

## INCARICO

In data 20.02.2020, il Commissario Liquidatore dott. Luca Belleggi ha incaricato l' [REDACTED] di redigere perizia di stima per i beni di proprietà della Cooperativa "Casale Lumbroso 93" in liquidazione coatta, con codice fiscale 04464111006, e sede legale in Roma al civico 19 di piazza Clemente Origo.

La presente nota di stima sintetizza il lotto di vendita 24. Esso costituisce un allegato della Perizia di Stima alla quale si rimanda per gli aspetti più specifici e i criteri adottati per la presente stima.

## Lotto di vendita n. 24

Esso è costituito da 26 particelle catastali, tutte comprese all'interno dei due lotti urbanistici denominati 13 e 14 nella Convenzione urbanistica G4 "Giardini del Pescaccio" stipulata dal Comune di Roma Capitale con il Consorzio "I Giardini del Pescaccio" in data 15 Maggio 1996 (vedi All. 2 della relazione generale, di cui questo documento costituisce parte dell'Allegato 10.) Pertanto, detto lotto di vendita n. 24 include e coincide con i due lotti urbanistici 13 e 14 della suddetta Convenzione G4 "Giardini del Pescaccio", esclusa la particella 1418 di altra proprietà.

- **Lotto urbanistico n. 13 di mq. 14.026,00<sup>1</sup>** 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. Come anticipato, il 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", si evince una volumetria di mc 2.475,00 (ovvero come esempio di possibile valorizzazione architettonica, 11 villini da 225 mc), considerando le 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, 3151e 3152. Esiste un vincolo archeologico e sul lato più ad Ovest, il terreno è attraversato da un elettrodotto ad alta tensione gestito da ACEA (linea 3DMA47).
- **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", si evince una capacità edificatoria totale di edilizia residenziale del suddetto Lotto urbanistico 14 pari a mc. 450,00 mc (ovvero come esempio di valorizzazione architettonica, 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.

Questo lotto di vendita 24 è suddivisibile, a sua volta, in 7 (sette) sub-lotti di suoli edificabili con destinazione residenziale e un sub-lotto edificabile con destinazione a Verde Privato Attrezzato. I sub-lotti sono stati identificati per essere urbanisticamente autonomi ed idonei a permettere singoli interventi diretti individuali. La definizione dei sub-lotti ha tenuto conto dell'attuale suddivisione catastale. Inoltre, come un possibile layout della viabilità di servizio all'interno del macro lotto, è stato utilizzato lo stesso schema viario interno che venne già approvato da tutti gli Enti competenti nel vecchio progetto scaduto (PdC n. 559/2010). Tali

---

<sup>1</sup> 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, a seguito di probabile successivo aggiornamento catastale.

sub-lotti permettono così una vendita complessiva unitaria, se accorpati tra loro, ma anche una vendita fortemente frazionata per interventi edilizi diretti ed indipendenti dagli altri lotti.

I sub-lotti idonei a essere valorizzati singolarmente per interventi diretti di edilizia residenziale sono i seguenti:

- Sub-lotto 24 A
- Sub-lotto 24 B
- Sub-lotto 24 C
- Sub-lotto 24 D
- Sub-lotto 24 E
- Sub-lotto 24 F
- Sub-lotto 24 H

Il sub-lotto con destinazione urbanistica “Verde Privato Attrezzato” è il seguente:

