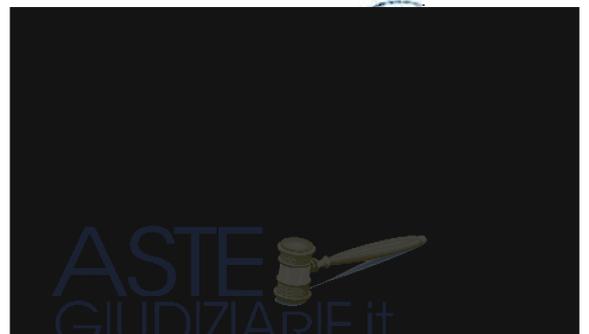




Valutazione dettagliata degli immobili inseriti nelle disponibilità della cooperativa "Casale Lumbroso 93 S.C.R.L.I.L.C."

Roma, 13 Ottobre 2020



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Indice

| | |
|---|----|
| Premessa..... | 6 |
| 1 Descrizione degli immobili..... | 8 |
| 1.1 Introduzione..... | 8 |
| 1.2 Background Urbanistico..... | 8 |
| 1.3 Situazione Attuale..... | 10 |
| 1.4 Le ville..... | 13 |
| 1.5 I terreni..... | 14 |
| 1.6 Altri Beni..... | 16 |
| 2 Approccio metodologico..... | 19 |
| 2.1 Valutazione dei villini..... | 19 |
| 2.1.1 Metodo comparativo (MCA)..... | 21 |
| 2.1.2 I costi a finire..... | 21 |
| 2.2 Valutazione dei terreni..... | 22 |
| 2.3 Gli scenari valutativi..... | 23 |
| 3 Verifica di conformità tecnico-urbanistica..... | 25 |
| 3.1 Verifiche sulla rispondenza tra le planimetrie assentite e la reale situazione dei villini..... | 25 |
| 3.2 Verifiche sulla situazione urbanistica per i terreni o gli immobili in costruzione..... | 25 |
| 3.3 Ulteriori verifiche sulla rispondenza tecnica..... | 25 |
| 4 Stima del valore di immobili e terreni..... | 27 |
| 4.1 Generalità..... | 27 |
| 4.2 Lotti con villini da completare..... | 27 |
| 4.2.1 Inquadramento urbanistico..... | 27 |
| 4.2.2 La conformità delle opere e degli impianti realizzati..... | 28 |
| 4.2.3 Ulteriori accertamenti tecnici in merito ai villini..... | 28 |
| 4.2.4 I prezzi di vendita al metro quadro..... | 29 |
| 4.2.5 Stima dei costi a finire dei 22 villini..... | 30 |
| 4.2.6 Stima del valore dei villini..... | 30 |
| 4.3 Lotti di terreno edificabile (Lotto urbanistico 13-14)..... | 33 |
| 4.3.1 Le potenzialità edificatorie dei lotti..... | 33 |
| 4.3.2 Stima del valore dei terreni edificabili..... | 34 |

5 Conclusioni40

Elenco Allegati



| | | |
|----|--|-----|
| 1 | Mappa Catastale con i beni da alienare (Formato A3) | 45 |
| 2 | Convenzione Urbanistica con relativo piano plano-volumetrico | 47 |
| 3 | Note informative del Presidente del Consorzio "I Giardini di Pescaccio" | 99 |
| 4 | Vincolo archeologico su lotto urbanistico 13(Formato A3) | 107 |
| 5 | Riepilogo catastale dei beni immobili intestati alla Coop. "Lumbroso 93" | 111 |
| 6 | Mappa Catastale con i beni da alienare previo frazionamento (Formato A3) | 143 |
| 7 | Visure e planimetrie catastali villini | 144 |
| 8 | Visure e planimetrie catastali posti auto | 284 |
| 9 | Schede descrittive villini e posti auto coperti | 292 |
| 10 | Schede descrittive lotti di terreno edificabili | 568 |
| 11 | Aggiornamento perizia su impatto elettrodotto ACEA | 602 |
| 12 | Prezzi parametrici di riferimento per il completamento | 604 |
| 13 | Valori immobiliari OMI 2015-2° sem. 2019 | 606 |
| 14 | Certificati urbanistici dei terreni edificabili | 614 |
| 15 | Certificato notarile su trascrizioni e formalità | 622 |
| 16 | Visure catastali terreni | 630 |



Premessa

In data 20.02.2020, il Commissario Liquidatore della cooperativa "Casale Lumbroso 93 S.C.R.L." dott. Luca Belleggi ha incaricato l'ing. [REDACTED] con studio in [REDACTED]

[REDACTED], di redigere perizia di stima per i beni di proprietà della suddetta cooperativa "Casale Lumbroso 93" in liquidazione coatta, con sede legale in Roma, al civico 19 di piazza Clemente Origo, codice fiscale 04464111006.

L'incarico è stato formalizzato tramite proposta tecnico-economica firmata ed accettata via Pec in data 10 Marzo 2020.

Il presente documento rappresenta la Relazione di Analisi Tecnica e Valutazione economica del patrimonio immobiliare della succitata società cooperativa in liquidazione, dopo i necessari sopralluoghi ed incontri, inizialmente ostacolati dall'emergenza COVID 19¹.



ASTE
GIUDIZARIE.it

¹ Le attività sono state bloccate del tutto a Marzo, Aprile e Maggio 2020 dall'emergenza COVID 19 per l'impossibilità ad effettuare i necessari sopralluoghi ed incontri, a causa dei divieti governativi che bloccano le attività nel campo immobiliare.



Opera di urbanizzazione secondaria a scomuto, quasi completata ma bloccata dalla indecisione degli EE.LL.: (prima Scuola ora forse Caserma dei Carabinieri.)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7

1 Descrizione degli immobili

1.1 Introduzione

La presente relazione riporta una nuova valutazione dei beni di proprietà della cooperativa "Casale Lumbroso 93" a r.l.i.l.c., il cui patrimonio è tutto localizzato all'interno del perimetro di intervento del Consorzio "I Giardini del Pescaccio".

Il Consorzio "I Giardini del Pescaccio" venne costituito il 7 novembre 1986 ed è intestatario di una Convenzione Urbanistica con il Comune di Roma Capitale per progettare e realizzare le opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) necessarie all'edificazione di circa 400 unità abitative nelle aree interne al Consorzio, sui lotti di proprietà dei propri soci consorziati, tra i quali si annovera anche la suddetta cooperativa "Casale Lumbroso 93" a r.l.i.l.c., che era interessata nell'interesse dei suoi soci alla realizzazione di 45 villini uni e plurifamiliari, con autorimessa pertinenziale, oltre a 10 box esterni.

La coop. "Casale Lumbroso 93" decise di entrare a far parte del suddetto Consorzio al fine di rendere le aree di sua proprietà perfettamente urbanizzate e per poter procedere successivamente alla costruzione di 45 villini da trasferire in piena proprietà ai propri soci. Difficoltà finanziarie della cooperativa hanno bloccato in parte questa attività della cooperativa a favore dei suoi soci. Ad oggi, il suddetto programma edilizio risulta ancora non completato poiché ci sono 19 porzioni di villini e 3 villini ancora tutti da ultimare, anche se tutti in avanzato stato di completamento e una volumetria residua complessiva di mc 2.925² da riprogettare e costruire ex novo sui terreni edificabili ancora liberi di proprietà della suddetta cooperativa in liquidazione coatta (lotti 13 & 14 così denominati nella surriferita Convenzione Urbanistica), come ben evidenziato nella planimetria inserita nella presente relazione come **Allegato 1**, il quale ben evidenzia tutti i beni attualmente ancora intestati alla cooperativa in liquidazione, compresi quelli residuali di minore valore.

1.2 Background Urbanistico

- 1) Nel maggio 1996, su richiesta del Consorzio "I Giardini del Pescaccio", il Comune di Roma ha approvato un piano di lottizzazione con relativa Convenzione Urbanistica per la realizzazione ex novo di un comprensorio residenziale di circa 400 nuove ville in prossimità del GRA. Il Piano di lottizzazione è stato approvato senza fissare alcun indice fondiario ma assegnando una volumetria per ogni comparto (**vedi All.2**). Pertanto, è stato necessario definire un regolamento interno al Consorzio per disciplinare l'edificazione tra i vari soci del suddetto Consorzio (che annovera come soci imprese, cooperative ma anche singoli privati), nonché il timing della realizzazione degli edifici privati in funzione del contemporaneo avanzamento delle opere di urbanizzazione, al fine di preservare adeguatamente anche l'interesse pubblico.

² Volumetria che era stata distribuita su 7 villini per ricavare 13 unità abitative secondo un progetto redatto dall'arch. Bonacchi e approvato da tutti gli Enti competenti. Purtroppo il progetto è scaduto causa il mancato avvio del cantiere entro l'anno successivo alla data di notifica dell'avvenuta approvazione. E' stato richiesto il rimborso degli oneri di costruzione

- 2) Secondo i recenti dati ricevuti dal Consorzio³, a fine luglio 2020, l'avanzamento totale delle opere di urbanizzazione sarebbe stato pari al 90% delle opere inizialmente previste e, conseguentemente, anche la percentuale di avanzamento complessivo delle costruzioni private (di tutti i soci, e non solo quelle afferenti alla cooperativa in liquidazione coatta) dovrebbe essere in linea con tale valore (**vedi All. 3**). Sempre secondo il parere della Presidente Cipollone riportato nelle succitate email, questo grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione consentirebbe comunque l'immediata attivazione delle cubature residue relative ai lotti urbanistici 13 & 14 di proprietà della coop. in liquidazione coatta. Il forte ritardo nel completamento delle opere pubbliche (oltre 14 anni) è dipeso da fattori del tutto estranei all'attività e alla diretta responsabilità del Consorzio, come meglio descritto nel seguito della presente relazione.
- 3) La surriferita Convenzione Urbanistica è scaduta essendo trascorsi i 10 anni decorrenti dalla data della sua esecutività (15.06.1996), in assenza di un nuovo accordo tra le Parti, nonostante le due richieste di proroga presentate dalla stessa coop. Casale Lumbroso 93, nel 2007 e nel 2011. Tuttavia l'art. 24 della Convenzione Urbanistica stabilisce con chiarezza che: *"...alla scadenza della convenzione, per la parte del comprensorio nella quale non fosse eventualmente completata l'edificazione, restano in vigore, anche nelle ipotesi di applicazione del 6° comma dell'art. 13 della legge 10/77, le previsioni del progetto urbanistico allegato alla presente convenzione, fino a quando l'Amministrazione non dovesse adottare per il comprensorio un piano particolareggiato od altro strumento esecutivo."* A fronte di un avanzamento del 90% delle opere previste in Convenzione, è difficile poter solo ipotizzare, ai fini della presente perizia di stima, un divergente interesse pubblico che possa ora bloccare del tutto il completamento degli interventi residuali di modesta entità previsti nella surriferita Convenzione. I villini in fase di avanzato completamento dovrebbero ricevere il certificato finale di agibilità, previo completamento delle opere di urbanizzazione previste a scomputo, nonché l'autocertificazione sugli allacci fognari alla rete comunale. Il collaudo statico delle opere strutturali per i 22 villini risulta essere stato eseguito con esito positivo a cura dell'arch. Ettore Franco nel 2012.⁴
- 4) Leggermente più complesso potrebbe risultare l'iter per addivenire ad una nuova edificazione sulle aree libere del lotto 13, dovendo ripartire dalla fase iniziale di progettazione e di autorizzazione paesaggistica per il vincolo archeologico su tale lotto 13, utilizzando i risultati dei precedenti scavi e rilievi (**vedi All. 4**).
- 5) E' opportuno evidenziare che, sulla base della suddetta Convenzione urbanistica, nel 2007, la cooperativa "Casale Lumbroso 93", allora ancora in piena attività, diede incarico all'██████████ di redigere un progetto esecutivo relativamente al macro lotto 13-14 previsto nella suddetta Convenzione. Il progetto localizzò gli interventi edilizi nel rispetto della cubatura assentita,

³ Comunicazione del Presidente ██████████ tramite Pec del 27.07.2020 e con successiva mail ordinaria del 31.07.2020 (vedi Allegato nr 3).

⁴ Si rimane in attesa di visionare tutte le certificazioni del collaudo statico delle strutture in cemento armato, in particolare dei villini '24° (lotto di vendita n. 17) e 39 (lotto vendita 18) interessati dalla presente stima che sono in fase di completamento.

nonché definì la micro viabilità secondaria privata interna ai suddetti lotti 13-14, i quali erano già collocati in un contesto ampiamente urbanizzato ed edificato al contorno.

- 6) Nel Settembre 2010, questo progetto architettonico esecutivo in scala 1:200 ottenne il Permesso di Costruire n° 559/2010 previo Nulla Osta della Soprintendenza Archeologica e il parere positivo di tutti gli altri Enti pubblici preposti, incluso il gestore ACEA per l'interferenza con l'elettrodotto. Purtroppo, la cooperativa non riuscì mai a dare l'inizio dei lavori in cantiere causa problemi finanziari interni alla stessa cooperativa. Ad oggi, tale Permesso risulta ampiamente scaduto da quasi 9 anni (settembre 2011). È stato infatti richiesto al Comune dal Commissario Liquidatore della cooperativa il rimborso degli oneri di costruzione allora versati.

1.3 Situazione Attuale

Ad oggi, sulla base dei dati catastali (vedi **Al. 5**), risultano ancora intestati alla cooperativa in liquidazione i seguenti **89** beni (51 immobili iscritti al Catasto Fabbricati e 38 lotti di terreno, in maggior parte edificabile, iscritti al Catasto Terreni), così classificabili:

- **24** Lotti di terreno edificabile;
- **2** Lotti di terreno con destinazione a verde attrezzato;
- **8** Lotti di terreno marginali con destinazione verde privato attrezzato;
- **3** Lotti di terreno con destinazione viabilità consortile e cabina elettrica;
- **22** villini o porzioni di villino con giardino e **21** autorimesse pertinenziali, immobili tutti ancora in fase di completamento a livello di impianti, finiture interne e sistemazioni esterne;
- **9** Posti auto coperti (denominati nella documentazione della cooperativa "Box").

Non vi è corrispondenza tra il numero dei beni (89) e gli identificativi catastali, poiché l'autorimessa di 4 villini non presenta una specifica particella catastale e in più vi sono 3 spazi comuni afferenti al lotto urbanistico 33 e 34. Inoltre si segnala che ci sono ancora 17 beni accatastrati come F/3 (*unità in corso di costruzione*).

I sopra elencati beni immobili sono tutti localizzati all'interno dell'area di attività del "Consorzio Giardini del Pescaccio" nei pressi di via Casale Lumbroso, in zona Sud-Ovest limitrofa al G.R.A. uscita GRA 33-Casal Lumbroso, del Comune di Roma.

Per aumentare l'attrattività e la partecipazione dei potenziali offerenti, viene ipotizzata, in questa perizia di stima, anche una vendita dei beni frazionata in piccoli lotti, non solo a livello dei villini, ma anche dei lotti ancora liberi di terreno edificabile. Questa ipotesi era stata del tutto esclusa in una precedente perizia di stima (luglio 2019) relativa ad una parte degli attuali beni di proprietà della cooperativa, allora non ancora in liquidazione coatta. Tale decisione venne prese causa i presunti tempi lunghi e i costi derivanti da una nuova progettazione⁵ allora ritenuta strettamente necessaria.

⁵ Nel procedimento R.G.E. [redacted] Casale Lumbroso 93), il giudice [redacted] nell'udienza del 30/05/2019 aveva escluso la possibilità di una vendita frazionata perché la valutava necessariamente condizionata ad una nuova progettazione con nuovi costi e tempi lunghi non più sostenibili.

Invece, a giudizio dello scrivente tecnico, per poter frazionare velocemente il macro lotto edificabile 13-14 ancora libero, tenendo anche conto degli stretti vincoli temporali e di budget che impediscono un nuovo incarico di progettazione da parte della coop. in liquidazione coatta, sarebbe possibile utilizzare lo stesso schema della viabilità secondaria privata previsto nel vecchio progetto approvato ma ora scaduto. Tale schema viario serve a garantire la necessaria accessibilità ai lotti di terreno più interni non direttamente prospicienti la strada consortile. Tale schema di viabilità privata permetterebbe un facile frazionamento in 7 lotti indipendenti per costruire villini che andranno necessariamente riprogettati individualmente, secondo le attuali normative e standard, nonché secondo le diverse esigenze dei futuri nuovi proprietari, nonché delle richieste dell'attuale mercato immobiliare. Lo schema di frazionamento e di utilizzo della volumetria disponibile è ampiamente illustrato nella specifica planimetria allegata (vedi **All. 6**) che mostra una possibile e facile opzione di frazionamento, già in linea con l'attuale suddivisione catastale.

Agli atti della Cooperativa, risultano 6 beni (3 villini e 3 lotti di terreno di cui uno non edificabile) interessati da preliminari di compravendita registrati/trascritti a favore dei soggetti sotto riportati:

1. [REDACTED] per villino foglio 413 part. 2585, sub 1 e 5 graffiati e fg. 413 part. 2585 sub 3, atto registrato il 17.12.2015;
2. [REDACTED] per porzione di villino foglio 413 part. 2758, sub 1 e 6 graffiati, atto registrato il 9.03.2016;
3. [REDACTED] per terreno foglio 413 part. 3141, e fg. 413 part. 3138, atto registrato l'11.03.2016; n. 729 Serie 1T;
4. [REDACTED] per villino foglio 413 part. 2580, sub 1 e 5 graffiati e fg. 413 part. 2580 sub 3, atto registrato l'11.03.2016 al n. 18364;
5. [REDACTED] per terreno foglio 413 part. 3153 e 3154 trascritto il 10.02.2017 al R.G. n. 15845. La particella 3154 interessa una viabilità privata afferente all'edificio 33 che è sito sulla retrostante particella 3155;
6. [REDACTED] per terreno non edificabile con destinazione "Verde privato attrezzato" foglio 413 part. 3212, 3214, 3216 e 3217 redatto il 1.06.2016.

In data 1° Luglio 2016, su istanza di un creditore precedente, è stata avviata una azione di revocatoria su alcuni dei suddetti immobili oggetto di contratto preliminare di vendita, nonché nei confronti di altri soggetti assegnatari di beni della cooperativa in liquidazione.

Come già anticipato, è opportuno ricordare che la maggior parte di questi beni immobili è stata già oggetto di stima nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n. [REDACTED] del R.G.E.

Il 5 Gennaio 2019 venne depositata una prima perizia di stima a cura dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. [REDACTED] (incarico del Sett. 2017) relativamente ai soli lotti di terreno edificabili ancora liberi, ovvero i lotti urbanistici 13 e 14 della Convenzione.

Successivamente, in data 31.07.2019 l'arch. [REDACTED] ha integrato la suddetta perizia valutando 12 villini, limitandosi ai soli villini che, all'epoca, risultavano essere accessibili e già accatastati, dopo la dichiarazione di fine lavori.

Ad oggi, i villini e le porzioni di villino ancora in testa alla cooperativa in liquidazione coatta risultano essere 22.

La presente relazione fornisce i valori di stima di tutti gli 89 beni intestati alla cooperativa in liquidazione, evidenziando anche tutte le problematiche ostative alla piena valorizzazione delle aree inedificate, nonché al completamento dei 22 villini.

Per ogni lotto di vendita (villino o terreno) è stata allegata una scheda che sintetizza i relativi parametri catastali (**Allegati 7, 8 e 16**) nonché una seconda scheda (**Allegati 9 e 10**) che descrive puntualmente i beni immobiliari compresi nel lotto di vendita (villini, posti auto o terreni). Le schede risultano così articolate:

- 22 schede sono relative ai 22 villini con giardino e a 21 autorimesse pertinenziali;
- 8 schede sono relative ai suoli edificabili (lotti convenzione nr.13 & 14) e 3 per i suoli a destinazione "verde privato attrezzato";
- 1 scheda relativa ai 9 posti auto coperti (i cosiddetti "box" negli atti della coop.).

Relativamente ai lotti di terreno edificabile (lotti della convenzione urbanistica nr. 13 e 14), come già anticipato, sono stati analizzati due scenari alternativi di vendita come di seguito indicato:

- o primo scenario: vendita accorpata in un solo lotto. Per tale scenario è stata elaborata una specifica scheda.
- o secondo scenario: vendita frazionata in (7+1) lotti. Per tale scenario, evidenziato nel succitato grafico (all. 6), sono state elaborate 7 Schede specifiche accorpando tra loro le particelle catastali.

Uno scenario di vendita immobiliare frazionata, permette di raggiungere segmenti fortemente differenziati del mercato immobiliare. Inoltre, si è tenuto conto anche dei possibili scenari immobiliari post Covid19 e relativo *lockdown*, con domanda debole e *credit crunch*, ma con maggiore interesse del mercato *retail* verso le unità abitative più ampie e indipendenti con giardino privato. Questo segmento di potenziali acquirenti *retail* richiederebbe però un'intensa azione preliminare pubblicitaria mirata, nonché il coinvolgimento delle agenzie immobiliari per supportare una clientela meno esperta nell'acquisto di beni da aziende in liquidazione coatta, che richiedono procedure più complesse e lunghe, anche relativamente alle eventuali pratiche per mutuo bancario.

Andrebbe implementata una procedura in due fasi: la prima fase finalizzata ad una graduale acquisizione di proposte irrevocabili di acquisto da parte soprattutto della clientela *retail* e successiva verifica dei prezzi ottenuti tramite una procedura pubblica. La clientela *retail* è restia a partecipare alle aste immobiliari. Inoltre, questo approccio garantirebbe una gradualità nelle vendite per evitare di creare una eccessiva offerta di villini nel comprensorio "I Giardini del Pescaccio", tenendo conto anche dei numerosi edifici in corso di costruzione che verranno venduti sul libero mercato.

12

Lo schema di vendita frazionata ipotizzato per definire questa stima è perfettamente in linea con l'attuale frazionamento catastale, che venne effettuato dalla cooperativa in liquidazione nell'ottobre 2014 tramite incarico al geom. [REDACTED]. Il frazionamento ipotizzato comporta una estensione del singolo lotto, per realizzare ad esempio i 13 villini precedentemente previsti nel progetto scaduto, variabile da un minimo di mq 700 ad un massimo di mq. 1.780. Tale ipotesi di frazionamento comporta una superficie media destinata a giardino ottimale, perché una maggiore superficie del giardino farebbe aumentare senza reali benefici sia il prezzo di vendita, sia i successivi oneri gestionali per il mantenimento del giardino. Giova ricordare che, in base alla convenzione urbanistica (in particolare all'Allegato H della suddetta convenzione tra il Comune di Roma e il Consorzio "Giardini del Pescaccio"), la capacità edificatoria di mc. 225 per ogni singola area di intervento (micro lotto associato ad un singolo villino) è stata definita indipendentemente dal numero e dall'estensione delle singole particelle catastali che compongono ciascun macro lotto della convenzione urbanistica (ovvero, nel caso in esame, i macro lotti urbanistici n° 13 e 14 del comparto Z7 definiti nella succitata Convenzione Urbanistica). In termini più tecnici, non esiste un indice territoriale della cubatura prevista nel lotto e/o comparto.

Conseguentemente, per mantenere una estensione dei lotti non eccessiva, sarebbe opportuno creare anche un ottavo nuovo lotto di terreno destinato solo a verde privato attrezzato, come ben evidenziato in verde nel succitato Allegato grafico 6 relativamente alle particelle catastali 1421, 3132 e 3133 sempre del Foglio 413. Questo comparto a verde potrebbe essere affiancato all'altro più esteso in prossimità della centralina elettrica per generare un intervento unitario più significativo con destinazione Verde Attrezzato.



1.4 Le ville

La presente stima immobiliare interessa 22 villini o relative porzioni intestati alla società cooperativa "Casale Lumbroso 93 S.c.r.l.". Questi 22 unità residenziali tutte autonome con giardino sono ancora tutte in fase di completamento a livello di finiture interne ed esterne e di realizzazione degli impianti, con un livello di avanzamento delle opere di finitura, nonché di elementi strutturali di collegamento tra i piani come le scale, molto differente tra loro, a livello sia quantitativo che qualitativo.

La precedente perizia dell'arch. [REDACTED] valutò solo 12 villini. Per facilitare un confronto, è stata mantenuta la stessa classificazione numerica definita dall'arch. [REDACTED]. Pertanto, anche in questa perizia, i villini stimati dall'arch. [REDACTED] con relative pertinenze e autorimesse costituiscono i Lotti di vendita codificati dai numeri dal 3 al 14.

Ciascun lotto è costituito da una porzione di villino che si sviluppa su tre livelli (interrato, piano terra e primo mansardato) con portico, giardino e autorimessa (eccetto il lotto 1-unità 11B) di pertinenza con specifico subalterno catastale. Gli immobili sono localizzati in via Francesco Giacomo Tricomi, 32-34 e in via Giulio Pittarelli.

Si evidenzia che 17 immobili (5 unità abitative, 9 box, 3 parti comuni del lotto costruttivo 33 e 34) risultano ancora accatastati come F3, ovvero come immobili ancora in fase di costruzione, senza quindi il deposito della relativa planimetria catastale, pur avendo comunicato il L.R. e il D.L. il fine lavori parziale il 28.04.2015 per il lotto 33 e 34 ed. A.

Come già anticipato, i villini presentano una fortissima differenziazione qualitativa a livello di distribuzione interna, affaccio, panoramicità, luminosità. Ad esempio, per quanto riguarda la distribuzione interna, le unità più piccole, derivanti da un frazionamento del singolo villino anche in 4 unità abitative autonome, hanno il bagno ubicato direttamente nel soggiorno, senza alcun disimpegno o antibagno e le scale aperte a vista.

Per poter ritirare il Permesso di Costruire, la Cooperativa in liquidazione siglò un atto di obbligo a favore del Comune di Roma "...a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali del piano interrato e del piano sottotetto al servizio degli edifici ed a mantenere la destinazione d'uso non residenziale dell'accessorio al piano terra al servizio dell'edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico posta al piano terra....".

Inoltre, non essendo stati completati le opere a scomputo consortili, le procedure burocratiche dopo l'avvenuto allaccio idrico-fognario, nonché gli impianti e le finiture interne, i villini dell'intero Consorzio non hanno ancora ottenuto il certificato di agibilità.

1.5 I terreni

In base alle evidenze del Catasto Terreni, la presente stima immobiliare interessa mq 20.647 di terreni, la maggior parte edificabili intestati alla cooperativa in liquidazione. Per quanto riguarda i terreni edificabili, questi risultano inseriti all'interno dei seguenti due lotti urbanistici.

- **Lotto urbanistico n. 13 di mq. 14.026,00⁶** costituito da 19 particelle di terreno libero da manufatti o costruzioni. Dette particelle sono attualmente prive di permessi a costruire e sono tutte localizzate in via Francesco Giacomo Tricomi, 32-34. Tale lotto urbanistico 13 comprende anche la particella 1418 che non è di proprietà della cooperativa in liquidazione. In base alla Convenzione G4 "Giardini del Pescaccio", stipulata dal Comune di Roma Capitale con il Consorzio "Giardini del Pescaccio" in data 15 Maggio 1996, si evince una volumetria di mc 2.475,00 (ovvero 11 villini da 225 mc), relativamente alle sole particelle di proprietà della Cooperativa in liquidazione. Pertanto, dal suddetto Lotto urbanistico 13 è stata detratta una capacità edificatoria pari a mc 225 relativa alla particella 1418 di altra proprietà. Nel Catasto, il lotto urbanistico 13 è identificato nel Foglio 413 con le seguenti diciannove particelle: 3134, 3135, 3136, 3137, 3138, 3139, 3140, 3141, 3142, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147, 3148, 3149, 3150, 3151 e 3152.
- **Lotto urbanistico n. 14 di mq. 2.712,00** costituito da 7 particelle di terreno libero da manufatti o costruzioni e attualmente prive di permessi a costruire, tutte localizzate in via Francesco Giacomo Tricomi, 32-34. In conformità alla Convenzione G4 "Giardini del Pescaccio" stipulata dal Comune di Roma Capitale

⁶ Nella perizia [REDACTED] la superficie del lotto n. 13 risulta inferiore di 319 mq (ie mq 13.707) e il totale riportato non corrispondeva alla sommatoria delle superfici catastali delle 15 particelle indicate.

con il Consorzio in data 15 Maggio 1996 (circa 24 anni fa), si evince una capacità edificatoria totale di edilizia residenziale del suddetto Lotto urbanistico 14 pari a mc. 450,00 mc (ovvero due villini singoli da 225 mc cadauno). Nel Catasto, tale lotto nella sua articolazione è identificato nel Foglio 413 dalle seguenti sette particelle: 1421, 3132, 3133, 3153, 3154, 3155 e 3156.

I surriferiti macro Lotti urbanistici erano già stati interessati di un Permesso di Costruire n. 559 emesso il 15 Settembre 2010 su domanda della stessa soc. cooperativa "Casale Lumbroso 93". Nel suddetto progetto approvato, la cubatura non era attribuita al singolo micro lotto identificato con una specifica unità abitativa (singolo villino), ma l'attuazione del singolo intervento per ciascun micro lotto avveniva tramite specifica richiesta di scissione ad hoc del complessivo Permesso di Costruire.

La presente stima ha tenuto conto dei seguenti elementi:

- Interferenza con l'elettrodotto ACEA codice L. n. 3DMA47 a bassa frequenza ed alta tensione che impatta sui lotti denominati A, B, E e F nell' allegata ipotesi di frazionamento (vedi **All. 1 e 6**);
- Vincolo archeologico che grava su parte del lotto urbanistico n. 13 (All. 4).

Il primo fattore è stato approfondito acquisendo dal tecnico specializzato Pierlodovico Vidau un aggiornamento della sua perizia tecnica fatta nell'Aprile 2013 su incarico della stessa cooperativa, per misurare in situ il livello di elettromagnetismo indotto sui nuovi villini da costruire, rispetto ai valori limiti fissati dalla normativa allora vigente (DPCM dell'8.07.2003). Le risultanze furono positive e portarono al rilascio del Permesso di Costruire. L'aggiornamento è stato incluso nella presente perizia come **Allegato 11** e ha confermato che:

- La normativa non è stata modificata in questi sette anni;
- Pertanto, le misurazioni fatte nel 2013 con esito positivo sono ancora valide, salvo una più puntuale verifica presso ACEA su eventuali, anche se del tutto improbabili, diverse modalità di esercizio della linea elettrica.

Giova ricordare che la Cooperativa riuscì ad ottenere il Permesso di Costruire, pur avendo localizzato gli edifici in prossimità dell'elettrodotto. Detti edifici possono essere facilmente traslati verso l'esterno per aumentare la distanza di sicurezza dai cavi in alta tensione.

Altresì, la recentissima probabile vendita dei terreni adiacenti al comprensorio di competenza del Consorzio "Giardini del Pescaccio" ad un importante investitore tedesco per un grosso investimento immobiliare dovrebbe accelerare il processo decisionale di ACEA per deviare l'elettrodotto verso zone meno antropizzate, come precedentemente già ipotizzato.

Relativamente al vincolo archeologico, si ricorda che il precedente Nulla Osta n.559 rilasciato il 19.09.2010, ora scaduto, venne dato dopo ripetute ricerche e scavi in situ effettuati sotto l'attenta direzione dei tecnici della competente Soprintendenza Archeologica.

I reperti ritrovati vennero classificati e la zona interessata dalle tombe venne ben delimitata per non essere più interessata da interventi di edificazione. Perciò, successivamente la Cooperativa riuscì ad ottenere il Nulla Osta pur mantenendo gli edifici B e C in prossimità dell'area vincolata (Vedi **All. 4**).

Pertanto, ai fini della presente stima, si è ipotizzato che, non modificando il vecchio progetto relativamente agli accordi allora presi con la Soprintendenza sulle zone di rispetto, un rinnovo del Nulla Osta potrà essere agevolmente ottenuto dai nuovi acquirenti, previa presentazione di un nuovo progetto di edificazione, anche per singoli micro lotti.

Tale percorso sarebbe agevolato ritrovando, negli archivi della Cooperativa, le risultanze dei sondaggi e degli scavi allora effettuati, che sembrerebbero ora non disponibili. Purtroppo andrà seguita la procedura ordinaria e non quella semplificata, poiché agli atti non risulta mai essere stata richiesta una proroga del precedente nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica.

