente una casa di civile abitazione su due piani fuori terra e pertinenze prive di pertinenza di persone.

Si tratta quindi di un contesto con una destinazione prevalente residenziale, atipica per tipologia costruttiva ed ubicazione, in tale contesto pertanto si sono presi a riferimento i valori desunti da ricerche di mercato e dalle pubblicazioni OMI, a cui sono stati applicati dei correttivi di adeguamento estimativo.

Il criterio applicato è in base al **valore di mercato** per gli immobili in genere, quando necessiti un'opinione di valore per la compravendita di un immobile sul libero mercato (senza limiti né costrizioni); nel caso di specie è richiesto il **valore di realizzo, che è un criterio proveniente da quello comparativo**, ovvero quanto è

necessario determinare l'equivalente monetario ottenibile dalla vendita per stralcio di un immobile, ricorrendo la necessità di effettuare lo smobilizzo in un tempo predefinito

**Il termine corretto riferito al “valore di mercato”** è relativo al *“il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, indipendenti tra loro, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo dell'immobile stesso, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato”*.

Da una analisi della situazione urbanistica appare del tutto evidente che i terreni in esame riferiti al lotto A e C hanno una capacità edificatoria, da strutturare, ovvero deve essere previsto un piano di intervento edilizio convenzionato, che assicuri le volumetrie con le relative destinazioni d'uso ammissibili.

Si tratta pertanto di aree edificabili, ma non nell'immediato, lo sviluppo, deve prevedere soprattutto per il lotto in Acilia, anche uno sviluppo della viabilità ordinaria e secondaria.

Si tenga altresì presente che soprattutto nella zona di Acilia sono presenti molte iniziative immobiliari bloccate, solo in parte realizzate con cantieri fermi e/o abitazioni totalmente vuote, infine sempre nella medesima zona sono presenti molte iniziative in edilizia convenzionata.

Pertanto ai fini estimativi il mercato immobiliare propone aree già urbanizzate e con progetti approvati, talché le tempistiche di realizzo sono riferite al solo realizzo delle opere, mentre nello specifico si tratta di aree ad sviluppare con tempistiche di approvazione di alcuni anni.

Per le ragioni espresse, al valore di riferimento reperito in zona per i terreni destinazione residenziale libera e convenzionata, per i terreni a destinazione direzionale, si sono applicate delle riduzioni estimative che tengano conto dei tempi utili di approvazione.

Per quanto concerne l'area in Roma via Acqua Traversa, trattandosi di un terreno vincolato e non edificabile, si è approfondita la capacità edificatoria dello stesso attraverso i diritti volumetrici, ovvero la possibilità di trasferire presso aree edificabili, i possibili diritti edificatori reperibili presso aree con vincoli e destinazioni che per definizione possono essere assoggettabili a quello di via Acqua Traversa.

Si esclude in fatto che la presente relazione certifichi una potenzialità edificatoria, l'esercizio urbanistico tende a prevedere che l'area in questione, per ubicazione e dimensione, abbia una capacità indiretta da sviluppare.

Non a caso Aree Urbane in bonis aveva conferito ad un professionista lo sviluppo del sito, con la previsione di trasferire la capacità edificatoria acquisita presso il terreno in Acilia.

Ad oggi non vi sono certezze in merito alla effettiva capacità di ottenere dei “diritti edificatori” e se ciò fosse possibile, si devono tenere in considerazione i costi per lo sviluppo urbanistico connessi con i costi di gestione, manutenzione e guardiana per l’intero comprensorio della Collina Ina (come viene identificata presso il Comune di Roma).