- Sub-lotto 24i

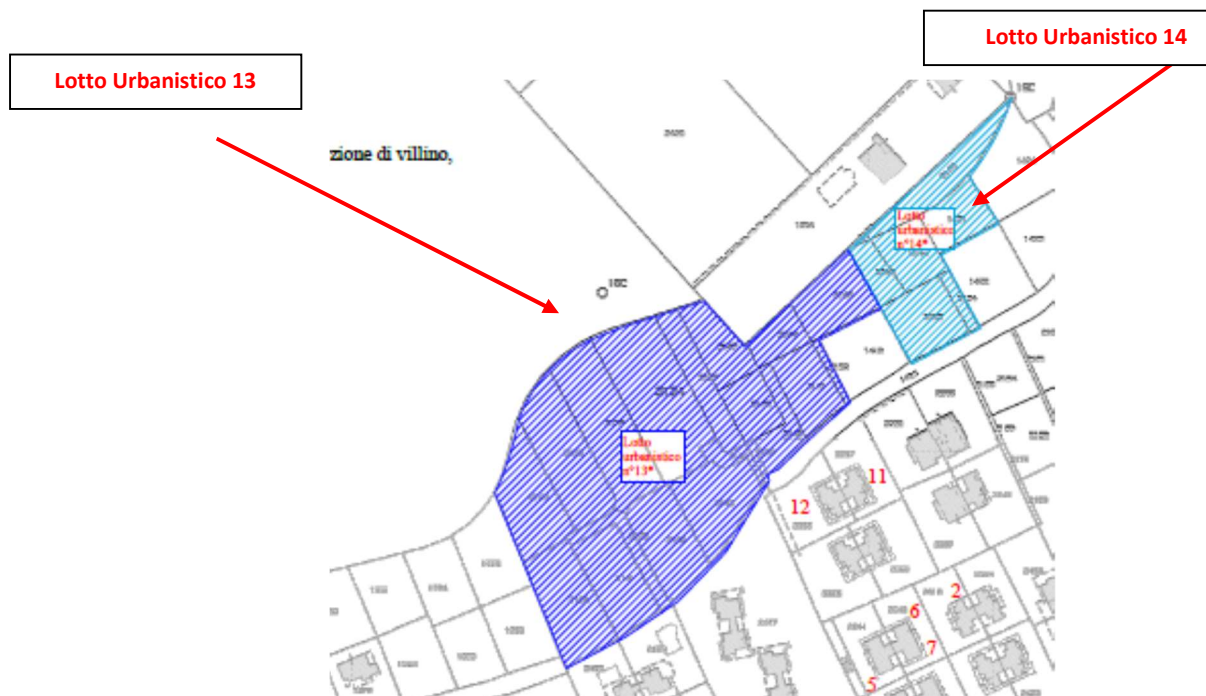
Per una puntuale descrizione, si rimanda alle schede specifiche descrittive dei suddetti sub-lotti.



Descrizione
-------------

Questi terreni edificabili si trovano nel lato Ovest della Capitale, in prossimità del Grande Raccordo Anulare (Uscita 33). Tale zona è denominata "Massimilla", oppure "Casal Lumbroso", in base ai nomi dalle strade principali del quartiere, che collegano la via Aurelia con il Grande Raccordo Anulare. Il tessuto urbanistico è caratterizzato da piccole palazzine e villette bifamiliari e quadrifamiliari.

L'area non è servita da attività commerciali che possono essere raggiunte anche tramite linee del trasporto pubblico su gomma. L'area del Consorzio "I Giardini di Pescaccio" confina con il noto parco acquatico *Hydromania*. L'accessibilità al complesso verrà migliorata con l'apertura al traffico di una nuova strada (opera a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria) che permetterà un collegamento più diretto con lo svincolo 33 del GRA.



#### Titolarità

I beni sopra descritti inseriti nel suddetto Lotto di Vendita risultano di proprietà (1/1) della Cooperativa Casale Lumbroso 93 in liquidazione coatta, con codice fiscale 04464111006, e sede legale in Roma al civico 19 di piazza Clemente Origo.

#### Confini

Catastralmente, il macro lotto di terreno è identificato nel Catasto Fabbricati nel Foglio 413, dalle Particelle sopra indicate e confina con:

- Distacco su particella 1994, distacco su particella 1385 e 1386, distacco su particella 1425 (strada consortile di lottizzazione), salvo altri.

#### Consistenza e corrispondenza catastale

A livello di superficie, il macrolotto è composto dalle seguenti particelle che complessivamente generano una superficie totale di mq 16.738,00 e una cubatura ammissibile pari a 2.925,00 mc edificabili:

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		
			Terreno edif. & viabilità Lotto 14	Particella	Estensione mq particella	Estensione mq subtotale			
24	14	1	Terreno edif. Residenziale	1421	484,00		450.00		
		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			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			

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dei terreni.