1.6 Altri Beni

Risultano di proprietà della Cooperativa in liquidazione altre particelle di terreno localizzate sul confine sud-ovest del comprensorio. Esse sono così identificate nel foglio catastale 413, particelle 2291 (occupata da centrale elettrica), 2631, 2633 (viabilità del Consorzio), nonché nove particelle a verde privato attrezzato (da 3211 a 3217 comprese), 1371 (ex cava) e 1377.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

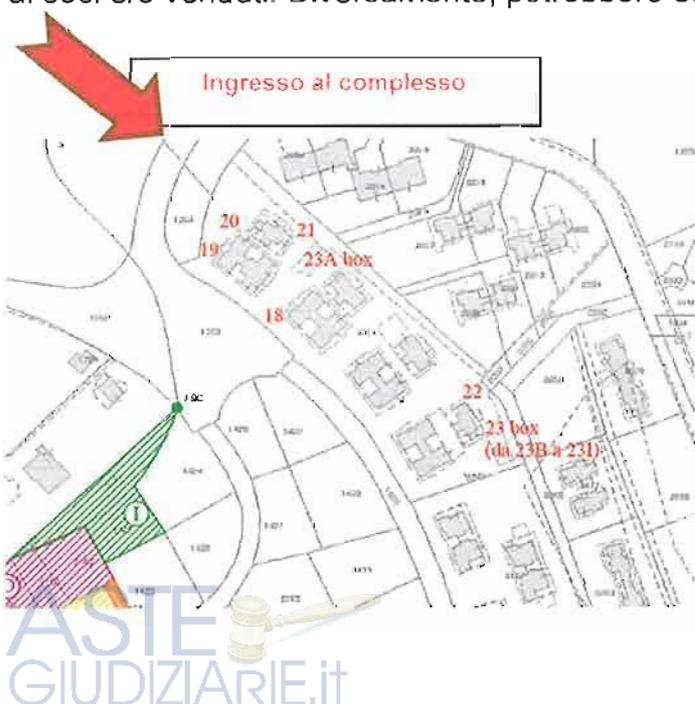
Quattro delle surriferite particelle sono state già oggetto di un preliminare di compravendita (tutte inserite nel Lotto di vendita 26 evidenziato in verde).



Per tali particelle, si suggerisce di effettuare prima della vendita, un rilievo topografico per identificare con precisione i confini delle particelle e verificare i probabili sconfinamenti ed occupazioni abusive a danno dei suddetti terreni della cooperativa in liquidazione coatta, anche per prevenire possibili future azioni di usucapione.

Questo comparto a Verde Privato Attrezzato potrebbe essere abbinato all'altro lotto con la stessa destinazione d'uso (Lotto i) che è localizzato vicino all' ingresso del comprensorio "I Giardini del Pescaccio" per dare vita ad un intervento più significativo.

Infine, la Cooperativa in liquidazione risulta intestataria di tre beni che costituiscono le parti comuni afferenti al lotto urbanistico 33 e 34 sopra indicato (Foglio catastale 413, Particella 3114, Sub. 1, 2 e 3). Esse dovrebbero essere state indicate negli atti notarili di assegnazione e/o compravendita dei villini già precedentemente assegnati ai soci e/o venduti. Diversamente, potrebbero essere alienati ai villini del lotto 33-34.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

La Cooperativa in liquidazione è intestataria anche di 8+1 posti auto coperti (codificati nella presente perizia da 23 A a 23i) ubicati nella zona Nord-Est del comprensorio, all'interno del lotto denominato dalla Cooperativa in liquidazione "Lotto 33-34", come sopra evidenziato (All. 8).



2 Approccio metodologico

2.1 Valutazione dei villini

L'esistenza di villini già abitati da un segmento di popolazione con condizioni socio-economiche medio-alte, nonché la disponibilità di altri villini in avanzato stato di completamento da parte di imprenditori privati - alcune unità attualmente anche in vendita al grezzo - facilita notevolmente la definizione del Valore di Mercato (Market Value) con il metodo comparativo (Market Comparison Approach – MCA).

I beni da stimare si trovano tutti all'interno di un Consorzio dove si è manifestata un'attività edilizia molto vivace per l'attuale contesto di Roma Nord-Ovest, in vicinanza dello strategico hub aeroportuale di Fiumicino. Esistono dunque sufficienti dati relativi a recenti compravendite per beni molto simili.

Il Valore di Mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

E' opportuno precisare che il *lockdown* attuato in Italia tra il 9 marzo 2020 e il 3 maggio 2020 per evitare il contagio da Covid-19 ha pesantemente influito e influirà sul settore immobiliare. Nomisma ha previsto per il 2020 ben 100mila case in meno vendute rispetto a quelle 603mila unità transate nel 2019 e alla stima pre-crisi di 613mila case compra-vendute previste nel 2020. L'istituto "Scenari Immobiliari" ha recentemente sottolineato che il settore immobiliare vale nel complesso per fatturato 129,5 miliardi di euro l'anno, ma nel 2020 vedrà un ridimensionamento a 105,8 miliardi (in calo del 18,3%). Secondo i dati Banca d'Italia, il settore vale (edilizia compresa) circa il 18% del Pil nel nostro Paese. Pertanto, misure finanziarie ed incentivi fiscali per rilanciare la domanda di immobili sono già stati emanati dal Governo.

D'altra parte, è da sottolineare positivamente per i beni oggetto della presente stima che i pesanti condizionamenti imposti dal *lockdown* hanno portato ad una evidente e diffusa rivalutazione della qualità delle abitazioni, nonché dei vantaggi derivanti dalla disponibilità di un giardino privato, specie per le famiglie con bambini.

Questo diverso scenario post COVID19 e i correlati impatti sono stati tenuti in debita considerazione nel corso della presente perizia di stima, tenendo conto soprattutto delle transazioni perfezionate e delle trattative avviate in questi ultimi due mesi, utilizzando parametri sempre molto prudenziali.

Da un punto di vista dell'iter urbanistico si segnala la presenza di alcune criticità legate a ritardi nel completamento delle opere di urbanizzazione a scomputo sia primarie (strada di collegamento con il GRA), che secondarie (scuola/caserma dei Carabinieri). Questi ritardi derivano da cause oggettive che sembrerebbero del tutto fuori dal controllo diretto e dalla responsabilità del consorzio "I Giardini del Pescaccio". I suddetti ritardi sono legati anche ad un contenzioso giudiziale. In particolare, queste criticità, ostative al completamento delle opere di urbanizzazione a scomputo, potrebbero anche generare extra costi per il Consorzio, e quindi a cascata per i nuovi

acquirenti dei beni oggetto di stima, nonché ritardi nell'acquisire il certificato di agibilità, possono essere così riassunte:

1. Il completamento delle opere a scomputo per l'urbanizzazione primaria (circa un 10% residuo rispetto alle opere previste nella Convenzione Urbanistica⁷) è bloccato a causa di un complesso contenzioso giudiziario tra il Consorzio "Giardini del Pescaccio" e la società [REDACTED] (proprietaria del noto parco acquatico Hydromania). Entro il 2020, e⁸, è attesa la sentenza definitiva della Cassazione, dopo due sentenze opposte, di cui la seconda a livello di Corte di Appello del tutto favorevole al Consorzio. Il contenzioso riguarda la proprietà dei terreni interessati dalla strada che il consorzio "Giardini del Pescaccio" avrebbe dovuto realizzare per un collegamento diretto tra il comprensorio edilizio e il GRA. Purtroppo l'area di sedime di detta nuova strada venne erroneamente venduta in una diversa precedente procedura giudiziaria immobiliare, in cui i presenti attori (Consorzio e Cooperativa) erano del tutto estranei. Per di più, il tracciato originale approvato inizialmente dal Comune per detta strada dovrebbe ora dividere in due il noto parco acquatico *Hydromania* che pare dia lavoro a 120 persone nel periodo estivo, considerando anche l'indotto.
2. Il completamento dell'edificio inizialmente a destinazione scuola primaria in stato di avanzato completamento, - come previsto nella Convenzione Urbanistica a scomputo delle opere di urbanizzazione secondarie - è stato sospeso dal Comune a causa dell'incertezza sulla sua definitiva destinazione d'uso. Precedentemente, il Comune aveva richiesto la trasformazione della scuola in caserma dei Carabinieri ma ora il cantiere è stato bloccato di nuovo dal Comune, dopo una possibile rinuncia da parte del Comando dell'Arma dei Carabinieri. Pertanto, il Consorzio "Giardini del Pescaccio" attende da tempo indicazioni operative dal Comune in merito alla nuova destinazione d'uso per l'edificio da completare.

Le criticità sopra riportate possono ridurre l'attrattività dei beni da porre in vendita, nonché ritardare il rilascio del certificato finale di agibilità, nonché dei nuovi Permessi di Costruire per i lotti di terreno liberi non ancora edificati.

I paragrafi seguenti riportano una breve descrizione delle modalità operative utilizzate per la stima con particolare riferimento a:

- Prezzi di vendita al metro quadro determinati sulla base del metodo comparativo/MCA (par. 2.1.1)
- Costi a finire (par. 2.1.2) da detrarre al valore di mercato stimato sulla base del metodo comparativo

⁷ Vedi nota informativa della presidente del Consorzio riportata nell'Allegato 3 della presente perizia di stima.

⁸ Secondo la email inviata il 27.07.2020 dalla Presidente del Consorzio [REDACTED]

2.1.1 Metodo comparativo (MCA)

Gli immobili da stimare sono tutti localizzati all'interno del perimetro di competenza del Consorzio volontario "I Giardini del Pescaccio" che è stato costituito solo per la promozione e realizzazione di interventi di semplice urbanizzazione primaria. L'obiettivo principale del Consorzio è di favorire i successivi interventi di edilizia residenziale da parte dei circa 400 suoi soci interessati a realizzare 400 unità residenziali con giardino indipendente. Nell'elenco dei soci del Consorzio si riscontrano oltre a numerosi soggetti privati che hanno aderito individualmente, anche numerose imprese di costruzione, nonché altre cooperative edilizie che hanno operato come la Casale Lumbroso 93, ora in liquidazione coatta, al fine di assegnare nuove unità abitative ai propri soci.

Gli immobili all'interno del suddetto Consorzio hanno fatto registrare e continuano ad evidenziare una significativa vivacità a livello di compravendita sia di villini completati sia di manufatti al rustico, ancora da completare a livello di finiture e di impianti.

Pertanto, il metodo comparativo (*Market Comparison Approach-MCA*) risulta essere il più idoneo per stimare i beni residui della Cooperativa in liquidazione coatta. Il metodo MCA si basa su di un confronto con prezzi noti di compravendita di immobili del tutto comparabili tra loro. In questo particolare caso, potremmo dire confronto con immobili quasi del tutto simili tra loro.

2.1.2 I costi a finire

I numerosi sopralluoghi effettuati hanno permesso di valutare parametricamente le opere necessarie per portare a completamento i villini. Le opere a finire sono:

- Massetto (stesura o ripristino dell'eventuale stato fessurativo) e successiva impermeabilizzazione sulle zone ancora scoperte (lastrici solari, terrazzi, balconi, ecc.);
- Fornitura e montaggio di scale prefabbricate
- Fornitura e posa in opera di rivestimenti nei bagni e nelle cucine;
- Fornitura e posa in opera di pavimenti;
- Finiture interne varie;
- Impianto elettrico, fibra, antifurto;
- Impianto idrico-sanitario con fornitura e montaggio dei necessari elementi (sanitari, rubinetteria, ecc.);
- Fornitura e montaggio unità di termoventilazione e caldaia per riscaldamento;
- Fornitura e montaggio di infissi interni;
- Ripristino infissi esterni e fornitura e montaggio portoncini blindati;
- Fornitura e installazione recinzione e cancelli;
- Sistemazioni esterne giardino;
- Ripristini e riparazioni varie anche a livello di facciata.

I villini presentano un diverso livello di avanzamento delle opere a completamento. In alcuni villini, manca l'impianto termico a pavimento, il massetto, le scale interne ed

esterne di accesso ai vari piani, la posa dei pavimenti e dei rivestimenti. In altri villini, occorre solo montare i sanitari, la caldaia, dipingere le pareti e completare le sistemazioni esterne.

L'Allegato 12 riporta alcuni prezzi parametrici per lavori in economia utili per il completamento dei 22 villini ancora intestati alla Cooperativa e interessati dalla procedura di liquidazione coatta. Tali dati sono essenziali per addivenire ad una stima più puntuale dei villini ancora allo stato grezzo. La limitata entità dei lavori a completamento porta ad ipotizzare che i lavori di finitura potranno essere gestiti in economia, direttamente dai nuovi acquirenti tramite piccole ditte artigianali.

In assenza dei regolamenti attuativi e relativi chiarimenti, non si è tenuto conto degli eventuali benefici finanziari derivanti dal recente Ecobonus al 110% derivante da un miglioramento di due classi energetiche per i villini che, essendo stati accatastati come A7, rientrano appieno nei benefici previsti dalla legge, ipotizzando che l'attuale classe energetica sia pari ad un livello C.

2.2 Valutazione dei terreni

La disponibilità di numerosi e recenti dati sulla compravendita di villini secondo tipologie edilizie molto simili ai manufatti architettonici che possono essere progettati sulle aree libere ancora da edificare porta all'adozione del criterio del "valore di trasformazione" per definire il valore di mercato dei lotti edificabili.

Tale criterio valuta che il valore di un bene suscettibile di trasformazione si fonda sulla differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione e tutti i costi necessari per trasformarlo (utilizzato nella stima di aree edificabili, ma anche nella stima di immobili da completare, dei manufatti in lavorazione, delle opere in allestimento, ecc.).

Occorre innanzitutto analizzare tutte le condizioni al contorno, ovvero oltre alla consistenza del terreno:

- limiti vincolistici (archeologici, paesistici, ecc.);
- inquadramento urbanistico;
- potenzialità edificatoria;
- oneri concessori;
- stato di edificabilità.

Pertanto, il valore venale di un'area legalmente edificabile coincide con il suo valore di trasformazione, secondo la formula:

$$V_t = V_m - (K_c + O_{up} + O_{us} + O_{cc} + O_p + S_g + O_f + P) : (1 + r)^n$$

- **V_t** Valore di trasformazione;
- **V_m** Valore probabile futuro di mercato del villino che ci si ripromette di realizzare;

- **Kc** Costo tecnico di costruzione dell'immobile;
- **Oup** Costi sostenuti per l'urbanizzazione primaria;
- **Ous** Costi sostenuti per l'urbanizzazione secondaria;
- **Oc** Oneri di costruzione dovuti al Comune per il "permesso di costruire";
- **Op** Oneri professionali tecnici;
- **Sg** Spese generali;
- **Of** Oneri finanziari quali prezzo d'uso dei capitali monetari erogati dagli Istituti di credito quali anticipazioni;
- **P** Profitto, al lordo dei tributi, conseguito dal promotore immobiliare attore della ideazione e realizzazione dell'iniziativa insediativa;
- **r** Saggio di remunerazione industriale atteso dal promotore immobiliare quale compenso per i propri capitali investiti;
- **n** Numero di anni in cui, attuandosi l'operazione di trasformazione, il bene non produce reddito.

Questa stessa formula venne applicata nella precedente perizia redatta dall'arch. De Astis in funzione di un tasso di attualizzazione pari al 6% ($r=6\%$) per due anni ($n=2$).

Tenendo conto dell'attuale congiuntura economica, si è utilizzato un basso valore di r come tasso di remunerazione atteso dal promotore immobiliare, pari al 2% o anche zero nel caso di un forte frazionamento delle vendite e l'acquisto diretto da parte del futuro proprietario, con la sola eventuale possibile intermediazione di una agenzia immobiliare. Altra opzione alternativa potrebbe essere l'acquisto diretto da parte di una impresa artigianale interessata soprattutto ad acquisire l'appalto per i lavori edili più che lucrare sulla eventuale plusvalenza derivante dall'operazione immobiliare.

2.3 Gli scenari valutativi

L'attuale congiuntura economica negativa rende più difficile una vendita unitaria in un solo macro lotto (22 villini + 7 lotti di terreno edificabile + 3 lotti verde privato attrezzato + 9 posti auto coperti) o in un numero molto limitato di macrolotti a imprenditori, i quali dovrebbero affrontare la progettazione e costruzione dei nuovi villini nonché portare a termine i lavori di finitura dei villini, curando in proprio la vendita dei singoli immobili.

Uno scenario valutativo alternativo potrebbe prevedere, invece, un mercato frazionamento dei beni immobili per ampliare al massimo la platea dei potenziali acquirenti, riuscendo così ad ottenere dal mercato prezzi unitari più alti. Questo secondo scenario potrebbe comportare maggiori oneri di coordinamento e di gestione tecnica dell'operazione, nonché tempi forse più lunghi per la conclusione dell'intera operazione immobiliare. Sicuramente i prezzi saranno più alti.

Come già riportato, il progetto architettonico precedentemente approvato a livello comunale prevedeva, invece, un intervento unitario basato sul macro lotto e successivi frazionamenti individuali tramite Permessi di Costruire in Scissione.

Poiché la volumetria edificabile è stata attribuita globalmente ai macrolotti 13 e 14, qualora essa venisse successivamente frazionata in più parti tra vari proprietari, la volumetria disponibile ai sensi della normativa urbanistica nell'intera area rimane invariata e va quindi, allocata con chiarezza. A livello di lottizzazione iniziale, non è

mai stato definito un indice territoriale. Conseguentemente, qualora sull'area originaria venisse costruito un villino, i vari proprietari dei terreni in cui sia stato frazionato il Lotto originario avrebbero a disposizione solo la volumetria residua, in proporzione alle rispettive quote di proprietà. Inoltre, i Permessi di Costruire vengono approvati dal Comune di Roma Capitale solo in proporzione all'avanzamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste nella Convenzione Urbanistica. Poiché nel computo della volumetria assentibile sono da ricomprendere anche gli edifici preesistenti, le vicende inerenti alla proprietà dei terreni e, in particolare, al frazionamento del fondo sono irrilevanti ai fini dell'edificabilità delle aree libere, le quali devono comunque intendersi asservite alle costruzioni già realizzate e pertanto restano edificabili nei soli limiti della volumetria residua. Necessita dunque un chiaro regolamento interno basato su di un chiaro disegno plano-volumetrico condiviso ex ante, possibilmente anche con il Comune di Roma Capitale per attuare il completamento della volumetria mancante tramite la procedura semplificata con SuperScia. Questa procedura semplificata ed accelerata sarebbe ampiamente motivata, interessando solo il 10% della volumetria residuale di una Convenzione approvata nel lontano 1996 e già realizzata al 90%.

Nel seguito, si analizzano entrambe le due opzioni di vendita: vendita frazionata e vendita complessiva. Vengono anche ipotizzati due scenari valutativi (ottimistico e pessimistico): in funzione dei tempi di attuazione e della cantierabilità dei lotti di nuova edificazione.

A causa della incertezza sulla data del completamento delle opere di urbanizzazione primarie bloccate dal contenzioso, anche se ora pare in imminente definizione presso la Cassazione (causa Consorzio contro ██████████/Hydromania) e dalle indecisioni politiche sulle destinazioni d'uso dell'opera di urbanizzazione secondaria, ovvero dell'edificio in fase di avanzato completamento, che inizialmente era destinato e venne progettato per ospitare un istituto scolastico, si devono prevedere due possibili diverse tempistiche per l'ottenimento dell'edificabilità:

- Scenario ottimistico: edificabilità dei lotti entro 6-12-24 mesi (anche tramite SuperScia);
- Scenario pessimistico: edificabilità a medio termine entro 36-60 mesi.

3 Verifica di conformità tecnico-urbanistica

3.1 Verifiche sulla rispondenza tra le planimetrie assentite e la reale situazione dei villini

Come meglio descritto nelle schede specifiche per ogni lotto di vendita, i sopralluoghi e i rilievi diretti effettuati hanno evidenziato una sostanziale corrispondenza fra le risultanze dei rilievi diretti e le planimetrie catastali o architettoniche, eccetto alcuni villini evidenziati nella relativa scheda descrittiva del bene.

Sono emerse minori differenze limitate a poche unità abitative a livello di localizzazione di porte interne, mancata indicazione dei pilastri a livello di autorimessa. Sono discrepanze grafiche facilmente sanabili prima dell'eventuale passaggio di proprietà.

Si evidenzia che 4 dei 22 villini risultano ancora accatastati come F3, categoria (immobile in costruzione) e, conseguentemente non risulta essere stata ancora depositata alcuna planimetria in Catasto.

Occorre infine precisare che una valutazione finale più accurata potrà essere fatta solo a completamento delle opere impiantistiche e di finitura, anche in merito agli obblighi stabiliti nell'Atto d'Obbligo sottoscritto a favore del Comune di Roma Capitale da parte della cooperativa "Casale Lumbroso 93". Detti obblighi riguardano il pieno rispetto delle destinazioni d'uso dei locali autorimessa e del piano mansardato.

3.2 Verifiche sulla situazione urbanistica per i terreni o gli immobili in costruzione

I villini realizzati al grezzo risultano regolari ai sensi della legge n° 47/1985. La loro costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come dettagliato nelle specifiche schede per ogni immobile, gli edifici risultano realizzati in forza di regolare Permesso di Costruire, nonché successive DIA e SCIA ed infine Permesso di Costruire in Scissione per rendere i singoli interventi, indipendenti tra loro, permettendo così la costruzione di singoli villini seguendo un più comodo cronoprogramma al fine di garantire la sostenibilità finanziaria.

Per i villini di maggior superficie, è stato realizzato dalla Cooperativa un frazionamento in due o tre quattro subalterni separati rispetto al progetto originario per ottenere unità bi o trifamiliari o quadrifamiliari con autorimessa di dimensioni molto più piccole rispetto agli standard iniziali.

I certificati di agibilità dei villini sembrerebbero essere ancora in fase di preparazione e definizione, in attesa della necessaria certificazione ACEA per gli allacci fognari e del necessario totale completamento delle opere di urbanizzazione previste nella Convenzione Urbanistica.

3.3 Ulteriori verifiche sulla rispondenza tecnica

Sono state effettuate verifiche sulla conformità alle prescrizioni dei capitolati e norme di progetto, nonché alle normative di collaudo dei lavori strutturali e delle forniture di calcestruzzo e di acciaio.

Le opere strutturali risultano essere state collaudate nel periodo 2011- 2012 dall'arch. Ettore Franco, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n. 10408, dopo il deposito della Relazione a Strutture Ultimate redatta dal direttore dei lavori ing. [REDACTED] dell'Ordine degli Ingegneri di Latina e dall'arch. [REDACTED] dell'Ordine degli Architetti di Roma.

Una valutazione più approfondita richiederà l'esame delle certificazioni di collaudo statico richieste agli attuali referenti della cooperativa "Casale Lumbroso 93", ma non ritrovate negli atti della cooperativa in liquidazione, in particolare relativamente alle unità abitative classificate dalla stessa cooperativa con i codici interni "6A", "17" e 39 (ovvero le unità nr. 16, 2 e 18 della presente perizia di stima).

Il progetto è stato eseguito nel rispetto dei criteri e delle procedure previste dalla legge 10/1991 sul contenimento dei consumi energetici. Essendo i lavori ancora non completati, a livello anche di impianto termico e di condizionamento, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non risulta ancora emesso, ad eccezione del villino 1 (Lotto di vendita 1).

In base alle specifiche progettuali iniziali, gli immobili dovrebbero ricadere in classe C, ma potrebbero migliorare come classe energetica in funzione della parte impiantistica ancora da completare. Come già anticipato, un eventuale intervento di efficientamento energetico potrebbe far rientrare i lavori negli incentivi fiscali al 110%.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

26
ASTE
GIUDIZIARIE.it

4 Stima del valore di immobili e terreni

4.1 Generalità

Il presente capitolo riporta la valutazione effettuata sulla base di:

1. documentazione fornita dalla Committenza su richiesta del tecnico (planimetrie, visure catastali, progetti, atti di acquisto, ecc.);
2. analisi del mercato immobiliare sulla base di database pubblici e/o analisi dirette.

I valori più aggiornati dell'OMI-Osservatorio del Mercato Immobiliare, curati dall'Agenzia delle Entrate, sono relativi al secondo semestre 2019 e sono stati riportati nell'**Allegato 13**.

La tabella OMI per la zona Massimina, Casal Lumbroso (codice E73 microzona catastale 137), relativamente alla tipologia "Ville e Villini" in uno stato conservativo normale, individua un valore di mercato variabile tra un min di 1.600 €/mq ad un max di 2.400 €/mq di superficie lorda. Nelle precedenti rilevazioni, tale intervallo variava tra 1.750 a 2.450 €/mq nel secondo semestre 2017, e tra 2.250 a 3.000 €/mq nel secondo semestre 2015, periodo dal quale iniziò un continuo calo dei prezzi.

Pertanto, analizzando l'intero periodo (secondo semestre 2015-secondo semestre 2019) si è registrato un calo ad oggi dei prezzi unitari al metro quadro pari ad un meno 20%.

Gli immobili di nuova costruzione avranno uno stato ottimale di conservazione, per cui è giustificato un leggero incremento percentuale di tali valori, dell'ordine del 5%-8%.

4.2 Lotti con villini da completare

4.2.1 Inquadramento urbanistico

Localizzazione dei villini nell'ambito urbano (zona, accessibilità, ecc.)

La zona in cui insiste l'immobile si trova nel lato Ovest della Capitale, in prossimità del Grande Raccordo Anulare. Tale zona è denominata "Massimilla" o "Casal Lumbroso", in base ai nomi delle strade principali del quartiere, che collegano la via Aurelia con il Grande Raccordo Anulare. L'asse insediativo principale è composto da tre zone fondamentali: *Zona del 13°*, *Zona della Massimilla*, *Zona Ildebrando*. I lotti di terreno ricadono nella Zona del 13°, nome derivato dal chilometraggio corrispondente sulla via Aurelia, il cui nucleo insediativo principale è costituito dalla sequenza di via Giuseppe Vanni, via Alessandro Santini e via Casal Lumbroso. La zona è costituita maggiormente da piccole palazzine e villette bifamiliari e quadrifamiliari. L'area lottizzata dal Consorzio "I Giardini del Pescaccio" è scarsamente servita da attività commerciali e dal trasporto pubblico, i cui servizi avvengono esclusivamente su gomma. Questa area confina direttamente con il parco acquatico di Hydromania con il quale vi è un complesso e lungo contenzioso legale arrivato in Cassazione che verrà deciso entro il 2020. L'accessibilità al complesso verrà migliorata con la costruzione

della strada (oggetto del suddetto contenzioso) che dovrebbe permettere un collegamento diretto con il GRA.

In base ai riscontri effettuati con la certificazione agli atti, stante l'impossibilità di accedere al IX Dip. del Comune di Roma causa emergenza COVID 19, gli strumenti urbanistici prevedono che le particelle oggetto di pignoramento ricadono in area destinata a Città Consolidata T3 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (art.44,45,48 N.T.A.), secondo il Piano Regolatore vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario, adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n.48 del 07/06/2016 relativa a : Disegno definitivo degli Elaborati prescrittivi "Sistemi e Regole e Rete ecologica" del PRG 2008.

L'allegato 14 contiene i certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Roma Capitale relativamente ai lotti ancora liberi.

4.2.2 La conformità delle opere e degli impianti realizzati

Come già anticipato, essendo ancora in fase di completamento i lavori, in particolare quelli impiantistici, mancano del tutto le certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità relativamente agli impianti previsti, ovvero:

- Attestato di prestazione energetica dell'immobile APE (presente per unità 1).
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-fognario e gas.

4.2.3 Ulteriori accertamenti tecnici in merito ai villini

Verifica di fattibilità per il futuro ottenimento del certificato agibilità previo:

- collaudo statico delle opere in c.a. (esistente anche se non disponibile come documentazione per tutte le 22 unità, in particolare per i villini con codici interni della cooperativa "6A", "17" e "39");
- certificazione di conformità degli impianti (da prodursi);
- completamento delle opere di urbanizzazione a scomputo (dichiarazione come autocertificazione del Presidente Consorzio e attestato ufficio Comunale);
- attestato di allaccio alla rete fognaria comunale (dichiarazione come autocertificazione del Presidente Consorzio o suo RUP delegato o attestato ACEA).

Relativamente alla fattibilità per l'emissione di una eventuale futura polizza assicurativa tipo "Postuma" per i villini in fase di completamento, il lungo tempo trascorso (otto anni) dall'ultimazione delle opere strutturali non rende più utile detta polizza assicurativa, per di più non richiesta dalla legge ai tempi del rilascio dei Permessi di Costruire.

Per i futuri eventuali nuovi villini di nuova edificazione sui terreni edificabili (lotto urbanistico 13-14), sarà l'eventuale società promotrice o l'impresa costruttrice a farsi carico della relativa copertura assicurativa.

4.2.4 I prezzi di vendita al metro quadro



L'analisi delle offerte attualmente presenti sul vivace mercato immobiliare all'interno del vasto complesso residenziale ha evidenziato la richiesta dei seguenti prezzi di vendita:

1. **Villino di Classe A++**, in fase di avanzato completamento, con finiture superiori, dotate di piscina di 20 mq, pannelli solari e fotovoltaici, cappotto termico. Consegna finita, chiavi in mano: Luglio/Settembre 2020. (Agenzia immobiliare: Dielle Group), secondo la seguente consistenza.

| | | |
|-------------------------|-----------------|---------------|
| Piano interrato | mq 74 | mq 74 |
| PT e 1° Piano | mq 64 | mq 64 |
| Terrazzo (30%) | mq 60 (totale) | mq 18 |
| Giardino (10%) | mq 250 (totale) | mq 25 |
| Totale sup. comm | | mq 181 |

Richiesta 480.000 trattabile a 440.000 + IVA. (2.431 €/mq= € 440.000/181)

2. **Villino al rustico da completare**: superficie commerciale 180 mq

(Agenzia immobiliare: FRIMM-XXXXXXXXXX)

Richiesta iniziale: 190.000 + IVA (1.055 €/mq).

3. **Villino semi-completato** (a rustico solo il piano interrato):

| | |
|------------------------|--------|
| superficie totale | 200 mq |
| superficie commerciale | 140 mq |

(Agenzia immobiliare: FRIMM- [REDACTED])

Richiesta iniziale: 320.000 + IVA (2.286 €/mq)

4.2.5 **Stima dei costi a finire dei 22 villini**

Dai rilievi effettuati all'interno dei 22 villini, si è stimato un costo unitario (lavori + oneri tecnici) variabile da 300,00 €/mq a 700,00 €/mq per il completamento dei villini a livello di lavori impiantistici, finiture, montaggio di scale prefabbricate e sistemazioni esterne. Si sono riscontrate fortissime differenze a livello di opere necessarie per completare i villini.

Non sono stato considerati oneri consortili dovuti a contenzioso, quote arretrate o straordinarie per il completamento delle opere a scomputo e per eventuali nuovi lavori, ecc.

In fase di compravendita e completamento dei lavori, potrà essere valutata la possibilità di utilizzo degli incentivi fiscali (ecobonus, facciate, ecc.) definiti per supportare il settore dell'edilizia a seguito dell'emergenza COVID-19.

4.2.6 **Stima del valore dei villini**

Sulla base dei dati raccolti sulle compravendite effettuate recentemente e delle offerte immobiliari in essere nel Consorzio "Giardini del Pescaccio", tenendo anche conto dei dati di mercato segnalati dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, relative al secondo semestre 2019 per la microzona catastale n. 137 denominata Massimina-Casal Lumbroso, si sono definiti i seguenti valori.

E' stato rilevato sul campo il prezzo richiesto per appartamenti nuovi di classe A++, con consegna tipo "chiavi in mano" prevista entro Settembre 2020, tenendo anche conto dei criteri adottati per contabilizzare la superficie commerciale tramite coefficienti di incidenza delle pertinenze e degli spazi interrati ed esterni.

Rilevando il prezzo richiesto scontato dopo trattativa e la correlata superficie commerciale si è potuto definire il prezzo unitario richiesto per mq commerciale dell'unità in vendita, secondo i parametri sotto riportati.

Successivamente, tale prezzo unitario e gli stessi criteri di calcolo della superficie commerciale sono stati applicati, ad esempio, al villino "Lotto14" da stimare per addivenire ad un suo valore aggiornato dell'immobile perfettamente completato, in linea con i valori espressi dall'attuale mercato immobiliare.

Valutazione dettagliata degli immobili inseriti nelle disponibilità della società "Casale Lumbroso 93 S.C.R.L."

| | Coefficiente | Lotto 14 | | Proposta commerciale da 420mila € | |
|------------|--------------|---------------|-------------|-----------------------------------|-------------|
| | | Superficie mq | | Superficie mq | |
| | | di incidenza | Reale netta | Commerciale | Reale netta |
| Garage | 1.0 | 58.90 | 58.90 | 74.00 | 74.00 |
| Abitazione | 1.0 | 47.30 | 47.30 | 42.00 | 42.00 |
| Mansarda | 1.0 | 22.40 | 22.40 | 20.00 | 20.00 |
| Giardino | 0.1 | 210.75 | 21.08 | 250.00 | 25.00 |
| Terrazzo | 0.3 | 52.80 | 15.84 | 60.00 | 18.00 |
| Accessorio | 0.3 | 20.30 | 6.70 | 15.00 | 4.95 |
| | MQ totali | | 172.21 | | 183.95 |

Costo unitario €*mq

2,283.23 (€ 420mila /184mq)

Successivamente, tale valore unitario di euro 2.283 al metro quadro è stato applicato a tutti gli altri 21 immobili al rustico, detraendo gli specifici costi per i lavori e i servizi tecnici necessari per un completamento degli immobili a regola d'arte, secondo gli standard caratteristici del periodo di progettazione e rilascio del Permesso di Costruire. Si è tenuto dunque conto della diversa progettazione a livello di classe energetica rispetto allo stato di classe A++ offerto dall'attuale mercato immobiliare, e del diverso standard qualitativo nei villini della cooperativa derivante dalla non previsione di sistemi energetici alternativi di ultima generazione (fotovoltaico con sistemi di accumulo e solare termico), piscina chiavi in mano anche se di dimensioni molto limitate (20 mq), grate di protezione.

