# Tribunale di Roma

IV Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Romolo CIUFOLINI

# PROC. 467/2025

## Promossa da:

***BANCA CREDITO ATTIVO S.P.A.***
*Codice fiscale: 00095310611*
*Rappresentata e difesa dall'Avv. Nicola Rocco di Torrepadula*
*Pec: n.rocco@pec.it*

## Contro:

*********

**Esperto Estimatore: Architetto Cristiana Pacchiarotti**

**Custode: Notaio Elisa Puglielli**

# RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA AGGIORNATA

(In sostituzione della precedente)

*Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. 3389114093 | pec: c.pacchiarotti@pec.archrm.it | email: cristipacchiarotti@gmail.com*



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pacchiarotti Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 467/2025 del R.G.E.

Municipio X

Lotti di terreno ubicati in loc. Infernetto (rif. Via Ermanno Wolf Ferrari)



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

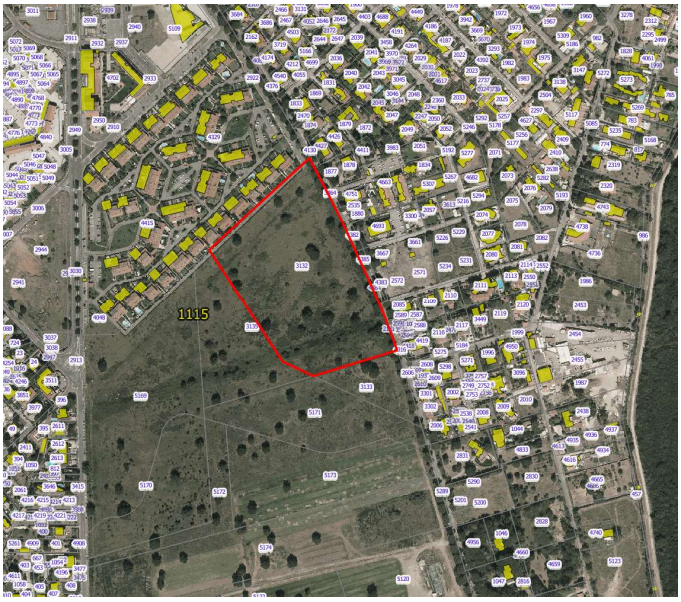
# INCARICO

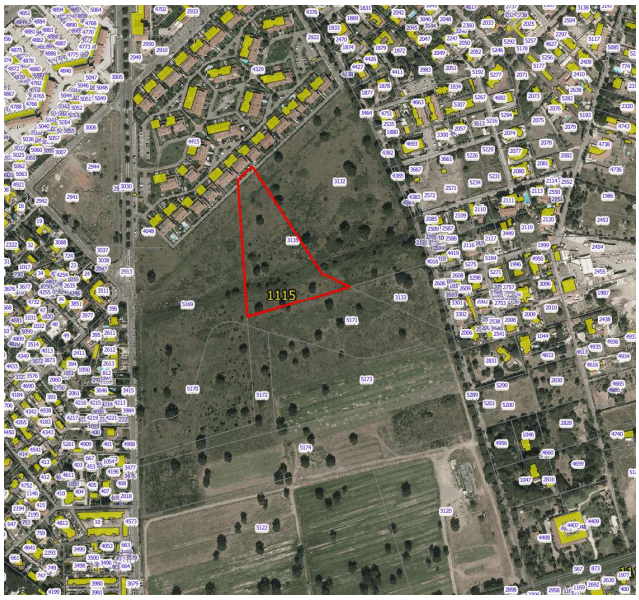
Il sottoscritto Arch. Pacchiarotti Cristiana, con studio in Via Gregorio VII - 00165 - Roma (RM), email cristipacchiarotti@gmail.com, PEC c.pacchiarotti@pec.archrm.it, Tel. 3389114093, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02.12.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Al fine di assolvere il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore, in seguito all' avviso al debitore esecutato, da parte del Custode nominato, ha effettuato l'accesso presso l'immobile pignorato nella data del 28.01.2026 ed ha proceduto alle verifiche metriche e fotografiche. Sulla base degli elementi raccolti durante il sopralluogo, dopo aver verificato la documentazione agli atti ed effettuato le visure presso la Conservatoria di Roma 1, gli uffici del Catasto, l'Ufficio Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, espone il risultato del lavoro svolto.

# PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Ermanno Wolf Ferrari (Coord. Geografiche: 41,74692°N12,37873°E) – F.1115 part.3132
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Ermanno Wolf Ferrari (Coord. Geografiche: 41,74692°N12,37873°E) – F,1115 part.3135




*Stralcio Web.Gis*

# DESCRIZIONE

**BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI
**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

**SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI:** I beni in esame sono due terreni avente una destinazione urbanistica, secondo il vigente P.R.G. di Roma Capitale, classificata come "Servizi pubblici di livello urbano", ubicati in località Infernetto in prossimità di Via Ermanno Wolf Ferrari. Le aree si presentano incolte, con presenza di vegetazione spontanea, costituita da essenze arbustive e alberature di media grandezza, senza evidenza di sistemazioni agronomiche o interventi di urbanizzazione interna.

**IL QUARTIERE E L' URBANISTICA:** Dal punto di vista urbanistico-territoriale, i terreni ricadono nel quartiere Infernetto, appartenente al Municipio Roma X di Roma Capitale. Il quartiere è localizzato nel settore sud-occidentale del territorio comunale, sul lato orientale della Via Cristoforo Colombo, in posizione esterna al Grande Raccordo Anulare, tra il quartiere EUR e il litorale di Ostia. L'ambito territoriale comprende le aree di Castel Fusano e dell'Infernetto, ed è caratterizzato dalla prossimità a rilevanti elementi ambientali e infrastrutturali, quali la Pineta di Castel Fusano, estesa fino alla fascia costiera, e la Tenuta Presidenziale di Castel Porziano. L'Infernetto si è sviluppato prevalentemente come quartiere residenziale a bassa densità edilizia, in attuazione di specifici strumenti urbanistici attuativi; il tessuto urbano risulta tuttora interessato da interventi di qualificazione urbana e potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con progressiva infrastrutturazione delle reti viarie, idriche, fognarie ed energetiche.

**I COLLEGAMENTI:** Dal punto di vista dei collegamenti infrastrutturali, l'area è servita principalmente dalla Via Cristoforo Colombo, che costituisce uno dei principali assi di collegamento tra il centro di Roma e il litorale di Ostia, nonché dal Grande Raccordo Anulare (G.R.A.), che garantisce l'accessibilità alle principali direttrici autostradali e alla rete viaria primaria metropolitana. Ulteriori collegamenti sono assicurati dalla rete viaria locale (Via Ermanno Wolf Ferrari, Via di Castel Fusano, Via del Canale della Lingua), che connette il quartiere alle aree limitrofe di Casal Palocco, Axa, Ostia Antica ed EUR. Per quanto riguarda il trasporto pubblico, la zona è servita da linee di autobus ATAC che collegano l'Infernetto alle stazioni della Metromare (Roma–Lido), in particolare alla stazione di Ostia Antica e di Acilia, nonché al nodo intermodale dell'EUR.

**I SERVIZI:** In relazione ai servizi e alle attrezzature urbane, il quartiere dispone di infrastrutture scolastiche (scuole dell'infanzia, primarie e secondarie), attrezzature sportive, presidi sanitari di base, esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita, oltre a spazi verdi pubblici e aree attrezzate. La prossimità al Parco di Castel Fusano e alle aree naturalistiche limitrofe conferisce inoltre un elevato valore ambientale e paesaggistico al contesto territoriale.

*Foto del quartiere*

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



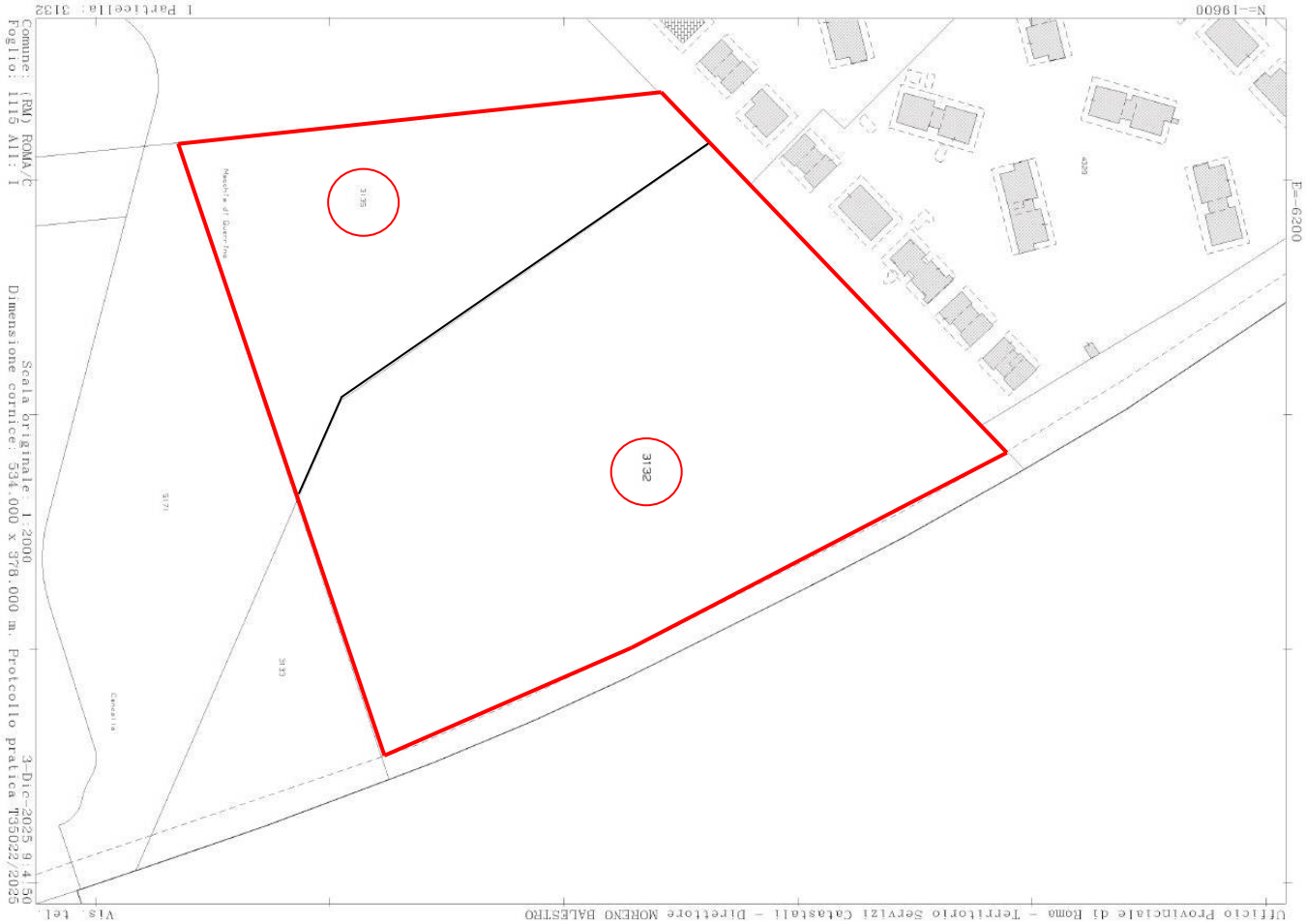
Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Ermanno Wolf Ferrari – F.1115 part.3132
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Ermanno Wolf Ferrari - F.1115 part.3135




*Estratto di mappa*

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI – F.1115 PART.3132

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3135



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

Si rappresenta che in seguito alla verifica del fascicolo agli atti e dopo aver effettuato un riscontro con il Custode nominato, la documentazione risulta completa.