#### Stato Conservativo

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato che il terreno è incolto produttivo, classificato catastalmente come "seminativo". E' inserito in un contesto residenziale già totalmente urbanizzato a livello di infrastruttura primaria. Esso è confinante con villini già abitati e perciò richiede regolare manutenzione, sia per ragioni igieniche, sia per prevenire possibili incendi nei mesi estivi.

### **Parti Comuni**

Il macro lotto è all'interno dell'area gestita dal Consorzio "Giardini del Pescaccio" e gode delle parti comuni consortili rappresentate dalla viabilità, dalle aree verdi, recinzione, guardiania (non continua), parcheggi.

### **Servitù, Censo, Livello e Usi Civici.**

Non si rilevano servitù gravanti sull'immobile.

### **Stato di Occupazione**

I terreni risultano liberi da persone o cose.

### **Relazione Notarile con Certificato Ipotecario**

Per i surriferiti beni, si rimanda alla Relazione Notarile allegata al Rapporto Principale che elenca le formalità che gravano sugli immobili (Vedi All. 15).

### **Provenienze Ventennali**

Per i surriferiti beni, si rimanda alla Relazione Notarile allegata al Rapporto Principale. Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della verifica (Vedi All. 15).

La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla data della verifica risulta variata.

### **Formalità Pregiudizievoli**

Per entrambi i beni, si rimanda alla Relazione Notarile allegata al Rapporto Principale (Vedi All. 15).

### **Normativa Urbanistica**

I certificati urbanistici dei terreni sono stati inseriti nell'Allegato 14 del Rapporto Principale. Il Piano Regolatore Vigente (approvato con Del. del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016) classifica l'area interessata dall'immobile in oggetto come Città Consolidata T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (art. 44, 45, 48 delle N.T.A.).

Il terreno è compreso all'interno del perimetro della Convenzione G4 "Giardini del Pescaccio", stipulata dal Comune di Roma Capitale con il Consorzio "Giardini del Pescaccio" in data 15 Maggio 1996 (tramite rogito del notaio ██████████ trascritto il 28.05.1996 con n. 20088).

I lotti sono compresi nel Comparto Residenziale Z7 e coincidono con i lotti 13 & 14 previsti nella succitata Convenzione Urbanistica, eccetto la particella catastale 1418 di altra proprietà.

Tale Convenzione Urbanistica del Maggio 1996 è scaduta ma ancora efficace ai sensi dell'art. 24 (vedi perizia principale Punto 3 alla pag. 9). 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, interventi che potrebbero essere implementati anche tramite una procedura semplificata SCIA con nulla osta per la parte interessata dal vincolo archeologico.

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...”. Salvo future diverse decisioni urbanistiche del municipio di Roma Capitale, tale obbligo permane.

#### **Precedenti Procedure Edilizie**

Nel 2005, era già stato richiesto ed ottenuto il Permesso di Costruire n. 454 dell’11.05.2005 previo nulla osta della Soprintendenza Archeologica (prot. 3916 del 7.02.2006). Detto nulla osta venne ottenuto dopo esaustivi studi, scavi e rilievi nell’area delimitata come “Lotto Urbanistico 13” nella succitata Convenzione Urbanistica (Vedi All. 4). Per cause interne alla cooperativa ora in liquidazione, il suddetto Permesso di Costruire decadde per mancato avvio della fase di cantierizzazione nell’arco di un anno dalla data di emissione e ritiro del Permesso. Pertanto, basandosi sui precedenti scavi e rilievi, nonché sulle perimetrazioni allora definite per preservare i reperti, occorrerà richiedere ex novo un nuovo Nulla Osta archeologico secondo la procedura standard.

#### **Vincoli od Oneri Consortili**

L’immobile ricade all’interno del Consorzio dei Giardini del Pescaccio il quale ha curato la progettazione urbanistica e la successiva convenzione, realizzando le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ancora in fase di avanzato completamento. I ritardi sono stati causati dall’incertezza nelle decisioni politiche sulla destinazione d’uso dell’opera di urbanizzazione secondaria a scomputo (inizialmente destinata ad edificio scolastico, successivamente destinata ad ospitare nuova caserma dei Carabinieri ed ora si è in attesa di una nuova decisione politica sulla nuova destinazione d’uso, dopo il diniego dei Carabinieri). Inoltre, i ritardi sono stati causati dal contenzioso giudiziario in fase di imminente definizione presso la Cassazione per la mancata disponibilità dell’area di sedime della strada di collegamento diretto al GRA (svincolo 33), strada prevista nella Convenzione Urbanistica a completamento delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo. Tale ritardo potrebbe impattare sull’emissione del certificato di Agibilità per gli edifici completati.