Inoltre, si è tenuto molto conto dei parametri relativi all'affaccio, alla panoramicità, alla luminosità, alla qualità del micro ambiente al contorno, e ai criteri seguiti per la distribuzione degli spazi interni relativamente ad ogni singola unità.

È stato così possibile calcolare i valori allo stato attuale per tutti i 22 Villini secondo gli importi riportati nella tabella seguente.

Allo stato attuale a rustico, il valore complessivo degli immobili al netto dei costi a finire risulta pari **ad oltre euro 7,16 a cifra tonda.**

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it

| Aggiornamento Stima Villini (22 unità) | | | | | | |
|--|-----------------|-------------|----------------------|-------------|----------------|-----------------------|
| Lotto | Palazzina/Unità | Natura bene | Foglio Catastale 413 | | Consistenza mq | Stima Stato Attuale € |
| | | | Particella | Subalterno | | |
| 1* | 27G-11B | Villino | 2578 | 1-6 | 128,80 | 223.726,22 |
| | NA | N.A. | N.A. | N.A. | | |
| 2 | 24A-17 | Villino | 2616 | 1 | 189,27 | 439.033,73 |
| | | Garage | 2616 | | 148,61 | |
| 3 | 25B-13 | Villino | 2643 | 1 | 185,69 | 478.854,14 |
| | | Garage | 2643 | 2 | 145,65 | |
| 4 | 25B-14B | Villino | 2642 | 2 | 107,75 | 243.086,12 |
| | | Garage | 2642 | 4 | 73,13 | |
| 5 | 25B-14A | Villino | 2642 | 1 | 105,01 | 234.670,24 |
| | | Garage | 2642 | 3 | 70,31 | |
| 6 | 25A-16A | Villino | 2640 | 1 | 110,02 | 244.822,91 |
| | | Garage | 2640 | 3 | 70,87 | |
| 7 | 25A-16B | Villino | 2640 | 2 | 88,13 | 209.627,54 |
| | | Garage | 2640 | 4 | 72,09 | |
| 8 | 27A-9B | Villino | 2580 | 2 | 101,60 | 227.871,43 |
| | | Garage | 2580 | 4 | 70,03 | |
| 9** | 27A-9A | Villino | 2580 | 1 | 112,74 | 243.606,62 |
| | | Garage | 2580 | 3 | 72,76 | |
| 10 | 27F-10 | Villino | 2579 | 1 | 205,88 | 474.907,53 |
| | | Garage | 2579 | 2 | 146,26 | |
| 11 | 16A-19 | Villino | 2367 | 1 | 214,36 | 490.364,12 |
| | | Garage | 2367 | 2 | 145,69 | |
| 12 | 16A-20 | Villino | 2366 | 1 | 212,83 | 487.577,82 |
| | | Garage | 2366 | 2 | 145,79 | |
| 13 | 27C-5B | Villino | 2584 | 2 | 107,23 | 245.137,03 |
| | | Garage | 2584 | 4 | 69,66 | |
| 14 | 27C-4B | Villino | 2583 | 2 | 107,23 | 242.032,08 |
| | | Garage | 2583 | 4 | 70,43 | |
| 15 | 27D-6B | Villino | 2585 | 2-4-6 | 110,01 | 255.061,08 |
| | | Garage | 2585 | | 66,71 | |
| 16*** | 27D-6A | Villino | 2585 | 1-3-5 | 103,37 | 243.375,41 |
| | | Garage | 2585 | | 71,91 | |
| 17 | 27D-7B | Villino | 2586 | 2-4-6 | 115,47 | 267.676,23 |
| | | Garage | 2586 | | 68,67 | |
| 18 | 33/34-39 | Villino | 3114 | 504-505-506 | 195,80 | 500.466,24 |
| | | Garage | 3114 | | 146,01 | |
| 19 | 33/34-41A | Villino | 3114 | 4-29 | 102,49 | 226.283,70 |
| | | Garage | 3114 | | 71,54 | |
| 20 | 33/34-41B | Villino | 3114 | 5-30 | 97,39 | 216.804,20 |
| | | Garage | 3114 | | 71,72 | |
| 21 | 33/34-42 | Villino | 3114 | 13-38 | 198,21 | 481.195,79 |
| | | Garage | 3114 | | 148,77 | |
| 22 | 33/34-45 | Villino | 3114 | 17-42 | 198,69 | 487.311,70 |
| | | Garage | 3114 | | 147,19 | |

* Interessati da Preliminare di Compravendita Villini mq tot 3.097,96 Totale Euro 7.163.491,89
Garage mq tot. 2.093,79

I lotti compresi dal 3 al 14 coincidono con gli stessi villini stimati nella precedente perizia De Astis.

La Cooperativa in liquidazione è proprietaria di 9 Posti auto ubicati nel Lotto urbanistico 33-34 che sono descritti in dettaglio nella specifica Scheda di Vendita n. 23. Essi sono stati codificati con le sigle da 23 A a 23 i. I nove posti auto sono così localizzati:

- in via Francesco Giacomo Tricomi 32 per il posto auto 23 A in prossimità del villino E inserito nell'attuale lotto di vendita 21;
- lungo via Giulio Pittarelli relativamente agli altri posti auto dal 23 B al 23 i (sottostante il villino H-inserito nell'attuale lotto di vendita 22).

Tutti questi nove posti auto sono identificati negli atti interni della cooperativa in liquidazione come i "BOX".

| Numero di elenco | Lotto di vendita Codice | Identificativo catastale bene | Larghezza | Sup. mq | Superficie convenzionale mq | Prezzo unitario €*mq | Valore totale | Costo lavori per completamento box | Quota in vendita | Valore in vendita |
|------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------|---------------|-----------------------------|----------------------|---|------------------------------------|------------------|-------------------|
| nr | a.n. | Foglio 413 Part. 3114 Sub: | m | mq | 50% superficie | 1.900,00 | € | € | % | € |
| 1 | 23a | 19 | 3,32 | 24,90 | 12,45 | 1.900,00 | 23.655,00 | 6.000,00 | 100% | 17.655,00 |
| 2 | 23b | 21 | 3,21 | 20,87 | 10,43 | 1.900,00 | 19.821,75 | 7.500,00 | 100% | 12.321,75 |
| 3 | 23c | 22 | 3,20 | 20,80 | 10,40 | 1.900,00 | 19.760,00 | 7.500,00 | 100% | 12.260,00 |
| 4 | 23d | 23 | 3,20 | 20,80 | 10,40 | 1.900,00 | 19.760,00 | 7.500,00 | 100% | 12.260,00 |
| 5 | 23e | 24 | 3,20 | 20,80 | 10,40 | 1.900,00 | 19.760,00 | 7.500,00 | 100% | 12.260,00 |
| 6 | 23f | 25 | 3,60 | 21,96 | 10,98 | 1.900,00 | 20.862,00 | 7.500,00 | 100% | 13.362,00 |
| 7 | 23g | 26 | 3,50 | 20,65 | 10,33 | 1.900,00 | 19.617,50 | 7.500,00 | 100% | 12.117,50 |
| 8 | 23h | 27 | 3,50 | 22,54 | 11,27 | 1.900,00 | 21.413,00 | 7.500,00 | 100% | 13.913,00 |
| 9 | 23i | 28 | 3,50 | 24,15 | 12,08 | 1.900,00 | 22.942,50 | 6.000,00 | 100% | 16.942,50 |
| | | | | 197,47 | 98,73 | | Valore complessivo vendita frazionata | | | 123.091,75 |
| | | | | | | | Valore complessivo vendita unitaria (-25%) | | | 92.318,81 |

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto nelle attuali condizioni in caso di vendita frazionata è pari alla somma del valore attuale dei nove posti auto, ovvero **euro 123.092**.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto nelle attuali condizioni in caso di vendita globale è pari alla somma del valore attuale dei nove posti auto scontati del 25%, ovvero **euro 92.319**.

4.3 Lotti di terreno edificabile (Lotto urbanistico 13-14)

4.3.1 Le potenzialità edificatorie dei lotti

Sulla base della configurazione progettuale precedentemente approvata da tutti gli Enti territorialmente competenti, per un intervento mai avviato a livello di cantierizzazione, sono stati definiti i seguenti valori nei due scenari di vendita (accorpata e frazionata).

Si evince una capacità edificatoria totale di edilizia residenziale del (Lotto urb. 13+Lotto urb. 14) pari a mc. 2.925,00 mc (ovvero secondo il progetto approvato ma scaduto, 12 porzioni di 6 villini bifamiliari da 225 mc cadauno più un villino singolo da 225 mc). Tale calcolo non ha tenuto conto della particella 1418 che non è di proprietà della Cooperativa in liquidazione coatta.

Questo comparto è costituito da 26 particelle catastali di terreno, libero da manufatti e costruzioni e attualmente privo di permessi a costruire. Tale area coincide con il Lotto

(13 e 14) della Convenzione G4 "Giardini del Pescaccio", eccetto la particella 1418 che non è di proprietà della Cooperativa in liquidazione coatta. La relativa convenzione urbanistica venne stipulata dal Comune di Roma Capitale con il Consorzio "Giardini del Pescaccio" in data 15 Maggio 1996, per una volumetria di mc 2.475,00 (ovvero 11 villini da 225 mc), dopo aver detratto una capacità edificatoria di mc 225 relativa alla surriferita particella 1418 di altra proprietà.

La cubatura realizzabile sopra indicata potrà essere integrata con:

- 10% della cubatura (mc) per la destinazione a parcheggio espressa in mq;
- 1/50 della superficie del lotto per la destinazione a locale accessorio.
- Serra bioclimatica con esposizione verso Est-Sud-Ovest;
- Eventuali integrazioni volumetriche di un nuovo possibile futuro Piano Casa o da altre future misure di sviluppo urbanistico ed edilizio.

4.3.2 Stima del valore dei terreni edificabili

Dalle stime effettuate per i villini, considerando un valore finale medio per un villino monofamiliare completato (non frazionato) pari a 460mila €, e considerando una incidenza del terreno pari al 25% del valore di mercato finale, si ottiene il seguente costo medio del terreno:

- | |
|---|
| • € 5.980.000 x 25% = 1.495.000 € per complessivi mq 15.303 (Lotto 1 + Lotto 2), ovvero un prezzo unitario del terreno pari a circa 97,69 € al mq. |
|---|

Applicando il criterio del VALORE DI TRASFORMAZIONE, secondo la formula riportata nel paragrafo 2.2 (pag. 17), si definisce un valore di mercato dei lotti edificabili leggermente inferiore secondo i passaggi più significativi che sono riportati nel seguito

- Ricavi pari a 460mila € per 13 villini
- Costo di costruzione 1.000 €/mq + 15% per sistemazioni esterne
- Oneri per costo di costruzione 150.000 € come *lump sum* (importo precedente)
- Oneri finanziari solo al 4% e solo sul 75% delle uscite (c.c.+c.s.+c.p.) prevedendo un cash flow per prevedite nel corso dell'operazione immobiliare e alcuni pagamenti posticipati dei fornitori a 120-180 gg (ritenuta a garanzia del 10% a completamento delle attività di collaudo).

| Legenda | | | | |
|---------|--|--|---------------------|------------------------------------|
| Vm | Ricavi: Valore probabile futuro del costruito € 460mila x13 unità | | 5.980.000,00 | |
| Kc | Costo Costruzione (Cc. c.) 1.000 €/mqx210mqx13 unità +15% opere esterne | | 3.139.500,00 | |
| Oc | Contributo oneri costruzione : 150mila € (lump sum) | | 150.000,00 | |
| Op | Progetto+DL 10% su Kc | | 313.950,00 | |
| Of | Oneri finanziari 4% su 75% su (Kc+Oc+Op) | | 108.103,50 | |
| P | Profitto imprenditore edile 15% su Kc | | 470.925,00 | |
| Sg | Spese Generali 13,65% su Kc | | 428.541,75 | |
| | Uscite € | | 4.611.020,25 | |
| | Valore Terreno senza remunerazione capitale investito terreno | | 1.368.979,75 | Incidenza terreno per villino € |
| Vt | Valore Terreno attualizzato 6% x 2 anni | | 1.222.303,35 | 94.023,33 |
| | Se capitalizzo uscite al 6% per 2 anni, secondo precedente calcolo in perizia De Astis & altri penti, uscite ridotte a | | 4.116.982,37 | |
| Vt | Valore Terreno dopo capitalizzazione uscite 6% per 2 anni | | 1.863.017,63 | 143.309,05 |

Rispetto alla precedente perizia, sono stati applicati valori meno conservativi e più in linea con l'attuale reale contesto finanziario.

Applicando la formula del **Valore di Trasformazione**, considerando un tasso di remunerazione del capitale investito (**r**) pari al 6% per (**n**) 2 anni, si ottiene un valore pari a **1.222.303 €**.

Pertanto il valore più probabile di mercato si ricava dalla media dei due valori sopra calcolati:

- $(1.495.000 + 1.222.303) \times 1/2 = 1.358.652 \text{ €}$ approssimato a **1.360.000 €** per una incidenza media per comparto afferente a singolo villino pari a 104.615 €.

Nella tabella seguente, viene riportata una ripartizione di tale importo in funzione delle 26 particelle catastali che costituiscono i due macro lotti di vendita 23 e 24 per una estensione complessiva di mq 16.738,00, nel primo scenario di una vendita non frazionata dei lotti di terreno.

| Terreni in via Francesco Giacomo Tricomi 30-32 (Prop. Casale Lumbroso 93 SCRL) | | | | | | | | | |
|--|---|--|------------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------|----------|
| Lotto di vendita | Lotto urbanistico | Nr. Elenco | Natura bene | | Foglio Catastale 413 | | Cubatura residenziale concedibile mc | Stima aggiornata € | |
| | | | Terreno edif. & viabilità Lotto 14 | Particella | Estensione mq particella | Estensione mq subtotale | | | |
| 24 | 14 | 1 | Terreno edif. Residenziale | 1421 | 484,00 | | 450,00 | 1.360.000,00 | |
| | | 2 | Terreno edif. Residenziale | 3153 | 696,00 | | | | |
| | | 3 | Terreno edif. Residenziale | 3154 | 114,00 | | | | |
| | | 4 | Terreno edif. Residenziale | 3155 | 470,00 | | | | |
| | | 5 | Terreno edif. Residenziale | 3156 | 258,00 | | | | |
| | | Superficie totale residenziale per Lotto Urb. 14 | | | | 2.022,00 | | | |
| | | 6 | Verde privato attrezzato | 3132 | 673,00 | | | | |
| | | 7 | Verde privato attrezzato | 3133 | 17,00 | | | | |
| | Superficie totale per Verde Privato Attrezzato Lotto 14 | | | | 690,00 | | | | |
| | Superficie totale per Lotto Urb. Nr. 14 | | | | 2.712,00 | 2.712,00 | | | |
| | 13 | 13 | Terreno edif. & viabilità Lotto 13 | | Particella | Estensione mq particella | Estensione mq subtotale | | 2,475.00 |
| | | | 8 | Terreno edif. Residenziale | 3134 | 1.887,00 | | | |
| | | | 9 | Terreno edif. Residenziale | 3135 | 1.495,00 | | | |
| | | | 10 | Terreno edif. Residenziale | 3136 | 1.290,00 | | | |
| | | | 11 | Terreno edif. Residenziale | 3137 | 640,00 | | | |
| | | | 12 | Terreno edif. Residenziale | 3138 | 1.089,00 | | | |
| | | | 13 | Terreno edif. Residenziale | 3139 | 321,00 | | | |
| | | | 14 | Terreno edif. Residenziale | 3140 | 1.038,00 | | | |
| | | | 15 | Terreno edif. Residenziale | 3141 | 897,00 | | | |
| | | | 16 | Terreno edif. Residenziale | 3142 | 930,00 | | | |
| | | | 17 | Terreno edif. Residenziale | 3143 | 955,00 | | | |
| | | | 18 | Terreno edif. Residenziale | 3144 | 178,00 | | | |
| | | | 19 | Terreno edif. Residenziale | 3145 | 716,00 | | | |
| | | | 20 | Terreno edif. Residenziale | 3146 | 580,00 | | | |
| | | | 21 | Terreno edif. Residenziale | 3147 | 350,00 | | | |
| | | | 22 | Terreno edif. Residenziale | 3148 | 392,00 | | | |
| 23 | | | Terreno edif. Residenziale | 3149 | 474,00 | | | | |
| 24 | | | Terreno edif. Residenziale | 3150 | 46,00 | | | | |
| 25 | Terreno edif. Residenziale | 3151 | 662,00 | | | | | | |
| 26 | Terreno edif. Residenziale | 3152 | 86,00 | | | | | | |
| Superficie totale per Lotto Urb. Nr. 13 | | | | 14.026,00 | 14.026,00 | | | | |
| A | Totale Terreno edificabile (Lotti 14 + 13) mq | | | | 16.738,00 | 2.925,00 | | | |

Tale valore medio di mercato (1,36 mln €) trova riscontro con la recente asta nell'ambito della procedura N. 1874/2016 che, per emergenza Covid19, è stata aggiornata a prossima data.

In detta procedura, erano stati offerti due lotti anch'essi interni al consorzio "Giardini del Pescaccio", acquistabili anche in maniera disgiunta tra loro, per una estensione complessiva di mq. 1.876,00 con la stessa capacità edificatoria del Lotto urbanistico 14 (450,00 mc). L'asta ha riguardato le particelle catastali del Foglio 413, Particelle 1430 e 1431, rispettivamente di 1.116 mq e di 760 mq.

La perizia di stima redatta a Marzo 2019 dall' [REDACTED] aveva definito un valore iniziale a base d'asta pari a 160mila € per singolo lotto, sia per quello da 1.116 mq, sia per quello da 760 mq. I successivi riscontri in asta, prima dell'emergenza Covid19 hanno ridotto sensibilmente detti valori, pur essendo stata pubblicizzata la vendita all'incanto sui siti web "Casa.it" e "Idealista.it".

Causa aste andate deserte, entrambi i lotti sono stati rimessi in vendita con nuova asta senza incanto con modalità telematica sincrona mista il 26 Marzo 2020 con prezzi ribassati (prezzo minimo di € 72.000 € per il singolo lotto con un valore d'asta di 96.000,00 €, ovvero complessivamente pari a 144.000 € e 192.000 €, rispettivamente come prezzo minimo e valore d'asta). Causa emergenza Covid19, l'asta giudiziaria del 26 Marzo è stata rinviata a nuova data che, a fine Luglio 2020, non era stata ancora fissata.

Infine, vi sono altre particelle sempre di proprietà della cooperativa in liquidazione destinate a verde privato attrezzato ubicate al termine della strada consortile afferente alla particella 1387, verso il confine Sud-Ovest del comprensorio "I Giardini del Pescaccio.

Queste particelle sviluppano mq 3.375, di cui mq 263 interessati da un preliminare di compravendita, come ben evidenziato nel già citato allegato 6 che mostra un possibile schema per vendita frazionata. Il corrispettivo concordato nel preliminare per detta vendita di 263 mq è stato fissato a 10mila €, con un prezzo unitario di circa 38 €/mq.

Tale prezzo non risulta del tutto congruente anche per le altre particelle, perché alcune di esse risultano molto scoscese, soggette ad erosione in quanto precedentemente erano state utilizzate come cava, e quindi risultano meno utilizzabili ed appetibili.

Inoltre, su queste particelle marginali di proprietà della cooperativa in liquidazione, vi è il concreto rischio di deposito abusivo di rifiuti e di materiali di risulta da parte di ignoti, nonché di occupazione abusiva per cantieri temporanei o di sconfinamenti delle recinzioni private esistenti.

A ridosso della vendita, si raccomandano, ulteriori verifiche, anche topografiche per individuare i reali confini, nonché ispezioni per prevenire contaminazioni del suolo che richiederebbero future costose bonifiche e rischi di contenzioso con i promissari acquirenti.

Pertanto, un valore medio attuale per questi suoli marginali che si estendono per mq 3.375 potrebbe essere di circa 20 € al mq, per una vendita a corpo ad un valore complessivo pari a 68.000 €, tenendo conto così dell'erosione e della presenza della cabina elettrica.

Stralciando le particelle già promesse in vendita ad un prezzo più vantaggioso (mq 263 tutte comprese nel Lotto di vendita nr. 26 stimato pari a 8.000 €), rimane un valore delle particelle residue pari a 60.000 €. (Lotto di vendita 25 per mq 3.112).

In sintesi, nell'ipotesi di non frazionare ulteriormente i lotti edificabili 13 e 14, si avrebbe la seguente situazione complessiva:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

| Ipotesi di Vendita non Frazionata | | |
|--|---------------|---------------------|
| Descrizione Immobile | Superficie mq | Stima in Euro |
| Totale Terreno edificabile (Lotti 14 + 13) mq | 16.738,00 | 1.360.000,00 |
| Viabilità Consortile (non commerciabile) | 378,00 | - |
| Verde privato attrezzato | 3.375,00 | 68.000,00 |
| Centrale Elettrica consortile | 42,00 | - |
| Beni comuni Lotto 33 e 34 (part. 3114 sub, 1, 2 e 3) | | - |
| Totale vendita accorpata dei Terreni | | 1.428.000,00 |

Ritornando ai criteri per valorizzare al massimo i beni della Cooperativa in liquidazione, si potrebbe ipotizzare anche una vendita fortemente più frazionata in 7 o 8 micro lotti, non più in un solo o in due lotti, come illustrato nella allegata planimetria (Allegato 6).

Sarebbe innegabilmente una procedura più complessa, ma si otterrebbe un maggior ricavo di almeno un 10% in più, e soprattutto una maggiore probabilità di ottenere i prezzi richiesti, indicati nella tabella seguente, minimizzando il rischio di aste andate deserte.

L'offerta sarebbe rivolta anche ad un singolo acquirente privato poiché verrebbe offerta come lotto di vendita l'area afferente al singolo villino da 225 mc di cubatura complessiva utile (75 mq utili a piano terra), più gli eventuali spazi tecnici derivanti dal piano mansardato e dal piano seminterrato a garage. Si precisa che per tali spazi tecnici, la cooperativa in liquidazione sottoscrisse un atto d'obbligo a favore del Comune di Roma impegnandosi per sé e per i suoi aventi causa "...a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso ..." dei suddetti locali (garage, mansarda e locale accessorio).

Si avrebbero, così, 7 micro-lotti, e se si seguissero le previsioni del vecchio progetto scaduto della cooperativa, si potrebbero realizzare 6 micro-lotti con edifici bifamiliari e un micro-lotto con un villino monofamiliare per un totale di 13 unità abitative, rispettando appieno l'attuale frazionamento catastale.

Sempre nel caso di una vendita frazionata, le cinque particelle destinate alla viabilità di servizio dei sub-lotti più interni sono state inserite nel sub-lotto L di mq 745, al quale non è stato attribuito alcun valore, poiché nello specifico caso in esame la cubatura non dipende da un indice fondiario (All. 10).

La tabella alla pagina seguente illustra questa possibile ipotesi di semplice frazionamento nonché i maggiori ricavi stimati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Terreni in via Francesco Giacomo Tricomi 30-32 (Prop. Casale Lumbroso 93 SCRL in liq. coatta)

| | Subloti Vendita | Classificaz. catastale edifica Villino | Natura bene | Foglio Catastale 413 Particella | Estensione mq nel lotto Urb. 14 | Estensione mq nel lotto Urb. 13 | Estensione totale lotto di vendita mq | Cubatura residenziale concedibile mc | Stima in Euro | |
|---|-----------------|--|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------|--|
| 1 | 24H | H | Terreno edif. residenziale | 3153 | 696,00 | | 696,00 | 225,00 | 130.000,00 | |
| | | | | | Verde privato attrezzato | 3133 | 17,00 | | | |
| 2 | 24D | D | Terreno edif. residenziale | 3145 | 470,00 | 716,00 | 1.461,00 | 450,00 | 240.000,00 | |
| | | | | | Verde privato attrezzato | 3145 | | | | |
| | | | | | Terreno edif. residenziale | 3155 | | | | |
| | | | | | Terreno edif. residenziale | 3156 | 258,00 | | | |
| 3 | 24C | C | Terreno edif. residenziale | 3137 | 640,00 | 640,00 | 3.098,00 | 450,00 | 260.000,00 | |
| | | | | | Terreno edif. residenziale | 3146 | 580,00 | | | |
| | | | | | Terreno edif. residenziale | 3147 | 350,00 | | | |
| | | | | | Terreno edif. residenziale | 3148 | 392,00 | | | |
| | | | | | Terreno edif. residenziale | 3149 | 474,00 | | | |
| | | | | | Terreno edif. residenziale | 3151 | 662,00 | | | |
| 4 | 24B | B | Terreno edif. residenziale | 3134 | 1.887,00 | 1.887,00 | 3.382,00 | 450,00 | 230.000,00 | |
| | | | | | Terreno edif. residenziale | 3135 | 1.495,00 | | | |
| | | | | | Terreno edif. residenziale | 3136 | 1.290,00 | | | |
| 5 | 24A | A | Terreno edif. residenziale | 3140 | 1.038,00 | 1.038,00 | 2.328,00 | 450,00 | 220.000,00 | |
| | | | | | Terreno edif. residenziale | 3141 | 897,00 | | | |
| 6 | 24E | E | Terreno edif. residenziale | 3138 | 1.089,00 | 1.089,00 | 1.986,00 | 450,00 | 210.000,00 | |
| | | | | | Terreno edif. residenziale | 3142 | 930,00 | | | |
| 7 | 24F | F | Terreno edif. residenziale | 3143 | 955,00 | 955,00 | 1.885,00 | 450,00 | 210.000,00 | |
| | | | | | Terreno edif. residenziale | 3143 | | | | |
| | | | | Totale € | | 1.500.000 | | | | |
| 8 | 24i | Ve | Terreno edif. (484 mq) Verde privato attrezzato | 1421 | 484,00 | | 1.157,00 | | 15.000,00 | |
| | | | | | 673,00 | | | | 35.000,00 | |
| | | | | Subtotale | | 50.000,00 | | | | |

Possibile nuovo lotto non previsto nel precedente progetto scaduto con destin. Verde Privato Attrezzato

5 Conclusioni

Allo stato attuale, sulla base delle stime effettuate, gli immobili analizzati nell'ambito della presente relazione hanno un valore complessivo attuale (Ottobre 2020) pari a **Euro 8,88 mln** a cifra tonda nel caso di vendita frazionata dei terreni edificabili, in uno scenario ottimistico di cantierabilità entro i successivi 18-24 mesi dalla presentazione dei progetti. Tale stima include sia i terreni che i villini come di seguito riportato:

- Allo **stato attuale dei villini**, ovvero al grezzo, è stato stimato un valore aggiornato degli immobili complessivamente pari a **euro 7,16 mln a cifra tonda**.
- A livello dei **terreni edificabili**, il valore aggiornato più probabile di mercato delle 26 particelle catastali comprese nei Lotti 13 e 14 del Comparto Residenziale Z-7 (lotti originali 13 & 14 della Convenzione Urbanistica tra il Comune di Roma e il consorzio "Giardini di Pescaccio") è pari a **euro 1,55 mln a cifra tonda** in caso di vendita frazionata per lotto di terreno idoneo a costruire un villino bifamiliare (ad esempio, 2 unità da 225 mc cadauna). Invece, in caso di vendita accorpata dei lotti di terreno, il ricavo della vendita potrebbe scendere di circa un 10%. Pertanto, nel caso di vendita complessiva non frazionata, il valore aggiornato di mercato dei terreni edificabili risulterebbe pari a **euro 1,36 mln**, con una incidenza media per comparto afferente al singolo villino pari a 104.615 €.

Questi ricavi vanno integrati con i corrispettivi derivanti dalla vendita dei **9 posti auto coperti (100.000 € a cifra tonda)** e dei **terreni destinati a verde privato attrezzato (68.000 € a cifra tonda)**.

Questi valori vanno inseriti in un contesto di scenario ottimistico, con la cantierabilità degli interventi previsti sui lotti edificabili entro 18-24 mesi al massimo, dalla presentazione del progetto esecutivo. Superati questi vincoli temporali, il mercato potrebbe penalizzare i suddetti immobili, riducendo il loro prezzo di acquisto di un 15%-20% in uno scenario più pessimistico. Inoltre, una vendita frazionata andrà supportata da adeguate campagne pubblicitarie preparatorie, nonché di sensibilizzazione del mercato retail, anche a livello regionale e nazionale⁹.

Tale importo risulta significativamente maggiore di circa euro 4 milioni rispetto a quello indicato nella precedente perizia elaborata dall'A [REDACTED] (Agosto 2019) che riportava un importo totale (terreni+villini) pari a euro 4.599.424. Tale differenza è dovuta a:

⁹ La necessità di dare adeguata pubblicità e gradualità alla vendita di questi immobili è evidente anche alla luce degli esiti della recente asta giudiziaria per due piccoli lotti di terreno edificabile del tutto simili andata deserta l'11 Novembre 2019 (Procedura Esecutiva n. [REDACTED] R.G.E.). In tale asta, il valore di stima di partenza per singola particella risultava di € 160.000 (Foglio 413, Particelle 1430 e 1431, rispettivamente di 1.116 mq e di 760 mq). La perizia di stima iniziale era stata redatta a Marzo 2019 dall' [REDACTED]. La nuova base d'asta è stata aggiornata a euro 96.000 con un prezzo minimo di euro 72.000 per singolo lotto di terreno con capacità edificatoria di 225 mc, quindi con la stessa cubatura afferente ai 13 lotti di terreno oggetto della presente perizia di stima. L'esito negativo della prima asta andata deserta si è avuto nonostante campagne pubblicitarie preliminari condotte sui siti web Casa.it e Idealista.it.



- un maggior numero di villini considerati nella presente relazione (i.e. 22 villini) rispetto a quelli considerati dall'arch. [REDACTED] (12 villini);
- prezzi unitari di vendita dei villini più alti.

Schede specifiche per ogni lotto di vendita, considerando anche una vendita frazionata dei lotti di terreno, sono state inserite nell' **allegato 9** (22 schede per i 22 villini e una scheda per i 9 posti auto coperti) e nell'**allegato 10** (3 schede per i lotti di terreno edificabili per residenza e per verde privato). Tali schede vanno comunque lette insieme al Rapporto Generale per comprendere appieno i criteri di stima e i vincoli considerati.

E' opportuno precisare che la stima effettuata nell'ambito del presente documento non tiene conto dei seguenti potenziali costi che ad oggi non sono noti:

- eventuali oneri consortili ed eventuali extra costi derivanti da quote arretrate non pagate che comunque non graveranno sui futuri acquirenti.
- eventuali futuri oneri straordinari causati dal complesso contenzioso in atto presso la Cassazione (contro la soc. [REDACTED]-Hydromania per la strada diretta verso il GRA) in via di definizione entro il 2020 con la pubblicazione della sentenza già definita a Settembre 2020.
- extra costi causati dalle criticità esterne al Consorzio che impediscono il tempestivo completamento delle opere di urbanizzazione a scomputo (strada di collegamento diretto con il GRA e completamento scuola o caserma dei Carabinieri).

L'**allegato 15** riporta le trascrizioni e le formalità gravanti sugli immobili oggetto del presente rapporto di stima, come da certificato notarile del dott. Gianluca Anderlini, notaio in Roma.

E' opportuno concludere riportando il parere fortemente ottimistico della Presidentessa del Consorzio¹⁰, secondo la quale, entro il 2020, verranno risolte le principali criticità sopra elencate che da sempre hanno ostacolato il regolare completamento delle attività consortili (contenzioso con soc. [REDACTED]-Hydromania e decisione finale del Comune di Roma Capitale sulla destinazione d'uso dell'edificio in fase di avanzato completamento, che era stato progettato inizialmente per poter ospitare una scuola primaria).

A supporto di tale previsione ottimistica, giova sottolineare che a Luglio 2020, a dispetto degli ostacoli incontrati, il Consorzio aveva comunque raggiunto il 90% di completamento delle opere di urbanizzazione previste nella succitata Convenzione Urbanistica, sempre secondo il parere della Presidentessa del Consorzio.

Da un punto di vista commerciale, per poter ampliare il mercato dei potenziali acquirenti dei lotti di terreno edificabili, si suggerisce di procedere in due fasi:

1. acquisizione di proposte irrevocabili di acquisto, anche dalla clientela retail;

¹⁰ Nota informativa ricevuta tramite email il 27 e il 31.07.2020 (vedi Allegato 8).

2. successivamente, verifica dei prezzi concordati tramite una procedura ad evidenza pubblica.

