

*Relazione Tecnica*

*Terreno sito nel Comune di Roma*

*Via Aldobrandeschi 220*

*Località Tenuta Rubbia*

*Proprietà*

*Soc. Management International s. r. l.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Relazione Tecnica

Terreno sito nel Comune di Roma

Località Tenuta Rubbia - Via Aldobrandeschi 220

A seguito dell'incarico conferito dalla dott.ssa Stancampiano Vincenza Maria, liquidatrice della società Management International s.r.l. con sede in Roma, Via Raffaele Battistini n. 35, C.F. 07014171008 (proprietaria di un ampio appezzamento di terreno tra via degli Aldobrandeschi e via di Brava). Dopo aver esaminato gli atti ed effettuato i necessari sopralluoghi, ed in risposta ai quesiti di seguito riportati:

1. proceda alla stima del bene, all'attualità, sulla base del più probabile valore di mercato;
2. proceda ad una probabile divisibilità del compendio di proprietà della Management International s.r.l.

il sottoscritto, arch. Fondacaro Giuseppe Alberto iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia con n. 9880

## Relazione quanto segue



Il compendio immobiliare in oggetto è sito in Roma, Via degli Aldobrandeschin, 220 e comprende le particelle così censite presso il catasto terreni dell' Agenzia delle Entrate al *foglio 417*:

1	particella 8,	mq.	17590
2	particella 10,	mq.	3920
3	particella 11,	mq.	5770
4	particella 12,	mq.	30760
5	particella 13,	mq.	9190
6	particella 267,	mq.	1468
7	particella 508,	mq.	18586
8	particella 538,	mq.	4070
9	particella 540	mq.	10
10	particella 542	mq.	4480
11	particella 545	mq.	67677
12	particella 553	mq.	6000
13	particella 747	mq.	541
14	particella 749	mq.	21758
15	particella 760	mq.	7078
16	particella 118 ente urbano	mq.	120
17	particella 14	mq.	312

Per una superficie totale di mq. 193.930

## Inquadramento territoriale

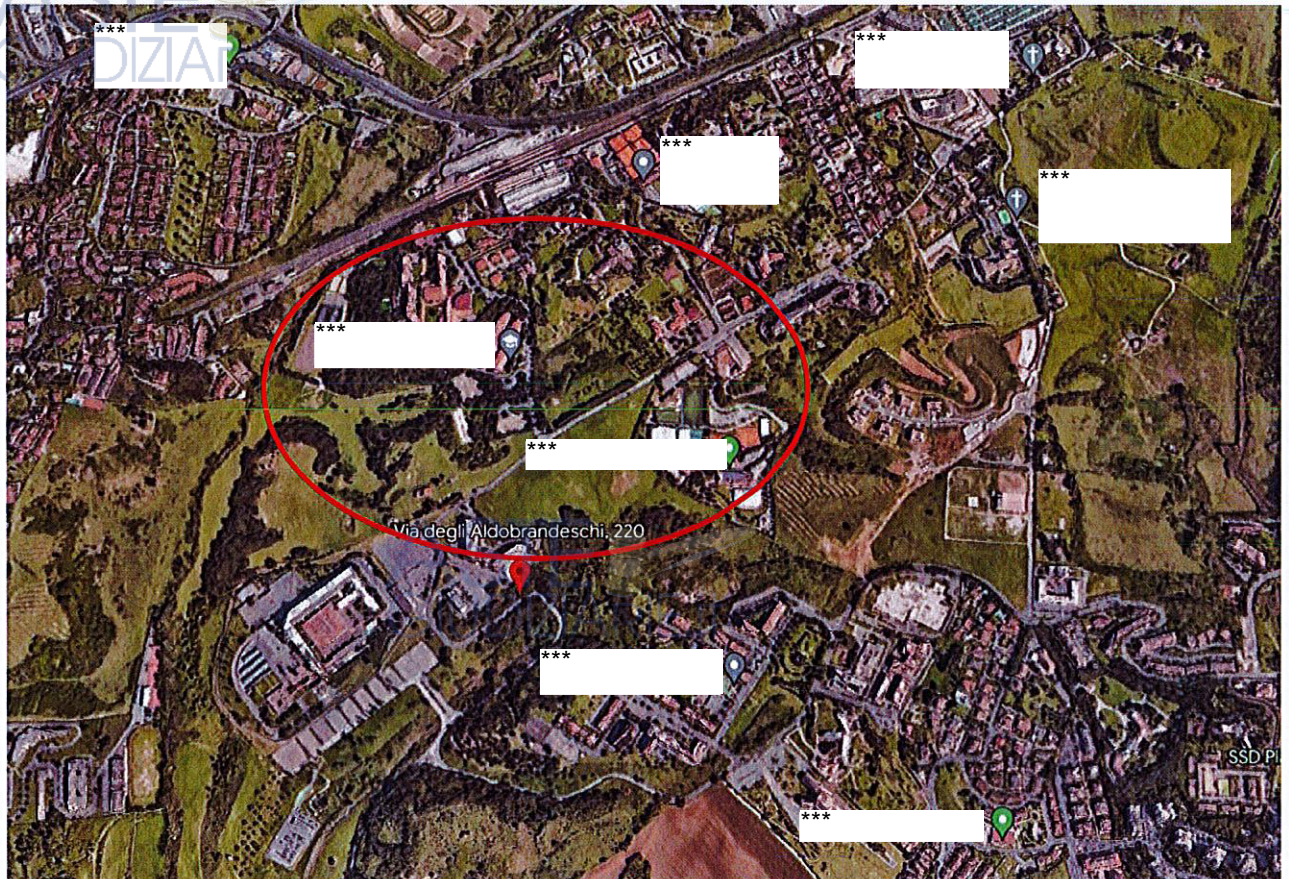
L' area è localizzata ad est del Grande Raccordo Anulare, ed a sud di Via Aurelia in prossimità di due svincoli della Circonvallazione occidentale del GRA (n.32 Via della Pisana Aurelia e n.33 via di Casal Lumbroso), e da tre elementi della rete stradale principale (Via del Pescaccio, Via di Brava, Via della Vignaccia).