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI – F.1115 PART.3132

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI – F.1115 PART.3135

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- *********

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- *********

<u>Il debitore esecutato è una società</u>

Camera di Commercio Roma

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di ROMA

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

*In questa pagina e nei riquadri riassuntivi posti all'inizio di ciascun paragrafo, viene esposto un estratto delle informazioni presenti in visura che non può essere considerato esaustivo, ma che ha puramente uno scopo di sintesi*

**VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI CAPITALE**

*********

*********

*Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.*

**DATI ANAGRAFICI**

| | |
|---|---|
| Indirizzo Sede legale | ********* |
| Domicilio digitale/PEC | ********* |
| Numero REA | |
| Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese | |
| Partita IVA | |
| Forma giuridica | |
| Data atto di costituzione | |
| Data iscrizione | |
| Procedure in corso | |
| Data ultimo protocollo | |
| Liquidatore | |

*Stralcio visura Camera di Commercio*



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

## CONFINI

### **BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3132

Come indicato nell'atto di compravendita del Notaio Pasquini Mariangela Rep.724 del 26.07.2016, i due lotti di terreno in esame vengono così descritti: ********* *come sopra rappresentata, vende a* ********* ********* *, che come sopra rappresentata accetta e acquista, la piena proprietà dell'Area e, pertanto, la piena proprietà del terreno non edificabile sito in Roma (RM), località "Infernetto", ricompreso nell'ambito del Programma di Intervento Urbanistico "La Macchia di Guerrino - Infernetto", della superficie catastale complessiva di mq 65.365 (sessantacinquemilatrecentosessantacinque); confinante, nell'insieme, con particelle 3133, 5171 e 4329 del foglio 1115, salvi altri; identificata in N.C.T. del Comune di Roma alla Sezione C, foglio 1115:*
*. particella 3132, qualità bosco ceduo, classe 3, ha 4 are 58 ca 70, R.D. Euro 23,69, R.A. Euro 7,15;*
*. particella 3135, qualità bosco ceduo, classe 3, ha 1 are 94 ca 95, R.D. Euro 10,07, R.A. Euro 3,02;..."*

Prendendo come riferimento l'Estratto di mappa, il lotto di terreno in esame confina a Nord-Est con Via Ermanno Wolf Ferrari, a Sud-Est con particella 3133, a Sud-Ovest con particella 3135

### **BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3135

Come indicato nell'atto di compravendita del Notaio Pasquini Mariangela Rep.724 del 26.07.2016, i due lotti di terreno in esame vengono così descritti: ********* *come sopra rappresentata, vende a* ********* ********* *che come sopra rappresentata accetta e acquista, la piena proprietà dell'Area e, pertanto, la piena proprietà del terreno non edificabile sito in Roma (RM), località "Infernetto", ricompreso nell'ambito del Programma di Intervento Urbanistico "La Macchia di Guerrino - Infernetto", della superficie catastale complessiva di mq 65.365 (sessantacinquemilatrecentosessantacinque); confinante, nell'insieme, con particelle 3133, 5171 e 4329 del foglio 1115, salvi altri; identificata in N.C.T. del Comune di Roma alla Sezione C, foglio 1115:*
*. particella 3132, qualità bosco ceduo, classe 3, ha 4 are 58 ca 70, R.D. Euro 23,69, R.A. Euro 7,15;*
*. particella 3135, qualità bosco ceduo, classe 3, ha 1 are 94 ca 95, R.D. Euro 10,07, R.A. Euro 3,02;..."*

Prendendo come riferimento l'Estratto di mappa il lotto di terreno in esame confina a Nord-Est con particella 3132, a Sud-Est con particella 5171, a Sud-Ovest con particella 5169

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3132

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Terreno | 45.870,00 mq | 45.870,00 mq | 1 | 45.870,00 mq | | |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **45.870,00 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **45.870,00 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

N.B. Si rappresenta che la consistenza del bene oggetto di pignoramento è stata dedotta dalla visura catastale e dall'estratto di mappa rilevando una discrepanza rispetto a quanto riportato nella visura catastale. Si precisa tuttavia che non sono stati eseguiti rilievi strumentali dell'area e che la discrepanza è stata dedotta dalla sovrapposizione planimetrica degli elaborati in mio possesso.

## **BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3135

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Terreno | 19.495,00 mq | 19.495,00 mq | 1 | 19.495,00 mq | | |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **19.495,00 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **19.495,00 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B. Si rappresenta che la consistenza del bene oggetto di pignoramento è stata dedotta dalla visura catastale e dall'estratto di mappa rilevando una discrepanza rispetto a quanto riportato nella visura catastale. Si precisa tuttavia che non sono stati eseguiti rilievi strumentali dell'area e che la discrepanza è stata dedotta dalla sovrapposizione planimetrica degli elaborati in mio possesso.

# CRONISTORIA DATI CATASTALI

## **BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3132

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **24/08/1990** al **01/10/1990** | ********* ) | Catasto **Terreni**<br>Fg. 1115, Part. 1043<br>Qualità Bosco ceduo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 152000<br>Reddito dominicale € 78,50<br>Reddito agrario € 23,55 |
| Dal **13/10/1994** al **24/08/1990** | ********* ) | Catasto **Terreni**<br>Fg. 1115, Part. 2900<br>Qualità Bosco ceduo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 128567<br>Reddito dominicale € 66,40<br>Reddito agrario € 19,92 |
| Dal **25/07/1995** al **13/10/1994** | ********* | Catasto **Terreni**<br>Fg. 1115, Part. 2930<br>Qualità Bosco ceduo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 52800<br>Reddito dominicale € 27,27<br>Reddito agrario € 8,18 |
| Dal **25/07/1995** al **26/07/2016** | ********* | Catasto **Terreni**<br>Fg. 1115, Part. 3132<br>Qualità Bosco ceduo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 45870 |



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

| | | |
|---|---|---|
| | | Reddito dominicale € 23,69<br>Reddito agrario € 7,11 |

Si rappresenta che dalla visura storica catastale, all'impianto meccanografico il lotto di terreno era intestato a *********

Come si evince dalla visura storica catastale, il lotto di terreno originario è stato frazionato prima nella part. 2900 (FRAZIONAMENTO del 24/08/1990 in atti dal 27/01/1994 (n. 6137.7/1990)) poi nella part. 2930 (FRAZIONAMENTO in atti dal 13/10/1994 (n.8721.2/1990)) ed infine nella particella attuale 3132 oggetto di pignoramento (FRAZIONAMENTO del 25/07/1995 in atti dal 13/12/1995 (n. 5499.1/1995))

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## **BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3135

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **24/08/1990** al **25/07/1995** | ********* | Catasto **Terreni**<br>Fg. 1115, Part. 2895<br>Qualità Bosco ceduo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 137200<br>Reddito dominicale € 70,86<br>Reddito agrario € 21,26 |
| Dal **01/10/1990** al **24/08/1990** | *********<br>) | Catasto **Terreni**<br>Fg. 1115, Part. 1049<br>Qualità Bosco ceduo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 349344<br>Reddito dominicale € 180,42<br>Reddito agrario € 54,13 |
| Dal **25/07/1995** al **26/07/2016** | ********* | Catasto **Terreni**<br>Fg. 1115, Part. 3135<br>Qualità Bosco ceduo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 19495<br>Reddito dominicale € 10,07<br>Reddito agrario € 3,02 |

Si rappresenta che dalla visura storica catastale, all'impianto meccanografico il lotto di terreno era intestato a:*********

Come si evince dalla visura storica catastale, il lotto di terreno originario è stato frazionato prima nella part.2895 (FRAZIONAMENTO del 24/08/1990 in atti dal 07/10/1991 (n. 6137.5/1990)) poi nella particella attuale 3135 oggetto di pignoramento (FRAZIONAMENTO del 25/07/1995 in atti dal 13/12/1995 (n. 5499.2/1995))

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

## **BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3132



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 1115 | 3132 | | | | Bosco ceduo | 3 | 45870 | 23,69 € | 7,11 € | |

### *Corrispondenza catastale*

In seguito al sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode nominato, è stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale, senza evidenza di difformità planimetriche o sconfinamenti rispetto alla rappresentazione cartografica ufficiale. Tuttavia dalla visura catastale il terreno risulta classificato come "bosco ceduo" e in occasione del sopralluogo effettuato sul posto, è stato possibile rilevare che il fondo non presenta attualmente caratteristiche riconducibili ad un vero e proprio bosco ceduo, risultando invece coperto prevalentemente da vegetazione spontanea di tipo erbaceo e arbustivo (sterpaglie e macchia spontanea), con assenza di un soprassuolo arboreo organizzato tipico delle superfici forestali. Pertanto la classificazione catastale non appare pienamente rappresentativa dello stato attuale del terreno, che si presenta sostanzialmente incolto e privo di una gestione forestale effettiva.

Lungo il confine prospiciente la sede stradale sono presenti esemplari arborei di pino, presumibilmente appartenenti alle specie tipiche della Pineta litoranea romana, che contribuiscono alla caratterizzazione paesaggistica del lotto e costituiscono elemento vegetazionale di pregio ambientale. Non si rilevano, allo stato del sopralluogo, opere edilizie, recinzioni permanenti, infrastrutture o manufatti di qualsiasi natura all'interno del lotto, né evidenze di utilizzo agricolo o antropico del suolo.