Dai riscontri effettuati, il suddetto Consorzio “Giardini del Pescaccio” vanta dalla Cooperativa in liquidazione coatta “Casale Lumbroso 93” a r.l. un credito. Tale debito non è stato considerato nella presente perizia di stima, poiché tale debito non graverà sul Promissario Acquirente.

Trattandosi di terreni ineditati, non sono stati riscontrati vincoli od oneri condominiali.

#### **STIMA DEL LOTTO DI VENDITA**

In base ai criteri esposti in dettaglio nel rapporto principale della Perizia di Stima, nonché ai dati rilevati sul mercato di recenti compravendite, si può formulare la seguente ipotesi di stima.

La stima ha tenuto conto dei fattori correttivi per tenere conto dei parametri relativi alla panoramicità, alla luminosità, alla qualità del micro ambiente al contorno e all’accessibilità relativamente alle particelle interessate dalla presente perizia.

Inoltre, si è tenuto conto del vincolo archeologico (Vedi all. 4) presente su parte del lotto urbanistico 13, mitigato dal precedente nulla osta ottenuto dopo esaustivi scavi e rilievi congiunti con i tecnici della Soprintendenza, nonché dalla interferenza con l’elettrodotto ad alta tensione ma a bassa frequenza industriale ACEA (n.3DMA47 150 KW-50 Hz) i cui impatti sono stati riverificati alla luce della vigente

normativa che non è cambiata rispetto a quella dell'epoca del ritiro del Permesso di Costruire (vedi Allegato 11 della Perizia di Stima con nuova due diligence sull'impatto elettromagnetico a firma del perito Vidau).

Il suddetto macro lotto è stato anche disaggregato in (7+1) sub-lotti descritti nelle allegato schede.

- **Macro lotto di terreno edificabile (lotti 13 e 14 della Convenzione Urbanistica Giardini del Pescaccio") ubicato a Roma** in via Francesco Giacomo Tricomi 32, identificato negli atti interni della cooperativa come lotto 13 e 14 (sempre esclusa la particella 1418 di altra proprietà).

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			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				

Il più probabile valore di mercato del macro lotto sopra descritto nelle attuali condizioni è pari a:

**Euro 1.360.000,00 (unmilionetrecentosessantamila)**

Roma, 13 Ottobre 2020



**Le successive otto schede specifiche (7+1)** descrivono gli 8 micro lotti (dal 24 A al 24 imcompresi) che compongono il suddetto macro lotto di vendita n. 24.

Tali micro lotti costituiscono lotti funzionali che possono essere quindi venduti anche singolarmente con una vendita frazionata, allargando così la platea dei possibili acquirenti ad una clientela anche retail e diminuendo così il rischio di aste andate deserte.

Questa vendita frazionata potrebbe garantire prezzi più alti, come emerge dalle seguenti ulteriori stime eseguite sul singolo micro lotto.