Al fine di poter attrarre anche clienti retail, sarebbe molto opportuno definire *ex ante* un piano plano-volumetrico programmatico da utilizzarsi anche solo come regolamento interno vincolante tra i promissari acquirenti e il Consorzio, definendo così la viabilità privata interna ai due lotti (13+14), viabilità interna che sarà utile anche per il passaggio dei relativi sottoservizi (idrico-fognari, gas, elettricità, rete digitale, ecc.) e facilitare l'interazione fra i vari futuri acquirenti.

Il semplice schema di viabilità proposto dallo scrivente tecnico nell'allegato 6 rappresenta solo una possibile opzione, che è totalmente in linea con l'attuale frazionamento catastale, e che riprende in toto il layout di viabilità privata secondaria già utilizzato nel progetto che venne presentato dalla cooperativa e che venne approvato da tutti gli Enti competenti ma è scaduto, unicamente per il mancato avvio della fase di cantierizzazione.

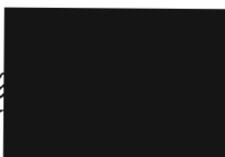
Per meglio garantire i promissari acquirenti, compresi quelli interessati solo ai villini, anche al fine di coinvolgere maggiormente la potenziale clientela *retail*, che non si attiva facilmente in gare ad evidenza pubblica poiché non ha le conoscenze e la disponibilità al rischio di un imprenditore immobiliare, sarà opportuno definire al meglio:

- Formalizzazione della tempistica per ottenere la piena cantierabilità dal Consorzio in funzione dell'avanzamento delle opere di urbanizzazione bloccate dal contenzioso in essere presso la Cassazione e dalle mancate decisioni del Comune di Roma Capitale (caserma o scuola?). Secondo la recente nota informativa del Presidente ██████████ (vedi All. 3) dette criticità sono comunque in via di rapidissima risoluzione. La cubatura necessaria per gli interventi sui lotti 13 e 14 sarebbe comunque attivabile già da subito.
- Conseguentemente, un atto ufficiale di proroga della Convenzione Urbanistica (comunque già automaticamente prorogata in base all'art. 24 della stessa Convenzione Urbanistica) tra il Consorzio "Giardini del Pescaccio" e il Comune di Roma Capitale sarebbe molto utile per attrarre un maggior numero di potenziali acquirenti, nonché per concordare con il Comune un completamento accelerato del programma urbanistico mediante una procedura veloce tramite SCIA come alternativa al Permesso di Costruire, ai sensi del D. Lgs. n. 222/2016. Ovviamente, anche con la SCIA, rimane comunque l'obbligo dell'ottenimento preventivo dell'Autorizzazione Paesaggistica per il vincolo archeologico presente sul lotto urbanistico 13.
- Un ulteriore parere della Soprintendenza, almeno preliminare di prefattibilità, a livello di vincoli archeologici (recuperando all'interno della Cooperativa i risultati delle precedenti indagini e scavi (ad oggi non ancora risultati disponibili per poterli riutilizzare di nuovo senza dover effettuare nuovi rilievi e indagini di campo), potrebbe aumentare notevolmente l'interesse e l'attrattività verso i terreni edificabili ancora liberi.

- Ugualmente sarebbe utile per non far deprezzare le particelle più vicine all'elettrodotto, una ulteriore verifica preliminare dell'impatto elettromagnetico causato dall' elettrodotto contattando direttamente ACEA. Si dovrà evidenziare che non sono cambiati né la normativa di riferimento utilizzata per ottenere il nulla osta ACEA al precedente Permesso di Costruire scaduto, né, molto presumibilmente i valori di elettromagnetismo generati dalla linea ad alta tensione, così come già emerge dall'aggiornamento della relazione specialistica (All. 11).
- Valutazione sulla fattibilità di creare un macro lotto con destinazione Verde Privato Attrezzato (centro sportivo, zona gioco bimbi con punto di ristoro, ecc.), accorpando i Lotti di vendita 24i e 25, anche per un centro ricreativo al servizio dei consorziati.

In fede,

Roma, 13 Ottobre 2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elenco Allegati



| | | |
|----|--|-----|
| 1 | Mapa Catastale con i beni da alienare (Formato A3) | 45 |
| 2 | Convenzione Urbanistica con relativo piano plano-volumetrico | 47 |
| 3 | Note informative del Presidente del Consorzio "I Giardini di Pescaccio" | 99 |
| 4 | Vincolo archeologico su lotto urbanistico 13 | 107 |
| 5 | Riepilogo catastale dei beni immobili intestati alla Coop. "Lumbroso 93" | 111 |
| 6 | Mapa Catastale con i beni da alienare previo frazionamento (Formato A3) | 143 |
| 7 | Visure e planimetrie catastali villini | 144 |
| 8 | Visure e planimetrie catastali posti auto | 284 |
| 9 | Schede descrittive villini e posti auto coperti | 292 |
| 10 | Schede descrittive lotti di terreno edificabili | 568 |
| 11 | Aggiornamento perizia su impatto elettrodotta ACEA | 602 |
| 12 | Prezzi parametrici di riferimento per il completamento | 604 |
| 13 | Valori immobiliari OMI 2015-2° sem. 2019 | 606 |
| 14 | Certificati urbanistici dei terreni edificabili | 614 |
| 15 | Certificato notarile su trascrizioni e formalità | 622 |
| 16 | Visure catastali terreni | 630 |



Elenco Allegati

- 1 Mappa Catastale con i beni da alienare (Formato A3);
- 2 Convenzione Urbanistica con relativo piano plano-volumetrico;
- 3 Note informative del Presidente del Consorzio "I Giardini di Pescaccio";
- 4 Vincolo archeologico su lotto urbanistico 13;
- 5 Riepilogo catastale dei beni immobili intestati alla Coop. "Lumbroso 93";
- 6 Mappa Catastale con i beni da alienare previo frazionamento (Formato A3);
- 7 Visure e planimetrie catastali villini;
- 8 Visure e planimetrie catastali posti auto;
- 9 Schede descrittive villini e posti auto coperti;
- 10 Schede descrittive lotti di terreno edificabili;
- 11 Aggiornamento perizia su impatto elettrodotto ACEA;
- 12 Prezzi parametrici di riferimento per il completamento;
- 13 Valori immobiliari OMI 2015-2° sem. 2019;
- 14 Certificati urbanistici dei terreni edificabili;
- 15 Certificato notarile su trascrizioni e formalità;
- 16 Visure catastali terreni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio catastale 413



LOTTE PER VENDITA NON FRAZIONATA



I numeri in rosso rappresentano i lotti di vendita dei beni stimati (villino o porzione di villino), i box auto, il macro lotto di terreno edificabile (costituito da 8 microlotti) e i due lotti di terreno non edificabile.

* Villini e lotti di terreno interessati da un preliminare di vendita registrato

Lotto di Vendita n°24



Lotto di Vendita n°25

Lotti 25 per Verde Privato

Lotto 26 (Verde Privato)

Lotti in vendita

| Particelle Foglio |
|-------------------|
| 1371 = Mq 509 |
| 1377 = Mq 706 |
| 3211 = Mq 866 |
| 3213 = Mq 717 |
| 3215 = Mq 314 |
| Tot. Mq 3112 |

Particelle interessate da un preliminare di vendita

| Particelle Foglio |
|-------------------|
| 3212 = Mq 108 |
| 3214 = Mq 61 |
| 3216 = Mq 88 |
| 3217 = Mq 6 |
| Tot. Mq 263 |

N=-7300

Lotto di Vendita n°26



Elenco Allegati

- 1 Mappa Catastale con i beni da alienare (Formato A3);
- **2 Convenzione Urbanistica con relativo piano plano-volumetrico;**
- 3 Note informative del Presidente del Consorzio "I Giardini di Pescaccio";
- 4 Vincolo archeologico su lotto urbanistico 13;
- 5 Riepilogo catastale dei beni immobili intestati alla Coop. "Lumbroso 93";
- 6 Mappa Catastale con i beni da alienare previo frazionamento (Formato A3);
- 7 Visure e planimetrie catastali villini;
- 8 Visure catastali e planimetria posti auto;
- 9 Schede descrittive villini e posti auto coperti;
- 10 Schede descrittive lotti di terreno edificabili;
- 11 Aggiornamento perizia su impatto elettrodotto ACEA;
- 12 Prezzi parametrici di riferimento per il completamento;
- 13 Valori immobiliari OMI 2015-2° sem. 2019;
- 14 Certificati urbanistici dei terreni edificabili;
- 15 Certificato notarile su trascrizioni e formalità;
- 16 Visure catastali terreni.
- .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Repertorio n. 24544

Raccolta n. 4728

CONVENZIONE URBANISTICA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno quindici maggio millenovecentonovantasei

In Roma, presso il Campidoglio, Palazzo Senatorio

Innanzi a me dottoressa [redacted], Notaio re-

sidente in Roma, iscritta nel ruolo dei Distretti Notarili

Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

Alla presenza dei testimoni noti ed idonei

[redacted] nata a Roma il 17 giugno 1963 ed ivi residente,

Via Carmelo Maestrini n. 294

[redacted] nata a Roma il 29 aprile 1943 ed ivi residen-

te. Via Brancati n. 44, impiegata

Sono presenti i Signori

[redacted] nato a Roma il 7 aprile 1936 e domiciliato per

la carica ove appresso, il quale interviene in base ai poteri

che gli derivano dall'art. 27, II comma, lettera g del vigente

Statuto del "Comune di Roma", con sede in Campidoglio.

C.f. 02438750586, in esecuzione della deliberazione n. 37 del

Consiglio Comunale, in data 14 febbraio 1995, giusta la deli-

berazione n. 428 del Commissario Straordinario, con i poteri

del Consiglio Comunale, in data 4 dicembre 1993, che si alle-

gano in copia autentica sotto le lettere "R" e "S"

[redacted] nato a Torrita Tiberina il 7 settembre 1941

e domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene



nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione
del "CONSORZIO GIARDINI DI PESCACCIO" con sede in Roma, Via
Giovanni Devoti n. 16, costituito con atto del Notaio [redacted] di
Roma in data 7.11.1986 rep. 17461/3393, registrato il 25 detti
al n. 50124 serie 18, [redacted]

[redacted], nonché in nome e per conto dei singoli con-
sorzati, giusta i poteri conferitigli dall'art. 19 lettera b)
delle statuto e dall'assemblea degli associati. In data 15
febbraio 1993 che in copia autentica si allega sotto la let-
tera "T"

Il signor [redacted], in qualità di legale rappresen-
tante del Consorzio, mi dichiara, in relazione all'art. 32
quater del codice penale, come costituito dall'art. 3 della
Legge 15.11.93 n. 461, di avere piena capacità di contrattare
con la Pubblica Amministrazione;
della cui identità personale e qualifica io Notaio sono cer-
to, i quali

premettono:

che la ditte appresso citate e loro aventi causa sono pro-
prietarie dei seguenti terreni siti in Comune di Roma, loca-
lità Pescaccio, loro pervenuti in forza di legittimi titoli e
precisamente:

la società [redacted] del terreno di
mq. 20.000, riportato nel N.C.T. al foglio 413 n. 197,

la società [redacted] del terreno di mq. 112.315, ri-

portato nel N.C.T. al foglio 413 n 9/p, 136/p, 19/p, 20/p, 96/p, 143/p;

- la società " [REDACTED] " del terreno di mq 13.950, riportata nel N.C.T. al foglio 413 n 51/p e 52/p;

- la società " [REDACTED] " del terreno di mq 12.000, riportata nel N.C.T. al foglio 751 n 5/p;

- la società " [REDACTED] " del terreno di mq 50.000, riportata nel N.C.T. al foglio 413 n 193 (già di

proprietà della [REDACTED] e del terreno di mq 97.459, riportata nel N.C.T. al foglio 413 n 303/p e 314/p;

- il signor [REDACTED] del terreno di mq 1.204, riportata nel N.C.T. al foglio 413 n 587/p;

- che le ditte proprietarie dei terreni suddetti per la realizzazione di un piano di lottizzazione convenzionata si sono costituite in "Consorzio Giardini di Pescaccio" con il citato atto a rogito del Notaio [REDACTED] data 7.11.1985 rep 17461/

3.393;

- che le aree suddette ricadono in zona G/A di P.R.G. per una superficie di circa ha 29,74, individuata in catasto al f. 413 all. 488 particelle 9/p, 136/p, 193, 197, 303/p, 314/p, 587/p;

foglio 413 allegato 490 n 51/p e 52/p; foglio 751 n 5/p; ed in zona H per una superficie di circa ha 0,9480, utilizzata per viabilità di allaccio, individuata in catasto al foglio

413 allegato 488 particelle 9/p, 303/p, 587/p; foglio 413 allegato 489 particelle 19/p, 20/p, 96/p, 143/p;

come da planimetria allegata all'atto d'obbligo a rogito del
Notaio [redacted] del 13 settembre 1993 rep. 56714/11615 ap-
presso citato;

confinanza su tutti i lati con zona H3 di P.R.G.;

- che la zona H, compresa nel perimetro di convenzione, è e-
sclusivamente destinata a viabilità di allacciamento e che
tale previsione rientra nella fattispecie di cui all'art. 1
punto b) della L.R. n. 36/87, come da nota dell'U.S.P.R.
n. 13792 del 2 dicembre 1993;

- che le aree hanno nel vigente P.R.G. destinazione a zona G4
e sono comprese nel secondo Programma Pluriennale di Attua-
zione del P.R.G. adottato in attuazione dell'art. 13 della
legge 28 gennaio 1977 n. 10 e della legge regionale 28 luglio
1978 n. 35, approvato con deliberazione della Giunta Municipa-
le n. 3134 in data 13 aprile 1985 e successive modificazioni
ed integrazioni;

- che in conformità dell'art. 10 delle Norme Tecniche di at-
tuazione del P.R.G. il "Consorzio Giardini di Pescaccio", in
rappresentanza dei proprietari, ha presentato un progetto u-
nitario di massima per la realizzazione di un intervento di
edilizia residenziale in armonia con le vigenti norme di leg-
gi statali e regionali;

- che detto progetto ha riportato il parere favorevole della
Commissione Consultiva Tecnico Urbanistica nella seduta del
26 ottobre 1990 e della Commissione Consiliare Permanente per

~~L'Urbanistica nella seduta del 12 ottobre 1992;~~

~~che con nota U.S.P.R. n. 3443 del 22 marzo 1991 è stato richiesto il parere della Circoscrizione XVI, che non si è espressa in merito;~~

~~che il progetto prevede altresì la realizzazione a cura e spese dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria e di parte delle opere di urbanizzazione secondaria secondo gli obblighi assunti con l'atto a rogito del Notaio Cordasco di Roma in data 13 settembre 1993 rep. 56714/11615, registrato il 13.9.1993 al n. 41705 serie 1B;~~

~~che la zona G/4 di cui trattasi è inclusa nel secondo P.P.A. all'art. 5 n. 134 per mc. 58.000 residenziali e mc. 5800 non residenziali; mentre nel progetto urbanistico relativo approvato dalla C.U. il 26.10.1990, in riferimento alla superficie calcolata sono previsti mc. 59.520 residenziali e mc. 5952 non residenziali, per cui la cubatura in eccesso, e cioè mc. 1520 residenziali e mc. 152 non residenziali, può essere autorizzata solo quando sarà inserita in un prossimo P.P.A., come specificate all'art. 17 del suddetto atto d'obbligo del Notaio Cordasco del 13.9.93 rep. 56714;~~

~~che sono state escluse dal perimetro di convenzione aree pur aventi destinazione G4, le quali costituiscono esclusivamente lotti di pertinenza (giardini privati) di cubature già regolarmente edificate e che pertanto nel piano di lottizzazione non hanno alcun riflesso, non producendo infatti nessu~~

na nuova cubatura, come dichiarato dall'U.S.P.R. con la già
citata nota prot. 13792 del 2.12.1993;

che il citato progetto, oltre che contenere l'atto d'obbligo
suddetto comprende gli elaborati grafici costituenti il
piano di lottizzazione e che pertanto fanno parte integrante
del presente atto i seguenti atti e documenti:

Allegato "A": foglio di P.R.G. in scala da 1:10.000;

Allegato "B": foglio P.P.A. in scala da 1:10.000;

Allegato "C": planimetria catastale in scala 1:2.000;

Allegato "D": zonizzazione generale in scala 1:2.000;

Allegato "E": rete viaria e parcheggi pubblici in scala
1:2.000;

Allegato "F": verde e servizi pubblici in scala 1:2.000;

Allegato "G": superfici private in scala 1:2.000;

Allegato "H": planivolumetrico in scala 1:2.000;

Allegato "I": norme tecniche;

Allegato "L": relazione;

Allegato "M1" relazione;

Allegato "M2": planimetria d'insieme in scala 1:2.000;

Allegato "M3": zonizzazione in base aereofotogrammetrica
in scala 1:2.000;

Allegato "M4": esemplificazione planivolumetrica in scala
1:2.000;

Allegato "M5": planimetria fognatura secondaria in scala
1:1.000;

~~Allegato "M6": planimetria sistemazione superficiale in
scala 1:1.000;~~

~~Allegato "M7": planimetria dei profili stradali in scala
1:2.000;~~

~~Allegato "M8": profili stradali;~~

~~Allegato "M9": particolari costruttivi;~~

~~Allegato "M10": computo metrico e stima dei lavori;~~

~~Allegato "M11": relazione geologica;~~

~~Allegato "N1": relazione e calcoli idraulici;~~

~~Allegato "N2": planimetria d'insieme in scala 1:1000;~~

~~Allegato "N3": zenizzazione su base areofotogrammetrica in
scala 1:2000;~~

~~Allegato "N4": esemplificazione planovolumetrica in scala
1:2000;~~

~~Allegato "N5": planimetria della fognatura acque chiare in
scala 1:1000;~~

~~Allegato "N6": planimetria della fognatura acque nere in
scala 1:1000;~~

~~Allegato "N7": profili fognature acque chiare in scala
1:500 - 1:200;~~

~~Allegato "N8": profili fognature acque nere in scala 1:500
1:200;~~

~~Allegato "N9": particolari fognature acque chiare;~~

~~Allegato "N10": particolari fognature acque nere;~~

~~Allegato "N11": computo metrico e stima dei lavori;~~

- Allegato "N12": impianto depurazione;

- Allegato "O": disciplinara del verde;

- Allegato "P": disciplinara delle scuole;

- Allegato "Q": parere Sopraintendenza Archeologica prot
n.10517 del 30.7.1990;

- che con deliberazione n.428 del 4 dicembre 1993, il Commis-
sario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale, ha
approvato il suddetto progetto di lottizzazione e atto d'ob-
bligo relativo all'urbanizzazione delle aree summenzionate;

- che con nota U.S.P.R. n.1111 del 31 gennaio 1994, gli atti
e gli elaborati relativi al piano di cui trattasi, sono stati
trasmessi alla Regione Lazio ai sensi e per gli effetti del
3° e 4° comma dell'art. 2 della legge regionale 2 luglio 1987
n. 36;

- che la Regione Lazio - Assessorato all'Urbanistica - Asseto-
ro del Territorio-Tutela Ambientale, con nota prot. n. 1032
del 29 marzo 1994, ha significato di non avere da svolgere in
merito osservazioni di rilievo ostative agli ulteriori adem-
pimenti di competenza dell'Amministrazione Comunale;

- che con atto a mio rogito del 21 giugno 1994 rep.22902/
4243, registrato il 24 detti al n.25601 serie IV e trascritto
il 23 giugno 1994 al n. 41898 d'ordine e n. 23212 particola-
re, previa rettifica e precisazioni concernenti il verbale di

consistenza e misurazione delle aree redatto in contradditto-
rio dei tecnici rappresentanti il Comune di Roma ed i pro-

prietari, sono state cedute a titolo gratuito al Comune di Roma le aree aventi destinazione pubblica in forza del progetto di lottizzazione di cui trattasi precisamente:

a) dalla società [REDACTED] la superficie di mq. 35.102 (metri quadrati trentacinquemilacentodieci), individuata in catasto f. 413 allegato 488 n. 1323 (ex 1178/b), 1329 (ex 1290/a), 1331 (ex 1290/c), 1334 (ex 1291/b), 1335 (ex 1291/c), 1337 (ex 1292/b), 1339 (ex 1293/a), 1340 (ex 1293/b), 1341 (ex 1293/c), 1343 (ex 1293/e), 1344 (ex 1293/f), 1345 (ex 1293/g), 1346 (ex 1293/h), 1348 (ex 1293/l), 1350 (ex 1293/n), e al foglio 413 allegato 488 n. 1359 (ex 1313/b), derivate le particelle frazionate 1290, 1291 e 1292 dall'originaria particella 1182, le particelle frazionate 1293 dall'originaria particella 1198 e le particelle 1313/a dall'originaria particella 19/a;

b) dalla società [REDACTED] la superficie di mq. 6.769 (metri quadrati seimilasettecentocessantave), individuata in catasto al foglio 413 allegato 488 n. 1317 (ex 197/a), 1319 (ex 197/c), 1321 (ex 197/e), 1324 (ex 1179/a), 1326 (ex 1180/a), 1327 (ex 1180/b), 1328 (ex 1180/c), 1181;

c) dalla società [REDACTED] la superficie di mq. 13.275 (metri quadrati tredicimiladuecentocettantacinque) individuata in catasto al foglio 413 allegato 488 n. 1352 (ex 1297/a), 1353 (ex 1297/b), 1357 (ex 1299/b), 1354 (ex 1297

(c), tutta derivata dalle particelle 1201

Le particelle come sopra descritte sono state frazionate per effetto dei tipi di frazionamento, allegati sotto le lettere

B e C all'atto a mio rogito succitato del 21.6.1994 rep 22902

/4243, e precisamente tipo n 9044 approvato dall'U.T.F. il

5.1.1994 redatto sull'estratto di mappa n.90067 del 2.10.93 e

tipo n.3015 approvato dall'U.T.F. il 7.5.94 redatto sull'e-

stratto di mappa n.2128 del 20.4.1994;

- che in tale atto risultano caduti mq. 892 in meno e tale

differenza rientra nelle ipotesi di tolleranza previste dal-

l'ultimo comma dell'art. 15 dell'atto d'obbligo approvato con

deliberazione del Commissario Straordinario n. 428 del 4 di-

cembre 1993;

- che con nota n. 2723 del 27 marzo 1985, l'Avvocatura Comu-

nale ha rilevato l'opportunità di applicare le disposizioni

contenute nella legge 646/82 nei confronti dei lottizzatori e

che sono state espletate le procedure previste;

- che il Consiglio Comunale, con deliberazione n.37 del

14.2.95 ha:

1) autorizzato i proprietari ed eventuali loro aventi causa

alla lottizzazione delle aree della zona G4, località "Pe-

scaccio", previo l'espletamento della procedura di cui alla

legge n.646/82 e successive modificazioni;

2) accettato, secondo le previsioni del progetto di lottizza-

zione e dell'atto d'obbligo citati in premessa, la cessione a

~~titolo gratuito delle aree di cui al già citato atto a mio
regito del 21.5.1994 rep. 23902/4243, unitamente al verbale di
consistenza e misurazione delle aree oggetto di cessione re-
dato in contraddittorio con gli interessati da un incaricato
dell'U.S.P.R. e preso atto delle rettifiche e precisazioni di
cui alle premesse del predetto atto di cessione delle aree e
concernenti il verbale di consistenza e misurazione delle
stesse.~~

~~Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del
presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.~~

Articolo 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

~~La convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edifica-
zione delle aree indicate nella premessa e nello citato pla-
nimetrie allegate quale parte integrante dell'atto.~~

~~Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vin-
colati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate
negli allegati "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I",
"L", "M", "N", "O", "P", e non potranno essere modificate, se
non previo formale consenso del Comune, salvo quanto previ-
ste, per gli edifici non residenziali, dall'art. 10 ultimo
comma legge n. 10 del 1977.~~

~~A fronte degli obblighi assunti dal sottoscrittore del pre-
sente atto, che d'ora in poi sarà indicato come "concorzio",
con il presente atto esso è onerato in tutto dalla corre-~~

sponsione, ai sensi dell'art. 11 legge n. 10/77, in sede di concessioni edilizie, del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

Articolo 2

NOMINA RAPPRESENTANTE

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune, relativi alla presente convenzione, il comparante signor [REDACTED] dichiara di essere stato a ciò designato dai consorziati del "Consorzio Giardini di Pescaccio" con la citata delibera del 15 febbraio 1993 e di eleggere domicilio in Roma, Via Flaminia Ponzia n. 10 ed assume l'obbligo di assolvere l'incarico fino a quando non venga, eventualmente, sostituito con apposita procura da altro rappresentante.

La sostituzione dovrà in ogni caso essere notificata al Comune in tempo debito.

Articolo 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Consorzio comparante, e suoi eventuali aventi causa, indicato in premessa, che cederà al Comune o ad altro Ente o Azienda interessati tutte le aree occorrenti per l'urbanizzazione delle aree medesime, si impegna, in attuazione del progetto come sopra approvato, nonché in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, alla realizzazione a sua cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e di parte di quella secondaria, nonché alla ma-

manutenzione ed alle cessioni delle medesime, come appresso indicato.

1) URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

a) costruzione della rete stradale relativa alla zona, di cui trattasi, riportata nella planimetria in scala 1:2.000, allegato "E" e nelle relative descrizioni contenute nelle norme tecniche di esecuzione (allegato "M") con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.8,

b) costruzione degli impianti di acqua potabile e di innaffiamento con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.9,

c) costruzione di tutte le opere di fognatura, atte ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque usate, in conformità alle disposizioni dell'Ufficio Sanitario competente e degli Uffici Tecnici Comunali, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.10;

d) costruzione dell'impianto di depurazione in conformità del progetto approvato dall'ufficio speciale Legge 819/76 del Comune di Roma in data 10 giugno 1993 (allegato N12),

e) costruzione d'intesa con l'ACEA della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.11 lettera a),

f) costruzione dell'impianto di illuminazione della rete

~~stradale anzidetta e degli altri spazi destinati all'uso pubblico, con la osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.11 lettera b);~~

~~f) sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato indicati nella planimetria in scala 1:2.000 (allegato "F") con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.13,~~

~~g) costruzione della rete di distribuzione del gas, ai sensi del successivo art.12,~~

~~h) cessione, senza corrispettivo, al Comune o ad altro Ente o Azienda interessati, delle opere, impianti, manufatti, specificati nelle precedenti lettere a), b), c), e), f), con l'osservanza dei tempi e delle modalità precisate nei successivi artt.16, 19, 20,~~

~~i) manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti, manufatti, ecc. già specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), e), f), secondo quanto precisato nei successivi artt.8, 9, 10, 11, 12, 13.~~

~~Nella determinazione dei costi di urbanizzazione ai fini dello scorporo non sono da considerare gli impianti relativi alle opere di cui alle lettere d), e), g), ai sensi dell'ultimo comma dell'art.17 della Legge Regionale 12 settembre 1977 n.95 e successive modifiche e integrazioni.~~

~~2) ORGANIZZAZIONE SECONDARIA~~

~~a) costruzione e cessione, senza corrispettivo, al Comune~~

delle seguenti opere, secondo le previsioni indicate nel citato progetto e precisato nel successivo art.14 con l'osservanza delle modalità e dei tempi stabiliti nel successivo art.17:

- numero una scuola elementare da cinque aule;
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di cui alla precedente lettera a) e delle relative aree, secondo quanto previsto nei successivi articoli 13 e 14.

Tutte le dette opere saranno realizzate in conformità dei progetti esecutivi redatti a cura e spese dai componenti in base ai progetti di massima e disciplinari allegati al presente atto che verranno sottoposti senza indugio all'approvazione dei competenti Uffici Comunali, salvo le successive particolari disposizioni riguardanti gli impianti di acqua potabile e di innaffiamento, nonché quelli di energia elettrica.

Articolo 4

CONTRIBUTO RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Si da atto che la quota di contributo, relativo alle opere di urbanizzazione, per il rilascio delle concessioni edilizie relative alla zona G4 di cui trattasi giuste art.5 della legge n.10/77, è stata determinata, in base alle cubature riportate negli elaborati tavole allegati "D" e "G" al presente atto in lire 5.042.302.172 (cinquemiliardiquarantaduemilioni trecentoduemilacentosettantadue) di cui:

~~lire 2.570.954.048 (duemiliardiseicentosettantamilioninovecentocinquantaquattromilaquarantotto) pari a L/mc. 44.874,90 (quarantaquattromilaottocentosettantaquattro e novanta centesimi) per urbanizzazioni primarie delle cubature residenziali;~~

~~lire 1.945.982.529 (unmiliardonovecentoquarantaseimilioninovecentoottantaduemilacinquecentoventotto) pari a L/mc. 32.711,40 (trentaduemilasettescentoundici virgola quaranta) per urbanizzazioni secondarie delle cubature residenziali;~~

~~lire 424.365.595 (quattrocentoventiquattromillonitrecentosessantacinquemilacinquecentonovantasei) pari a L/mc. 71.298 (settantunomiladussentonovantotto) per urbanizzazioni primarie delle cubature non residenziali.~~

~~In conformità delle deliberazioni del Consiglio Comunale n.2961 del 30 maggio 1978, n.3612 del 7 ottobre 1980, adottate in applicazione della Legge Regionale n.35 del 12 settembre 1977, e inoltre della Deliberazione Commissariale n.1653 del 25 settembre 1989 e della delibera del Consiglio Comunale n.390 del 13 novembre 1991, a scomuto parziale del contributo come sopra determinato si provvederà mediante realizzazione diretta delle opere, per i valori a fianco di ciascuna indicata:~~

~~a) Urbanizzazioni primarie di cui al precedente art.3 paragrafo 1):~~

~~Rete viaria e parcheggi pubblici per lire 1.300.000.000~~

Rete fognatura per lire 1.653.000.000

Rete idrica per lire 1.592.529.000

Parco pubblico per mq. 2976 per lire 133.920.000

TOTALE per lire 4.679.449.000

di cui lire 4.254.044.390 (quattromiliardiduecentocinquantaquattromilioni quarantaquattromilatrecentonovanta) pari a L.

/mc. 71.472,52 (settantunomilaquattrocentosettantadue virgola cinquantadue) per cubature residenziali e lire 425.404.610

(quattrocentoventicinquemilioni quattrocentoquattromilaseicentodieci) pari a L/mc. 71.472,52 (settantunomilaquattrocento-

settantadue virgola cinquantadue) per cubature non residenziali;

b) Urbanizzazioni secondarie di cui al precedente art. 3 paragrafo 2):

Scuola elementare di cinque sezioni per

L. 1.350.000.000

Attrezzatura parco pubblico per mq. 13054 per L. 587.430.000

TOTALE per L. 1.937.430.000

di cui lire 1.937.430.000 (unmiliardonovecentotrentasettemilioni quattrocentotrentamila) pari a L./mc. 32.550,90 (trenta-

duemilacinquecentocinquanta virgola novanta) per cubature residenziali.

Le eventuali residue somme risultanti dalle differenze tra le quote di contributi sopra indicate ed i lavori attribuiti al-

le opere di urbanizzazione determinano i seguenti residui

contributi espressi in l./mc.

Urbanizzazione primaria cubatura residenziale l./mc 0,000

Urbanizzazione primaria cubatura non residenziale l./mc 0,000

Urbanizzazione secondaria cubatura residenziale l./mc 155,50

Tali somme residue verranno corrisposte da ciascun titolare

delle concessioni edilizie all'atto del rilascio delle mede-

sime mediante versamento sul conto corrente vincolato inter-

stato alla Tesoreria del Comune di Roma

Si dà atto che tali differenze risultano dai calcoli effet-

tuali sulla base degli elaborati del piano urbanistico per

cui resta ferma la possibilità di modificare a seguito dei

computi basati sulle cubature effettive risultanti dai pro-

getti edilizi oggetto della convenzione

Articolo 5

CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Nel presente atto l'art. 5 dell'atto d'obbligo tipo approvato

con deliberazione consiliare n. 229 del 4 febbraio 1982 non

trova applicazione in quanto non sono previste le pattuizioni

di canoni di locazione e/o vendita

Articolo 6

DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

La superficie delle aree oggetto del presente atto secondo il

relativo progetto urbanistico esaminato favorevolmente dalla

Commissione Tecnico-Consultiva Urbanistica Comunale nella se-

sione del 26 ottobre 1990 è articolata nelle seguenti zone:

collettive.

Eventuali modifiche delle destinazioni d'uso non residenziali potranno essere concesse secondo quanto previsto dall'art. 2

N.T.A. del P.R.G., dall'art. 18 della legge Regionale 12 settembre 1977 n. 35 e dall'art. 10 legge 28 gennaio 1977 n. 10 e

successive modifiche.

Le istanze relative dovranno essere sottoscritte dal componente o suoi aventi causa prima della scadenza del termine di

validità della convenzione, e successivamente, anche dal solo concessionario interessato.