*Foto del terreno*



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

## **BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3135

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 1115 | 3135 | | | | Bosco ceduo | 3 | 19495 | 10,07 € | 3,02 € | |

### *Corrispondenza catastale*

In seguito al sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode nominato, è stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale, senza evidenza di difformità planimetriche o sconfinamenti rispetto alla rappresentazione cartografica ufficiale. Tuttavia dalla visura catastale il terreno risulta classificato come "bosco ceduo" e in occasione del sopralluogo effettuato sul posto, è stato possibile rilevare che il fondo non presenta attualmente caratteristiche riconducibili ad un vero e proprio bosco ceduo, risultando invece coperto prevalentemente da vegetazione spontanea di tipo erbaceo e arbustivo (sterpaglie e macchia spontanea), con assenza di un soprassuolo arboreo organizzato tipico delle superfici forestali. Pertanto la classificazione catastale non appare pienamente rappresentativa dello stato attuale del terreno, che si presenta sostanzialmente incolto e privo di una gestione forestale effettiva. Non si rilevano, allo stato del sopralluogo, opere edilizie, recinzioni permanenti, infrastrutture o manufatti di qualsiasi natura all'interno del lotto, né evidenze di utilizzo agricolo o antropico del suolo.

Si rappresenta che il lotto di terreno è intercluso in quanto è possibile accedervi dalla Via Ermanno Wolf Ferrari, attraversando altri lotti di terreno.

*Foto del terreno*



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

## PRECISAZIONI

**BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI – F.1115 PART.3132

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3135

Si rappresenta che i lotti di terreno in esame, come individuato nell'elaborato gestionale G8 – "Standard Urbanistici", risultano classificati con destinazione a "Servizi pubblici di livello urbano", con previsione di assoggettamento a procedimento espropriativo. In termini sostanziali, ciò comporta che, qualora il Comune di Roma Capitale ritenesse necessario realizzare sull'area in oggetto opere o attrezzature pubbliche di livello urbano, il bene potrebbe essere sottoposto a espropriazione per pubblica utilità, secondo le procedure e nei limiti previsti dalla normativa vigente.

## PATTI

**BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI – F.1115 PART.3132

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3135

Non risultano contratti di locazione in essere

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3132

Il bene in esame è un lotto di terreno in cui sono presenti sterpaglie e arbusti di altezza media. Il lotto di terreno identificato catastalmente alla part. 3132, confina con la strada sulla quale sono presenti dei pini. A causa della scarsa manutenzione del verde, alcuni pini del fronte stradale sono caduti sulla carreggiata stradale. E' infatti presente un verbale di sequestro da parte del Comando dei Vigili del fuoco di Roma del 10.11.2023, ed un successivo decreto di dissequestro e restituzione dell'area delimitata del 17.01.2023.

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3135

Il bene in esame è un lotto di terreno in cui sono presenti sterpaglie e arbusti di altezza media. Lo stesso risulta incolto.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI – F.1115 PART.3132

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3135

Non sono presenti parti comuni

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI – F.1115 PART.3132

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3135



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, acquisito in data 16.12.2025, nonché dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, non risultano gravare sui due lotti di terreno oggetto di stima, servitù, censi, livelli o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3132

Il bene oggetto di stima individuato catastalmente alla particella 3132, presenta affaccio sul lato di maggiore estensione lungo Via Ermanno Wolf Ferrari, dalla quale risulta direttamente accessibile. L'area è delimitata sul fronte stradale mediante recinzione costituita da paletti in legno di castagno infissi nel terreno e rete metallica, in cattive condizioni manutentive. Su uno dei lati longitudinali il lotto confina con un'area ricompresa in una lottizzazione limitrofa ed è separato da un muretto di delimitazione in muratura, idoneo a individuare con chiarezza il confine materiale. I restanti lati non risultano materialmente recintati o delimitati da opere stabili, confinando con terreni di proprietà di terzi, verosimilmente di analoga destinazione. Dal punto di vista morfologico il terreno si presenta sostanzialmente pianeggiante, con andamento altimetrico regolare e senza evidenti dislivelli o opere di sistemazione. Allo stato attuale l'area risulta incolta, caratterizzata da vegetazione spontanea costituita prevalentemente da essenze erbacee a sviluppo basso, presenza diffusa di cespugli e alberature di medio fusto tipiche della zona. Non si rileva la presenza di coltivazioni in atto, né di sistemazioni agrarie organizzate. Il lotto è privo di viabilità interna, strade sterrate o tracciati carrabili stabilizzati; non risultano presenti manufatti, impianti, allacci o opere di urbanizzazione interne. L'area si configura pertanto come terreno libero, non edificato e non urbanizzato, inserito in un contesto prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia, caratteristico del quadrante dell' Infernetto.

### **BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3135

Il bene oggetto di stima è un terreno intercluso, infatti è possibile accedervi dalla strada principale (Via Ermanno Wolf Ferrari) attraversando gli altri lotti. Si presenta di forma regolare; su uno dei lati longitudinali il lotto confina con un'area ricompresa in una lottizzazione limitrofa ed è separato da un muretto di delimitazione in muratura, idoneo a individuare con chiarezza il confine materiale. I restanti lati non risultano materialmente recintati o delimitati da opere stabili, confinando con terreni di proprietà di terzi, verosimilmente di analoga destinazione. Dal punto di vista morfologico il terreno si presenta sostanzialmente pianeggiante, con andamento altimetrico regolare e senza evidenti dislivelli o opere di sistemazione. Allo stato attuale l'area risulta incolta, caratterizzata da vegetazione spontanea costituita prevalentemente da essenze erbacee a sviluppo basso, presenza diffusa di cespugli e alberature di medio fusto tipiche della zona. Non si rileva la presenza di coltivazioni in atto, né di sistemazioni agrarie organizzate. Il lotto è privo di viabilità interna, strade sterrate o tracciati carrabili stabilizzati; non risultano presenti manufatti, impianti, allacci o opere di urbanizzazione interne. L'area si configura pertanto come terreno libero, non edificato e non urbanizzato, inserito in un contesto prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia, caratteristico del quadrante dell'Infernetto.



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

*Stralcio Google maps*

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI – F.1115 PART.3132

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3135

I beni in esame risultano liberi e nella disponibilità della Società debitrice.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3132

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **01/10/1990** al **26/07/2016** | ********* 1/1 | **Atto di fusione** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Pietro Mazza | 01/10/1990 | 43069 | 14764 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Conservatoria di Roma 1 | 04/10/1990 | 80835 | 45512 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **26/07/2016** al **10/02/2026** | ********* | **Atto di compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Mariangela Pasquini | 26/07/2016 | 724 | 500 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Conservatoria di Roma 1 | 26/07/2016 | 87551 | 60374 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rappresenta che è stati acquisito anche il seguente atto per la verifica della continuità delle trascrizioni: Atto di compravendita del Notaio Schillaci Ventura Rep.778496 del 04.07.1968, con il quale la ********* *********, acquista l'appezzamento di terreno (di cui i beni oggetto di pignoramento) dalla********* in accomandita semplice.

L'atto di provenienza è stato acquisito e sarà depositata agli atti

## **BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3135

| **Periodo** | **Proprietà** | **Atti** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **01/10/1990** al **26/07/2016** | ********* /1 | **Atto di fusione** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Pietro Mazza | 01/10/1990 | 43069 | 14764 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Conservatoria di Roma 1 | 04/10/1990 | 80835 | 45512 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **26/07/2016** al | ********* * | **Atto di compravendita** | | | |



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **10/02/2026** | ********* | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Mariangela Pasquini | 26/07/2016 | 724 | 500 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Conservatoria di Roma 1 | 26/07/2016 | 87551 | 60374 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rappresenta che è stati acquisito anche il seguente atto per la verifica della continuità delle trascrizioni: Atto di compravendita del Notaio Schillaci Ventura Rep.778496 del 04.07.1968, con il quale la ********* ********* , acquista l'appezzamento di terreno (di cui i beni oggetto di pignoramento) dalla********* accomandita semplice.

L'atto di provenienza è stato acquisito e sarà depositata agli atti

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3132

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
  Iscritto a Roma il 26/07/2016
  Reg. gen. 87552 - Reg. part. 15059
  Importo: € 30.000.000,00
  A favore di: BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
  Contro:*********
  Capitale: € 15.000.000,00
  Percentuale interessi: 1,50 %
  Rogante: Notaio Pasquini Mariangela
  Data: 26/07/2016
  N° repertorio: 726
  N° raccolta: 502



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
  Iscritto a Roma il 29/05/2017
  Reg. gen. 62115 - Reg. part. 11058
  Importo: € 30.000.000,00
  A favore di: BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
  Contro*********
  Capitale: € 15.000.000,00
  Percentuale interessi: 5,20 %
  Rogante: Notaio Mazza Pietro
  Data: 26/05/2017
  N° repertorio: 120008
  N° raccolta: 46299
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma il 03/12/2018
  Reg. gen. 139353 - Reg. part. 25621
  Importo: € 2.590.207,46
  A favore di BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
  Contro:*********
  Capitale: € 1.295.103,73
  Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
  Data: 30/11/2018
  N° repertorio: 3418
  N° raccolta: 2018
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma il 18/02/2022
  Reg. gen. 19438 - Reg. part. 3460
  Importo: € 1.061.892,84
  A favore di: Agenzia delle Entrate Riscossione
  Contro:*********
  Capitale: € 530.946,42
  Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
  Data: 17/02/2022
  N° repertorio: 18493
  N° raccolta: 9722
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ipoteca della riscossione
  Iscritto a Roma il 28/09/2023
  Reg. gen. 116260 - Reg. part. 18186
  Importo: € 70.115,82
  A favore di:*********
  Contro:*********
  Capitale: € 35.057,91
  Rogante:*********
  Data: 22/09/2023
  N° repertorio: 848
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento Ente
  Iscritto a Roma il 02/05/2025
  Reg. gen. 55118 - Reg. part. 10027
  Importo: € 348.043,28
  A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

Contro*********
Capitale: € 174.021,64
Rogante: AGENZIA!DELLE!ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 30/04/2025
N° repertorio: 26314
N° raccolta: 9725

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento Ente
  Iscritto a Roma il 07/05/2025
  Reg. gen. 57048 - Reg. part. 10477
  Importo: € 635.147,16
  A favore di: Agenzia delle Entrate Riscossione
  Contro:*********
  Capitale: € 317.573,58
  Rogante: AGENZIA!DELLE!ENTRATE-RISCOSSIONE
  Data: 06/05/2025
  N° repertorio: 26370
  N° raccolta: 9725

***Trascrizioni***

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/05/2025
  Reg. gen. 63684 - Reg. part. 46797
  A favore di BANCA CREDITO ATTIVO S.P.A.
  Contro*********

***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad. mentre per le ipoteche giudiziali € 94,00 cad. a cui va sommato la percentuale dello 0,5, sull'importo dell'ipoteca.