Via di Trasone 11 - 00199 Roma - tel. 0686398868 email: studiofondacaro@gmail.com



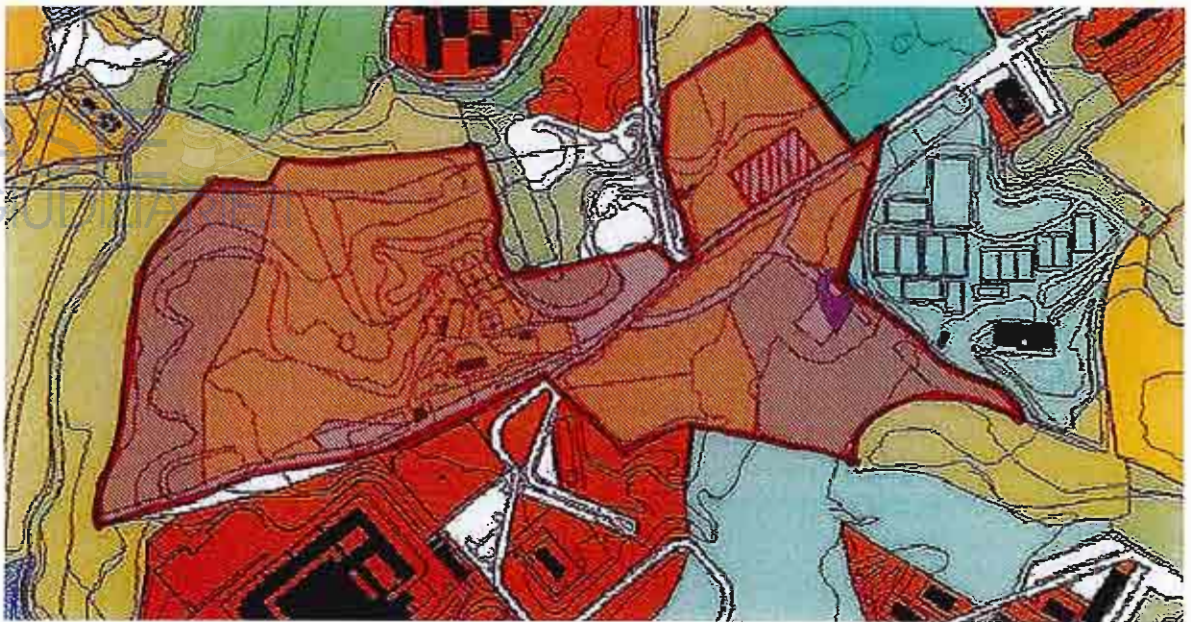
Tale vicinanza consente il collegamento tra l' area di intervento, il territorio urbano e quello extraurbano. È inoltre presente, a breve distanza (1 km circa), la stazione Roma Aurelia, ubicata lungo la ferrovia Pisa-Livorno-Roma e servita dalla linea regionale FR5.