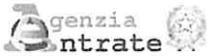
Per le considerazioni esposte, si ritiene che l’area al lotto A e C vengano valorizzate secondo i criteri di comparabilità reperi attraverso l’analisi di mercato dei terreni edificabili, ma privi dei provvedimenti amministrativi approvati, mentre per la Collina INA si è ritenuto identificare un valore intermedio considerando le capacità di aree “*potenzialmente in grado di produrre diritti edificatori da trasferire*” e “*terreni da destinare ad aree a standard urbanistico*” (indice previsto dal verbale n. 115/2011 del consiglio comunale di Roma). Sempre per i lotti A e C si riportano i prezzi OMI immobili residenziali – direzionali e commerciali di riferimento utili per definire unitariamente l’incidenza del valore dell’area, utilizzando i principi contabili (IAS). La tabella invece di seguito indicata rappresenta il metodo utilizzato dal Comune di Roma per la quantificazione delle aree a standard, ovvero a seconda del prezzo di mercato a mq. viene calcolata l’incidenza del valore delle aree a standard, da tale indicazione sembrerebbe che non vi siano distinzioni per Municipi, ma a seconda del valore di mercato applicabile

V	X	Tum
eur/mq	%	eur/mq
2.500	24,00%	54
3.000	29,67%	120
3.500	28,33%	149
4.000	30,00%	140
4.500	31,67%	214
5.000	33,33%	250
5.500	35,00%	280
6.000	36,67%	330
6.500	38,33%	374
7.000	40,00%	420
7.500	41,67%	468
8.000	43,33%	520
8.500	45,00%	574
9.000	46,67%	630
9.500	48,33%	688
10.000	50,00%	750
10.500	51,67%	814
11.000	53,33%	880
11.500	55,00%	940
12.000	56,67%	1.020
12.500	58,33%	1.104
13.000	60,00%	1.170
13.500	62,00%	1.256
14.000	63,71%	1.338
14.500	65,33%	1.422
15.000	66,70%	1.500

\* Aggiornato ad Aprile 2011

Riferimenti OMI per i fabbricati

## Abitazioni in Acilia Roma lotto B

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1							
Provincia: ROMA							
Comune: ROMA							
Fascia/zona: Suburbana/STAGNI DI OSTIA-LONGARINA (VIA FEDERICO BAZZINI)							
Codice zona: E92							
Microzona: 233							
Tipologia prevalente: Ville e Villini							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2400	L	7,3	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	2050	L	6,3	9,3	L
Ville e Villini	Normale	1750	2450	L	7	10,3	L

immobili residenziali in Roma zona Via Tuscolana

Il terreno in questione a parere del Sottosritto deve essere ricompreso nel complesso dismesso dell'Area ITALCABLE, per la natura stessa dell'area, per tale ragione si sono tenuti in considerazione gli aspetti vincolanti che legano l'area al sito dismesso.

Destinazione: Residenziale				Destinazione: Residenziale				Destinazione: Residenziale			
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max			Min	Max			Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1850	2650								
Box	Normale	950	1350	Neozii	Normale	1250	1850	Uffici	Normale	1200	1750

Ai fini dei criteri di valutazione si fa presente che si tratta di una stima in ipotesi fallimentare, ovvero la presente deve essere un punto di riferimento ed una base commerciale per attivare procedure competitive previste dalla Legge Fallimentare.

I valori espressi tengono conto di tutte le criticità rinvenute, tra le quali le servitù gravanti sui lotti di terreno stiamati di fatto o di diritto accertate o non rinvenute e, per quanto trattasi di aree inedificate, la stima tiene in considerazione anche di eventuali criticità, attualmente non rinvenute ma che potrebbero riscontrarsi con maggiori approfondimenti, quali ad esempio l'eventuale rischio di bonifica del suolo e del sottosuolo, o azioni

di di occupazione per pubblica utilità parziale o di occupazione abusiva da parte di terzi, per cui la procedura non ne sia stata informata o che non abbia ricevuto notifiche, o che comunque non ne sia venuta a conoscenza.