## **BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3135

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
  Iscritto a Roma il 26/07/2016
  Reg. gen. 87552 - Reg. part. 15059
  Importo: € 30.000.000,00
  A favore di: BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
  Contro*********
  Capitale: € 15.000.000,00
  Percentuale interessi: 1,50 %
  Rogante: Notaio Pasquini Mariangela
  Data: 26/07/2016



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

N° repertorio: 726
N° raccolta: 502

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
  Iscritto a Roma il 29/05/2017
  Reg. gen. 62115 - Reg. part. 11058
  Importo: € 30.000.000,00
  A favore di: BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
  Contro:*********
  Capitale: € 15.000.000,00
  Percentuale interessi: 5,20 %
  Rogante: Notaio Mazza Pietro
  Data: 26/05/2017
  N° repertorio: 120008
  N° raccolta: 46299
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma il 03/12/2018
  Reg. gen. 139353 - Reg. part. 25621
  Importo: € 2.590.207,46
  A favore di: BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
  Contro:*********
  Capitale: € 1.295.103,73
  Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
  Data: 30/11/2018
  N° repertorio: 3418
  N° raccolta: 2018
- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma il 18/02/2022
  Reg. gen. 19438 - Reg. part. 3460
  Importo: € 1.061.892,84
  A favore di: Agenzia delle Entrate Riscossione
  Contro:*********
  Capitale: € 530.946,42
  Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
  Data: 17/02/2022
  N° repertorio: 18493
  N° raccolta: 9722
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ipoteca della riscossione
  Iscritto a Roma il 28/09/2023
  Reg. gen. 116260 - Reg. part. 18186
  Importo: € 70.115,82
  A favore di:*********
  Contro:*********
  Capitale: € 35.057,91
  Rogante:*********
  Data: 22/09/2023
  N° repertorio: 848
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento Ente
  Iscritto a Roma il 02/05/2025
  Reg. gen. 55118 - Reg. part. 10027



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

Importo: € 348.043,28
A favore di: Agenzia delle Entrate Riscossione
Contro:*********
Capitale: € 174.021,64
Rogante: AGENZIA!DELLE!ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 30/04/2025
N° repertorio: 26314
N° raccolta: 9725

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento Ente
  Iscritto a Roma il 07/05/2025
  Reg. gen. 57048 - Reg. part. 10477
  Importo: € 635.147,16
  A favore di: Agenzia delle Entrate Riscossione
  Contro:*********
  Capitale: € 317.573,58
  Rogante: AGENZIA!DELLE!ENTRATE-RISCOSSIONE
  Data: 06/05/2025
  N° repertorio: 26370
  N° raccolta: 9725

***Trascrizioni***

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 21/05/2025
  Reg. gen. 63684 - Reg. part. 46797
  A favore di: BANCA CREDITO ATTIVO S.P.A.
  Contro:*********

***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad. mentre per le ipoteche giudiziali € 94,00 cad. a cui va sommato la percentuale dello 0,5, sull'importo dell'ipoteca.

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3132

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3135

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera C.C. n. 18 del 2008, classifica l'area "**Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi: servizi pubblici di livello urbano".** Le aree per Servizi pubblici si articolano in aree per Servizi pubblici di livello urbano ed aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Esse sono destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici rispettivamente di interesse comunale o sovracomunale e di interesse locale, come specificati negli articoli 84 e 85 : *"... Le aree su cui tali servizi non siano già stati realizzati e che non siano già di proprietà di Enti pubblici, o comunque istituzionalmente preposti alla realizzazione e/o gestione dei servizi di cui al comma 1, sono preordinate alla acquisizione pubblica da parte del Comune o di altri soggetti qualificabili quali beneficiari o promotori dell'esproprio, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c) e d), del DPR n. 327/2001. 5. Le*



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

*aree di cui al comma 2 sono acquisite tramite espropriazione per pubblica utilità, ai sensi del DPR n. 327/2001, ovvero, nei casi e con le modalità espressamente previste dall'art. 22, mediante cessione compensativa…"*

In relazione alla Tavole dei vincoli del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale), l'area ricade in: Tav. A – Paesaggio agrario di continuità; Tav. B Aree urbanizzate del PTPR, Tav. C –Schema del piano regionale dei Parchi areali

È stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 16.12.2025, dal quale si evince che l'area:
*"… distinta nel Catasto del Comune al foglio 1115 particelle 3132, 3135, evidenziata sull'estratto catastale allegato alla richiesta, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e nella successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo, ricade:*
*- nell'elaborato prescrittivo "3. Sistemi e Regole (scala 1:10.000 – foglio 24)" nella componente "Servizi pubblici di livello urbano" dei Servizi pubblici del Sistema dei servizi e delle infrastrutture e degli impianti disciplinata ai sensi degli artt. 83, 84 delle NTA vigenti;*
*- nell'elaborato prescrittivo "4. Rete Ecologica (scala 1:10.000 – foglio 24)": non risulta ricadere in alcuna componente;*
*- nell'elaborato gestionale G1. "Carta per la Qualità (scala 1:10.000 – foglio 24)", di cui alla Deliberazione di A.C. n.60 del 27.06.2024, non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g) ai sensi dell'art. 16, comma 1, delle NTA vigenti;*
*- nell'elaborato gestionale G8."Standard Urbanistici (scala 1:10.000 – foglio 24)": è classificata* ***Servizi pubblici di livello urbano: Esproprio Città consolidata/altro.***
*…*
*Si precisa che ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l'area non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco.*

*Si precisa altresì che l'area non risulta censita negli allegati relativi alla "Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008)…"*

**Piano Regolatore Generale**

Legenda

**Sistemi e Regole 1:10000**

**COMPONENTE:** Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Servizi pubblici di livello urbano

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:**

Art.83

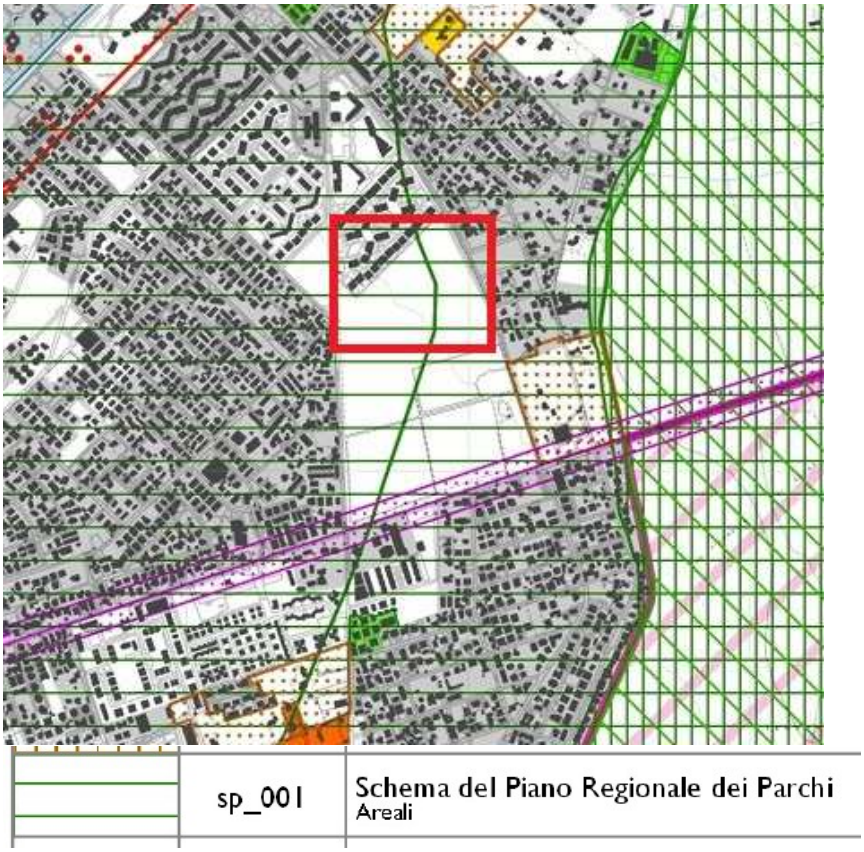
Art.84



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

**<u>Piano Territoriale Pesaggistico Regionale</u>**

**Tav.C**




## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3132

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3135

I beni in esame sono due lotti di terreno ubicati nel quartiere Infernetto, in loc. Macchia di Guerrino.
È stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 16.12.2025, dal quale si evince che l'area: ricade, nell'elaborato prescrittivo "3. Sistemi e Regole" (scala 1:10.000 – foglio 24), nella componente "Servizi pubblici di livello urbano" del Sistema dei Servizi, delle Infrastrutture e degli Impianti, disciplinata ai sensi degli artt. 83 e 84 delle NTA vigenti e nell'elaborato gestionale G8 "Standard Urbanistici" (scala 1:10.000 – foglio 24), è classificata come **<u>"Servizi pubblici di livello urbano: Esproprio – Città consolidata/altro".</u>**

<u>Tale classificazione comporta, in linea generale, la previsione di un vincolo preordinato all'esproprio qualora l'Amministrazione ritenga di dover realizzare attrezzature o opere pubbliche di interesse urbano, con conseguente compressione delle facoltà edificatorie dirette del privato sino alla definizione dell'assetto attuativo.</u>
**<u>Si sottolinea, pertanto, che i beni oggetto di pignoramento mantengono natura privata, risultando gravati esclusivamente da un vincolo limitativo dell'edificabilità e da un vincolo di esproprio, derivante dalla destinazione urbanistica prevista dal Piano Regolatore Generale</u>**.



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

Da verifiche eseguite presso i competenti uffici del PAU (Pianificazione Attuativa Urbanistica), è emerso che i lotti ricadono all'interno della lottizzazione denominata "Macchia Guerrino". Dalla Relazione tecnica agli atti risulta che l'intervento urbanistico prevede la ricollocazione di volumetrie provenienti dal comprensorio E1 Tor Marancia e dal comprensorio F1 Monte Arsiccio, nell'ambito di un disegno complessivo di riequilibrio insediativo. L'intervento, pur insistendo su area classificata nel Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture con destinazione a "Servizi pubblici di livello urbano", è stato oggetto di proposta urbanistica approvata dal Consiglio Municipale in data 13 novembre 2010 (prot. 92040). Il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprensive di parcheggi pubblici e privati, e la realizzazione di un complesso scolastico.