Articolo 7

ESECUZIONE E VIGILANZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Consorzio componente si obbliga a realizzare a sua cura e spese le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3),

secondo i progetti esecutivi, redatti sulla base dei progetti di massima e disciplinari allegati alla presente convenzione

ovvero delle convenzioni particolari con l'ACEA

Tali progetti, redatti in conformità delle vigenti disposizioni di legge in materia, dovranno aver ottenuto tutte le

approvazioni degli Uffici competenti e le concessioni, nei casi previsti, saranno rilasciate ai sensi dell'art. 9 lett. f)

della legge 10/77

Le opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza tecnica degli Uffici Comunali e degli altri Enti interessati, i

cui funzionari avranno libero accesso ai cantieri.

~~a) zone destinate all'edificazione privata residenziale della superficie di complessivi circa:~~

~~Ha 24.68.90 per mc 59.520.~~

~~b) zone destinate all'edificazione privata non residenziale della superficie di complessivi circa:~~

~~Ha 0.40.00 per mc 5.952~~

~~c) zone destinate a servizi pubblici della superficie di complessivi circa Ha 0.75.20;~~

~~d) zone destinate a verde pubblico della superficie di complessivi circa Ha 1.58.78;~~

~~e) aree stradali e parcheggi pubblici della superficie di complessivi circa Ha 3.25.40;~~

~~Totale circa ha 30.69.28 Totale mc 65.472~~

~~L'utilizzazione di tali zone è descritta nelle norme tecniche di esecuzione relative al progetto urbanistico (allegato "X"); per l'edificazione dovranno essere altresì osservate le~~

~~norme generali previste dalle vigenti disposizioni di legge statale e regionale o da disciplinari comunali, nonché le prescrizioni contenute nei relativi atti della convenzione.~~

~~Tutte le aree, edifici, manufatti, ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto urbanistico allegato al presente atto e nei progetti oggetto delle concessioni edilizie delle singole unità immobiliari, salvo~~

~~la facoltà del Comune di modificare in ogni tempo l'utilizzazione specifica delle aree pubbliche per comprovate esigenze~~

a data d'inizio delle opere sarà comunicato all'Amministrazione Comunale e agli altri Enti interessati a mezzo raccomandata, con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni. Le opere anzidette saranno comunque soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo da eseguirsi a cura di una o più Commissioni di collaudo formate da Collaudatori di fiducia del Comune e dal medesimo nominate.

Articolo 8

RETE STRADALE

Le strade di cui al paragrafo 1) lettera a) dell'art. 3 dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al precedente articolo e secondo le norme tecniche di esecuzione ed in modo da garantire agibilità e sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane e idonea sistemazione, ove richiesta, dei servizi pubblici in apposite gallerie.

Fino al momento della consegna totale o parziale al Comune,

la rete stradale sarà soggetta al regime previsto dalle disposizioni legislative o regolamentari per le strade private gravate da servitù di pubblico transito.

La cessione della rete stradale è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art. 18.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del Consorzio componente fino al termine di due anni a decorrere dal collaudo definitivo delle opere.

Il Consorzio componente si impegna a consentire il passaggio

di autolinee di pubblico trasporto sulla rete stradale prima della consegna al Comune, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo al pagamento dei contributi, compensi o indennizzi di sorta.

Articolo 9

IMPIANTI DI ACQUA POTABILE E DI INNAFETTAMENTO

A) Impianti per l'acqua potabile

Il Consorzio componente provvederà a sue spese sulla base del progetto esecutivo redatto a sua cura in conformità del progetto di massima predisposto dall'ACEA ed allegato alla convenzione particolare di cui al successivo comma 6, ovvero su progetto esecutivo redatto direttamente dall'Azienda, alla realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile occorrente ai bisogni della popolazione ed al collegamento della rete stessa con gli impianti primari dell'ACEA.

Il progetto di cui sopra deve, in ogni caso, riportare la preventiva approvazione dell'Ufficiale Sanitario e degli Uffici Comunali competenti.

Le spese tutte per le progettazioni suddette sono a carico del Consorzio componente.

Dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile dovranno essere derivati, a spese del Consorzio componente, idranti antincendio nei punti che verranno stabiliti dai Vigili del Fuoco.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata tramite l'ACEA e,

qualora questa lo consenta, dal Consorzio comparente sotto il controllo tecnico dell'ACEA medesima e degli Uffici Tecnici Comunali competenti, e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dell'Azienda e degli uffici anzidetti.

Le opere verranno cedute senza corrispettivo all'ACEA, ad eccezione delle opere strettamente attinenti agli impianti antincendio che verranno invece cedute senza corrispettivo al Comune.

In relazione a quanto sopra, il Consorzio comparente ha stipulato con la suddetta Azienda con atto a mio rogito in data 13 maggio 1996 rep. 24533/4725, in corso di registrazione, apposita convenzione che disciplinerà la progettazione, l'esecuzione dei lavori e relative garanzie, le modalità di gestione, la manutenzione e gestione degli impianti.

Le clausole pattuite a favore del Comune si intendono qui ripetute e trascritte.

B) Impianti per l'acqua di innaffiamento.

Per l'acqua di innaffiamento, uso per il quale l'Ufficiale Sanitario competente consente l'utilizzazione di acqua non potabile, il Consorzio comparente dovrà provvedere, a propria cura e spese al reperimento dell'acqua necessaria ed alla costruzione di una adeguata rete di distribuzione, separata da quella destinata all'acqua potabile ed alla realizzazione degli impianti di innaffiamento delle superfici destinate a

verde pubblico

Gli impianti dovranno essere dimensionati in modo da assicurare la disponibilità di almeno 2 (due) litri al giorno per ogni metro quadrato di superficie destinata a verde attrezzato (pubblico o privato).

Alla realizzazione di quanto sopra il Consorzio comparente provvederà a sue spese, su progetto esecutivo redatto a sua cura in conformità del progetto di massima predisposto dall'

Azienda e allegato alla convenzione particolare di cui all'ultimo comma del presente articolo, ovvero su progetto esecutivo redatto direttamente dall'Azienda

Sia i progetti di massima che gli esecutivi debbono, in ogni caso, riportare la preventiva approvazione dell'Ufficiale Sanitario e degli Uffici Comunali competenti

Le spese per tutte le progettazioni suddette sono a completo carico del Consorzio comparente

I lavori dovranno essere eseguiti sotto il controllo tecnico dell'ACEA e degli Uffici Tecnici Comunali competenti e saranno soggetti a collaudi in corso di opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dell'Azienda e degli Uffici anzidetti.

Il Comune si riserva di far affidare l'esecuzione dei lavori direttamente all'ACEA

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al Comune

In relazione a quanto sopra, il Consorzio comparente ha sti-

colato con l'ACEA con atto a mio rogito in data 13 maggio 1996 rep. 24530/4726, in corso di registrazione, apposta convenzione che disciplinerà la progettazione, l'esecuzione dei lavori e le relative garanzie, le modalità di cessione al Comune nei tempi e termini previsti per la cessione degli spazi a verde, la manutenzione e gestione degli impianti, ecc. Le clausole pattuite a favore del Comune si intendono qui ripetute e trascritte.

Articolo 10

FOGNATURE E IMPIANTI DI DEPURAZIONE

Per quanto riguarda gli impianti di cui al paragrafo 1) lettera c) dell'art. 3, il Consorzio componente si impegna a provvedere a sue cura e spese all'allontanamento e smaltimento delle acque di rifiuto a mezzo di fognatura dinamica separata, con gli indispensabili impianti di depurazione biologica terminale a protezione dei ricettori finali secondo il progetto esecutivo redatto a cura e spese del Consorzio componente, così come meglio specificato al punto c) del precedente articolo 3, sulla base dell'allegato progetto di massima di cui all'ultimo comma dell'art. 3 e approvato dall'Ufficio Sanitario e dai competenti Uffici Tecnici Comunali. La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del componente fino al termine di due anni a decorrere dal collaudo definitivo delle opere.

Articolo 11

IMPIANTI DI ENERGIA ELETTRICA

Per quanto riguarda i servizi elettrici di cui al paragrafo 1) lett. d) ed e) dell'art. 3 il Consorzio componente assume i seguenti impegni:

A) Rete di distribuzione dell'energia elettrica.

Provvederà a sue cura e spese, e tramite l'ente gestore del servizio elettrico di zona (ACEA o ENEL) alla realizzazione degli impianti necessari alla distribuzione dell'energia elettrica, alla tensione idonea alle utenze da servire, avendo a tal fine stipulato all'uopo convenzione con l'ENEL con atto a rogito del Notaio Salaris di Roma in data 19 marzo 1996 rep. 13992/9569, registrato il 28.3.96.

Detta convenzione, col benestare dei competenti Uffici Comunali, forma parte integrante della presente Convenzione Urbanistica e prevede a carico dei locatizzatori gli obblighi e gli oneri di cui alla legge 42/85 ed, eventuali successive modificazioni.

E' fatto obbligo ai locatizzatori di richiedere l'applicazione delle norme di cui al titolo II lettera "A" art. 5 comma II per l'utenza a Bassa Tensione o lettera "B" art. 5 comma II dello stesso titolo per l'utenze Media Tensione.

B) Impianti di illuminazione delle aree pubbliche.

Il Consorzio componente provvederà a sue spese sulla base del progetto esecutivo in conformità del progetto di massima, redatto dall'ACEA e allegato alla convenzione particolare di

cui al successivo comma, alla realizzazione degli impianti necessari alla illuminazione della rete viaria e delle aree destinate a verde pubblico.

Tali progetti debbono, in ogni caso, riportare la preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti.

Le spese per tutte le progettazioni suddette sono a completo carico del Consorzio componente.

Il Comune si riserva di far affidare la esecuzione dei lavori direttamente all'ACEA.

Il Consorzio componente si impegna a porre in funzione gli impianti appena possibile, anche prima della loro cessione.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al Comune.

A garanzia di quanto sopra, il Consorzio componente ha stipulato con l'ACEA con atto a mio cogito in data 13 maggio 1996 rep. 24532/4724, in corso di registrazione, apposita conven-

zione che disciplinerà la progettazione, l'esecuzione dei lavori e le relative garanzie, le modalità di cessione al Comune nei tempi e termini previsti per la cessione della rete stradale e degli spazi verdi, la manutenzione e gestione degli impianti.

Le clausole pattuite a favore del Comune si intendono qui ripetute e trascritte.

Articolo 12

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DEL GAS

Il Consorzio componente provvederà alla realizzazione della rete di distribuzione del gas a mezzo della Società concessionaria del servizio ed assumendo in proprio i contributi previsti dalla convenzione vigente tra il Comune di Roma e la Società Concessionaria.

Articolo 13

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Per quanto riguarda le opere di cui al paragrafo 1) lettera f) dell'art.3 il Consorzio componente si impegna a provvedere a sue cura e spese alla sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato per metri quadrati quindicimilaottocentottantotto (mq.15.878), indicati nella planimetria in scala 1:2000 (allegato "F") secondo i progetti esecutivi da approvare da parte dei competenti Uffici Comunali redatti in base al disciplinare allegato alla presente convenzione.

La cessione di tutte le opere eseguite è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art.18.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del Consorzio componente fino al termine di due anni a decorrere dal collaudo definitivo delle opere.

Articolo 14

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Consorzio componente assume i seguenti impegni per quanto riguarda la quota di urbanizzazione secondaria da eseguire a propria cura e spese: costruzione e cessione senza corrispet

tivo al Comune, nei modi e tempi stabiliti negli artt. 17 e 18 delle seguenti opere, indicate nella planimetria in scala 1:2000 (allegato "E"):

- 1) scuola elementare di cinque aule;
- 2) attrezzatura parco pubblico per metri quadrati 13.054 (tredicimilacinquantaquattro).

La realizzazione di tutte le opere succitate dovrà essere effettuata in base a progetti esecutivi da approvare da parte dei competenti Uffici Comunali e redatti in conformità dei progetti di massima o disciplinari allegati alla presente convenzione.

La cessione di tutte le opere eseguite è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art. 18.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del Consorzio componente fino al termine di due anni a decorrere dal collaudo definitivo delle opere.

Articolo 15

CESSIONE DELLE AREE

Si dà atto che con l'atto a mio regito citato in premessa del 21 giugno 1994 rep. 22902/4243, sono state cedute dal proprio Comune di Roma le seguenti aree che i cedenti hanno garantito libere da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, avendo provveduto alla cancellazione delle ipoteche nel detto atto citato, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione prima

ria e secondaria di cui:

mq. 25958 per la rete stradale;

mq. 15878 per verde pubblico;

mq. 7520 per i servizi (scuola elementare);

mq. 5790 per i parcheggi pubblici;

che le dette aree, indicate nelle allegato planimetrie, saranno consegnate al Comune e che le spese di picchettazione sono a carico del Consorzio comparato.

Il Comune, come sopra rappresentato, dichiara di accettare, come accetta, secondo le previsioni del progetto di lottizzazione e dell'atto d'obbligo approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 429 del 4 dicembre 1993 la cessione a titolo gratuito delle aree di cui all'atto a mio rogito in data 21 giugno 1994 rep. 22902/4243, più volte citato, unitamente al verbale di consistenza e misurazione delle aree oggetto di cessione, redatto in contraddittorio con gli interessati da un incaricato dell'U.S.P.R. e prende atto delle rettifiche e precisazioni di cui alle promesse del predetto atto di cessione delle aree concernenti il verbale di consistenza e misurazione delle stesse.

Articolo 16

TEMPI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, il Consorzio comparato si impegna a rispettare i termini appresso specificati:

a) rete stradale pubblica e parcheggi pubblici:

1) inizio dei lavori entro 90 (novanta) giorni dal rilascio della relativa autorizzazione che verrà richiesta entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di esecutività della convenzione.

2) termine massimo di ultimazione dei lavori n.3 (tre) anni dall'inizio degli stessi.

b) rete fognante (primaria e secondaria) e impianto di depurazione:

1) inizio dei lavori entro 90 (novanta) giorni dal rilascio della relativa autorizzazione che verrà richiesta entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di esecutività della convenzione.

2) termine massimo di ultimazione dei lavori n.3 (tre) anni dall'inizio degli stessi.

c) impianti distribuzione energia elettrica, distribuzione gas, impianti acqua potabile:

1) inizio lavori entro 300 (trecento) giorni dal rilascio della relativa autorizzazione che verrà richiesta entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di esecutività della convenzione.

2) termine massimo di ultimazione dei lavori n.3 (tre) anni dall'inizio degli stessi.

d) impianti di illuminazione delle aree pubbliche:

1) inizio lavori entro 300 (trecento) giorni dal rilascio

della relativa autorizzazione che verrà richiesta entro il termine di 50 (sessanta) giorni dalla data di esecutività della convenzione.

2) termine massimo di ultimazione dei lavori n.3 (tre) anni dall'inizio degli stessi.

e) Scuola elementare di cinque sezioni:

1) inizio lavori entro 180 (centottanta) giorni dal rilascio della relativa concessione che verrà richiesta entro il termine di 150 (centocinquanta) giorni dalla data di esecutività della convenzione.

2) termine massimo di ultimazione dei lavori n.3 (tre) anni dall'inizio degli stessi.

f) attrezzatura parco pubblico per metri quadrati duemilano-vecentosettantasei (mq.2.976):

1) inizio lavori entro 180 (centottanta) giorni dal rilascio della relativa concessione che verrà richiesta entro il termine di 150 (centocinquanta) giorni dalla data di esecutività della convenzione.

2) termine massimo di ultimazione dei lavori n.3 (tre) anni dall'inizio degli stessi.

Il rispetto dei termini di cui sopra dovrà essere certificato con "nulla-osta" rilasciati dai competenti Uffici Comunali o dalle Aziende o Enti interessati.

Articolo 17

TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'EDIFICAZIONE

Il secondo P.P.A. approvato con deliberazione della Giunta Municipale n. 3134 del 13 aprile 1985 e successive modificazioni ed integrazioni per la zona G4 oggetto del presente atto, autorizza l'edificazione nella misura di metri cubi cinquantottomila (mc. 58.000) residenziali e metri cubi cinquemilaottocento (mc. 5.800) non residenziali.

L'edificazione verrà autorizzata successivamente alla stipula ed esecuzione della convenzione in base a tempi e quote legati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria, fermo restando che le convenzioni edilizie non potranno, comunque, essere rilasciate fino a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da regolare strada di accesso e impianti per lo smaltimento delle acque usate.

I tempi di attuazione delle previsioni del progetto urbanistico della zona G4 di che trattasi sono pertanto definiti come segue:

L'inizio del rilascio delle concessioni edilizie, è subordinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione, secondo le quote e le modalità appresso indicate:

- 1) rete stradale di cui all'art. 8: realizzazione dei movimenti di terra relativi all'intera rete, oltre il completamento delle opere nella misura necessaria al servizio delle aree interessate delle concessioni in oggetto;
- 2) impianti di acqua potabile e di innaffiamento di cui al

l'art. 9: stipula dei contratti di appalto delle opere previste con l'impresa di fiducia dell'ACFA con relativa certificazione dell'ACFA stessa;

3) fognature e impianti di depurazione, di cui all'art. 10: realizzazione delle opere nella misura dell'intera rete;

4) impianti di energia elettrica; di cui all'art. 11: stipula dei contratti di appalto delle opere previste con le imprese di fiducia degli enti erogatori, con relativa certificazione degli Enti stessi.

l'esecuzione delle opere e l'espletamento delle modalità descritte consentirà il rilascio di concessioni edilizie, con la condizione che venga realizzata la sola struttura portante in cemento armato corrispondente ad una cubatura complessiva di metri cubi trentacinquemilaquattrocentoquaranta (mc. 35.440) residenziali e metri cubi cinquemilaottocento (mc. 5.800) non residenziali

Il completamento delle volumetrie di cui alle concessioni edilizie nella misura anzidetta di metri cubi quarantunomiladuecentoquaranta (mc. 41.240) è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

1) impianti di acqua potabile e di innaffiamento, di cui all'art. 9: realizzazione delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni in oggetto;

2) impianti di energia elettrica di cui all'art. 11 esclusa

5.800 m³
35.440 m³
22660

Per...



L'illuminazione pubblica, realizzazione delle opere nella misura minima necessaria al servizio delle aree interessate alle concessioni in oggetto.

L'ulteriore rilascio di concessioni edilizie oltre la misura massima anzidetta, ma comunque entro il limite corrispondente alla cubatura complessiva prevista dal secondo P.P.A. di metri cubi cinquantottomila (mc.58.000) residenziali e metri cubi cinquemilaottocento (mc.5.800) non residenziali, è subordinata alla realizzazione ed alla totale esecuzione ed ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione.

L'esecuzione delle opere sopradescritte sarà certificata, ai fini del rilascio delle concessioni edilizie mediante "nulla osta" rilasciato dai relativi Uffici Comunali e Enti interessati.

Il completamento del rilascio delle concessioni edilizie pari a metri cubi millecinquecentoventi (mc.1.520) residenziali e metri cubi centoventi (mc.120) non residenziali fino al totale delle cubature previste dalla presente convenzione, per complessivi metri cubi cinquantanovemilacinquecentoventi (mc.59.520) residenziali e metri cubi cinquemilanovecentoventi (mc.5.920) non residenziali è infine subordinata all'insediamento in un prossimo P.P.A..

A parziale deroga di quanto sopra stabilito, tale "nulla osta" potrà essere rilasciato anche prima dell'ultimazione d

~~lavori relativi limitatamente ai casi qui di seguito tassati
vamente specificati ed alle condizioni appresso indicate:~~

~~1) per la costruzione della rete stradale, realizzazione di
tutte le opere fatta eccezione per il manto bituminoso;~~

~~2) ove i progetti della rete stradale prevedano tracciati in
rilevato, le opere relative potranno eseguirsi contemporanea-
mente all'edificazione dei fabbricati, relativi alle sole vo-
lumetrie inserite nel secondo P.F.A., fronteggianti i rileva-~~

~~ti stradali stessi, fabbricati che saranno quindi autorizza-
bili limitatamente per altro ai soli piani sotterranei,~~

~~3) per la realizzazione del verde pubblico: impianto di tutte
le alberature previste nel progetto relativo, consentendosi
il successivo completamento dell'attrezzatura.~~

~~Le deroghe di cui ai precedenti punti potranno essere conces-
se dietro specifica richiesta dei componenti, fermo rimanendo~~

~~che il Comune provvederà al rilascio dei certificati di abi-
tabilità e di agibilità anche provvisoria degli immobili in-
teressati alle deroghe suddette, soltanto dopo collaudo defi-
nitivo favorevole delle opere in questione.~~

~~Ove fosse espressamente richiesto, il Consorzio componente si
impegna a comunicare tempestivamente alla Sovrintendenza alle
Antichità la data di inizio di sterro di tutta la zona che
trattasi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed e-~~

~~ditizie, fermo restando che qualora nel corso dei lavori
stessi venissero alla luce resti di interesse archeologico~~

questi dovranno essere tutelati ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1039 eventualmente anche attraverso modifiche dei lavori progettati.

Articolo 18

CESSIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URRANTIZZAZIONE

Le opere ed impianti realizzati su aree già cedute al Comune (di cui al precedente art. 15) si intendono acquisiti al Comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 934 e segg. codice civile senza alcun onere per il Comune.

Tali opere ed impianti, rimarranno nella disponibilità del Consorzio competente sino all'emissione ed approvazione comunale del certificato di collaudo definitivo delle opere. Il collaudo definitivo dovrà essere iniziato entro 3 (tre) mesi dal ricevimento della lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori e dovrà essere approvato dal Comune entro 9 (nove) mesi dall'inizio.

In ogni caso il Consorzio competente è tenuto a favore del Comune per le opere ed i manufatti suindicati, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668, 1669 codice civile.

Le opere ed i manufatti di cui al presente articolo saranno consegnate al Comune con formale verbale di consegna, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla scadenza del periodo di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 lettera i) paragrafo 1) e lettera b) paragrafo 2) e saranno

immessi nel demanio e nel patrimonio indisponibile del Comune.

Articolo 19

TRASFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI

E ADESIONE DEGLI ACQUIRENTI ALLA CONVENZIONE

Il Consorzio componente si impegna ad inserire negli atti di trasferimento di aree le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della nota stessa:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data e trascritta il accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

L'acquirente in particolare, prende atto che le concessioni edilizie non potranno, comunque, essere rilasciate fino a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da regolare strada di accesso, impianto per lo smaltimento delle acque usate, rete idrica potabile e rete di distribuzione di energia elettrica.

L'acquirente si impegna pertanto, ad osservare, in proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione.

ne"

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 codice civile.

Articolo 20

PROROGA DEI TERMINI DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

DI URBANIZZAZIONE E DI EDIFICAZIONE

Il Comune potrà con delibera motivata del Consiglio Comunale, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori di cui al precedente art. 16, qualora siano sopravvenuti durante la loro esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà dei comparanti e loro aventi causa.

Il provvedimento deliberativo di proroga è assunto anche, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 quarto comma della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Articolo 21

GARANZIA PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dai comparanti con la convenzione o, salvo quanto successivamente prescritto, viene consegnata al rappresentante del Comune una fidejussione rilasciata dalla [redacted] con sede in Roma con polizza n. 4/96 RM in data 23.4.1996 per l'importo di lire 5.024.350.000 (cinquemiliardi ventiquattremilioni trecentocinquantamila) corrispondente all'ammontare del valore delle opere di urbanizzazione a carico dei comparanti.

Ad opere ultimate, il 25 % (venticinque per cento) della garanzia come sopra presentata sarà mantenuto quale malleveria per gli oneri attinenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi nei modi e tempi stabiliti nei precedenti articoli.

Le garanzie come sopra specificate vengono accettate dal Comune di Roma, sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda la idoneità della fidejussione.

La fidejussione sarà, previo consenso espresso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; tenuto conto del costo delle opere di urbanizzazione residue, valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali dell'ISTAT.

Il Consorzio componente, inoltre si obbliga:

- a) ad integrare il valore della fidejussione rispetto alle entità attuali nel caso in cui esso si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;
- b) a reintegrare la fidejussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto ed in parte a seguito di inadempienze.

Si dà atto che nel contratto fidejussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fidejussore, a sod-

~~disfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con
la esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944
codice civile e senza attendere la pronuncia del giudice.~~

~~Si dà altresì atto che il fidejussore rinuncia alla decadenza
di cui all'art. 1957 c.c., volendo ed intendendo il fidejuc
sore restare obbligato in solido con i comparanti.~~

~~Il Comune provvederà a svincolare la fidejussione entro tre
mesi dalla scadenza del biennio di manutenzione delle opere
di urbanizzazione di cui al precedente articolo 3.~~

~~La detta fidejussione potrà essere costituita da cauzione di
uguale ammontare in titoli di Stato e garantiti dallo Stato,
i cui eventuali interessi fruttiferi saranno a favore del de
positante, fermi restando gli obblighi di aumento e reinte
grazione innanzi previsti.~~

Articolo 22

CLAUSOLA COMPROMISSORIA

~~Tutte le controversie che potessero insorgere in merito alla
interpretazione o alla esecuzione della presente convenzione
saranno deferite, ai sensi degli artt. 806 e seguenti Codice
Procedura Civile, al giudizio di un Collegio Arbitrale compo
sto da un Magistrato con funzione di Presidente, nominato dal
Presidente del Tribunale di Roma, e da due arbitri nominati
rispettivamente dal Comune di Roma e dal comparante.~~

~~In deroga a quanto sopra, la parte attrice ha facoltà di e
cludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti~~

ti al Giudice competente a norma delle disposizioni del Codice Procedura Civile.

A sua volta, la parte convenuta nel giudizio arbitrale, ha facoltà di escludere la competenza arbitrale. A tal fine entro 60 (sessanta) giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato, dovrà notificare tale sua determinazione all'altra parte, la quale, ove intenda proseguire il giudizio, dovrà proporre domanda al giudice competente a norma del comma precedente.

Il costo dell'arbitrato sarà a carico delle parti soccombenti.

Il lodo arbitrale sarà vincolante per le parti e non sarà soggetto ad appello con la sola eccezione delle impugnazioni previste dagli artt. 927 e seguenti del Codice Procedura Civile.

Articolo 23

INADEMPIENZE E SANZIONI

In caso di inadempienza da parte del Consorzio comparante ad una qualsiasi delle clausole del presente atto, afferenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune previa messa in mora, potrà sospendere la esecuzione dei lavori ed il rilascio delle ulteriori concessioni edilizie nella zona che, a suo giudizio riterrà interessata dalle inadempienze, nonché procedere di ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di giorni 15 (quindici).

~~Avvenuto l'adempimento e la esecuzione in danno e previa rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e/o del rilascio delle concessioni edilizie.~~

~~Salva l'ipotesi di applicazione del comma 6 dell'art.13 della legge 28 gennaio 1977 n.10, il Comune potrà dichiarare, in danno del comparante, decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita nei seguenti casi:~~

~~a) il ritardo di oltre due anni rispetto ai termini fissati dal precedente articolo 16 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salva l'ipotesi prevista dall'art.22;~~

~~b) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti dall'art.16, nonché l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;~~

~~c) la mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fidejussione di cui al precedente art.21;~~

~~d) mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro, inerenti alla presente convenzione e ad essa conseguenti, nonché quelli relativi ad altri atti stipulati con il Comune e con altri Enti interessati a norma della presente convenzione;~~

~~e) il mancato inserimento, da parte dei comparanti, nei contratti di vendita dei lotti, della clausola di cui al~~

l'art. 19;

f) le reiterate e gravi variazioni delle norme contenute nella presente convenzione

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al componente per effetto della convenzione ivi compreso l'esonero dal contributo di cui all'art. 6 della legge n. 10/77, determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui all'art. 3, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

Qualora si tratti di inadempienze riferibili ad un singolo lottista, il Comune adotterà i provvedimenti di cui al primo comma, limitatamente ad esso inadempiente.

Contro l'accertamento effettuato dal Comune, il concessionario può richiedere che si pronunci il collegio arbitrale di cui al precedente art. 22 e potrà proporre domanda davanti al Giudice competente a norma delle disposizioni del Codice Procedura Civile.

Articolo 24

DURATA DELLA CONVENZIONE

La convenzione scadrà al termine di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di esecutività della medesima, salvo che la parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si ac-

cordino di prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte del comprensorio nella quale non fosse eventualmente completata l'edificazione, restano in vigore anche nella ipotesi di applicazione del 6° comma dell'art. 13 della legge 10/77, le previsioni del progetto urbanistico allegato alla presente convenzione, fino

a quando l'Amministratore non dovesse adottare per il comprensorio un piano particolareggiato od altro strumento esecutivo.

Eventuali modifiche necessarie per ragioni di interesse pubblico alle previsioni urbanistiche del P.R.G. comporteranno la decadenza della presente convenzione senza che il consorzio componente o suoi aventi causa possano avanzare pretese di sorta a titolo di un indennizzo o risarcimento danni, sal-

vo la possibilità di modificare la presente convenzione o di stipularne una nuova secondo le mutate previsioni urbanistiche della zona, salvo comunque, il rimborso della quota proporzionale, di spese per le opere di urbanizzazione realizzate a vantaggio delle aree per le quali le modifiche suddette abbiano esclusa o ridotta la possibilità edificatoria.

A tal fine, si terrà conto del rapporto tra cubatura realizzabile e spese di urbanizzazione o dalla cifra così calcolata sarà detratta l'eventuale indennità di esproprio da corris-

spondere per le aree vincolate con le modifiche suddette.

Articolo 25

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi venticinque articoli.

Come prescritto dall'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, le parti mi consegnano i certificati di destinazione

urbanistica rilasciati dal Sindaco del Comune di Roma in data 18.4.1996 che si allegano al presente atto sotto le lettere

"U" e "V" e mi dichiara che, successivamente al rilascio dei detti certificati, non sono intervenute modificazioni degli

strumenti urbanistici

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico del Consorzio comparente, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia

li in materia

Le parti dichiarano di avere già preso conoscenza degli allegati e pertanto mi dispensano dal darne loro lettura

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, che dattiloscritto a norma di legge da persona di mia fiducia ed in

piccola parte scritto di mia mano, ho letto alla presenza dei testimoni alle parti, le quali a mia domanda lo dichiarano

conforme alla loro volontà e con le testi e con me lo sottoscrivono qui appresso e sul margine degli altri fogli, nonché

sugli allegati "A - P"

Consta di dodici fogli ed occupa quarantasei pagine e sette

righe.

F.to:

[REDACTED]



Registrato a Roma Ufficio Atti Pubblici add)

29-5-1936 n. vol. ... Serie

con L. di cui L.

Il Direttore: f.to: illeggibile

Copia conforme all'originale firmato a norma di legge, che si rilascia a richiesta della parte con omissione degli allegati per espressa volontà della parte.

Roma, 29 maggio 1936

M. tra f. e l. e. c.



DOTT. [REDACTED]

NOTAIO

0193 ROMA - VIALE DIAZONI, 88 - [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DICHIARAZIONE

Certifico io sottoscritta dottoressa [REDACTED] Notaio residente in Roma, che il Consorzio Giardini di Pescaccio, con sede in Roma, per la lottizzazione ed urbanizzazione delle aree di cui sono proprietari i Consorziati, in Roma località Pescaccio, ha stipulato con l'A.C.E.A. con sede in Roma, le previste convenzioni con atti ai miei rogiti in data 13 maggio 1996 rep.24532/4724, 24533/4725 e 24534/4726 e con il Comune di Roma la convenzione urbanistica con altro atto a mio rogito in data 15 maggio 1996 rep.24544/4728.
Roma, 16 maggio 1996.

Li ho be. firmano [REDACTED] Notaio



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DOTT. [REDACTED]

NOTAIO

ROMA - VIALE MARCONI, 85 [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DICHIARAZIONE

certifico io sottoscritta dottoressa [REDACTED], Notaio residente in Roma, che il Consorzio Giardini di Pescaccio, con sede in Roma, per la lottizzazione ed urbanizzazione delle aree di cui sono proprietari i Consorziati, in Roma località Pescaccio, ha stipulato con l'A.C.E.A. con sede in Roma, le previste convenzioni con atti ai miei rogiti in data 13 maggio 1996 rep. 24532/4724, 24533/25 e 24534/4726 e con il Comune di Roma la convenzione urbanistica con altro atto a mio rogito in data 15 maggio 1996 rep. 24544/4728.
Roma, 16 maggio 1996.