### Riepilogo identificativo e descrittivo

#### Lotto A Terreni in Roma località Acilia con accesso dalla Via Dei Pescatori e Via Della Tenuta Palocco

Riferimenti catastali al catasto urbano

Foglio	particella	destinazione	sup. Catastale	reddito domenicale	reddito agrario	indirizzo
1074	343	area urbana	8.816,00			Via Dei Pescatori
1074	1847	area urbana	11.552,00			Via di Macchia Palocco
1074	1873					
1074	31	area urbana	19.625,00			Via Dei Pescatori
1074	37					
1074	1557					
1074	1848	seminativo	405,00	€ 4,81	€ 2,41	

Superficie rilevata al catasto terreni

Roma Acilia					
foglio	1.074,00	mappale	31,00	mq.	244.830,00
foglio	1.074,00	mappale	37,00	mq.	137.440,00
foglio	1.074,00	mappale	343,00	mq.	368.816,00
foglio	1.074,00	mappale	1.557,00	mq.	257.355,00
foglio	1.074,00	mappale	1.847,00	mq.	118.203,00
foglio	1.074,00	mappale	1.848,00	mq.	405,00
foglio	1.074,00	mappale	1.873,00	mq.	201.878,00
totale				mq.	1.328.927,00 *

Superficie complessiva del Lotto mq. 1.328.000

Tenuto conto del vincolo presente su dette aree della incertezza in merito alla traslazione delle superficie edificabili, il sottoscritto ha ritenuto prudenzialmente indicare un valore di mercato prossimo all'agricolo, per quanto lo strumento urbanistico preveda una destinazione differente dal medesimo e quindi con impatto fiscale da assogettare ad un sito edificabile o comunque diverso dall'agricolo e dei vincoli relativi alla presenza di servitù generalizzate su tutto il sito e regolamentate in parte con atti trascritti ed ampiamente riportati e servitù di fatto non regolamentate, il valore indicato è il seguente:

mq. 1328.000 x €/mq. 2,50 = € 3.320.000,00

#### Lotto B immobile costituito da due appartamenti – magazzini - tettoie e box in Roma Località Acilia Via Della Tenuta Palocco, n. 10

rif.	destinazione	F.	mapp	sub	Z. C	cat	sup. cie	valore di riferimento	coefficienti	valore di riferimento	totale
------	--------------	----	------	-----	------	-----	----------	-----------------------	--------------	-----------------------	--------

									dest	vetustà		
4	Box	1074	334		6	C/6	42	€ 1.400,00	0,5	0,3	€ 210,00	€ 8.820,00
5	deposito / magazzino	1076	335	1	6	C/2	24	€ 1.400,00	0,4	0,3	€ 168,00	€ 4.032,00
6	deposito / magazzino	1074	335	2	6	C/2	126	€ 1.400,00	0,4	0,3	€ 168,00	€ 21.168,00
7	deposito / magazzino	1074	336	1	6	C/2	12	€ 1.400,00	0,4	0,3	€ 168,00	€ 2.016,00
8	deposito / magazzino	1074	336	2	6	C/2	7	€ 1.400,00	0,4	0,3	€ 168,00	€ 1.176,00
9	deposito / magazzino	1074	336	3	6	C/2	15	€ 1.400,00	0,4	0,3	€ 168,00	€ 2.520,00
10	deposito / magazzino	1074	336	4	6	C/2	57	€ 1.400,00	0,4	0,3	€ 168,00	€ 9.576,00
11	deposito / magazzino	1074	336	5	6	C/2	75	€ 1.400,00	0,4	0,3	€ 168,00	€ 12.600,00
12	deposito / magazzino	1074	338	1	6	C/2	160	€ 1.400,00	0,4	0,3	€ 168,00	€ 26.880,00
13	deposito / magazzino	1074	338	2	6	C/2	47	€ 1.400,00	0,4	0,3	€ 168,00	€ 7.896,00
14	Box	1074	339	1	6	C/6	28	€ 1.400,00	0,5	0,3	€ 210,00	€ 5.880,00
15	deposito / magazzino	1074	339	2	6	C/2	11	€ 1.400,00	0,4	0,3	€ 168,00	€ 1.848,00
16	deposito / magazzino	1074	339	3	6	C/2	110	€ 1.400,00	0,4	0,3	€ 168,00	€ 18.480,00
17	deposito / magazzino	1074	339	4	6	C/2	86	€ 1.400,00	0,4	0,3	€ 168,00	€ 14.448,00
18	deposito / magazzino	1074	1053		6	C/2	18	€ 1.400,00	0,4	0,3	€ 168,00	€ 3.024,00
19	deposito / magazzino	1074	1054		6	C/2	56	€ 1.400,00	0,4	0,3	€ 168,00	€ 9.408,00
20	deposito / magazzino	1074	1055	1	6	C/2	34	€ 1.400,00	0,4	0,3	€ 168,00	€ 5.712,00
21	deposito / magazzino	1074	1055	2	6	C/2	39	€ 1.400,00	0,4	0,3	€ 168,00	€ 6.552,00
25	appartamento piano primo	1074	46	503	6	A/7	150	€ 1.400,00	1	0,6	€ 840,00	€ 126.000,00
26	appartamento piano terreno	1074	46	504	6	A/7	185	€ 1.400,00	1	0,6	€ 840,00	€ 155.400,00
Valutazione di mercato											€ 443.436,00	