I lotti di terreno sono disciplinati dagli artt. 83 e 84 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'accordo di programma così come definito dall'art. 34 del DL 267/2000 rappresenta: "*...per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di comuni, di province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, o comunque di due o più tra i soggetti predetti, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera o sugli interventi o sui programmi di intervento, promuove la conclusione di un* ***accordo di programma****, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento...*"

Dalla documentazione acquisita risulta che l'iter amministrativo del piano di lottizzazione si è arrestato nel 2013. È infatti presente una relazione conclusiva del Comune di Roma (prot. n. 57771 del 03.06.2013), relativa alla Conferenza di Servizi e all'acquisizione dei pareri degli Enti coinvolti, nella quale si dà atto che, in considerazione della nota prot. 21440 del 23.10.2012, della Delibera del Consiglio Municipale prot. 92040/2012 e dei pareri favorevoli espressi con prescrizioni, gli elaborati sarebbero stati oggetto di successiva Delibera di Indirizzo al Sindaco. **Allo stato attuale, tale Delibera conclusiva non risulta adottata; pertanto, il piano di lottizzazione non può ritenersi definitivamente approvato né efficace, dovendo completare il proprio iter amministrativo secondo le procedure previste dalla normativa urbanistica vigente, anche alla luce di quanto riportato nell'art.34 del Dlgs 267/2000 (TUEL) che al comma 5 recita "*Ove l'accordo comporti variazioni degli strumenti urbanistici, l'adesione del sindaco allo stesso deve essere ratificata dal consiglio comunale entro trenta giorni a pena di decadenza*"**

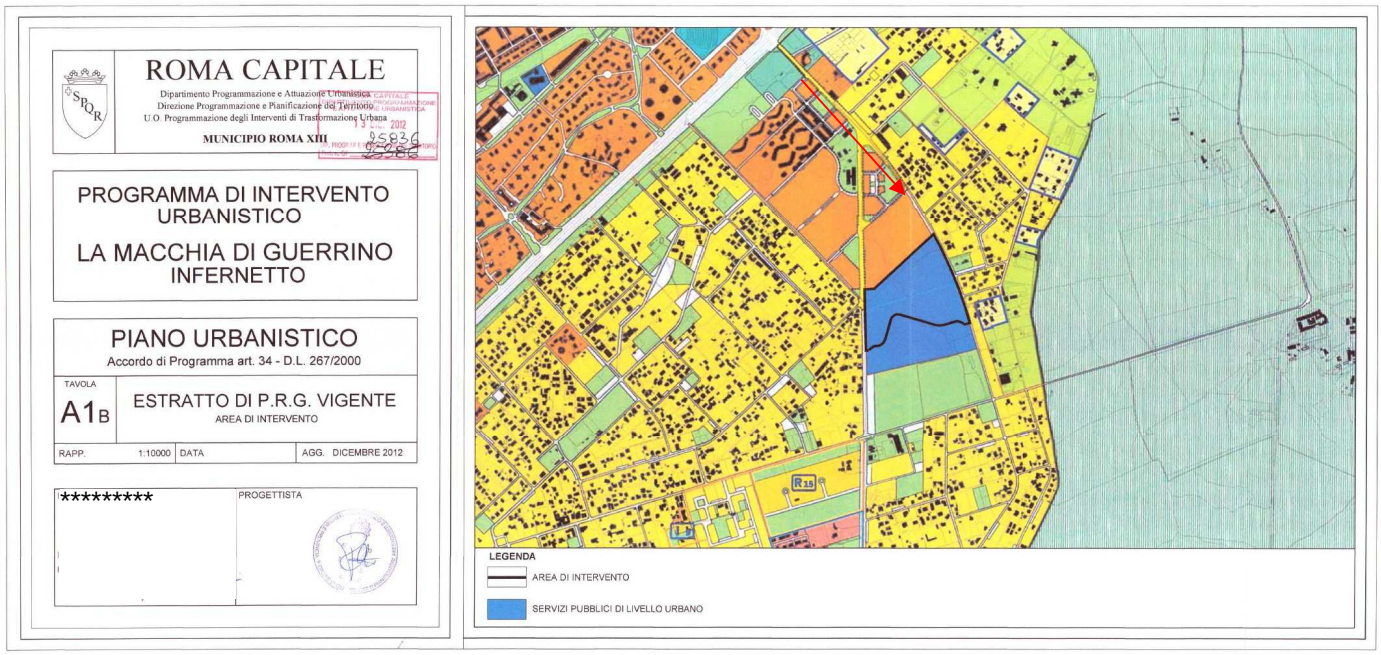
Ne consegue che l'area si trova in una condizione di potenzialità urbanistica subordinata: da un lato permane la classificazione a servizi pubblici con previsione espropriativa; dall'altro, l'attuazione del comparto mediante piano di lottizzazione, ove perfezionata, potrebbe ridefinire l'assetto urbanistico-edilizio dell'ambito, nei limiti e alle condizioni stabilite dagli atti approvativi. Tale situazione incide sulla commerciabilità e sulla determinazione del valore di stima, in ragione dell'incertezza connessa al completamento del procedimento attuativo e all'effettiva trasformabilità del suolo.

**Si evidenzia che il progetto è stato presentato dalla** ********* **, proprietaria della maggior parte dei lotti di terreno interessati. Qualora — sebbene in assenza di elementi di certezza — il futuro acquirente fosse interessato al piano di lottizzazione, l'iter istruttorio dovrà ricominciare ridefinendo appositi accordi di natura privatistica con i soggetti proponenti il programma di lottizzazione, ai fini della relativa attuazione.**



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

# TAVOLE DI PROGETTO



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana

MUNICIPIO ROMA XIII

PROGRAMMA DI INTERVENTO URBANISTICO

LA MACCHIA DI GUERRINO INFERNETTO

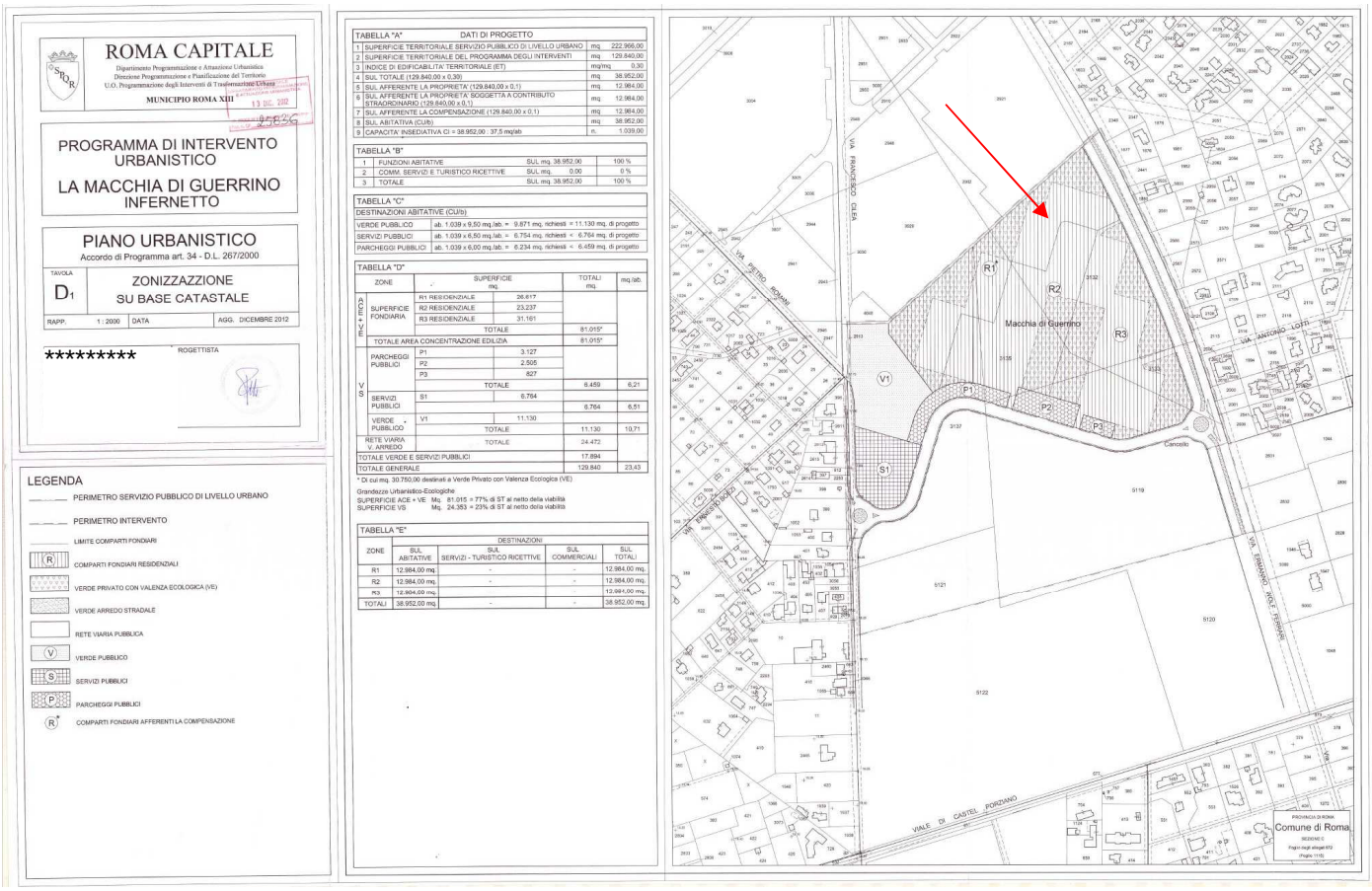
PIANO URBANISTICO
Accordo di Programma art. 34 - D.L. 267/2000

TAVOLA A1B — ESTRATTO DI P.R.G. VIGENTE
AREA DI INTERVENTO

RAPP. 1:10000 | DATA | AGG. DICEMBRE 2012

********* PROGETTISTA

LEGENDA
AREA DI INTERVENTO
SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO URBANO



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana

MUNICIPIO ROMA XIII

PROGRAMMA DI INTERVENTO URBANISTICO

LA MACCHIA DI GUERRINO INFERNETTO

PIANO URBANISTICO
Accordo di Programma art. 34 - D.L. 267/2000

TAVOLA D1 — ZONIZZAZZIONE SU BASE CATASTALE

RAPP. 1 : 2000 | DATA | AGG. DICEMBRE 2012

********* PROGETTISTA

LEGENDA
PERIMETRO SERVIZIO PUBBLICO DI LIVELLO URBANO
PERIMETRO INTERVENTO
LIMITE COMPARTI FONDIARI
COMPARTI FONDIARI RESIDENZIALI
VERDE PRIVATO CON VALENZA ECOLOGICA (VE)
VERDE ARREDO STRADALE
RETE VIARIA PUBBLICA
VERDE PUBBLICO
SERVIZI PUBBLICI
PARCHEGGI PUBBLICI
COMPARTI FONDIARI AFFERENTI LA COMPENSAZIONE