## SUB-LOTTO 24 i

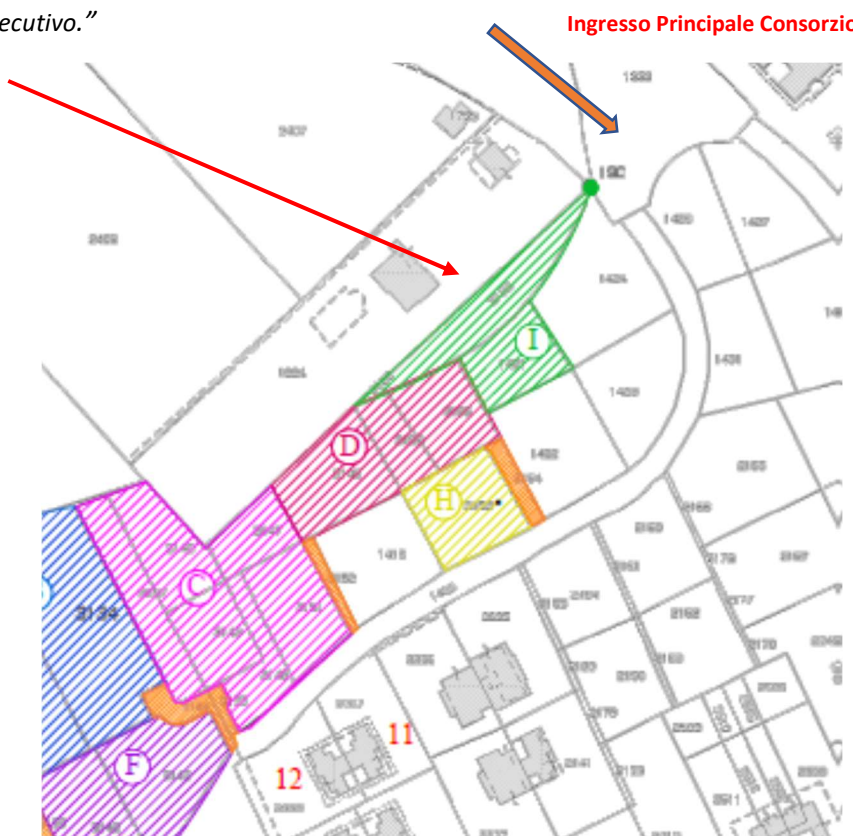
### *Terreno Edificabile con destinazione a Verde Privato Attrezzato*

Terreno edificabile ubicato a Roma in via Francesco Giacomo Tricomi 30-32, in prossimità dell'uscita 33 del GRA, con accesso da via Leonardo Fibonacci.

Le particelle incluse nel presente sub-lotto sono comprese nel Lotto urbanistico 14 così come meglio identificato negli atti della Convenzione urbanistica G4 "Giardini del Pescaccio" sottoscritta tra l'omonimo Consorzio e il comune di Roma Capitale, stipulata in data 15.05.1996 a rogito notaio dott.ssa Silvestra Giordano Cemmi rep. 24544 racc. 4728.

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, a fronte di una percentuale di completamento pari a circa il 90% delle opere previste in detta convenzione.

Tuttavia l'art. 24 della Convenzione Urbanistica stabilisce 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."*



Il terreno classificato come seminativo (incolto produttivo), risulta libero ed in stato di abbandono.

Per gli ulteriori parametri urbanistici e vincoli si rimanda alla Relazione Generale di stima, nonché ai relativi allegati (All. 14 per i Certificati di Destinazione Urbanistica e All. 15 per il Certificato notarile su trascrizioni e formalità). Detto micro lotto ricade relativamente alla particella 3132 nel sistema dei servizi e delle Infrastrutture per I servizi a verde privato attrezzato (art. 87 N.T.A. del Piano, e relativamente alla particella 1421 nel "Sistema insediativo Città consolidata: Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3. Non vi è alcuna attribuzione di cubatura residenziale, ma solo la eventuale cubatura risultante dalla

destinazione a Verde Privato Attrezzato (attrezzature sportive, spogliatoi, magazzini, e conseguenti servizi complementari quali bar, ristoro, mini-shop, servizi culturali e ricreativi, foresterie, alloggio custode).

Le particelle incluse in questo sub-lotto sono individuate catastalmente come segue:

Terreni in via Francesco Giacomo Tricomi 30-32 (Prop. Casale Lumbroso 93 SCRL in liq. coatta)								
Sublotti Vendita	Classificazione interna edifici Coop. 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
24i	Ve	Terreno edif. (484 mq)	1421	484,00		1.157,00	-	15.000,00
		Verde privato attrezzato	3132	673,00				35.000,00
							Subtotale	50.000,00

Questo sub lotto potrebbe essere accorpato con i circa 3mila mq del sub lotto di vendita 25, anch'essi destinati a Verde Privato Attrezzato, per poter generare infrastrutture più significative.

**Il più probabile valore di mercato del micro lotto sopra descritto nelle attuali condizioni è pari a:**

**Euro 50.000,00 (cinquantamila).**

Roma, 13 Ottobre 2020