Dovendo procedere con una vendita attraverso procedura competitiva, per allineare il valore di mercato alla stima in ipotesi fallimentare si è ritenuto procedere con una riduzione del prezzo base d'asta nella misura del 35% circa rispetto alla stima complessiva, in considerazione dello stato di occupazione, delle problematiche di mancata disponibilità immediata dell'immobile stante la pendenza, in grado di appello, di un giudizio ex art. 2932 c.c., già riassunto nei confronti del fallimento e la cui domanda risulta trascritta in data anteriore a quella di dichiarazione di fallimento, la cui prossima udienza è stata fissata per il 22 aprile 2024. Pertanto, l'eventuale aggiudicazione comporterà, anche, l'assunzione dei relativi oneri e del rischio derivante dall'esito del predetto giudizio.

**Valore complessivo del bene per le motivazioni esposte € 290.000,00**

**A tale importo devono essere dedotti i seguenti importi:**

**Costi di adeguamento catastale**

- presentazione di pratica docfa ed accatastamento delle parti accessorie C/2 e C/6  
 onorario € 5.000,00

**Costi di adeguamento edilizio**

- presentazione di pratica in sanatoria per regolarizzazione difformità distributive interne e modifiche esterne, e definizione corrette superfici oggetto di sanatoria rispetto allo stato dei luoghi € 10.000,00 oltre a costi per oblazione ed oneri € 20.000,00

Valore complessivo

stima immobiliare	<b>€ 290.000,00</b>
a dedurre	
oneri per adeguamento catastale	€ 5.000,00
oneri per adeguamento comunale	€ 15.000,00
<b>totale valore di riferimento</b>	<b>€ 270.000,00</b>