TABELLA "A" DATI DI PROGETTO

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | SUPERFICIE TERRITORIALE SERVIZIO PUBBLICO DI LIVELLO URBANO | mq | 222.966,00 |
| 2 | SUPERFICIE TERRITORIALE DEL PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI | mq | 129.840,00 |
| 3 | INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (ET) | mq/mq | 0,30 |
| 4 | SUL TOTALE (129.840,00 x 0,30) | mq | 38.952,00 |
| 5 | SUL AFFERENTE LA PROPRIETA' (129.840,00 x 0,1) | mq | 12.984,00 |
| 6 | SUL AFFERENTE LA PROPRIETA' SOGGETTA A CONTRIBUTO STRAORDINARIO (129.840,00 x 0,1) | mq | 12.984,00 |
| 7 | SUL AFFERENTE LA COMPENSAZIONE (129.840,00 x 0,1) | mq | 12.984,00 |
| 8 | SUL ABITATIVA (CUb) | mq | 38.952,00 |
| 9 | CAPACITA' INSEDIATIVA CI = 38.952,00 : 37,5 mq/ab | n. | 1.039,00 |

TABELLA "B"

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | FUNZIONI ABITATIVE | SUL mq. | 38.952,00 | 100 % |
| 2 | COMM. SERVIZI E TURISTICO RICETTIVE | SUL mq. | 0,00 | 0 % |
| 3 | TOTALE | SUL mq. | 38.952,00 | 100 % |

TABELLA "C"

| DESTINAZIONI ABITATIVE (CUb) | |
|---|---|
| VERDE PUBBLICO | ab. 1.039 x 9,50 mq./ab. = 9.871 mq. richiesti = 11.130 mq. di progetto |
| SERVIZI PUBBLICI | ab. 1.039 x 6,50 mq./ab. = 6.754 mq. richiesti < 6.764 mq. di progetto |
| PARCHEGGI PUBBLICI | ab. 1.039 x 6,00 mq./ab. = 6.234 mq. richiesti < 6.459 mq. di progetto |

TABELLA "D"

| ZONE | | SUPERFICIE mq. | | TOTALI mq. | mq./ab. |
|---|---|---|---|---|---|
| CUb + CNC | SUPERFICIE FONDIARIA | R1 RESIDENZIALE | 26.617 | | |
| | | R2 RESIDENZIALE | 23.237 | | |
| | | R3 RESIDENZIALE | 31.161 | | |
| | TOTALE | | | 81.015* | |
| TOTALE AREA CONCENTRAZIONE EDILIZIA | | | | 81.015* | |
| VS | PARCHEGGI PUBBLICI | P1 | 3.127 | | |
| | | P2 | 2.505 | | |
| | | P3 | 827 | | |
| | TOTALE | | | 6.459 | 6,21 |
| | SERVIZI PUBBLICI | S1 | 6.764 | | |
| | | | | 6.764 | 6,51 |
| | VERDE PUBBLICO | V1 | 11.130 | | |
| | TOTALE | | | 11.130 | 10,71 |
| | RETE VIARIA V. ARREDO | TOTALE | | 24.472 | |
| TOTALE VERDE E SERVIZI PUBBLICI | | | | 17.894 | |
| TOTALE GENERALE | | | | 129.840 | 23,43 |

* Di cui mq. 30.750,00 destinati a Verde Privato con Valenza Ecologica (VE)

Grandezze Urbanistico-Ecologiche
SUPERFICIE ACE + VE Mq. 81.015 = 77% di ST al netto della viabilità
SUPERFICIE VS Mq. 24.383 = 23% di ST al netto della viabilità

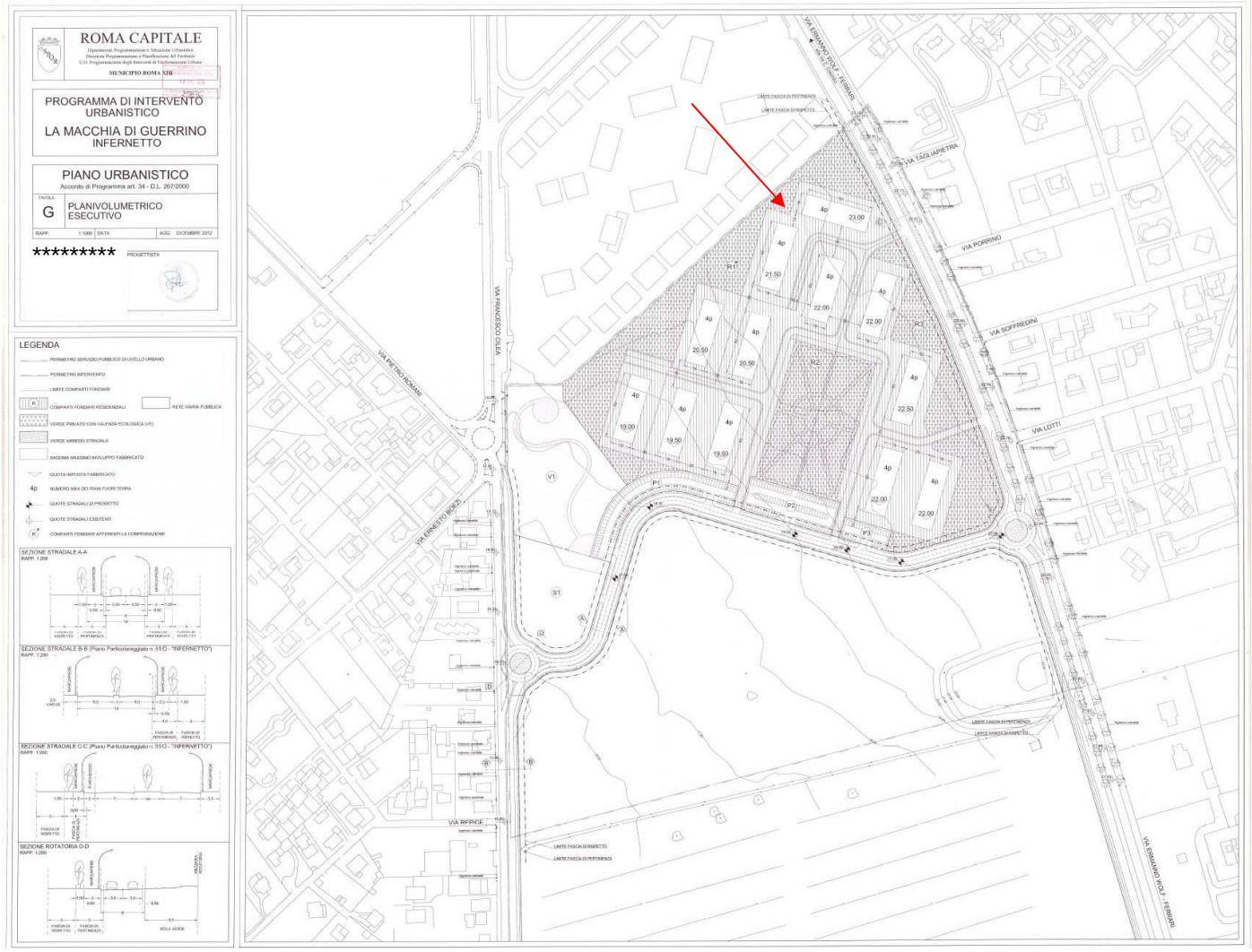
TABELLA "E"

| ZONE | DESTINAZIONI | | | |
|---|---|---|---|---|
| | SUL ABITATIVE | SUL SERVIZI - TURISTICO RICETTIVE | SUL COMMERCIALI | SUL TOTALI |
| R1 | 12.984,00 mq. | - | - | 12.984,00 mq. |
| R2 | 12.984,00 mq. | - | - | 12.984,00 mq. |
| R3 | 12.984,00 mq. | - | - | 12.984,00 mq. |
| TOTALI | 38.952,00 mq. | - | - | 38.952,00 mq. |





Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7




Si rappresenta che i lotti di terreno oggetto di stima, nel piano di lottizzazione presentato ricadono nell'area denominata R – Comparti fondiari residenziali. Sono infatti previsti diversi edifici residenziali con altezza non superiore ai quattro piani fuori terra. Come si evince dalla relazione tecnica allegata agli elaborati grafici "*la SUL realizzabile prevista risulta pari a 38.952,00 mq così ripartita: SUL afferente la proprietà mq 12.984,00, SUL afferente la proprietà soggetta a contributo straordinario mq 12.984,00 SUL afferente la compensazione mq 12.984,00. Le destinazioni d'uso previste sono di tipo residenziale e sono localizzate nei comparti fondiari R1-R2-R3*"

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3132

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ERMANNO WOLF FERRARI– F.1115 PART.3135

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.
Si rappresenta che in riscontro alla pec da me inviata (prot. 10963 del 08.07.2026), il Consorzio di Bonifica di Ostia comunicava che *"…a seguito di verifica effettuata presso gli archivi di contribuenza del Consorzio, non risultano essere stati emessi ruoli di contribuenza di bonifica, riferita a tali particelle, poiché il citato terreno*



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

*risulta essere escluso dalla contribuenza, diretta di bonifica ai sensi della L.R.53/98, in quanto ricadenti in area urbanizzata, in conformità a quanto previsto dalla citata normativa regionale…"*

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Ermanno Wolf Ferrari
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 1115, Part. 3132, Qualità Bosco ceduo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Ermanno Wolf Ferrari
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 1115, Part. 3135, Qualità Bosco ceduo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