### *Zonizzazione da Piano regolatore Generale*

I lotti di terreno nel Piano Regolatore Vigente ricadono in Sistema insediativo - Città' della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita n. 95 Tenuta Rubbia, mentre nel Piano

Regolatore Pre - Vigente l' area ricadeva in zona H1 agro romano e Zona H2 Agro romano Vincolato.



*Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*

*1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell' approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.*

*2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.*

*3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell' art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell' adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell' approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.*

*3. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento*



dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del

presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica - ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti - definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

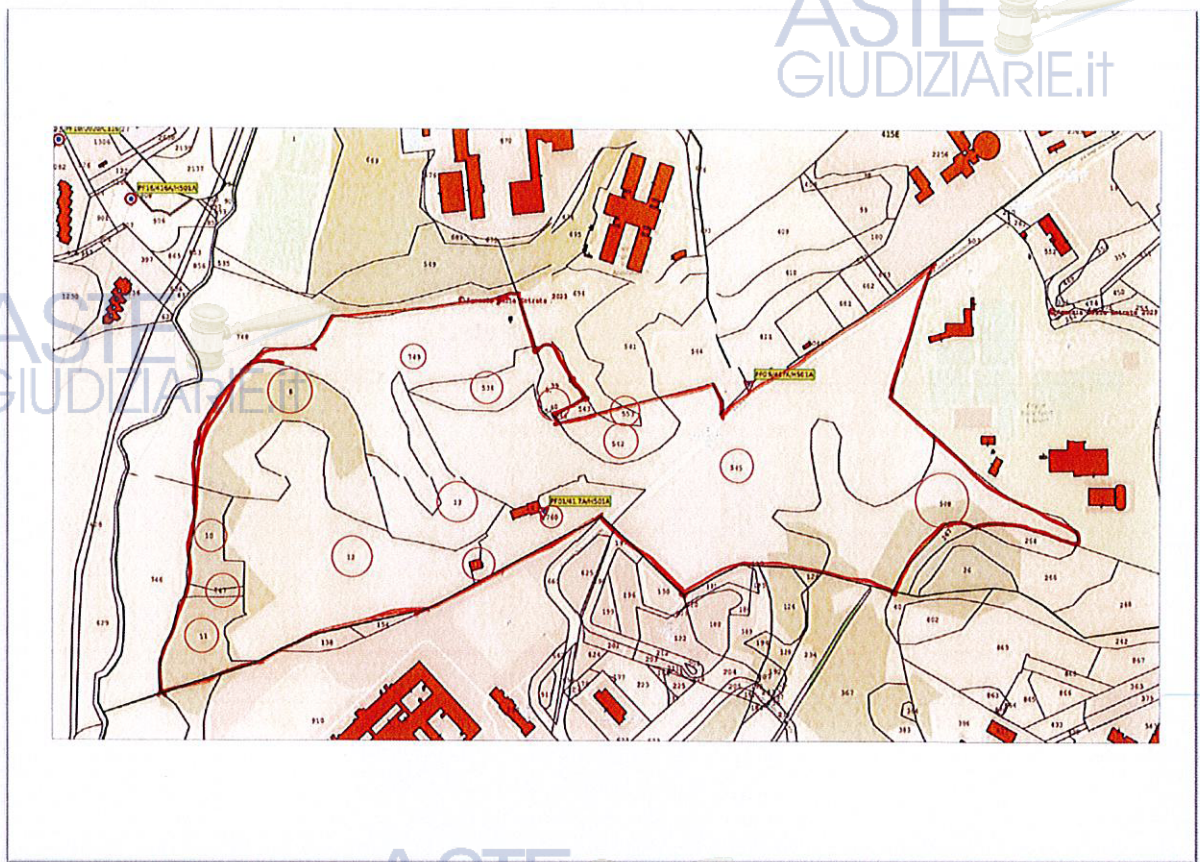
6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Progettazione e attribuzione della zona



La Società Management International s.r.l. proprietaria del terreno di mq. 193.930 è facente parte del consorzio “*Consorzio Aldobrandeschi*”  
\*\*\*  
insieme alla Soc.