**Lotto C Terreni in Roma localizzati in Zona Via Dell'Acqua Traversa – Via Cortina D'Ampezzo – Via Sestriere**

**Catasto Terreni (Roma Sezione A)**

rif.	foglio	particella	qualità classe	consistenza				reddito	
				ha	are	ca	domenicale	Agrario	
1	222	1	seminativo	5	5	27	50	€ 261,53	€ 149,84
2	222	2	bosco ceduo	3	9	78	90	€ 84,93	€ 20,22
3	222	3	seminativo	5	1	53	40	€ 76,06	€ 43,57
4	222	4	seminativo	2	1	30	60	€ 158,24	€ 77,57
5	222	5	seminativo	3			58	€ 0,61	€ 0,28
6	222	6	seminativo	3		23	30	€ 24,66	€ 11,43
7	222	7	seminativo	3		16	80	€ 17,78	€ 8,24
8	222	16	seminativo	4		60	10	€ 48,23	€ 20,18
9	222	29	seminativo	4		79		€ 63,40	€ 26,52
10	223	4	seminativo	2	3	69	40	€ 447,57	€ 219,40
11	223	5	pascolo	2		38	50	€ 5,31	€ 3,38
12	223	6	pascolo arb	1		55	30	€ 10,45	€ 5,71
13	223	7	seminativo	2		39	10	€ 47,37	€ 23,22
14	223	8	pascolo arb	3		44	80	€ 3,89	€ 2,78
15	223	9	seminativo	3		19	40	€ 20,53	€ 9,52
16	223	10	seminativo	3	7	32	30	€ 774,93	€ 359,29
17	223	11	pascolo	4	1	6	70	€ 3,26	€ 2,76
18	223	12	seminativo	2		45	80	€ 55,49	€ 27,20
19	223	13	seminativo	3	1	51	83	€ 160,67	€ 74,49
20	223	17	seminativo	3		64	80	€ 68,57	€ 31,79
21	223	18	pascolo cespuglio	2	6	4	80	€ 43,20	€ 28,11
22	223	19	seminativo	3	3	16		€ 334,40	€ 155,04
23	223	20	seminativo	4	1	75	80	€ 141,09	€ 59,02
24	223	40	seminativo	2		61	0	€ 73,91	€ 36,23

Considerato che il valore delle aree a standard per i terreni edificabili parte da un minimo del 25% rispetto al valore unitario delle unità abitative, non avendo certezza della destinazione d'uso che si potrà ottenere, si è ritenuto quantificare nella misura del 10% del valore medio delle unità residenziali

Superficie complessiva del Lotto mq. 479.571,00 x €/mq. 25,00 = € 11.989.275,00

**Lotto D Terreni ed accessori in Roma via Biagio Petrocelli (zona Via Tuscolana)**

Situazione catastale

foglio	particella	sub.	z.c.	qualità	classe	Cat.	Sup. catastale	reddito	reddito	
									dominicale	agrario
1001	493			pascolo	1		5.938,00		€ 11,22	€ 5,21
1001	290	2	6			D/1		€ 185,92		
1001	290	3	6			D1		€ 185,92		

L'area per la destinazione attuale configurabile come area a standard urbanistico, ad oggi è identificata come un sito da pianificare, si tenga latresì in considerazione dei vincoli relativi a servitù a favore del sito industriale dismesso confinante con la proprietà ex Italcable, che ne limitano la disponibilità e lo sfruttamento urbanistico

Superficie complessiva del Lotto mq. 5.938,00 x €/mq. 30,00 = € 178.140,00

lotto unico terreni in Roma che ricomprende i Lotti A - C - D		
<b>Lotto A</b>	Terreni in Roma località Acilia con accesso dalla Via Dei Pescatori e Via Della Tenuta Palocco	3.320.000,00 €
<b>Lotto C</b>	Terreni in Roma localizzati in Zona Via Dell'Acqua Traversa – Via Cortina D'Ampezzo – Via Sestriere	11.989.275,00 €
<b>Lotto D</b>	Terreni ed accessori in Roma via Biagio Petrocelli (zona Via Tuscolana)	178.140,00 €
<b>totale lotto unico terreni in Roma</b>		<b>15.487.415,00 €</b>

<b>Lotto B</b>	immobile costituito da due appartamenti – magazzini - tettoie e box in Roma Località Acilia Via Della Tenuta Palocco, n. 10	
	stima dell'intero compendio tenuto conto della causa in appello prossima udienza 22/4/2024	290.000,00 €
	a dedurre	
	costi per adeguamenti catastali	- 5.000,00 €
	costi per adeguamenti comunali	- 15.000,00 €
	<b>totale valored i stima lotto B</b>	<b>270.000,00 €</b>

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia

Milano 27 febbraio 2023

Geometra Luca Mutti  
Via Carlo De Angeli, n.3 20141 Milano  
[lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) – [www.studiomutti.com](http://www.studiomutti.com) – [luca.mutti@geopec.it](mailto:luca.mutti@geopec.it)