Li ho bre. f. [illegible] [illegible] No. 06

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI ROMA
MUNICIPIO XVI

CONSORZIO
GIARDINI DEL PESCACCIO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
IN ZONA G3 (ex G4)

CONVENZIONE URBANISTICA CON IL COMUNE
DI ROMA STIPULATA IL 15 MAGGIO 1996
CON ATTO NOTAIO GIORDANO CEMMI
REP. 24522 RACC. N°4728

LA PROPRIETA'
CONSORZIO
GIARDINI DEL PESCACCIO

IL PROGETTISTA

OGGETTO
PLANIVOLUMETRICO

ALTERNATIVO
H2

DATA: Luglio 2004

SCALA: +,2000

N.B.: il presente elaborato sostituisce l'allegato "H1- Planivolumetrico"
approvato con Det. Dir. Ia Dip. IX del 1/6/1999

LEGENDA

- PERIMETRO DELLA ZONA CONVENZIONATA
- PERIMETRO DELLA ZONA "G4"
- PERIMETRO DEI COMPARTI
- PERIMETRO DEI LOTTI

Z2 NUMERAZIONE DEI COMPARTI N° 10 COMPARTI RESIDENZIALI
N° 1 COMPARTO NON RESIDENZIALE

2 NUMERAZIONE DEI LOTTI N°59 LOTTI

 INVILUPPO EDIFICI RESIDENZIALI

 INVILUPPO EDIFICI NON RESIDENZIALI

 Verde Privato

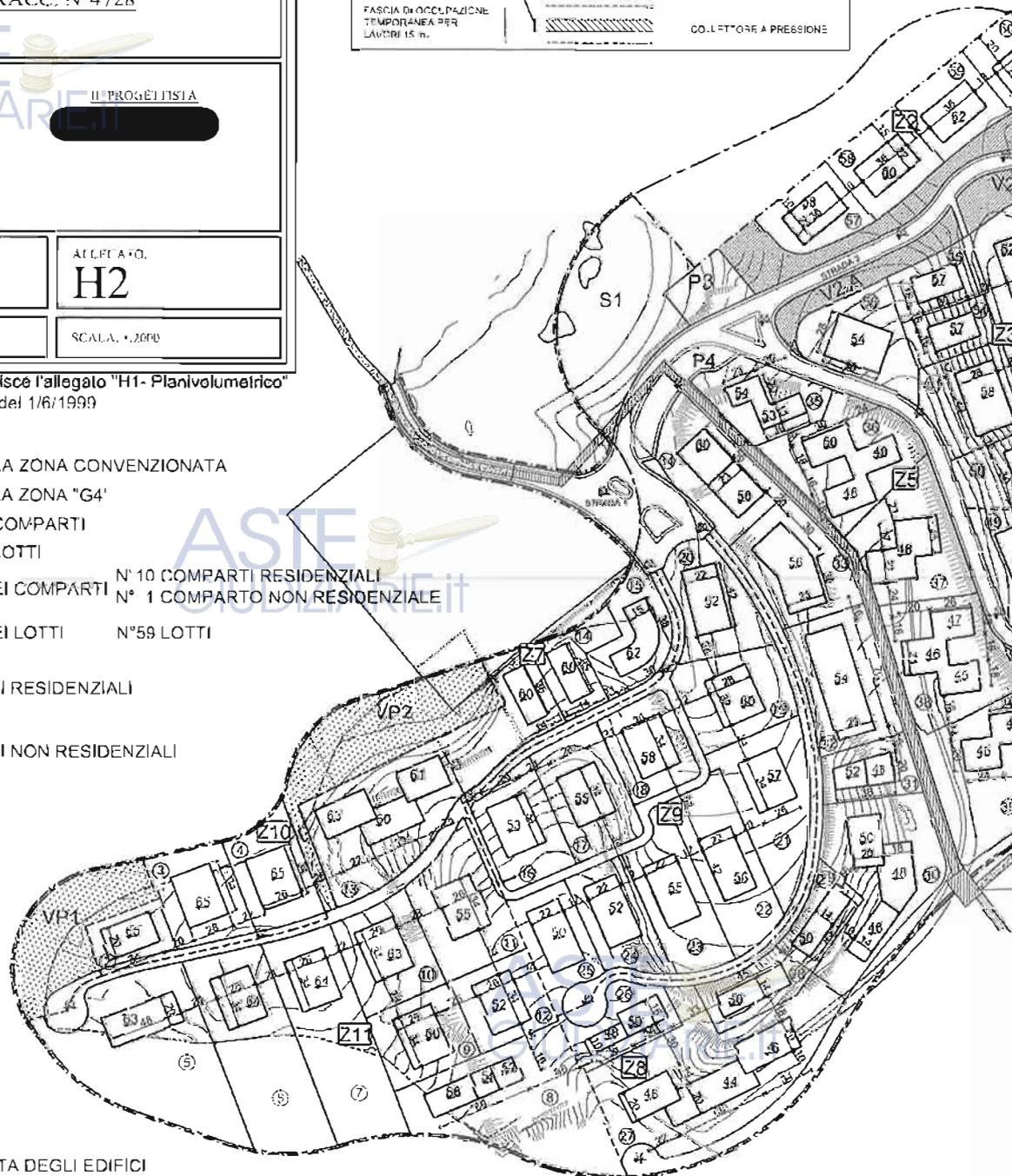
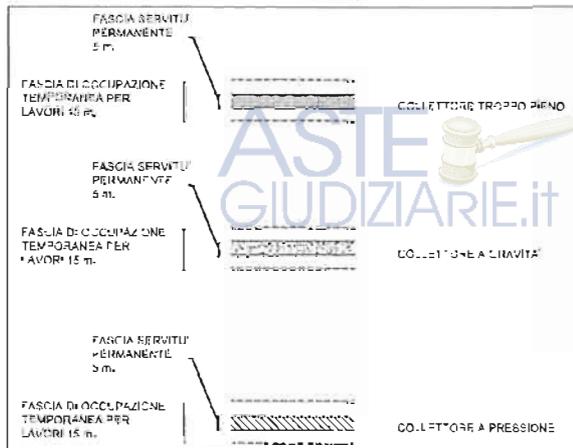
 Verde Pubblico

QUOTE D'IMPOSTA DEGLI EDIFICI

H. MAX DEGLI EDIFICI = M. 7

PERIMETRO VINCOLO SOPRINTENDENZA
ARCHEOLOGICA (L.1089/1939)

COMPLETAMENTO
DELLA RETE IDROSANITARIA
XVI CIRCOSCRIZIONE
ZONA: MASSIMINA - S. CECILIA



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Elenco Allegati

- 1 Mappa Catastale con i beni da alienare (Formato A3);
- 2 Convenzione Urbanistica con relativo piano plano-volumetrico;
- 3 Note informative del Presidente del Consorzio "I Giardini di Pescaccio";
- 4 Vincolo archeologico su lotto urbanistico 13;
- 5 Riepilogo catastale dei beni immobili intestati alla Coop. "Lumbroso 93";
- 6 Mappa Catastale con i beni da alienare previo frazionamento (Formato A3);
- 7 Visure e planimetrie catastali villini;
- 8 Visure e planimetrie catastali posti auto;
- 9 Schede descrittive villini e posti auto coperti;
- 10 Schede descrittive lotti di terreno edificabili;
- 11 Aggiornamento perizia su impatto elettrodotto ACEA;
- 12 Prezzi parametrici di riferimento per il completamento;
- 13 Valori immobiliari OMI 2015-2° sem. 2019;
- 14 Certificati urbanistici dei terreni edificabili;
- 15 Certificato notarile su trascrizioni e formalità;
- 16 Visure catastali terreni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Nota di trascrizione

Registro generale n. 79996
Registro particolare n. 47265

Data di presentazione 15/12/1997
Variata in data 21/12/2009

MODULO UNO
P. L. - 15/12/1997



ASTE GIUDIZIARIE.it
Mod. 48-A
(Attribuito a Belle Arti)

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI
IMMOBILIARI
ROMA

ASTE GIUDIZIARIE.it

Trascr.

79996

NOTA DI TRASCRIZIONE VINCOLI
15. DIC. 1997

a favore

DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI
UFFICIO CENTRALE BENI ARCHITETTONICI, ARCHEOLOGICI, ARTISTICI E STORICI
C.F. - 80441740588

47265

a carico

di (1) _____
domiciliato in _____ Roma _____ Via Flaminia Ponzie _____ N. 10

Si richiama del Ministero per i Beni Culturali si domanda, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, 3, della Legge 1° giugno 1939, n. 1089, la trascrizione del decreto ministeriale in data 21/08/ 1996 notificato a mezzo del messo comunale di Roma il 08/10 1996 che si unisce alla presente in copia conforme con il quale sono state imposte particolari prescrizioni nei confronti dell'immobile (2) Terreni Fgl. 413, all. 488, p. lle 1415, 1398.

Esecut.

sito in Provincia di ROMA Comune di ROMA
Frazione di _____ segnato in catasto ai numeri di
mappa (3) _____
confine (4) con le p. lle 1355, 1416, 1289.

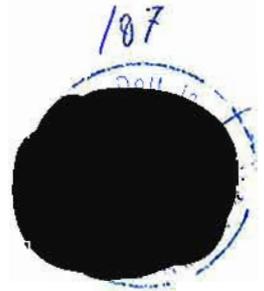
R. O. M. A. li _____ 1997



316030

PRINCIPALMENTE

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

108



Terreni interessati dal vincolo archeologico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

110

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elenco Allegati

- 1 Mappa Catastale con i beni da alienare (Formato A3);
- 2 Convenzione Urbanistica con relativo piano plano-volumetrico;
- 3 Note informative del Presidente del Consorzio "I Giardini di Pescaccio";
- 4 Vincolo archeologico su lotto urbanistico 13;
- 5 Riepilogo catastale dei beni immobili intestati alla Coop. "Lumbroso 93";
- 6 Mappa Catastale con i beni da alienare previo frazionamento (Formato A3);
- 7 Visure e planimetrie catastali villini;
- 8 Visure e planimetrie catastali posti auto;
- 9 Schede descrittive villini e posti auto coperti;
- 10 Schede descrittive lotti di terreno edificabili;
- 11 Aggiornamento perizia su impatto elettrodotto ACEA;
- 12 Prezzi parametrici di riferimento per il completamento;
- 13 Valori immobiliari OMI 2015-2° sem. 2019;
- 14 Certificati urbanistici dei terreni edificabili;
- 15 Certificato notarile su trascrizioni e formalità;
- 16 Visure catastali terreni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Denominazione: SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 |
| Soggetto individuato | Terreni e Fabbricati siti nel comune di ROMA (Codice: H501) Provincia di ROMA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA C.F.: 04464111006 |

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ROMA(Codice H501) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|----------------------|--------------------|----------------------|---------|---|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | | 413 | 3114 | 1 | | | in corso di costruz. | | | | VIA DA DENOMINARSI SNC piano: T; COSTITUZIONE del 14/07/2014 protocollo n. RM0461795 in atti dal 14/07/2014 COSTITUZIONE (n. 3567.1/2014) | |
| 2 | | 413 | 3114 | 2 | | | in corso di costruz. | | | | VIA DA DENOMINARSI SNC piano: T; COSTITUZIONE del 14/07/2014 protocollo n. RM0461795 in atti dal 14/07/2014 COSTITUZIONE (n. 3567.1/2014) | |
| 3 | | 413 | 3114 | 3 | | | in corso di costruz. | | | | VIA DA DENOMINARSI SNC piano: T; COSTITUZIONE del 14/07/2014 protocollo n. RM0461795 in atti dal 14/07/2014 COSTITUZIONE (n. 3567.1/2014) | |
| 4 | | 413 | 3114 | 4 | | | in corso di costruz. | | | | VIA DA DENOMINARSI SNC piano: T- S1-1 edificio: A. COSTITUZIONE del 14/07/2014 protocollo n. RM0461795 in atti dal 14/07/2014 COSTITUZIONE (n. 3567.1/2014) | |
| 5 | | 413 | 3114 | 5 | | | in corso di costruz. | | | | VIA DA DENOMINARSI SNC piano: T- S1-1 edificio: A. COSTITUZIONE del 14/07/2014 protocollo n. RM0461795 in atti dal 14/07/2014 COSTITUZIONE (n. 3567.1/2014) | |
| | | | | 30 | | | | | | | | |

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

Data: 06/07/2020 - Ora: 09.17.59

Segue

Visura n.: T25172 Pag: 2

| | | | | | | | | | | | | |
|----|-----|------|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|---|
| 6 | 413 | 3114 | 13 | | | | | | | | | VIA DA DENOMINARSI SNC piano: T-SI; I edificio: E; COSTITUZIONE del 14/07/2014 protocollo n. RM0461795 in atti dal 14/07/2014 COSTITUZIONE (n. 3567.1/2014) |
| 7 | 413 | 3114 | 38 17 | | | | | | | | | VIA DA DENOMINARSI SNC piano: T-SI; I edificio: H; COSTITUZIONE del 14/07/2014 protocollo n. RM0461795 in atti dal 14/07/2014 COSTITUZIONE (n. 3567.1/2014) |
| 8 | 413 | 3114 | 42 19 | | | | | | | | | VIA DA DENOMINARSI SNC piano: SI; COSTITUZIONE del 14/07/2014 protocollo n. RM0461795 in atti dal 14/07/2014 COSTITUZIONE (n. 3567.1/2014) |
| 9 | 413 | 3114 | 21 | | | | | | | | | VIA DA DENOMINARSI SNC piano: SI; COSTITUZIONE del 14/07/2014 protocollo n. RM0461795 in atti dal 14/07/2014 COSTITUZIONE (n. 3567.1/2014) |
| 10 | 413 | 3114 | 22 | | | | | | | | | VIA DA DENOMINARSI SNC piano: SI; COSTITUZIONE del 14/07/2014 protocollo n. RM0461795 in atti dal 14/07/2014 COSTITUZIONE (n. 3567.1/2014) |
| 11 | 413 | 3114 | 23 | | | | | | | | | VIA DA DENOMINARSI SNC piano: SI; COSTITUZIONE del 14/07/2014 protocollo n. RM0461795 in atti dal 14/07/2014 COSTITUZIONE (n. 3567.1/2014) |
| 12 | 413 | 3114 | 24 | | | | | | | | | VIA DA DENOMINARSI SNC piano: SI; COSTITUZIONE del 14/07/2014 protocollo n. RM0461795 in atti dal 14/07/2014 COSTITUZIONE (n. 3567.1/2014) |

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

Data: 06/07/2020 - Ora: 09.18.00

Segue

Visura n.: T25172 Pag: 3

| N. | 413 | 3114 | 25 | in corso di costruz. | VIA DA DENOMINARSI SNC piano: S1; COSTITUZIONE del 14/07/2014 protocollo n. RM0461795 in atti dal 14/07/2014 COSTITUZIONE (n. 3567.1/2014) |
|----|-----|------|----|----------------------|--|
| 13 | 413 | 3114 | 25 | in corso di costruz. | VIA DA DENOMINARSI SNC piano: S1; COSTITUZIONE del 14/07/2014 protocollo n. RM0461795 in atti dal 14/07/2014 COSTITUZIONE (n. 3567.1/2014) |
| 14 | 413 | 3114 | 26 | in corso di costruz. | VIA DA DENOMINARSI SNC piano: S1; COSTITUZIONE del 14/07/2014 protocollo n. RM0461795 in atti dal 14/07/2014 COSTITUZIONE (n. 3567.1/2014) |
| 15 | 413 | 3114 | 27 | in corso di costruz. | VIA DA DENOMINARSI SNC piano: S1; COSTITUZIONE del 14/07/2014 protocollo n. RM0461795 in atti dal 14/07/2014 COSTITUZIONE (n. 3567.1/2014) |
| 16 | 413 | 3114 | 28 | in corso di costruz. | VIA DA DENOMINARSI SNC piano: S1; COSTITUZIONE del 14/07/2014 protocollo n. RM0461795 in atti dal 14/07/2014 COSTITUZIONE (n. 3567.1/2014) |

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|----------------|------------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | 0446411006* | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 14/07/2014 protocollo n. RM0461795 in atti dal 14/07/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3567.1/2014) | | | |

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

Data: 06/07/2020 - Ora: 09.18.00
Visura n.: T25172 Pag: 4

Segue

2. Unità Immobiliari site nel Comune di ROMA(Codice HS01) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|---|-------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Data ult. iter |
| 1 | | 413 | 2640 | 1 | 6 | | A/7 | 5 | 2,5 vani | | Euro 438,99 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: T-1-S1 lotto: 25 edificio: A; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/02/2016 protocollo n. RM0093237 in atti dal 10/02/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32217.1/2016) | Annotazione |
| 2 | | 413 | 2640 | 2 | 6 | | A/7 | 5 | 2,5 vani | Totale: 70 m ² Totale escluse aree scoperte** : 61 m ² | Euro 438,99 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: T-1-S1 lotto: 25 edificio: A; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/02/2016 protocollo n. RM0093237 in atti dal 10/02/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32217.1/2016) | Annotazione |
| 3 | | 413 | 2640 | 3 | 6 | | C/6 | 11 | 58 m ² | Totale: 65 m ² | Euro 200,70 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: S1 lotto: 25 edificio: A; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/02/2016 protocollo n. RM0093237 in atti dal 10/02/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32217.1/2016) | Annotazione |
| 4 | | 413 | 2640 | 4 | 6 | | C/6 | 11 | 58 m ² | Totale: 64 m ² | Euro 200,70 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: S1 lotto: 25 edificio: A; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/02/2016 protocollo n. RM0093237 in atti dal 10/02/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32217.1/2016) | Annotazione |

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

Data: 06/07/2020 - Ora: 09.18.00

Segue

Visura n.: T25172 Pag: 5

- Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 3: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 4: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Totale: vani 5 m² 116 Rendita: Euro 1.279,38**

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|--|----------------|------------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE L'IMBROSO 93 con sede in ROMA | 04464111006* | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 06/08/2014 protocollo n. RM0518670 in atti dal 06/08/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4064.1/2014) | | | |

3. Unità Immobiliari site nel Comune di ROMA(Codice I1501) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|--|-------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | | 413 | 2642 | 1 | 6 | | A/7 | 5 | 2,5 vani | Totale: 85 m ² Totale escluse aree scoperte**: 75 m ² | Euro 438,99 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: 1-1-S1 lotto: 25 edificio: B; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/05/2018 protocollo n. RM0228578 in atti dal 22/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57421.1/2018) | Annotazione |
| 2 | | 413 | 2642 | 2 | 6 | | A/7 | 5 | 2,5 vani | | Euro 438,99 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: T-1-S1 lotto: 25 edificio: B; VARIAZIONE del 29/01/2019 protocollo n. RM0043176 in atti dal 29/01/2019 AGGIORNAMENTO PL. ANIMETRICO (n. 9143.1/2019) | Annotazione |

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

| N. | 413 | 2642 | 3 | 6 | C/6 | 11 | 56 m ² | Totale: 62 m ² | Euro 193,77 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: S1 lotto: 25 edificio B; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/05/2018 protocollo n. RM0228381 in atti dal 22/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57423.1/2018) | Annotazione |
|----|-----|------|---|---|-----|----|-------------------|---------------------------|-------------|---|-------------|
| 3 | 413 | 2642 | 3 | 6 | C/6 | 11 | 56 m ² | Totale: 62 m ² | Euro 193,77 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: S1 lotto: 25 edificio B; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/05/2018 protocollo n. RM0228381 in atti dal 22/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57423.1/2018) | Annotazione |
| 4 | 413 | 2642 | 4 | 6 | C/6 | 11 | 59 m ² | Totale: 66 m ² | Euro 204,16 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: S1 lotto: 25 edificio B; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/05/2018 protocollo n. RM0228382 in atti dal 22/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57424.1/2018) | Annotazione |

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d. m. 701/94) ;d: stadio: conferma superficie incoerente

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 5 m² 115 Rendita: Euro 1.275,91

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|---|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | 0446411006* | (1) Proprietà per 1/1 |
| | DATI DERIVANTI DA | | COSTITUZIONE del 07/08/2014 protocollo n. RM0518986 in atti dal 07/08/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4078.1/2014) |

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

4. Unità Immobiliari site nel Comune di ROMA(Codice H501) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------|------------|-----------|--------------------|--------------------|--|-------------|---|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Zona | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | | 413 | 2643 | 1 | 6 | | | A/7 | 5 | 5,5 vani | Totale: 156 m ² Totale escluse aree scoperte**: 142 m ² | Euro 965,77 | VIA FRANCESCO GIACOMO ITRICOMI n. 30/32 piano: 1-1-S1 lotto: 25 edificio: B, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/05/2018 protocollo n. RM0228583 in atti dal 22/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57425.1/2018) | Annotazione |
| 2 | | 413 | 2643 | 2 | 6 | | | C/6 | 9 | 126 m ² | Totale: 138 m ² | Euro 318,86 | VIA FRANCESCO GIACOMO ITRICOMI n. 30/32 piano: S1 lotto: 25 edificio: B; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/05/2018 protocollo n. RM0228585 in atti dal 22/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57426.1/2018) | Annotazione |

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 5,5 m² 126 Rendita: Euro 1.284,63

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|---|
| | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | 04464111006* | (1) Proprietà per 1/1 |
| | DERIVANTI DA | | COSTITUZIONE del 07/08/2014 protocollo n. RM0519130 in atti dal 07/08/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4079.1/2014) |

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

5. Unità Immobiliari site nel Comune di ROMA(Codice H501) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------|------------|-----------|--------------------|-------------|--|-------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Zona | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 413 | 2578 | 1 | 6 | 6 | | A/7 | 5 | 3 vani | | Totale: 84 m ² Totale escluse aree scoperte**: 84 m ² | Euro 526,79 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: T-1 lotto: 27 edificio: G, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/12/2015 protocollo n. RM0818548 in atti dal 29/12/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 232518.1/2015) | Annotazione |

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|----------------|------------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | 04464111006* | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 09/09/2014 protocollo n. RM0567218 in atti dal 09/09/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4377 1/2014) | | | |

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

Data: 06/07/2020 - Ora: 09.18.00

Visura n.: T25172 Pag: 9

Segue

6. Unità Immobiliari site nel Comune di ROMA(Codice H501) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|------------|---------------------|-----------|--------|-------------------|---|--------------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 413 | 2580 | 1 | 5 | 6 | | A/7 | 5 | 2,5 vani | Totale: 72 m ² Totale escluse aree scoperte*: 66 m ² | Euro 438,99 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: I-I-S1 lotto: 27 edificio: A; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2017 protocollo n. RM0353992 in atti dal 11/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76015.1/2017) | Annotazione |
| 2 | 413 | 2580 | 2 | 5 | 6 | | A/7 | 5 | 2,5 vani | Totale: 74 m ² Totale escluse aree scoperte*: 65 m ² | Euro 438,99 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: I-I-S1 lotto: 27 edificio: A; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2017 protocollo n. RM0353992 in atti dal 11/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76015.1/2017) | Annotazione |
| 3 | 413 | 2580 | 3 | 6 | 6 | | C/6 | 11 | 60 m ² | Totale: 67 m ² | Euro 207,62 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: S1 lotto: 27 edificio: A; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2017 protocollo n. RM0353992 in atti dal 11/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76015.1/2017) | Annotazione |
| 4 | 413 | 2580 | 4 | 6 | 6 | | C/6 | 11 | 58 m ² | Totale: 64 m ² | Euro 200,70 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: S1 lotto: 27 edificio: A; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2017 protocollo n. RM0353992 in atti dal 11/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76015.1/2017) | Annotazione |

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

- Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 3: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 4: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 5 m² 118 Rendita: Euro 1.286,30

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

| N. | DATI ANAGRAFICI | DATI ANAGRAFICI | DATI ANAGRAFICI | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|-----------------|-----------------|------------------------|-----------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | | 04464111006* | (1) Proprieta' per 1/1 | |
| DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 09/09/2014 protocollo n. RM0567293 in atti dal 09/09/2014 Registrazione COSTITUZIONE (n. 4379. I/2014) | | | | | |

7. Unità Immobiliari site nel Comune di ROMA(Codice H501) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------------------|-------------|--|-------------|--|----------------------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | | 413 | 2584 | 2 | 6 | | A/7 | 5 | 2,5 vani | Totale: 84 m² Totale escluse aree scoperte**: 73 m² | Euro 438,99 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: 1-1-S1 lotto: 27 edificio C; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/02/2016 protocollo n. RM0085135 in atti dal 06/02/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30734. I/2016) | Dati ulteriori Annotazione |
| 2 | | 413 | 2584 | 4 | 6 | | C/6 | 11 | 57 m² | Totale: 63 m² | Euro 197,23 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano S1 lotto: 27 edificio: C; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/02/2016 protocollo n. RM0085135 in atti dal 06/02/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30734. I/2016) | Annotazione |

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

Data: 06/07/2020 - Ora: 09.18.01

Segue

Visura n.: T25172 Pag: 11

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 2,5 m² 57 Rendita: Euro 636,22

Antestazione degli immobili indicati al n. 7

| N. | DIRITTI E ONERI REALI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|----------------|------------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | 04464111006* | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 16/09/2014 protocollo n. RM0586439 in atti dal 16/09/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4479.1/2014) | | | |

8. Unità Immobiliari site nel Comune di ROMA (Codice H501) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------|------------|-----------|--------------------|-------------------|---|-------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Zona | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | | 413 | 2583 | 2 | 6 | | | A/7 | 5 | 2,5 vani | Catastale Totale: 85 m ² Totale escluse aree scoperte**: 74 m ² | Euro 438,99 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: T-1-S1 lotto: 27 edificio: C; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/02/2016 protocollo n. RM0082185 in atti dal 04/02/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30192.1/2016) | Annotazione |
| 2 | | 413 | 2583 | 4 | 6 | | | C/6 | 11 | 57 m ² | Totale: 63 m ² | Euro 197,23 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: S1 lotto: 27 edificio: C; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/02/2016 protocollo n. RM0082185 in atti dal 04/02/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30192.1/2016) | Annotazione |

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

Provinciale di Roma - Territorio
Catastali

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 2,5 m² 57 Rendita: Euro 636,22

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|----------------|------------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | 04464110064 | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 16/09/2014 protocollo n. RM0586417 in atti dal 16/09/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4480.1/2014) | | | |

9. Unità Immobiliari site nel Comune di ROMA(Codice H501) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-------------|---------------------|------------|-----------|--------------------|-------------|--|-------------|--|-------------------------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | | 413 | 2585 | 1 | 6 | | A/7 | 5 | 2,5 vani | Totale: 72 m ² Totale escluse aree scoperte**: 65 m ² | Euro 438,99 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: T-I-SI lotto: 27 edificio: D; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2017 protocollo n. RM0353992 in atti dal 11/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76015.1/2017) | Dati derivanti da Ammolazione |
| 2 | | 413 | 2585 | 5 2 6 | 6 | | A/7 | 5 | 2,5 vani | Totale: 77 m ² Totale escluse aree scoperte**: 68 m ² | Euro 438,99 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: T-I-SI lotto: 27 edificio: D; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2017 protocollo n. RM0353992 in atti dal 11/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76015.1/2017) | Annotazione |

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

| N. | 413 | 2585 | 3 | 6 | C/6 | 10 | 58 m ² | Totale: 67 m ² | Euro 170,74 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: S1 lotto: 27 edificio: D: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2017 protocollo n. RM0353992 in atti dal 11/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76015.1/2017) | Annotazione |
|----|-----|------|---|---|-----|----|-------------------|---------------------------|-------------|--|-------------|
| 3 | 413 | 2585 | 3 | 6 | C/6 | 10 | 58 m ² | Totale: 67 m ² | Euro 170,74 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: S1 lotto: 27 edificio: D: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2017 protocollo n. RM0353992 in atti dal 11/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76015.1/2017) | Annotazione |
| 4 | 413 | 2585 | 4 | 6 | C/6 | 10 | 66 m ² | Totale: 73 m ² | Euro 194,29 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: S1 lotto: 27 edificio: D: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2017 protocollo n. RM0353992 in atti dal 11/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76015.1/2017) | Annotazione |

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 5 m² 124 Rendita: Euro 1.243,01

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ONERI REALI |
|----|---|----------------|-----------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | 0446411006* | (1) Pronuncia per 1/1 |
| | DALLI DERIVANTI DA | | (1) Pronuncia per 1/1 |

COSTITUZIONE del 16/09/2014 protocollo n. RM0286452 in atti dal 16/09/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4482.1/2014)

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

Genzia entrate
 Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
 Servizi Catastali

10. Unità Immobiliari site nel Comune di ROMA(Codice H501) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|--------------------|---|---------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | | 413 | 2579 | 1 | 6 | | A/7 | 6 | 5,5 vani | Totale: 159 m ² Totale escluse aree scoperte*: 142 m ² | Euro 1.136,21 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: T-1-S1 lotto: 27 edificio: F; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2017 protocollo n. RM0358572 in atti dal 12/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76878 1/2017) | Annotazione |
| 2 | | 413 | 2579 | 2 | 6 | | C/6 | 9 | 125 m ² | Totale: 141 m ² | Euro 316,33 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: S1 lotto: 27 edificio: F; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2017 protocollo n. RM0358572 in atti dal 12/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76878 1/2017) | Annotazione |

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 5,5 m² 125 Rendita: Euro 1.452,54

Intestazione degli immobili indicati al n. 10

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|--|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | 04464111006* | (1) Proprieta' per 1/1 |
| | DATI DERIVANTI DA | | ICOSTITUZIONE del 17/09/2014 protocollo n. RM0589964 in atti dal 17/09/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4505.1/2014) |

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

11. Unità Immobiliari site nel Comune di ROMA(Codice H501) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|-------------------|---------------------------|----------------------|--|-------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo |
| 1 | 413 | 2586 | 2 | 6 | 6 | A7 | 5 | 2,5 vani | | Euro 438,99 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: 1-1-S1 lotto: 27 edificio: D; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/02/2016 protocollo n. RM0096323 in atti dal 11/02/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32787.1/2016) | Annotazione |
| 2 | 413 | 2586 | 4 | 6 | 6 | C/6 | 11 | 59 m ² | Totale: 66 m ² | Euro 204,16 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: S1 lotto: 27 edificio: D; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/02/2016 protocollo n. RM0096323 in atti dal 11/02/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32787.1/2016) | Annotazione |

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 2,5 m² 59 Rendita: Euro 643,15

Intestazione degli immobili indicati al n. 11

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|----------------|-----------------------|
| 1 | SOCIE' A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBRUSO 93 con sede in ROMA | 04464111006* | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 18/09/2014 protocollo n. RM0593494 in atti dal 18/09/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4527.1/2014) | | | |

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

Ministero della Giustizia
Ufficio di Roma - Territorio
Catastrali

12. Unità Immobiliari site nel Comune di ROMA(Codice H501) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|---|-------------|---|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | 413 | 2366 | 1 | | 6 | | A/7 | 5 | 5,5 vani | Totale: 162 m ² Totale escluse aree scoperte** : 148 m ² | Euro 965,77 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: T- S1-1 lotto: 2 lotto: 16 edificio A: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/02/2016 protocollo n. RM0072693 in atti dal 01/02/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27891 1/2016) | Ammotazione |
| 2 | 413 | 2366 | 2 | 3 | 6 | | C/6 | 9 | 105 m ² | Totale: 120 m ² | Euro 265,72 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano S1 interno. 2 lotto: 16 edificio: A; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/02/2016 protocollo n. RM0072693 in atti dal 01/02/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27891.1/2016) | Ammotazione |

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 5,5 m² 105 Rendita: Euro 1.231,49

Intestazione degli immobili indicati al n. 12

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|---|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | 0446411006* | (1) Proprieta' per 1/1 |
| | DATI DERIVANTI DA | | COSTITUZIONE del 29/01/2015 protocollo n. RM0064701 in atti dal 29/01/2015 Registrazione COSTITUZIONE (n. 352.1/2015) |

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

13. Unità Immobiliari site nel Comune di ROMA(Codice H501) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|--------|------------|--------|------|---------------------|-----------|--------|--------------------|---|-------------|---|---------------|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita | Indirizzo | Dati utentori |
| 1 | Urbana | 413 | 2367 | 1 | 6 | | A/7 | 5 | 5,5 vani | Catastale Totale: 162 m ² Totale escluse aree scoperte**: 148 m ² | Euro 965,77 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: T- S1-1 interno: 1 lotto: 16 edificio: A; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/2016 protocollo n RM0076407 in atti dal 02/02/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29190.1/2016) | Annotazione |
| 2 | | 413 | 2367 | 3 2 | 6 | | C/6 | 9 | 105 m ² | Totale: 120 m ² | Euro 265,72 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: S1 interno: 1 lotto: 16 edificio: A; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/2016 protocollo n. RM0076407 in atti dal 02/02/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29190.1/2016) | Annotazione |

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 5,5 m² 105 Rendita: Euro 1.231,49

Intestazione degli immobili indicati al n. 13

| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|---|-------------|----------------|--|
| | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | 0446411006* | | |
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | | 0446411006* | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | | | COSTITUZIONE del 02/02/2015 protocollo n. RM0073893 in atti dal 02/02/2015 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 401.1/2015) |

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

14. Unità Immobiliari site nel Comune di ROMA(Codice H501) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------|------------|-----------|--------------------|--------------------|---|-------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Zona | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Data ulteriori |
| 1 | | 413 | 3114 | 504 | 6 | | | A/7 | S | 5 vani | Totale: 146 m ² Totale escluse aree scoperte*: 131 m ² | Euro 877,98 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI SNC piano: T-I-SI lotto: 33 edificio: B; VARIAZIONE del 03/03/2017 protocollo n. RM0116150 in atti dal 03/03/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 23933.1/2017) | Annotazione |
| 2 | | 413 | 3114 | 505 | 6 | | | C/6 | 9 | 125 m ² | Totale: 137 m ² | Euro 316,33 | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI SNC piano: S1 lotto: 33 edificio: B; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2016 protocollo n. RM0571083 in atti dal 27/09/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 174999.1/2016) | Annotazione |