(proprietaria del terreno di mq. 21.070); al sig.\*\*\*

(proprietario del terreno di mq. 1.416); ed al sig.\*\*\*

(proprietario del terreno di mq. 2.514) per una superficie totale dell’ area di mq. 218.930, oltre alle società che intervengono come

soggetti compensatori tra cui la società: | \*\*\* su cui

insistono le cubature da compensare ai sensi della Delibera di c.c. n.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Via di Trasone 11 – 00199 Roma – tel. 0686398868 email:studiofondacaro@gmail.com



Architetto

92/97, derivanti proprietaria del terreno di mq. 180.017 nel  
comprensorio "El Malafede" ; l<sup>\*\*\*</sup>

\*\*\*



\*\*\*

e società titolari di compensazioni proveniente da terreni  
all'interno del comprensorio denominato "El Tor Marancia". Della  
superficie di mq. 49.267



Il Consorzio Aldobrandeschi a compensazione attribuisce alla Management  
International s.r.l. (come da tabella D allegata) il comparto fondiario  
Z2A di mq. 27.200 e Z2B di mq. 1198 (allegato 4) con una S.U.L. di mq.  
10.472 di cui mq. 10.040 di progetto + mq. 432 esistente (tabella E)  
per la edificabilità di otto fabbricati a torre di sei piani, ogni  
fabbricato è ml. 18 x ml. 18 così da poter realizzare una superficie  
di mq. 324 x 6 piani:



ml. 18 x ml. 18 = mq. 324 x 6 = mq. 1944 x 8 fabbricati = mq. 15.552  
(lordi)

(come da elaborati allegati)





TABELLA "D" - SUPERFICI PRIVATE E SUPERFICI PUBBLICHE

SUPERFICI PRIVATE E SUPERFICI PUBBLICHE					
ZONE	SUPERFICI		TOTALI	MQ/MQ	
A C E  SUPERFICIE FONDIARIA (compreso verde privato ve)	Comparto fondiario Z1	mq	19.890	X	
	Comparto fondiario Z2a	mq	27.200		
	" Z2b	mq	1.198		
	Comparto fondiario Z3	mq	18.185		
	Comparto fondiario Z4	mq	18.448		
	Comparto fondiario Z5	mq	2.065		
	Comparto fondiario Z6	mq	1.184		
	Comparto fondiario Z7	mq	4.939		
	Comparto fondiario Z8a	mq	4.183		
	" Z8b	mq	2.005		
	TOTALE	MQ	98.277		
VERDE PRIVATO VE	TOTALE Verde privato ve all'interno dei Comparti fondiari	mq	4.108*		
TOTALE AREA CONCENTRAZIONE EDILIZIA			MQ	98.277	0,45
V S	VERDE PUBBLICO	Verde pubblico V1	mq	8.956	
		" V2	mq	17.772	
		" V3	mq	4.142	
		TOTALE Verde Pubblico (Standard)	MQ	30.870	
	TOTALE Verde Pubblico (Extra Standard)	MQ	32.744		
TOTALE VERDE PUBBLICO (Standard + Extra Standard)			MQ	63.614	0,29
SERVIZI PUBBLICI	Servizio pubblico S1	mq	17.045		
	TOTALE	MQ	17.045		0,08
P	PARCHEGGI PUBBLICI	Parcheggio pubblico P1	mq	830	
		" P2	mq	5.069	
		" P3	mq	1.600	
		" P4	mq	1.454	
	TOTALE	MQ	8.953	0,04	
**Parcheggio interrato privato ad uso pubblico mq 3.375*					
V I A B.	VIABILITA'	Viabilità pubblica Interna	mq	28.789	
		Verde Arredo Stradale VA1	mq	1.127	
		Verde Arredo Stradale VA2	mq	1.125	
	TOTALE	MQ	31.041	0,14	
TOTALE VS - P - VIAB.			MQ	120.653	0,55
TOTALE GENERALE			MQ	218.930	

SUPERFICIE ACE =

MQ. 98.277 = 45 % di S.T.