I beni oggetto di stima sono ubicati a Roma, Via Ermanno Wolf Ferrari, Loc. Infernetto. Dal punto di vista urbanistico, come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Dipartimento Programmazione Urbanistica di Roma Capitale, l'area ricade nel Piano Regolatore Generale vigente nella componente "Servizi pubblici di livello urbano" del Sistema dei servizi e delle infrastrutture, disciplinata dagli artt. 83 e 84 delle Norme Tecniche di Attuazione. Negli elaborati gestionali relativi agli standard urbanistici l'area è inoltre classificata come "Servizi pubblici di livello urbano – esproprio città consolidata/altro", configurando una destinazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico. Pertanto, allo stato attuale della pianificazione urbanistica vigente, il terreno **non risulta dotato di edificabilità privata diretta,** risultando destinato alla realizzazione di servizi pubblici **e potenzialmente soggetto ad acquisizione da parte della pubblica amministrazione.** Tuttavia, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, assume particolare rilievo la circostanza che l'area sia ricompresa all'interno del piano di lottizzazione denominato "Macchia di Guerrino", il cui iter amministrativo risulta avviato e corredato dai pareri favorevoli degli enti competenti, pur non essendo stato completato per la mancata Delibera di Indirizzo da parte del Sindaco e la verifica finale degli elaborati di progetto. La presenza di uno strumento urbanistico attuativo già oggetto di istruttoria amministrativa e dotato dei principali pareri tecnici determina, nella prassi estimativa, l'esistenza di una aspettativa urbanistica qualificata, suscettibile di incidere in modo significativo sul valore di mercato del fondo, in quanto il completamento dell'iter pianificatorio potrebbe condurre alla trasformazione urbanistica dell'area e alla conseguente attribuzione di diritti edificatori.
**Si rammenta tuttavia che l'iter istruttorio si è fermato al 2013, in quanto la Delibera conclusiva non risulta adottata rappresentando quanto riportato nell'art.34 del Dlgs 267/2000 (TUEL) comma 5 che recita "*Ove l'accordo comporti variazioni degli strumenti urbanistici, l'adesione del sindaco allo stesso deve essere ratificata dal consiglio comunale entro trenta giorni a pena di decadenza*"**

**È tuttavia necessario "congelare" il bene allo stato attuale,** con riferimento sia alla destinazione urbanistica sia alla capacità edificatoria prevista per le aree destinate a servizi che, ai sensi dell'art. 84 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, si attesta in un indice di edificabilità territoriale pari a ET = 0,5 mq/mq, elevabile fino a ET = 1,0 mq/mq nel caso di attrezzature sanitarie e ospedaliere.

Le aree destinate a Servizi pubblici di livello urbano, ai sensi dell'art. 84 delle N.T.A. (di cui si riporta uno stralcio), possono essere utilizzate per la realizzazione delle seguenti attrezzature e funzioni:
*"Art.84. Servizi pubblici di livello urbano*



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

*1. Le aree per Servizi pubblici di livello urbano sono individuate negli elaborati 2 e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature:*
*a) Attrezzature per l'istruzione superiore (attrezzature per l'istruzione secondaria);*
*b) Attrezzature sanitarie (attrezzature e servizi di carattere sanitario e assistenziale);*
*c) Sedi amministrative pubbliche (costruzione, ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento delle sedi della pubblica amministrazione ai vari livelli, ivi incluso quello locale);*
*d) Attrezzature universitarie (sedi universitarie e relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive);*
*e) Attrezzature sportive e per il tempo libero (impianti e attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi);*
*f) Attrezzature culturali e congressuali (musei, biblioteche, grandi attrezzature culturali, centri congressuali); g) Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza (sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e strutture carcerarie);*
*h) Attrezzature militari (insediamenti, immobili, impianti e attrezzature di carattere militare);*
*i) Servizi essenziali per lo Stato;*
*j) Cimiteri (le aree relative a tali attrezzature sono specificatamente indicate nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità);*
*k) Attrezzature complementari alla mobilità, come definite all'art. 94, comma 3;*
*l) Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani(escluso quelle elencate all'art. 106, comma 3).*

*2. Per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di cui al comma 1, escluso quelle di cui alle lett. g), h), i), j), k), l), soggette a norme specifiche o di settore, si applicano i seguenti parametri e grandezze urbanistico-ecologiche: - ET (Indice di Edificabilità Territoriale): 0,5 mq/mq; 1,0 mq/mq per attrezzature sanitarie e ospedaliere;*
*IP (ST): 40%;*
*- DA (ST): 20 alberi/Ha;*
*- DAR (ST): 40 arbusti/Ha;*
*Parcheggi pubblici e privati: calcolati ai sensi dell'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1…."*

**ANALISI SULLA COMMERCIABILITA' DEI BENI**

Si rappresenta che l'art. 84 delle N.T.A. del P.R.G. di Roma Capitale individua, tra i servizi pubblici di interesse comunale, anche quelli di cui alla lettera e), ossia le "attrezzature sportive e per il tempo libero", comprendenti impianti e attrezzature per lo sport e per gli spettacoli sportivi.
Inoltre, dalla lettura dell'art. 83, comma 7, delle medesime N.T.A., si evince che:

*"[…] il Comune, se previsto dai Programmi di cui al comma 6 e nell'ambito degli stessi, può consentire la realizzazione e gestione delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive e per il tempo libero, oltre che a soggetti terzi, anche ai proprietari che ne facciano richiesta, sulla base di un piano di gestione da recepire in apposita convenzione; in questo caso, l'area e le attrezzature realizzate sono cedute al Comune al termine della convenzione, ove non rinnovata."*

**Pertanto, il combinato disposto degli articoli sopra richiamati chiarisce che, al ricorrere di specifiche condizioni e previa regolamentazione mediante apposita convenzione, la realizzazione di servizi pubblici può essere consentita anche all'iniziativa privata, inclusi i proprietari delle aree interessate.**



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

Ne consegue che, nel caso di specie, non si è in presenza di un vincolo espropriativo, bensì di un vincolo conformativo, in quanto la destinazione urbanistica impressa all'area non determina uno svuotamento assoluto del diritto di proprietà, ma consente comunque una forma di utilizzazione del bene, seppur subordinata alle condizioni e alle procedure previste dalla disciplina urbanistica vigente. Da ciò discende che il terreno in esame conserva una propria capacità edificatoria funzionale alla destinazione impressa dallo strumento urbanistico e, conseguentemente, esprime un valore economico suscettibile di valutazione.

A supporto di tale conclusione si richiama il Parere della Regione Lazio, reso su richiesta del Comune di Civitella San Paolo, che chiarisce la distinzione tra vincolo espropriativo e vincolo conformativo. In particolare, il suddetto parere richiama un orientamento giurisprudenziale consolidato secondo cui:

*"Allorché la realizzazione di opere e strutture [...] è consentita pure all'iniziativa del proprietario, va esclusa, ex se, la configurabilità di uno svuotamento incisivo del contenuto del diritto di proprietà, permanendo comunque la utilizzabilità dell'area rispetto alla sua destinazione naturale e non è, quindi, ravvisabile alcun vincolo preordinato all'espropriazione né comportante inedificabilità assoluta, né è configurabile un obbligo di nuova tipizzazione."*

Tale principio risulta pienamente coerente con la disciplina urbanistica sopra richiamata, confermando che la destinazione dell'area a servizi pubblici, ove ne sia ammessa l'attuazione anche da parte del proprietario o di soggetti privati convenzionati, non assume natura espropriativa, ma conformativa della proprietà.

***

Si sottolinea inoltre che ai sensi dell' Art.22. comma 1 (Cessione compensativa), delle N.T.A. del P.R.G. che recita: "*Ai fini dell'acquisizione pubblica delle aree destinate a Servizi pubblici di cui all'art. 83, il Comune può applicare la cessione compensativa, in alternativa all'espropriazione per pubblica utilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 2, lett. e).*" La cessione compensativa si può applicare nel nostro caso ai sensi del comma 8 che recita: " *In caso di apposizione, decadenza e non reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio, alle aree di cui all'art. 83, comma 1, si applica la cessione compensativa, come definita nei commi precedenti; nell'eventualità di mancata adesione dei proprietari, ad esito delle procedure di cui ai commi 6 e 7, anche effettuate in più fasi e tempi, le aree assumono gli indici e la destinazione stabiliti dalle norme statali in materia di attività edilizia".*

E' possibile pertanto applicare la cessione compensativa dell'area, qualora siano tutte rispettate le indicazioni del comma 8.

***

In assenza di un mercato ordinario e sufficientemente rappresentativo di aree aventi analoga destinazione urbanistica, la valutazione dovrà tenere conto della specifica utilità urbanistica del bene, della sua eventuale destinazione a standard, della possibilità di attuazione diretta o convenzionata, dell'eventuale regime espropriativo/compensativo e dei valori desumibili da procedimenti di monetizzazione o da stime pubbliche riferite ad aree con destinazione analoga. Pertanto partendo da un valore di stima oggettivo, sarà necessario applicare dei correttivi percentuali in riduzione.

N.B. Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area, avente destinazione urbanistica a "Servizi pubblici di livello urbano: Esproprio Città consolidata/altro" ai sensi dell'art. 84 delle NTA del PRG di Roma Capitale, non si ritiene applicabile un ordinario criterio di stima per aree edificabili a destinazione residenziale, commerciale o direzionale, in quanto la capacità edificatoria del bene risulta strettamente funzionale alla realizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico.

**1° IPOTESI DI STIMA – METODO DELLA TRASFORMAZIONE - (valore residuo dell'area)**



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

**Principio:** Il valore del terreno deriva dalla trasformazione urbanistica che può essere realizzata.

Per quanto sopra esposto, il valore dell'area è stato determinato con metodo della trasformazione, assumendo il valore del prodotto edilizio realizzabile prendendo come riferimento la destinazione d'uso a residenziale (rif. Lettera d) art.84 NTA – residenze per studenti), detraendo i costi di costruzione, le spese tecniche e generali, gli oneri e l'utile del promotore, e applicando infine una riduzione prudenziale in ragione della destinazione urbanistica a "Servizi pubblici di livello urbano", la cui attuazione avviene mediante progetto pubblico unitario e/o convenzionato.