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d. m. 701/94) ;di stadio: correzione su dati identificativi e metri del protocollo n. rm0571082/2016

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 5 m² 125 Rendita: Euro 1.194,31

Intestazione degli immobili indicati al n. 14

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|------------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | 04464111006* | (1) Proprieta' per 1/1 |

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

15. Unità Immobiliari site nel Comune di ROMA(Codice H501) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|--------------|----------------------|--------|--------------------|----------------------|---------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Microm. Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | 413 | 2616 | 1 | | | | in corso di costruz. | | | | | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: S1-T-1 lotto: 24 edificio: 2; COSTITUZIONE del 08/06/2015 protocollo n. RM0397988 in atti dal 08/06/2015 COSTITUZIONE (n. 2400.1/2015) | |
| 2 | 413 | 2616 | 3 | | | | in corso di costruz. | | | | | VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI n. 30/32 piano: S1 lotto: 24 edificio: 2; COSTITUZIONE del 08/06/2015 protocollo n. RM0397988 in atti dal 08/06/2015 COSTITUZIONE (n. 2400.1/2015) | |

Intestazione degli immobili indicati al n. 15

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|--|----------------|-----------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALF. LUMBROSO 93 con sede in ROMA | 0446411906* | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 08/06/2015 protocollo n. RM0397988 in atti dal 08/06/2015 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2400.1/2015) | | | |



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

16. Immobili siti nel Comune di ROMA sezione di SEZIONE D(Codice H501D) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|----------------|--------|-------------------------------------|----------------------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 413 | 1421 | | - | SEMINATIVO | 04 84 | | Dominicale Euro 3,25 L. 6.292 | Agrario Euro 1,37 L. 2.662 | FRAZIONAMENTO in atti dal 25/02/1998 MOD.30 N.1923/97 (n. 6028.1/1994) |

Intestazione degli immobili indicati al n. 16

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--|----------------|-----------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA VOLTURA D'UFFICIO del 14/06/2001 protocollo n. RM0009492 Voltura in atti dal 10/01/2005 Repertorio n° 1567 Rogante: TRIBUNALE Sede: ROMA Registrazione Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 709.1/2005) | 04464111006* | (1) Proprietà per 1/1 |

17. Immobili siti nel Comune di ROMA sezione di SEZIONE D(Codice H501D) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|----------------|--------|-------------------------------------|----------------------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 413 | 1371 | | - | SEMINATIVO | 05 09 | | Dominicale Euro 3,42 L. 6.617 | Agrario Euro 1,45 L. 2.800 | FRAZIONAMENTO in atti dal 25/02/1998 MOD.30 N.1923/97 (n. 6028.1/1994) |
| 2 | 413 | 1377 | | - | SEMINATIVO | 07 06 | | Dominicale Euro 4,74 L. 9.178 | Agrario Euro 2,01 L. 3.883 | FRAZIONAMENTO in atti dal 25/02/1998 MOD.30 N.1923/97 (n. 6028.1/1994) |

Totale: Superficie 12.15 Redditi: Dominicale Euro 8,16 Agrario Euro 3,46

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

Intestazione degli immobili indicati al n. 17

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|-----------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA VOLONTA' D'UFFICIO del 20/02/2003 protocollo n. RM0716069 Voltura in atti dal 10/10/2005 Repertorio n.: 7081 Rogante: TRIBUNALE Sede: ROMA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 59845.1/2005) | 04464111006* | (1) Proprietà per 1/1 |

8. Immobili siti nel Comune di ROMA sezione di SEZIONE D(Codice H501D) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|------|---------------------|-----------------------------|--------|----------------------|--|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 413 | 2291 | | | SEMINATIVO | 00 42 | | Agrario Euro 0,12 | FRAZIONAMENTO del 14/05/2007 protocollo n. RM0533802 in atti dal 14/05/2007 (n. 533802.1/2007) | Annotazione |

Immobile 1: Annotazione: sr

Intestazione degli immobili indicati al n. 18

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|-----------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | 04464111006* | (1) Proprietà per 1/1 |



Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020



Comune di Roma
Assessorato Catastale

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

19. Immobili siti nel Comune di ROMA sezione di SEZIONE D(Codice H501D) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|----------------|--------|-------------------------|----------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 413 | 2631 | | - | SEMINATIVO | 01 49 | | Dominicale Euro 1,00 | Agrario Euro 0,42 | FRAZIONAMENTO del 10/05/2011 protocollo n. RM0434638 in atti dal 10/05/2011 presentato il 05/04/2011 (n. 434638.1/2011) |

Intestazione degli immobili indicati al n. 19

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|-----------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | 04464111006* | (1) Proprietà per 1/1 |

20. Immobili siti nel Comune di ROMA sezione di SEZIONE D(Codice H501D) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|----------------|--------|-------------------------|----------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 413 | 2633 | | - | SEMINATIVO | 02 29 | | Dominicale Euro 1,54 | Agrario Euro 0,65 | FRAZIONAMENTO del 10/05/2011 protocollo n. RM0434638 in atti dal 10/05/2011 presentato il 05/04/2011 (n. 434638.1/2011) |

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

Data: 06/07/2020 - Ora: 09.18.02

Segue

Visura n.: T25172 Pag: 23

Instestazione degli immobili indicati al n. 20

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|------------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | 04464111006* | (1) Proprieta' per 1/1 |

1. Immobili siti nel Comune di ROMA sezione di SEZIONE D(Codice HS01D) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|-------|---------------------|----------------|--------------------------|----------------------|---|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 413 | 3134 | | - | SEMINATIVO | 18 87 | Dominicale Euro 12,67 | Agrario Euro 5,36 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.1/2014) | |
| 2 | 413 | 3135 | | - | SEMINATIVO | 14 95 | Euro 10,04 | Euro 4,25 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.1/2014) | |
| 3 | 413 | 3136 | | - | SEMINATIVO | 12 90 | Euro 8,66 | Euro 3,66 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.1/2014) | |
| 4 | 413 | 3137 | | - | SEMINATIVO | 06 40 | Euro 4,30 | Euro 1,82 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.1/2014) | |
| 5 | 413 | 3138 | | - | SEMINATIVO | 10 89 | Euro 7,31 | Euro 3,09 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.1/2014) | Annotazione |
| 6 | 413 | 3139 | | - | SEMINATIVO | 03 21 | Euro 2,16 | Euro 0,91 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.1/2014) | Annotazione |
| 7 | 413 | 3140 | | - | SEMINATIVO | 10 38 | Euro 6,97 | Euro 2,95 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.1/2014) | |

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

| | | | | | | | | | | | |
|----|-----|------|---|------------|---|----|----|-----------|-----------|---|-------------|
| 8 | 413 | 3141 | - | SEMINATIVO | 4 | 08 | 97 | Euro 6,02 | Euro 2,55 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.1/2014) | Annotazione |
| 9 | 413 | 3142 | - | SEMINATIVO | 4 | 09 | 30 | Euro 6,24 | Euro 2,64 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.1/2014) | Annotazione |
| 10 | 413 | 3143 | - | SEMINATIVO | 4 | 09 | 55 | Euro 6,41 | Euro 2,71 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.1/2014) | |
| 11 | 413 | 3144 | - | SEMINATIVO | 4 | 01 | 78 | Euro 1,20 | Euro 0,51 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.1/2014) | |

Immobile 5: Annotazione: di immobile: sr

Immobile 6: Annotazione: di immobile: sr

Immobile 8: Annotazione: di immobile: sr

Immobile 9: Annotazione: di immobile: sr

Totale: Superficie 01.07.20 Redditi: Dominicale Euro 71,98 Agrario Euro 30,45

Intestazione degli immobili indicati al n. 21

| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|--|----------------|-----------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | | 04464111006* | (1) Proprietà per 1/1 |

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

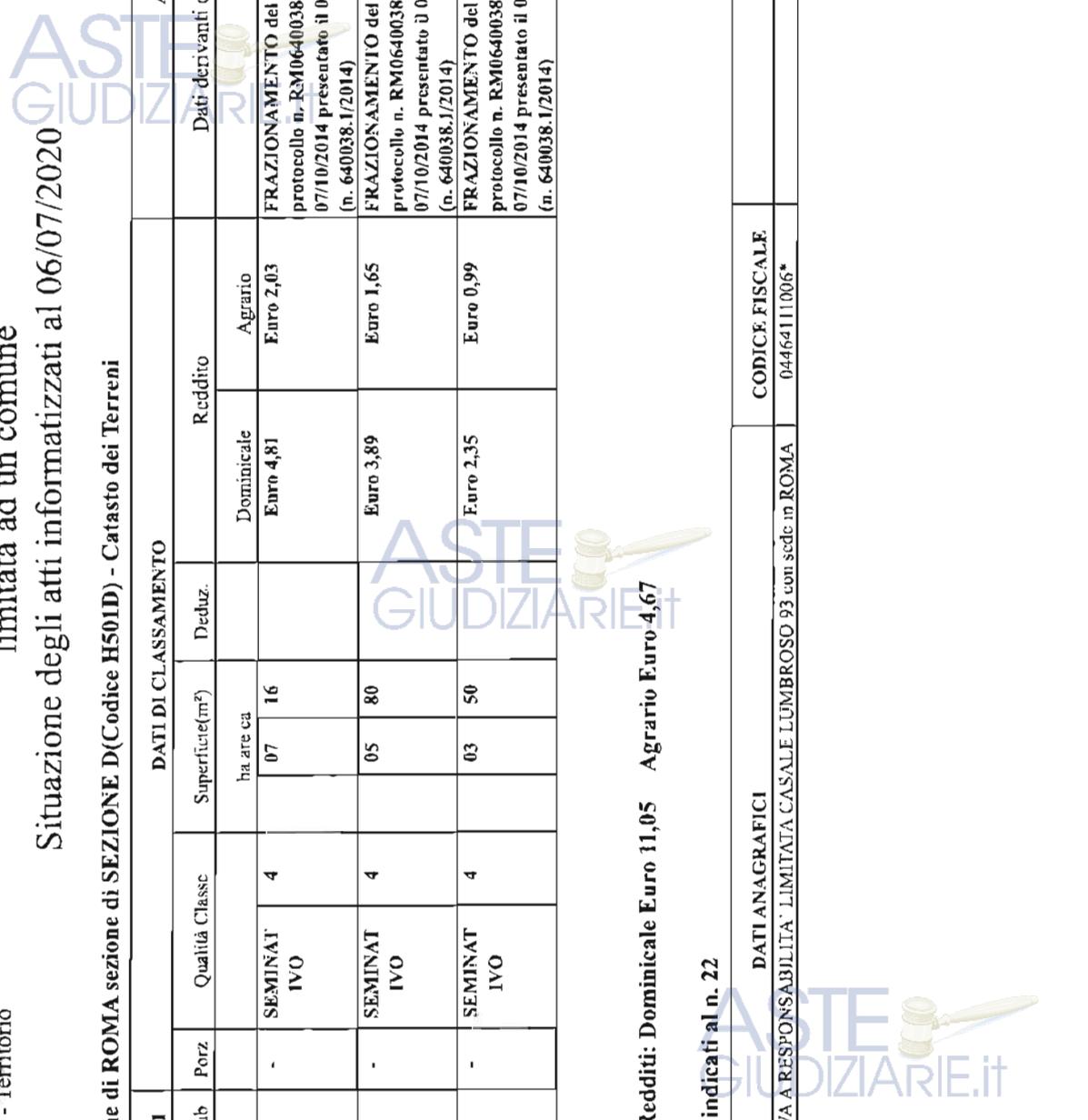
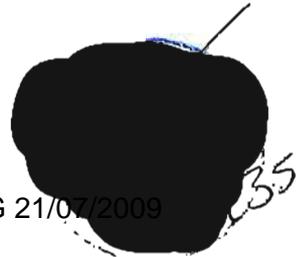
22. Immobili siti nel Comune di ROMA sezione di SEZIONE D(Codice H501D) - Catasto dei Terreni

| P. N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|-------|---------------------|------------|-----|-------|---------------------|-----------------------------|--------|-------------------------|----------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie(m ²) | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 413 | 3145 | - | | SEMINAT IVO | 07 16 | | Dominicale Euro 4,81 | Agrario Euro 2,03 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.1/2014) |
| 2 | 413 | 3146 | - | | SEMINAT IVO | 05 80 | | Euro 3,89 | Euro 1,65 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.1/2014) |
| 3 | 413 | 3147 | - | | SEMINAT IVO | 03 50 | | Euro 2,35 | Euro 0,99 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.1/2014) |

Totale: Superficie 16,46 Redditi: Dominicale Euro 11,05 Agrario Euro 4,67

Contestazione degli immobili indicati al n. 22

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|------------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | 04464111006* | (1) Proprieta' per 1/1 |





Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
 Servizi Catastali

23. Immobili siti nel Comune di ROMA sezione di SEZIONE D(Codice H501D) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTR. INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|------------|---------------------|------|----------------|--|--------------------|-------------------------|----------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Purz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 413 | 3148 | | - | SEMINAT IVO | 03 92 | | Dominicale Euro 2,63 | Agrario Euro 1,11 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.I/2014) |
| 2 | 413 | 3149 | | - | SEMINAT IVO | 04 74 | | Euro 3,18 | Euro 1,35 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.I/2014) |
| 3 | 413 | 3150 | | - | SEMINAT IVO | 00 46 | | Euro 0,31 | Euro 0,13 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.I/2014) |

Totale: Superficie 09.12 Redditi: Dominicale Euro 6,12 Agrario Euro 2,59

Intestazione degli immobili indicati al n. 23

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|------------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | 04464111006* | (1) Proprieta' per i/1 |

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

24. Immobili siti nel Comune di ROMA sezione di SEZIONE D(Codice H501D) - Catasto dei Terreni

| P. N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|-------|---------------------|------------|-----|-------|---------------------|----------------|--------|-------------------------|----------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 413 | 3151 | | - | SEMINAT IVO | 06 62 | | Dominicale Euro 4,44 | Agrario Euro 1,88 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.1/2014) |
| 2 | 413 | 3152 | | - | SEMINAT IVO | 00 86 | | Euro 0,58 | Euro 0,24 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.1/2014) |

Totale: Superficie 07.48 Redditi: Dominicale Euro 5,02 Agrario Euro 2,12

Intestazione degli immobili indicati al n. 24

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|------------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | 04464111006* | () Proprieta' per 1/1 |

25. Immobili siti nel Comune di ROMA sezione di SEZIONE D(Codice H501D) - Catasto dei Terreni

| P. N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|-------|---------------------|------------|-----|-------|---------------------|----------------|--------|-------------------------|----------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 413 | 3153 | | - | SEMINAT IVO | 06 96 | | Dominicale Euro 4,67 | Agrario Euro 1,98 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.1/2014) |
| | 413 | 3154 | | - | SEMINAT IVO | 01 14 | | Euro 0,77 | Euro 0,32 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.1/2014) |

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

Totale: Superficie 08.10 Redditi: Dominicale Euro 5,44 Agrario Euro 2,30

Intestazione degli immobili indicati al n. 25

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|-----------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | 04464111006* | (1) Proprietà per 1/1 |

26. Immobili siti nel Comune di ROMA sezione di SEZIONE D(Codice H501D) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|------|---------------------|----------------|-------------------------|----------------------|--|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 413 | 3155 | - | - | SEMINATIVO | 04 70 | Dominicale Euro 3,16 | Agrario Euro 1,34 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.I/2014) | |
| 2 | 413 | 3156 | - | - | SEMINATIVO | 02 58 | Euro 1,73 | Euro 0,73 | FRAZIONAMENTO del 07/10/2014 protocollo n. RM0640038 in atti dal 07/10/2014 presentato il 06/10/2014 (n. 640038.I/2014) | |

Totale: Superficie 07.28 Redditi: Dominicale Euro 4,89 Agrario Euro 2,07

Intestazione degli immobili indicati al n. 26

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|-----------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | 04464111006* | (1) Proprietà per 1/1 |

**Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020**

27. Immobili siti nel Comune di ROMA sezione di SEZIONE D(Codice H501D) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|------------|-----|------|---------------------|---|--------|-------------------------|----------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha ar ca | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 413 | 3211 | | - | SEMINAT IVO | 08 66 | | Dominicale Euro 5,81 | Agrario Euro 2,46 | FRAZIONAMENTO del 20/05/2016 protocollo n. RM0306187 in atti dal 20/05/2016 presentato il 19/05/2016 (n. 306187.1/2016) |
| 2 | 413 | 3212 | | - | SEMINAT IVO | 01 08 | | Euro 0,73 | Euro 0,31 | FRAZIONAMENTO del 20/05/2016 protocollo n. RM0306187 in atti dal 20/05/2016 presentato il 19/05/2016 (n. 306187.1/2016) |

Totale: Superficie 09.74 Redditi: Dominicale Euro 6,54 Agrario Euro 2,77

Intestazione degli immobili indicati al n. 27

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|------------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sedc in ROMA | 04464111006* | (1) Proprieta' per 1/1 |

28. Immobili siti nel Comune di ROMA sezione di SEZIONE D(Codice H501D) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|------------|-----|------|---------------------|---|--------|-------------------------|----------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha ar ca | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 413 | 3213 | | - | SEMINAT IVO | 07 17 | | Dominicale Euro 4,81 | Agrario Euro 2,04 | FRAZIONAMENTO del 20/05/2016 protocollo n. RM0306187 in atti dal 20/05/2016 presentato il 19/05/2016 (n. 306187.1/2016) |
| 2 | 413 | 3214 | | - | SEMINAT IVO | 00 61 | | Euro 0,41 | Euro 0,17 | FRAZIONAMENTO del 20/05/2016 protocollo n. RM0306187 in atti dal 20/05/2016 presentato il 19/05/2016 (n. 306187.1/2016) |

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
 Servizi Catastali

Totale: Superficie 07.78 Redditi: Dominicale Euro 5,22 Agrario Euro 2,21

Intestazione degli immobili indicati al n. 28

| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|--|----------------|------------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | | 04464111006* | (1) Proprieta' per 1/1 |

29. Immobili siti nel Comune di ROMA sezione di SEZIONE D(Codice H501D) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------|----------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Perz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 413 | 3215 | - | - | SEMINAT IVO | 03 14 | | Dominicale Euro 2,11 | Agrario Euro 0,89 | FRAZIONAMENTO del 20/05/2016 protocollo n. RM0306187 in atti dal 20/05/2016 presentato il 19/05/2016 (n. 306187.1/2016) |
| 2 | 413 | 3216 | - | - | SEMINAT IVO | 00 88 | | Euro 0,59 | Euro 0,25 | FRAZIONAMENTO del 20/05/2016 protocollo n. RM0306187 in atti dal 20/05/2016 presentato il 19/05/2016 (n. 306187.1/2016) |
| 3 | 413 | 3217 | - | - | SEMINAT IVO | 00 06 | | Euro 0,04 | Euro 0,02 | FRAZIONAMENTO del 20/05/2016 protocollo n. RM0306187 in atti dal 20/05/2016 presentato il 19/05/2016 (n. 306187.1/2016) |

Totale: Superficie 04.08 Redditi: Dominicale Euro 2,74 Agrario Euro 1,16

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2020

Intestazione degli immobili indicati al n. 29

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|------------------------|
| 1 | SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CASALE LUMBROSO 93 con sede in ROMA | 04464111006* | (1) Proprieta' per 1/1 |

Totale Generale: vani 57,5 m² 1232 Rendita: Euro 13.921,44

Totale Generale: Superficie 01.98,43 Redditi: Dominicale Euro 133,23 Agrario Euro 56,36

Unità immobiliari n. 87

Tributi erariali: Euro 8,10

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elenco Allegati

- 1 Mappa Catastale con i beni da alienare (Formato A3);
- 2 Convenzione Urbanistica con relativo piano plano-volumetrico;
- 3 Note informative del Presidente del Consorzio "I Giardini di Pescaccio";
- 4 Vincolo archeologico su lotto urbanistico 13;
- 5 Riepilogo catastale dei beni immobili intestati alla Coop. "Lumbroso 93";
- 6 **Mappa Catastale con i beni da alienare previo frazionamento (Formato A3);**
- 7 Visure e planimetrie catastali villini;
- 8 Visure e planimetrie catastali posti auto;
- 9 Schede descrittive villini e posti auto coperti;
- 10 Schede descrittive lotti di terreno edificabili;
- 11 Aggiornamento perizia su impatto elettrodotto ACEA;
- 12 Prezzi parametrici di riferimento per il completamento;
- 13 Valori immobiliari OMI 2015-2° sem. 2019;
- 14 Certificati urbanistici dei terreni edificabili;
- 15 Certificato notarile su trascrizioni e formalità;
- 16 Visure catastali terreni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Foglio catastale 413

LOTTI PER VENDITA FRAZIONATA

I numeri e i codici alfanumerici rappresentano i lotti di vendita con i beni stimati (lotti di terreno edificabile e non, box auto e villini).

I numeri in rosso (da 1 a 22) rappresentano i villini o porzioni di villino, mentre le lettere individuano i lotti di terreno accorpati tra loro per creare 7 lotti edificabili indipendenti (da A a H) + un ottavo lotto per verde privato attrezzato (lotto I).

Le lettere indicano una possibile localizzazione della cubatura disponibile, la cui articolazione va riprogettata ex novo, rispettando soltanto il layout della viabilità interna privata al servizio dei lotti interclusi, seguendo lo stesso schema viario interno che venne già approvato a scala 1:200 da tutti gli Enti competenti nel progetto esecutivo scaduto presentato dalla Cooperativa in liquidazione. Detto layout di viabilità interna e i relativi sottoservizi rispettano appieno anche l'attuale frazionamento catastale.

 *Lotti di terreno interessati da un Preliminare di Vendita registrato

* Villini e lotti di terreno interessati da un preliminare di vendita registrato

Lotto di Vendita n°24 (da 24A a 24I)
Composto da n°7+1 microlotti autonomi

Lotto di Vendita n°25

Lotto 25 (Verde Privato)

Lotti in vendita

Particelle Foglio
1371 = Mq 809
1372 = Mq 706
3211 = Mq 866
3213 = Mq 717
3215 = Mq 314
Tot. Mq 3112

Lotto 26 (Verde Privato)

Particelle interessate da un preliminare di vendita

Particelle Foglio
3212 = Mq 108
3214 = Mq 61
3216 = Mq 88
3217 = Mq 6
Tot. Mq 263

Lotto di Vendita n°26

Considerazioni sui rilievi eseguiti il 8 aprile 2013 per la Cooperativa Casal Lumbroso 93

In data 8 aprile 2013, su richiesta di Casal Lumbroso 93 S.C. furono eseguiti dei rilievi di campo elettromagnetici in bassa frequenza per la presenza di una linea aerea riferita ad un elettrodotto le cui linee si trovano a passare a poca distanza da alcuni edifici, all'epoca, recentemente costruiti ed in parte, seguendo la traiettoria di percorso, su un settore di nuova futura edificazione ricadenti nel lotto 13 e 14 come riportato sulla relazione effettuata in tale epoca.

Il controllo venne eseguito in seguito alla richiesta del Comune, motivazione dichiarata dalla cooperativa, al fine del rilascio delle autorizzazioni necessarie.

Le costruzioni, infatti si trovano in parte all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto, ossia la porzione di territorio (strumento attraverso il quale viene garantita l'applicazione dell'obiettivo di qualità) intorno alla linea, all'interno della quale l'induzione magnetica supera $3 \mu\text{T}$; all'interno di tali fasce non è consentito costruire edifici adibiti a permanenza prolungate (non inferiore a quattro ore giornaliere). Tale concetto si applica sia ai nuovi edifici rispetto agli elettrodotti esistenti, sia ai nuovi elettrodotti rispetto alle strutture esistenti.

La presenza di un elettrodotto comporta un vincolo per il territorio; la possibilità di edificare in prossimità di un elettrodotto è condizionata dalla destinazione d'uso della nuova opera con riferimento al tempo di occupazione previsto per la popolazione.

La normativa prevede che sia il gestore a calcolare la fascia di rispetto per ogni singola linea. Il gestore calcola anche la distanza di prima approssimazione (DPA), che rappresenta la proiezione al suolo della fascia di rispetto valutata con parametri cautelativi.

Si tratta in sostanza di un corridoio tracciato sul terreno, da entrambi i lati della linea. La DPA non sostituisce la fascia di rispetto, ne rappresenta un'approssimazione bidimensionale utile per la gestione del territorio e per la pianificazione urbanistica. La sua ampiezza varia in funzione della corrente circolante e del tipo di elettrodotto.

Al fine di valutare la possibilità di poter quindi abitare nel rispetto di tale normativa gli edifici di cui sopra, vista la notevole altezza in quota delle corde dell'elettrodotto (vedi riferimenti nella relazione effettuata) si era deciso di individuare i punti più esposti (sempre in base alla distanza) e di effettuare dei rilievi di campo elettromagnetico in bassa frequenza per capire se vi fosse la possibilità di limitare le destinazioni d'uso ad alcuni ambienti (all'interno di tali fasce non è consentito costruire edifici adibiti a permanenza prolungate - permanenza fino a 4 ore), che erano in sostanza costituiti prevalentemente dai

sottotetti.

Le misure effettuate all'epoca non diedero mai risultati superiori alla misura maggiore (poco più di 1,7 μ T) eseguita in più punti ed a diverse altezze. Va anche precisato che il terreno non era ancora stato completamente sbancato e che le distanze dalle corde dell'elettrodotto era minore, quindi i rilievi furono cautelativi rispetto alle quote effettivamente assegnate.

Pare che sia anche possibile traslare le costruzioni oggetto di rilievo, di qualche metro rispetto al progetto originario allontanandole quindi ulteriormente e migliorando nel contempo le condizioni di esposizione già verificate.

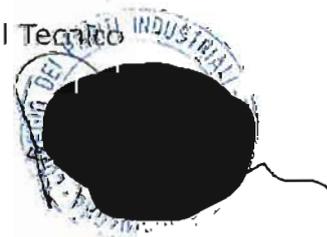
Va comunque precisato che la legislazione non è cambiata rispetto a quella esistente nel 2013 (Principali normative di riferimento: Legge Quadro 36/2001, DPCM 8/7/2003, DM 29/5/2008), **e che le misure fatte si ritengono eseguite rispetto a quanto da essa espressamente dettato**, ad eccezione dei rilievi della durata di 24 ore non eseguiti poiché nei vari scansionamenti il risultato era pressochè costante nel periodo individuato (teoricamente) come di massimo assorbimento.

Quindi se le condizioni riferite all'elettrodotto non sono cambiate nel tempo (situazione da richiedere a Terna) **i valori individuati possono essere presi come riferimento anche ad oggi.**

Roma 15/07/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Tecnico



ASTE
GIUDIZIARIE.it

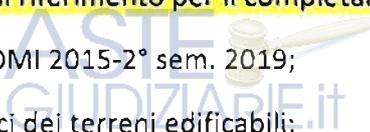
ASTE
GIUDIZIARIE.it

603

Elenco Allegati



- 1 Mappa Catastale con i beni da alienare (Formato A3);
- 2 Convenzione Urbanistica con relativo piano plano-volumetrico;
- 3 Note informative del Presidente del Consorzio "I Giardini di Pescaccio";
- 4 Vincolo archeologico su lotto urbanistico 13;
- 5 Riepilogo catastale dei beni immobili intestati alla Coop. "Lumbroso 93";
- 6 Mappa Catastale con i beni da alienare previo frazionamento (Formato A3);
- 7 Visure e planimetrie catastali villini;
- 8 Visure e planimetrie catastali posti auto;
- 9 Schede descrittive villini e posti auto coperti;
- 10 Schede descrittive lotti di terreno edificabili;
- 11 Aggiornamento perizia su impatto elettrodotto ACEA;
- **12 Prezzi parametrici di riferimento per il completamento;**
- 13 Valori immobiliari OMI 2015-2° sem. 2019;
- 14 Certificati urbanistici dei terreni edificabili;
- 15 Certificato notarile su trascrizioni e formalità;
- 16 Visure catastali terreni.



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Allegato 9: Computo parametrico lavori a finire

| Completamento light | Lavori+DL | | | Lavori+DL | | |
|--|------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|
| | Piccolo (25% villino) | Medio (50% Villino) | Grande (100% Villino) | Piccolo (25%) | Medio (50% villino) | Grande (100%) |
| pittura | 3.000,00 | 5.000,00 | 10.000,00 | | | |
| Impianto elettrico-fibra-antifurto | 4.000,00 | 6.000,00 | 10.200,00 | | | |
| Porte interne | 700,00 | 1.200,00 | 2.400,00 | | | |
| Caldaia | 2.000,00 | 2.000,00 | 3.600,00 | | | |
| Ringhiere | 1.200,00 | 1.200,00 | 2.400,00 | | | |
| Sistemazione esterne | 4.500,00 | 6.000,00 | 9.000,00 | | | |
| Cancelli | 3.000,00 | 3.000,00 | 5.100,00 | | | |
| Fornitura & montaggio split | 2.400,00 | 2.400,00 | 4.800,00 | | | |
| Lavori finali idraulico for. +posa | 1.500,00 | 1.500,00 | 3.000,00 | | | |
| Ripristini infissi esterni | 2.200,00 | 3.000,00 | 6.000,00 | | | |
| Subtotale a) | 24.500,00 | 31.300,00 | 56.500,00 | 26.950,00 | 34.430,00 | 62.150,00 |
| Completamento heavy | Lavori+DL | | | Lavori+DL | | |
| | Piccolo (25% villino) | Medio (50% Villino) | Grande (100% Villino) | Piccolo (25%) | Medio (50% villino) | Grande (100%) |
| Scala da box a PT | 3.000,00 | 3.000,00 | 3.000,00 | | | |
| Scala PT a mansarda | 2.800,00 | 2.800,00 | 2.800,00 | | | |
| Scala esterna | 1.500,00 | 2.000,00 | 4.000,00 | | | |
| Forn. & posa pav | 4.000,00 | 6.000,00 | 12.000,00 | | | |
| Forn. & posa rives Ba & cuc | 2.000,00 | 2.000,00 | 4.000,00 | | | |
| Rivestim. Scala a PT | 3.000,00 | 3.000,00 | 3.000,00 | | | |
| Rivestim. Scala a 1° P mans. | 2.600,00 | 2.600,00 | 2.600,00 | | | |
| Ripristini facciata esterna | 6.500,00 | 6.500,00 | 13.000,00 | | | |
| Subtotale b) | 25.400,00 | 27.900,00 | 31.400,00 | 27.940,00 | 30.690,00 | 34.540,00 |
| Totale lavori (a+b) | 49.900,00 | 59.200,00 | 87.900,00 | | | |
| Spese generali tecniche D.L. (10%) per a) | 2.450,00 | 3.130,00 | 5.650,00 | | | |
| Spese generali tecniche D.L. (10%) per b) | 2.540,00 | 2.790,00 | 3.140,00 | | | |
| | 54.890,00 | 65.120,00 | 96.690,00 | 54.890,00 | 65.120,00 | 96.690,00 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

605

Elenco Allegati



- 1 Mappa Catastale con i beni da alienare (Formato A3);
- 2 Convenzione Urbanistica con relativo piano plano-volumetrico;
- 3 Note informative del Presidente del Consorzio "I Giardini di Pescaccio";
- 4 Vincolo archeologico su lotto urbanistico 13;
- 5 Riepilogo catastale dei beni immobili intestati alla Coop. "Lumbroso 93";
- 6 Mappa Catastale con i beni da alienare previo frazionamento (Formato A3);
- 7 Visure e planimetrie catastali villini;
- 8 Visure e planimetrie catastali posti auto;
- 9 Schede descrittive villini e posti auto coperti;
- 10 Schede descrittive lotti di terreno edificabili;
- 11 Aggiornamento perizia su impatto elettrodotto ACEA;
- 12 Prezzi parametrici di riferimento per il completamento;
- 13 Valori immobiliari OMI 2015-2° sem. 2019;
- 14 Certificati urbanistici dei terreni edificabili;
- 15 Certificato notarile su trascrizioni e formalità;
- 16 Visure catastali terreni.