**V (valore della trasformazione)= V prodotto finito – (Costi di costruzione totale +Spese generali + Oneri -+Utile)**

**DATI DI PARTENZA**

Superficie complessiva del terreno (lotto 1. (Foglio1115 part.3132) 45.870,00 mq + lotto 2. (Foglio1115 part.3135) 19.495,00 mq): **65.365,00 mq**

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

**Provincia:** ROMA
**Comune:** ROMA (H501)
**Fascia:** Suburbana
**Zona:** INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI)
**Codice zona:** E94
**Destinazione:** Residenziale
**Tipologia prevalente:** Ville e Villini
**Destinazione prevalente:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valori compravendita (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori locazione (€/mq per mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 2100 | 3100 | L | 9,5 | 14 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 1900 | 2850 | L | 8,5 | 12,5 | L |
| Box | NORMALE | 900 | 1350 | L | 5,5 | 8 | L |
| Posti auto coperti | NORMALE | 700 | 1000 | L | 4,5 | 6,5 | L |
| Posti auto scoperti | NORMALE | 400 | 650 | L | 3 | 4,3 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 2500 | 3600 | L | 11,3 | 16,3 | L |

Stampa — Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI

Mappa zona OMI

Valori OMI



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

**Parametri individuati**

Assumo i seguenti valori acquisiti:

- Valore del prodotto edilizio finito a servizi: **1.900,00€/mq** *(Rif. Valori Omi - 2 semestre 2025 abitazioni tipo economico, valore minimo)*
- Costo di costruzione diretto: **1.200,00€/mq** *(Rif. CRESME Costi di costruzione per tipologie: residenziale)*
- Spese tecniche, commerciali, finanziarie e generali: 10% del costo di costruzione = **120 €/mq**
- Oneri generali: **150 €/mq**
- Utile imprenditoriale: 15% del valore del prodotto finito = **285,00 €/mq**

V (valore della trasformazione) = € 1.900,00 – (€ 1200,00 + € 120 + € 150 + € 285) = € 145/mq

- Superficie totale del terreno (lotto 1): 45.870,00 mq
  Indice/capacità edificatoria: 0,5 mq/mq
  SUL realizzabile:
  45.870 mq × 0,5 = 22.935,00 mq

- Superficie totale del terreno(lotto 2): 19.495,00 mq
  Indice/capacità edificatoria: 0,5 mq/mq
  SUL realizzabile:
  19.495,00 mq × 0,5 = 9.747,50 mq

Poiché qui non siamo davanti a un'area edificabile libera, ad edificazione diretta, ma a un'area per servizi pubblici di livello urbano, con attuazione subordinata a progetto pubblico unitario da effettuarsi mediante convenzione e con evidente compressione della libera iniziativa del proprietario, il valore teorico va abbattuto in modo prudenziale del 30%. Tale esigenza discende proprio dal particolare regime urbanistico dell'area, che limita significativamente la libera disponibilità del bene e ne impedisce una ordinaria immissione sul mercato.

- Terreno F.1115 part. 3132:
  (Valore al mq del terreno: € 3.325.575 / 45.870 mq = € 72,50/mq)

  45.870 mq x € 72,50 = € 3.325.575,00

- Terreno F.1115 part. 3135:
  (Valore al mq del terreno: € 1.413.387,5 / 19.495,00 mq = € 72,50/mq)

  19.495,00 mq x € 72,50 =€ 1.413.387,5

TOT. € 4.738.962,5 - 30% = € 3.317.273,75

Partendo dal valore di stima del LOTTO pari ad € 3.317.273,75, tale importo sarà decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c., considerando che trattasi di un terreno i cui vizi occulti, alla luce del cdu, risultano ridotti, arrivando ad un importo arrotondato di € 2.985.546,37



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

TOTALE VALORE n.2 LOTTI : € 2.985.546,37

**2° IPOTESI DI STIMA - VALORE DI MERCATO ATTRAVERSO LE INDAGINI DELLE QUOTAZIONI NELLO STESSO QUARTIERE**

Sotto il profilo estimativo, il valore del fondo può essere determinato mediante il metodo comparativo, confrontando il bene oggetto di stima con il valore di mercato di terreni aventi caratteristiche analoghe ubicati nel medesimo quadrante territoriale. In particolare, sono stati presi in considerazione sia lotti edificabili sia terreni a destinazione agricola, rilevati nello stesso ambito territoriale dell'Infernetto e nelle zone limitrofe. Dalla comparazione dei dati di mercato emerge tuttavia che i lotti edificabili presenti nell'area risultano prevalentemente destinati ad edilizia residenziale, con valori unitari sensibilmente superiori rispetto a quelli del terreno oggetto di stima.

Pertanto, ai fini della presente valutazione, si è ritenuto opportuno assumere tali valori come parametro di riferimento, applicando tuttavia una riduzione percentuale significativa al fine di tenere conto della diversa destinazione urbanistica del fondo, classificato nello strumento urbanistico vigente tra i "Servizi pubblici di livello urbano", nonché delle conseguenti limitazioni all'utilizzazione privata e alla commerciabilità del bene. La stima finale è stata quindi determinata mediante una media ponderata dei valori rilevati, opportunamente corretti attraverso coefficienti di riduzione che tengono conto delle specifiche caratteristiche urbanistiche del lotto, della sua estensione e delle limitazioni derivanti dalla destinazione a servizi

**ANALISI DELLE INSERZIONI IMMOBILIARI DI LOTTI DI TERRENO EDIFICABILI NELLO STESSO QUARTIERE** (siti consultati in data 04.03.2025)

Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

Valutazioni medie arrotondate € 125,00/mq

**ANALISI DELLE INSERZIONI IMMOBILIARI DI LOTTI DI TERRENO NON EDIFICABILI NELLO STESSO QUARTIERE** (siti consultati in data 04.03.2025)

Valutazioni medie arrotondate € 100,00/mq



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

Le indagini di mercato relative ai terreni edificabili nella zona di Infernetto e Acilia evidenziano valori medi delle aree edificabili di circa 125,00 €/mq di superficie edificabile, mentre i terreni agricolo pari a circa € 100,00. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, delle superficie significative dell'area, si ritiene congruo assumere un valore medio tra i due parametri acquisiti di circa 110,00 €/mq, valore che rappresenta un livello intermedio tra il valore agricolo dei terreni della zona e quello proprio delle aree edificabili.

Applicando tale valore unitario alle superficie complessive dei terreni si ottiene il seguente valore:

- Terreno F.1115 part. 3132:
  45.870,00 mq x 110 €/ mq = € 5.045.700,00

- Terreno F.1115 part. 3135:
  19.495,00 mq × 110 €/mq = € 2.144.450,00

VALORE COMPLESSSIVO : € 7.190.150,00 che sarà decurtato del 30% per le limitazioni dell'edificabilità relative ai servizi che limita significativamente la libera disponibilità del bene e ne impedisce una ordinaria immissione sul mercato.= € 5.033.105,00

Tale valore tiene conto delle limitazioni derivanti dalla destinazione urbanistica vigente, dal vincolo espropriativo, delle caratteristiche morfologiche e catastali del terreno e della condizione di interclusione di uno dei due lotti.

Partendo dal valore di stima del LOTTO pari ad € 5.033.105,00, tale importo sarà decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c., considerando che trattasi di un terreno i cui vizi occulti, alla luce del cdu, risultano ridotti arrivando ad un importo arrotondato di € 4.529.794,50

TOTALE VALORE n.2 LOTTI : € 4.529.794,50

Individuati i valori dei lotti mediante l'applicazione di due distinti procedimenti estimativi — segnatamente il metodo del valore residuo dell'area ed il metodo comparativo basato sui valori di mercato — si ritiene congruo determinare il valore finale degli stessi assumendo quale riferimento la media aritmetica dei valori ottenuti, in quanto ritenuta espressiva di una sintesi equilibrata tra le diverse impostazioni metodologiche adottate. Tale approccio consente di mitigare le possibili distorsioni connesse ai limiti intrinseci di ciascun metodo, garantendo una stima maggiormente attendibile e rappresentativa delle effettive condizioni di mercato.

TOTALE VALORE DEI DUE LOTTI: (€2.985.546,37+ € 4.529.794,50)/2 =€ 3.757.670,43

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e particolarità da segnalare
***



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

La presente Relazione è stata trasmessa alle parti in data 29.05.2026, nel rispetto delle Disposizioni Generali del Tribunale di Roma, assegnando alle stesse un termine per far pervenire eventuali note di osservazione all'elaborato. La Relazione conclusiva è stata redatta tenendo conto anche delle osservazioni pervenute.

***

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 01/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pacchiarotti Cristiana

## ELENCO ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE:

1. Atto di compravendita Notaio Schillaci Ventura Rep.778496 del 04.07.1968;
2. Atto Notaio Pampersi Rep.11535 del 13.06.1957
3. Nota Consorzio di Bonifica di Ostia
4. Frazionamenti e mappe catastali

## ELENCO ALLEGATI ALLA PRECEDENTE RELAZIONE:

5. Atto di provenienza Notaio Pasquini Mariangela Rep.724 del 26.07.2016;
6. Certificato di Destinazione Urbanistica
7. Estratto di mappa part.3132
8. Estratto di mappa part.3135
9. Visura storica catastale part.3132
10. Visura storica catastale part.3135
11. Visure in Conservatoria – Società debitrice
12. Visure in Conservatoria terreni
13. Verbali Polizia Roma Capitale
14. Lottizzazione La Macchia Guerrino – Elaborati grafici e descrittivi
15. Relazione Tecnica Illustrativa _ Piano di lottizzazione
16. Relazione conclusiva Roma Capitale (uff. PAU) prot.57771 del 03.06.2023
17. Visura Camera di Commercio _ Società debitrice
18. Inquadramento urbanistico
19. Documentazione fotografica
20. Ricevuta avvenuta di consegna alle parti



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7

# SCHEMA RIASSUNTIVO
# ESECUZIONE IMMOBILIARE 467/2025 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

| **Bene N° 1 - Terreno** | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Roma (RM) - Via Ermanno Wolf Ferrari | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 1115, Part. 3132, Qualità Bosco ceduo | **Superficie** | 45.870,00 mq |
| **Stato conservativo:** | Il bene in esame è un lotto di terreno in cui sono presenti sterpaglie e arbusti di altezza media. | | |
| **Descrizione:** | Il bene in esame è un terreno avente una destinazione urbanistica, secondo il vigente P.R.G. di Roma Capitale, classificata come "Servizi pubblici di livello urbano: Esproprio Città consolidata/altro.", ubicato in località Infernetto in prossimità di Via Ermanno Wolf Ferrari. L' area si presenta incolte, con presenza di vegetazione spontanea, costituita da essenze arbustive e alberature di media grandezza, senza evidenza di sistemazioni agronomiche o interventi di urbanizzazione interna. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione:** | Libero | | |

| **Bene N° 2 - Terreno** | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Roma (RM) - Via Ermanno Wolf Ferrari | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 1115, Part. 3135, Qualità Bosco ceduo | **Superficie** | 19.495,00 mq |
| **Stato conservativo:** | Il bene in esame è un lotto di terreno in cui sono presenti sterpaglie e arbusti di altezza media. | | |
| **Descrizione:** | Il bene in esame è un terreno avente una destinazione urbanistica, secondo il vigente P.R.G. di Roma Capitale, classificata come "Servizi pubblici di livello urbano Esproprio Città consolidata/altro", ubicato in località Infernetto in prossimità di Via Ermanno Wolf Ferrari. L' area si presenta incolte, con presenza di vegetazione spontanea, costituita da essenze arbustive e alberature di media grandezza, senza evidenza di sistemazioni agronomiche o interventi di urbanizzazione interna. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione:** | Libero | | |

*Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. 3389114093 | pec: c.pacchiarotti@pec.archrm.it | email: cristipacchiarotti@gmail.com*



Firmato Da: CRISTIANA PACCHIAROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24611a28ca4f71fa6568049244 3a5fa7