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Ti trovi in [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/MASSIMINA-CASAL LUMBROSO (VIA MASSIMILLA)

Codice di zona: E73

Microzona catastale n.: 137

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | | Valori Locazione (€/mq x mese) | | |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|-----------------|--------------------------------|-----|-----------------|
| | | Min | Max | Superficie (LN) | Min | Max | Superficie (LN) |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1650 | 2400 | L | 7 | 10 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 1400 | 2050 | L | 6 | 8,8 | L |
| Villa e Villini | NORMALE | 1600 | 2400 | L | 8,8 | 10 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitivo](#)

Mettiamoci la faccia

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

607

Ti trovi in [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/MASSIMINA-CASAL LUMBROSO (VIA MASSIMILIA)

Codice di zona: E73

Microzona catastale n.: 137

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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 | 1850 | 2700 | L | 7,5 | 11 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 1650 | 2450 | L | 6,5 | 9,5 | L |
| Box | NORMALE | 1250 | 1750 | L | 5,8 | 8,3 | L |
| Posti auto coperti | NORMALE | 900 | 1300 | L | 4,5 | 6,5 | L |
| Posti auto scoperti | NORMALE | 550 | 800 | L | 3 | 4,3 | L |
| Villa e Villini | NORMALE | 2000 | 2800 | L | 8,5 | 12,3 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione o manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice dell'indirizzo](#)

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

609

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/MASSIMINA-CASAL LUMBROSO (VIA MASSIMILIA)

Codice di zona: E73

Microzona catastale n.: 137

Tipologie prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | | Valori Locazione (€/mq x mese) | | |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | Superficie (L/N) | Min | Max | Superficie (L/N) |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1950 | 2750 | L | 8 | 11,3 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 1750 | 2500 | L | 7,3 | 10,5 | L |
| Box | NORMALE | 1400 | 1900 | L | 6,5 | 8,8 | L |
| Posti auto coperti | NORMALE | 1000 | 1400 | L | 5 | 7 | L |
| Posti auto scoperti | NORMALE | 650 | 850 | L | 3,3 | 4,5 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 2250 | 3000 | L | 9 | 12,3 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autonmesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Leggenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice dell'indirizzo](#)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/MASSIMINA-CASAL LUMBROSO (VIA MASSIMILLA)

Codice di zona: E73

Microzona catastale n.: 137

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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 | 2000 | 2800 | L | 8 | 11,3 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 1850 | 2600 | L | 7,3 | 10,5 | L |
| Box | NORMALE | 1450 | 2100 | L | 6,8 | 9,8 | L |
| Posti auto coperti | NORMALE | 1050 | 1550 | L | 5,3 | 7,7 | L |
| Posti auto scoperti | NORMALE | 700 | 960 | L | 3,5 | 5 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 2250 | 3000 | L | 9 | 12,3 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di retifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autonnesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N JS è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice dell'indirizzo](#)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

613

Elenco Allegati

- 1 Mappa Catastale con i beni da alienare (Formato A3);
- 2 Convenzione Urbanistica con relativo piano plano-volumetrico;
- 3 Note informative del Presidente del Consorzio "I Giardini di Pescaccio";
- 4 Vincolo archeologico su lotto urbanistico 13;
- 5 Riepilogo catastale dei beni immobili intestati alla Coop. "Lumbroso 93";
- 6 Mappa Catastale con i beni da alienare previo frazionamento (Formato A3);
- 7 Visure e planimetrie catastali villini;
- 8 Visure e planimetrie catastali posti auto;
- 9 Schede descrittive villini e posti auto coperti;
- 10 Schede descrittive lotti di terreno edificabili;
- 11 Aggiornamento perizia su impatto elettrodotto ACEA;
- 12 Prezzi parametrici di riferimento per il completamento;
- 13 Valori immobiliari OMI 2015-2° sem. 2019;
- 14 **Certificati urbanistici dei terreni edificabili;**
- 15 Certificato notarile su trascrizioni e formalità;
- 16 Visure catastali terreni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

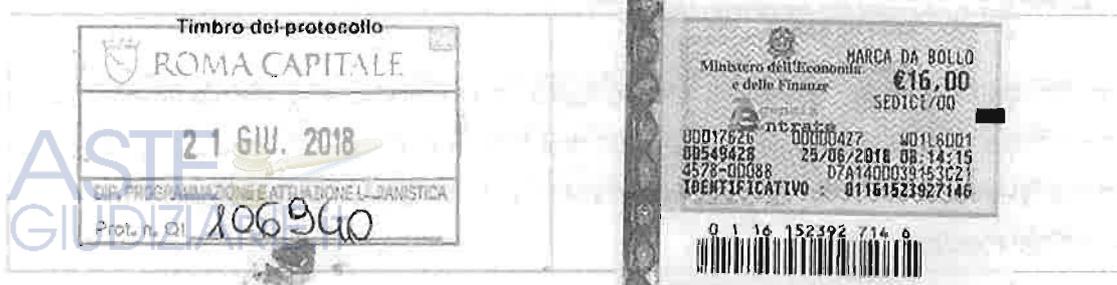
ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
Ufficio Certificazioni Urbanistiche

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA art. 30 del D.P.R. 380/2001



Vista la domanda presentata dalla Sig.^{ra} [redacted] registrata al protocollo di questa amministrazione con il n. **89106** del **24/05/2018**;

Visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati alla data odierna presso questo Ufficio Visure e pubblicati sul sito istituzionale;

Visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07/03/2013;

SI CERTIFICA

che l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio **413** particelle **3132, 3133, 1421, 3134, 3135, 3136, 3137**, evidenziato sull'estratto catastale allegato alla richiesta, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n.48 del 07/06/2016 relativa a:

- a) "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08;

RICADE

con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

1. Sistemi e regole:
 - per la quasi totalità Sistema insediativo Città consolidata: Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 (art. 44, 45, 48 N.T.A.);
 - per la restante minor parte per la quasi totalità Sistema dei servizi e delle infrastrutture Servizi: Verde privato attrezzato (art. 87 N.T.A.).
2. Rete Ecologica:
 - Marginalmente interessato da reticolo idrografico secondario.

G1. Carta per la Qualità:

- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).
- Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004 .

La parte dell'immobile già Città Consolidata risulta compresa nel perimetro della convenzione G4 "Giardini del Pescaccio" stipulata in data 15/05/1996 a rogito notaio Dott.ssa [redacted] rep. 24544 racc. 4728 con destinazione:

- superficie fondiaria 717.

L'immobile risulta compreso nel perimetro del piano per le attività estrattive del bacino di Valle Galeria - Magliana di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 217 del 23/9/97.

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati consultabili, l'immobile risulta soggetto a:

- Mappe di Vincolo - Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la Navigazione Aerea (art. 707 commi 1, 2, 3, 4, Codice di Navigazione) dell'Aeroporto "Leonardo da Vinci - Fiumicino" approvate con D.D. 003/AOC/MV/del 15/07/2011.

L'immobile secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a:

- Piano territoriale paesistico regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007.

Tav. A: Paesaggio agrario di continuità;

Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica;

Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti (art. 3 comma 1 N.T.A. PTPR).

Tav. B: Aree di interesse archeologico già individuate, beni puntuali con fascia di rispetto.

- Piano Territoriale Paesistico 15/8 "Valle del Tevere" approvato con D.C.R.L. 25/06.

Vincolo archeologico/paesistico non rilevato;

(per la certificazione di eventuale/ulteriore vincolo è necessario fare esclusivo riferimento alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma, quale organo periferico del Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo).

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.

Il Responsabile dell'ufficio

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Il Direttore
[redacted]
[redacted]

Il Direttore
[redacted]
[redacted]

615

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
Ufficio Certificazioni Urbanistiche

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA art. 30 del D.P.R. 380/2001

| | |
|---|--|
| <p>Timbro del protocollo</p> <p>ROMA CAPITALE</p> <p>21 GIU. 2018</p> <p>DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA</p> <p>Prot. n. OI 106938</p> | <p>MARCA DA BOLLO</p> <p>Ministero dell'Economia e delle Finanze</p> <p>€16,00</p> <p>SEDIC1/00</p> <p>00017625 00100427 WD116001</p> <p>00549430 25/06/2018 08:14:25</p> <p>4578-00088 018689240F526E78</p> <p>IDENTIFICATIVO : 01161523927124</p> <p>U 1 16 152392 712 4</p> |
|---|--|

Vista la domanda presentata dalla Sig. [REDACTED], registrata al protocollo di questa amministrazione con il n. **89121** del **24/05/2018**;

Visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati alla data odierna presso questo Ufficio Visure e pubblicati sul sito istituzionale;

Visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07/03/2013;

SI CERTIFICA

che l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio **413** particelle **3142, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147, 3148, 2631, 2632**, evidenziato sull'estratto catastale allegato alla richiesta, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n.48 del 07/06/2016 relativa a:

- a) "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08;

RICADE

con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

- Sistemi e regole:
 - Parte Sistema dei servizi e delle infrastrutture Servizi: Verde privato attrezzato ed in minima parte Strade (Infrastrutture per la mobilità) (art. 87, 89, 90, N.T.A.)
 - Parte Sistema insediativo Città consolidata: Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 (art. 44, 45, 48 N.T.A.).
- Rete Ecologica:
 - Nessuna prescrizione.

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
Ufficio Certificazioni Urbanistiche

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA art. 30 del D.P.R. 380/2001

| | |
|---|---|
| <p>Timbro del protocollo</p> <p>ROMA CAPITALE</p> <p>21 GIU. 2018</p> <p>DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA</p> <p>Prot. n. OT 106939</p> | <p>Ministero dell'Economia e delle Finanze</p> <p>BARCA DA BOLLO €16,00</p> <p>SEDTCT/00</p> <p>00017526 00000477 WD116001</p> <p>00549431 25/06/2018 08:14:29</p> <p>4578-00088 340060814CF42533</p> <p>IDENTIFICATIVO : 01161523927112</p> <p>U 1 16 152392 711 2</p> |
|---|---|

Vista la domanda presentata dalla Sig.^{ra} [redacted] registrata al protocollo di questa amministrazione con il n. **89115** del **24/05/2018**;

Visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati alla data odierna presso questo Ufficio Visure e pubblicati sul sito istituzionale;

Visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07/03/2013;

SI CERTIFICA

che l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio **413** particelle **3138, 3139, 3140, 3141, 1371, 3216, 3217, 2291**, evidenziato sull'estratto catastale allegato alla richiesta, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n.48 del 07/06/2016 relativa a:

- "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08;

RICADE

con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

- Sistemi e regole:
 - per la quasi totalità Sistema dei servizi e delle infrastrutture Servizi: Verde privato attrezzato ed in minima parte Strade (Infrastrutture per la mobilità) (art. 87, 89, 90, N.T.A.)
 - per la restante minor parte Sistema insediativo Città consolidata: Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 (art. 44, 45, 48 N.T.A.).
- Rete Ecologica:
 - Nessuna prescrizione.

628

G1. Carta per la Qualità:

- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).
- Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

La parte dell'immobile già Città Consolidata risulta compresa nel perimetro della convenzione G4 "Giardini del Pescaccio" stipulata in data 15/05/1996 a rogito notaio Dott.ssa [redacted], rep. 24544 racc. 4728, con destinazione:

- Parte Superfici fondiari Z/7, parte Superfici fondiari Z/9.

L'immobile risulta compreso nel perimetro del piano per le attività estrattive del bacino di Valle Galeria - Magliana di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 217 del 23/9/97.

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati consultabili, l'immobile risulta soggetto a:

- Mappe di Vincolo - Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la Navigazione Aerea (art. 707 commi 1, 2, 3, 4, Codice di Navigazione) dell'Aeroporto "Leonardo da Vinci - Fiumicino" approvate con D.D. 003/AOC/MV/del 15/07/2011.

L'immobile secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a:

- Piano territoriale paesistico regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007:

Tav. A: Paesaggio agrario di continuità;

Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica;

Tav. B: Aree di interesse archeologico già individuate, beni puntuali con fascia di rispetto.

- Piano Territoriale Paesistico 15/8 "Valle del Tevere" approvato con D.C.R.L. 25/06.

Vincolo archeologico/paesistico non rilevato;

(per la certificazione di eventuale/ulteriore vincolo è necessario fare esclusivo riferimento alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma, quale organo periferico del Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo).

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.

Il Responsabile dell'ufficio

[redacted signature]

Il Direttore

[redacted signature]

Il Direttore

[redacted signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
Ufficio Certificazioni Urbanistiche

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA art. 30 del D.P.R. 380/2001

Timbro del protocollo

| | |
|---|--|
| ROMA CAPITALE 21 GIU. 2018 DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA Prof. n. di 106935 | MARCA DA BOLLO Ministero dell'Economia e delle Finanze €16,00 5E01C1/00 00012626 00000427 WD16001 00549429 25/06/2018 08:14:20 0578-00088 4009E20063C27264 IDENTIFICATIVO : 01161523927135 0 1 16 152392 713 5 |
|---|--|

Vista la domanda presentata dalla Sig.^{ra} [redacted], registrata al protocollo di questa amministrazione con il n. **89126** del **24/05/2018**;

Visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati alla data odierna presso questo Ufficio Visure e pubblicati sul sito istituzionale;

Visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07/03/2013;

SI CERTIFICA

che l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio **413** particelle **3149, 3150, 3151, 3152, 3153, 3154, 3155, 3156**, evidenziato sull'estratto catastale allegato alla richiesta, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n.48 del 07/06/2016 relativa a:

- a) "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08;

RICADE

con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

1. Sistemi e regole:
Sistema insediativo Città consolidata: Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 (art. 44, 45, 48 N.T.A.).
2. Rete Ecologica:
- Nessuna prescrizione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

620

G1. Carta per la Qualità:

- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).
- Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

La parte dell'immobile già Città Consolidata risulta compresa nel perimetro della convenzione G4 "Giardini del Pescaccio" stipulata in data 15/05/1996 a rogito notaio Dott.ssa [redacted] rep. 24544 racc. 4728 .

L'immobile risulta compreso nel perimetro del piano per le attività estrattive del bacino di Valle Galeria – Magliana di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 217 del 23/9/97.

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati consultabili, l'immobile risulta soggetto a:

- Mappe di Vincolo - Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la Navigazione Aerea (art. 707 commi 1, 2, 3, 4, Codice di Navigazione) dell'Aeroporto "Leonardo da Vinci - Fiumicino" approvate con D.D. 003/AOC/MV/del 15/07/2011.

L'immobile secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a:

- Piano territoriale paesistico regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007:

Tav. A: Paesaggio agrario di continuità;

Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica;

Tav. B: Aree di interesse archeologico già individuate, beni puntuali con fascia di rispetto.

- Piano Territoriale Paesistico 15/8 "Valle del Tevere" approvato con D.C.R.L. 25/06.

Vincolo archeologico/paesistico non rilevato;

(per la certificazione di eventuale/ulteriore vincolo è necessario fare esclusivo riferimento alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma, quale organo periferico del Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo).

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.

Il Responsabile dell'ufficio

[redacted signature]

Il Direttore

[redacted signature]

Il Direttore

[redacted signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

624

Elenco Allegati

- 1 Mappa Catastale con i beni da alienare (Formato A3);
- 2 Convenzione Urbanistica con relativo piano plano-volumetrico;
- 3 Note informative del Presidente del Consorzio "I Giardini di Pescaccio";
- 4 Vincolo archeologico su lotto urbanistico 13;
- 5 Riepilogo catastale dei beni immobili intestati alla Coop. "Lumbroso 93";
- 6 Mappa Catastale con i beni da alienare previo frazionamento (Formato A3);
- 7 Visure e planimetrie catastali villini;
- 8 Visure e planimetrie catastali posti auto;
- 9 Schede descrittive villini e posti auto coperti;
- 10 Schede descrittive lotti di terreno edificabili;
- 11 Aggiornamento perizia su impatto elettrodotto ACEA;
- 12 Prezzi parametrici di riferimento per il completamento;
- 13 Valori immobiliari OMI 2015-2° sem. 2019;
- 14 Certificati urbanistici dei terreni edificabili;
- 15 **Certificato notarile su trascrizioni e formalità;**
- 16 Visure catastali terreni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

09102 Roma
Part. IVA 0440280754

**CERTIFICATO NOTARILE
ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI
E DEI REGISTRI IMMOBILIARI**
(art. 567 c.p.c)

Procedura esecutiva promossa da:

Società a responsabilità limitata", con sede in Roma, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma iscritta al R.E.A. di Roma al n. RM - 1106218, Partita IVA in persona del legale rappresentante pro tempore

nei confronti di:

- CASALE LUMBROSO 93 S.C.R.L. con sede in Roma, Via Caduti della Guerra di Liberazione n. 166, codice fiscale 04464111006;

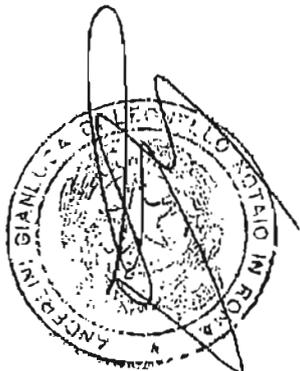
IMMOBILI

- Unità immobiliari facenti parte del fabbricato in corso di costruzione sito in Comune di Roma, Via da denominarsi identificati al Catasto dei Fabbricati di Roma esattamente in ditta alla Società Casale Lumbroso 93 S.C.R.L. come segue:

- Foglio 413, particella 3114 sub.1 via da denominarsi snc, piano T;
- Foglio 413, particella 3114 sub. 2 via da denominarsi snc, piano T;
- Foglio 413, particella 3114 sub. 3 via da denominarsi snc, piano T ;
- Foglio 413, particella 3114 subalterni 4 e 29 graffati tra loro via da denominarsi snc, piani T,S1,1, edificio A;
- Foglio 413, particella 3114 subalterni 5 e 30 graffati tra loro via da denominarsi snc, piani T,S1,1 edificio A;
- Foglio 413, particella 3114 subalterni 13 e 38 graffati tra loro via da denominarsi snc, piani T,S1,1, edificio E ;
- Foglio 413, particella 3114 subalterni 17 e 42 graffati tra loro via da denominarsi snc, piani T,S1,1, edificio H;
- Foglio 413, particella 3114 subalterno 19 via da denominarsi snc, piano s-1;

- Foglio 413, particella 3114 subalterno 21 via da denominarsi snc, piano S-1;
 - Foglio 413, particella 3114 subalterno 22 via da denominarsi snc, piano S-1;
 - Foglio 413, particella 3114 subalterno 23 via da denominarsi snc, piano S-1;
 - Foglio 413, particella 3114 subalterno 24 via da denominarsi snc, piano S-1;
 - Foglio 413, particella 3114 subalterno 25 via da denominarsi snc, piano S-1;
 - Foglio 413, particella 3114 subalterno 26 via da denominarsi snc, piano S-1;
 - Foglio 413, particella 3114 subalterno 27 via da denominarsi snc, piano S-1;
 - Foglio 413, particella 3114 subalterno 28 via da denominarsi snc, piano S-1;
- Unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via Francesco Giacomo Triconi n. 30/32 identificati al Catasto dei Fabbricati di Roma esattamente in ditta alla Società Casale Lumbroso 93 S.C.R.L. come segue:

- Foglio 413 particella 2640 subalterni 1 e 5 graffiati tra loro, piano T-1, S-1, lotto 25 edificio A, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza vani catastali 2,5, rendita catastale Euro 438,99
- Foglio 413 particella 2640 subalterni 2 e 6 graffiati tra loro, piano T-1, S-1, lotto 25, edificio A, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza vani catastali 2,5, superficie catastale mq. 70 totale escluse aree scoperte mq 61, rendita catastale Euro 438,99
- Foglio 413 particella 2640 subalterno 3, piano S-1, lotto 25 edificio A, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 58 superficie catastale mq. 65, rendita catastale Euro 200,70;
- Foglio 413 particella 2640 subalterno 4 piano S-1, lotto 25 edificio A, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 58 superficie catastale mq. 64, rendita catastale Euro 200,70;
- Foglio 413 particella 2642 subalterni 1 e 5 graffiati tra loro , piano T-1, S-1, lotto 25, edificio B, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza vani catastali 2,5, superficie catastale mq. 85 totale escluse aree scoperte mq 75, rendita catastale Euro 438,99
- Foglio 413 particella 2642 subalterni 2 e 6 graffiati tra loro, piano T-1, S-1, lotto 25, edificio B, edificio B; zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza vani catastali 2,5, rendita catastale Euro 438,99;
- Foglio 413 particella 2642 subalterno 3, piano S-1, lotto 25 edificio B, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 56 superficie catastale mq. 62, rendita catastale Euro 193,77;
- Foglio 413 particella 2642 subalterno 4, piano S-1, lotto 25 edificio B,



623

zona censuaria 6, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 59 superficie catastale mq. 66, rendita catastale Euro 204,16;

- Foglio 413 particella 2643 subalterni 1 e 3 graffiati tra loro, piano T-1, S-1, lotto 25 edificio B, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza vani catastali 5,5, superficie catastale mq. 156 totale escluse aree scoperte mq 142, rendita catastale Euro 965,77;

- Foglio 413 particella 2643 subalterno 2 , piano S-1, lotto 25 edificio B, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 9, consistenza mq. 126 superficie catastale mq. 138, rendita catastale Euro 318,86;

- Foglio 413 particella 2578 subalterni 1 e 6 graffiati tra loro, piano T-1, lotto 27 edificio G zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza vani catastali 3, superficie catastale mq. 84 totale escluse aree scoperte mq 84, rendita catastale Euro 526,79;

- Foglio 413 particella 2584 subalterni 2 e 6 graffiati tra loro, piano T-1, S-1, lotto 27 edificio C, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza vani catastali 2,5, superficie catastale mq. 84 totale escluse aree scoperte mq 73, rendita catastale Euro 438,99;

- Foglio 413 particella 2584 subalterno 4, piano S1, lotto 27 edificio C, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 57 superficie catastale mq. 63, rendita catastale Euro 197,23;

- Foglio 413 particella 2583 subalterni 2 e 6 graffiati tra loro, piano T-1, S-1, lotto 27, edificio C, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza vani catastali 2,5, superficie catastale mq. 85 totale escluse aree scoperte mq 74, rendita catastale Euro 438,99;

- Foglio 413 particella 2583 subalterno 4, piano S-1, lotto 27 edificio C, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 57 superficie catastale mq. 63, rendita catastale Euro 197,23;

- Foglio 413 particella 2586 subalterni 2 e 6 graffiati tra loro, piano T-1, S-1, lotto 27 edificio D, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza vani catastali 2,5, superficie catastale mq. 85 totale escluse aree scoperte mq 74, rendita catastale Euro 438,99;

- Foglio 413 particella 2586 subalterno 4, piano S-1, lotto 27 edificio D, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 11, consistenza mq. 59 superficie catastale mq. 66, rendita catastale Euro 204,16;

- Foglio 413 particella 2366 subalterni 1 e 3 graffiati tra loro, piano T-1, S-11, int. 2, lotto 16, edificio A, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza vani catastali 5,5, superficie catastale mq. 162 totale escluse aree scoperte mq 148, rendita catastale Euro 965,77;

- Foglio 413 particella 2366 subalterno 2, piano S-1, interno 2, lotto 16, edificio A, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 9, consistenza mq. 105 superficie catastale mq. 120, rendita catastale Euro 265,72;

- Foglio 413 particella 2367 subalterni 1 e 3 graffiati tra loro, piano T-1, S-1,-1, interno 1 lotto 16, edificio A, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza vani catastali 5,5, superficie catastale mq. 162 totale escluse aree scoperte mq 148, rendita catastale Euro 965,77;

- Foglio 413 particella 2367 subalterno 2, piano S-1, int.1, lotto 16, edificio A, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 9, consistenza mq.

105 superficie catastale mq. 120, rendita catastale Euro 265,72;

Foglio 413 particella 3114 subalterni 504 e 506 graffati tra loro, piano T-1, S-1, lotto 33 edificio B, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza vani catastali 5, superficie catastale mq. 153 totale escluse aree scoperte mq 138, rendita catastale Euro 877,98;

- Foglio 413 particella 3114 subalterno 505, piano S-1, lotto 33 edificio B, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 9, consistenza mq. 125 superficie catastale mq. 137, rendita catastale Euro 316,33;

- Unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via Francesco Giacomo Triconi n. 30/32 in corso di costruzione :

- Foglio 413 particella 2580 subalterni 1 e 5 graffati tra loro, piano T, S-1,1, edificio A ;

- Foglio 413 particella 2580 subalterni 2 e 6 graffati tra loro, piano T, S-1,1, edificio A;

- Foglio 413 particella 2580 subalterno 3, piano S-1, edificio A;

- Foglio 413 particella 2580 subalterno 4, piano S-1, edificio A;

- Foglio 413 particella 2585 subalterni 1 e 5 graffati tra loro, piano T, S-1,1, edificio A;

- Foglio 413 particella 2585 subalterni 2 e 6 graffati tra loro, piano T, S-1,1, edificio A;

- Foglio 413 particella 2585 subalterno 3, piano S-1, edificio A;

- Foglio 413 particella 2585 subalterno 4, piano S-1, edificio A;

- Foglio 413 particella 2579 subalterni 1 e 3 graffati tra loro, piano T, S-1, 1, edificio F;

- Foglio 413 particella 2579 subalterno 2, piano S-1, edificio F;

- Foglio 413 particella 2616 subalterni 1 e 3 graffati tra loro, piano S-1, T, 1, lotto 24 edificio 2;

- Foglio 413 particella 2616 subalterno 2, piano S-1, lotto 24, edificio 2;

TERRENI

Unità immobiliari facenti site in Comune di Roma, identificati al Catasto dei Terreni di Roma esattamente in ditta alla Società Casale Lumbroso 93

S.C.R.L.come segue:

- Foglio 413 part. 1421, qualità seminativo, classe 4, di are 04.84, r.d. euro 3,25 , r.a. euro 1,37 ;
- Foglio 413 part. 1371, qualità seminativo, classe 4, di are 05.09, r.d. euro 3,42 , r.a. euro 1,45 ;
- Foglio 413 part. 2290, qualità seminativo, classe 4, di are 04.08, r.d. euro 2,74 , r.a. euro 1,16;
- Foglio 413 part. 2291, qualità seminativo, classe 4, di are 00.42, r.d. euro 0,28 , r.a. euro 0,12;
- Foglio 413 part. 2631, qualità seminativo, classe 4, di are 01.49, r.d. euro 1,00 , r.a. euro 0,42;
- Foglio 413 part. 2633, qualità seminativo, classe 4, di are 02.29, r.d. euro 1,54 , r.a. euro 0,65;
- Foglio 413 part. 3134, qualità seminativo, classe 4, di are 18.87, r.d. euro 12,67 , r.a. euro 5,36;
- Foglio 413 part. 3135, qualità seminativo, classe 4, di are 14.95, r.d. euro 10,04 , r.a. euro 4,25;
- Foglio 413 part. 3136, qualità seminativo, classe 4, di are 12.90, r.d. euro 8,66 , r.a. euro 3,66;
- Foglio 413 part. 3137, qualità seminativo, classe 4, di are 06.40, r.d. euro 4,30 , r.a. euro 1,82;
- Foglio 413 part. 3138, qualità seminativo, classe 4, di are 10.89, r.d. euro 7,31 , r.a. euro 3,09;
- Foglio 413 part. 3139, qualità seminativo, classe 4, di are 03.21, r.d. euro 2,16 , r.a. euro 0,91;
- Foglio 413 part. 3140, qualità seminativo, classe 4, di are 10.38, r.d. euro 6,97 , r.a. euro 2,95;
- Foglio 413 part. 3141, qualità seminativo, classe 4, di are 08.97, r.d. euro 6,02 , r.a. euro 2,55;
- Foglio 413 part. 3142, qualità seminativo, classe 4, di are 09.30, r.d. euro 6,24 , r.a. euro 2,64;
- Foglio 413 part. 3143, qualità seminativo, classe 4, di are 09.55, r.d. euro 6,41 , r.a. euro 2,71;
- Foglio 413 part. 3144, qualità seminativo, classe 4, di are 01.78, r.d. euro 1,20 , r.a. euro 0,51;
- Foglio 413 part. 3145, qualità seminativo, classe 4, di are 07.16, r.d. euro 4,81 , r.a. euro 2,03;
- Foglio 413 part. 3146, qualità seminativo, classe 4, di are 05.80, r.d. euro 3,89 , r.a. euro 1,65;
- Foglio 413 part. 3147, qualità seminativo, classe 4, di are 03.50, r.d. euro 2,35 , r.a. euro 0,99;
- Foglio 413 part. 3148, qualità seminativo, classe 4, di are 03.92, r.d. euro 2,63 , r.a. euro 1,11;
- Foglio 413 part. 3149, qualità seminativo, classe 4, di are 04.74, r.d. euro 3,18 , r.a. euro 1,35;
- Foglio 413 part. 3150, qualità seminativo, classe 4, di are 00.46, r.d.

euro 0,31 , r.a. euro 0,13;

- Foglio 413 part. 3151, qualità seminativo, classe 4, di are 06.62, r.d. euro 4,44 , r.a. euro 1,88;
- Foglio 413 part. 3152, qualità seminativo, classe 4, di are 00.86, r.d. euro 0,58 , r.a. euro 0,24;
- Foglio 413 part. 3153, qualità seminativo, classe 4, di are 06.96, r.d. euro 4,67 , r.a. euro 1,98;
- Foglio 413 part. 3154, qualità seminativo, classe 4, di are 01.14, r.d. euro 0,77 , r.a. euro 0,32;
- Foglio 413 part. 3155, qualità seminativo, classe 4, di are 04.70, r.d. euro 3,16 , r.a. euro 1,34;
- Foglio 413 part. 3156, qualità seminativo, classe 4, di are 02.58, r.d. euro 1,73 , r.a. euro 0,73;
- Foglio 413 part. 3132, qualità seminativo, classe 4, di are 06.73, deduzione A/2 r.d. euro 4,37, r.a. euro 1,91;
- Foglio 413 part. 3132, qualità seminativo, classe 4, di are 00.17, deduzione A/2 r.d. euro 0,11, r.a. euro 0,05;

Il sottoscritto dottor [REDACTED] Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, in base alle risultanze catastali e dei Registri Immobiliari, queste ultime per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed eseguite sui repertori e sulle note esibiti dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di ROMA 1 relativamente alle Unità Immobiliari sopra descritte

CERTIFICA

Quanto segue:

A) RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI ALLA DATA DEL 3 AGOSTO 2016 :

Dette porzioni immobiliari sono attualmente distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Roma come sopra descritte.

B) STATO DELLE TRASCRIZIONI ALLA DATA DEL 3 AGOSTO 2016:

1) Oltre ventennio l'immobile era di proprietà di:

- della Società CASALE LUMBROSO 93 S.C.R.L. in virtù dei seguenti atti:

- decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale Roma sez. fallimentare in data 16 giugno 2001 rep. 1567 trascritto a Roma 1 il 27 giugno 2001 al n. 37196 di formalità, e successivamente integrato dal decreto di trasferimento immobili emesso Tribunale di Roma sez.

fallimentare in data 11 settembre 2001 e trascritto a Roma 1 il 6 novembre 2001 al n. 61687 di formalità ;

- decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale Roma sez. fallimentare in data 8 gennaio 2003 rep. 664 trascritto a Roma 1 il 20 gennaio 2003 al n. 3372 di formalità;

- decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale Roma sez. fallimentare in data 28 luglio 2001 rep. 59542 trascritto a Roma 1 il 28 luglio 2001 al n. 46042 di formalità;

- decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale Roma sez. fallimentare in data 8 gennaio 2003 rep. 664 trascritto a Roma 1 il 20 gennaio 2003 al n. 3372 di formalità;

- decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale Roma sez. fallimentare in data 20 gennaio 2003 rep. 7081 trascritto a Roma 1 il 3 marzo 2003 al n. 12198 di formalità;

- decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale Roma sez. fallimentare in data 9 giugno 2003 rep. 52855 trascritto a Roma 1 il 18 giugno 2003 al n. 34880 di formalità;

Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità:

1) - ipoteca iscritta in data 7 febbraio 2007 al n. 4735 di formalità a favore della [redacted], a garanzia di un finanziamento di euro [redacted] (virgola zero zero) sorte Euro [redacted] (virgola zero zero);

2) preliminare di compravendita trascritto a Roma 1 in data 18 dicembre 2015 al n.93904 di formalità a favore di [redacted] contro Casale Lumbroso 93 S.c.r.l., relativo agli immobili identificati al Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 413, part. 2585, subalterni 1 e 5 graffati tra loro, foglio 413 , part. 2585, sub. 3;

3) preliminare di compravendita trascritto a Roma 1 in data 9 marzo 2016 al n.17633 di formalità a favore di [redacted] e [redacted] contro Casale Lumbroso 93 S.c.r.l., relativo all'immobile identificato al Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 413, part.2578, subalterni 1 e 6 graffati tra loro;

4) preliminare di compravendita trascritto a Roma 1 in data 11 marzo 2016 al n.18361 di formalità a favore di [redacted] e contro Casale Lumbroso 93 S.c.r.l. relativo al terreno identificato al catasto dei terreni di Roma al foglio 413, part. 3141;

5) preliminare di compravendita trascritto a Roma 1 in data 11 marzo 2016 al n.18364 di formalità a favore di [redacted] contro Casale Lumbroso 93 S.c.r.l., relativo agli immobili identificati al Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 413, part. 2580, subalterni 1 e 5 graffiati tra loro, foglio 413 , part. 2585, sub. 3.

6) pignoramento trascritto a Roma 1 in data 1 luglio 2016 al n. 51944 di formalità a favore della Società [redacted] con sede in Roma e a carico della Società **CASALE LUMBROSO 93 S.C.R.L.** con sede in Roma.

Roma, 7 settembre 2016

[redacted signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it