SUPERFICIE VS - P - VIAB. =

MQ. 120.653 = 55 % di S.T.

TOTALE =

MQ. 218.930 = 100 % di S.T.

(\*) Superficie non computata nel totale

\*\*..... I parcheggi pubblici sono localizzabili su aree di proprietà pubblica o su aree di proprietà privata vincolata all'uso pubblico, ..... i parcheggi pubblici, se al servizio delle funzioni non abitative, non sono ceduti al Comune, ma asserviti all'uso pubblico ..... tenuto conto di quanto previsto dall'art. 7 comma 6 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

TABELLA "E" - COMPARTI FONDIARI - S.U.L.

COMPARTI FONDIARI - S.U.L.				
ZONE	DESTINAZIONI			TOTALI SUL
	SUL Abitativa	SUL Commerciali / Servizi / Turis-Ricett.	SUL Produttive	
*Comparto fondiario Z1	25.515	-	-	25.515
Comparto fondiario Z2	sul di progetto	10.040	-	10.040
	sul esistente	432	-	432
*Comparto fondiario Z3	13.500	-	-	13.500
Comparto fondiario Z4	1.138	-	-	1.138
Comparto fondiario Z5	151	-	-	151
Comparto fondiario Z6	85	-	-	85
**Comparto fondiario Z7	-	5.625	-	5.625
Comparto fondiario Z8 SUL derivante dal nodo di scambio ( Del. C.C. n.53/03 )	2.040	-	-	2.040
TOTALI	52.901	5.625	-	58.526

- Z1\* SUL afferente la compensazione "MALAFEDE"  
 Z3\* SUL afferente la compensazione "TOR MARANCIA"  
 Z8a\* Z8b SUL afferente il Nodo di Scambio  
 Z7\*\* SUL afferente la proprietà e la compensazione

TABELLA "C 1" - TABELLA DI CONFRONTO

TABELLA DI CONFRONTO		
	STANDARD DI P.R.G.	STANDARD DI PROGETTO
1) Destinazioni abitative (CU/b)		
Verde pubblico	mq. 24.334	28.570
Servizi pubblici	mq. 13.754	17.045
Parcheggi pubblici	mq. 8.464	8.953
Parcheggi privati	mq. 21.160	21.160
2) Destinazioni non abitative (CU/b)		
Verde pubblico	mq. 2.250	2.300
Parcheggi pubblici	mq. 3.375	3.375
Parcheggi privati	mq. 2.250	2.250

Verde pubblico totale	mq. 26.584	30.870
Servizi pubblici totale	mq. 13.754	17.045
Parcheggi pubblici totale	mq. 11.839	12.328
Parcheggi privati totale	mq. 23.410	23.410

VERDE PUBBLICO extra standard (AREE BOSCADE esistenti e di progetto x compensazione ambientale)	mq. 32.744
--	------------



Dopo aver verificato e stabilito che il valore di mercato medio delle costruzioni simili in zona è di € 3.000,00/mq. e quindi di € 1.000,00/mc visto che la Management International s.r.l. potrà realizzare circa mc 37.235 con un valore (ad opere realizzate) di € 37.235.000,00 (Euro trentasettemilioni duecentotrentacinquemila/00) ed avendo verificato che il costo di costruzione (come da prezziario DEI) è di € 400,00/mc si avrà un costo complessivo di € 14.894.000,00 (euro quattordicimilioni ottocentonovantaquattromila/00).

La differenza tra valore finale ed il costo di costruzione sarà:

€ 37.235.000,00 - € 14.894.000,00 = € 22.341.000,00

(euro ventidue milioni trecento quarantunomila/00)

*Tale Importo a differenza è la sommatoria del terreno, della progettazione e del costo per gli oneri oltre che l'utile d'impresa.*

*Dovendo estrapolare il valore del terreno esso sarà pari al 30% (circa) del valore finale € 37.235.000,00 x 30%=*

**Valore del Terreno € 11.170.000,00**

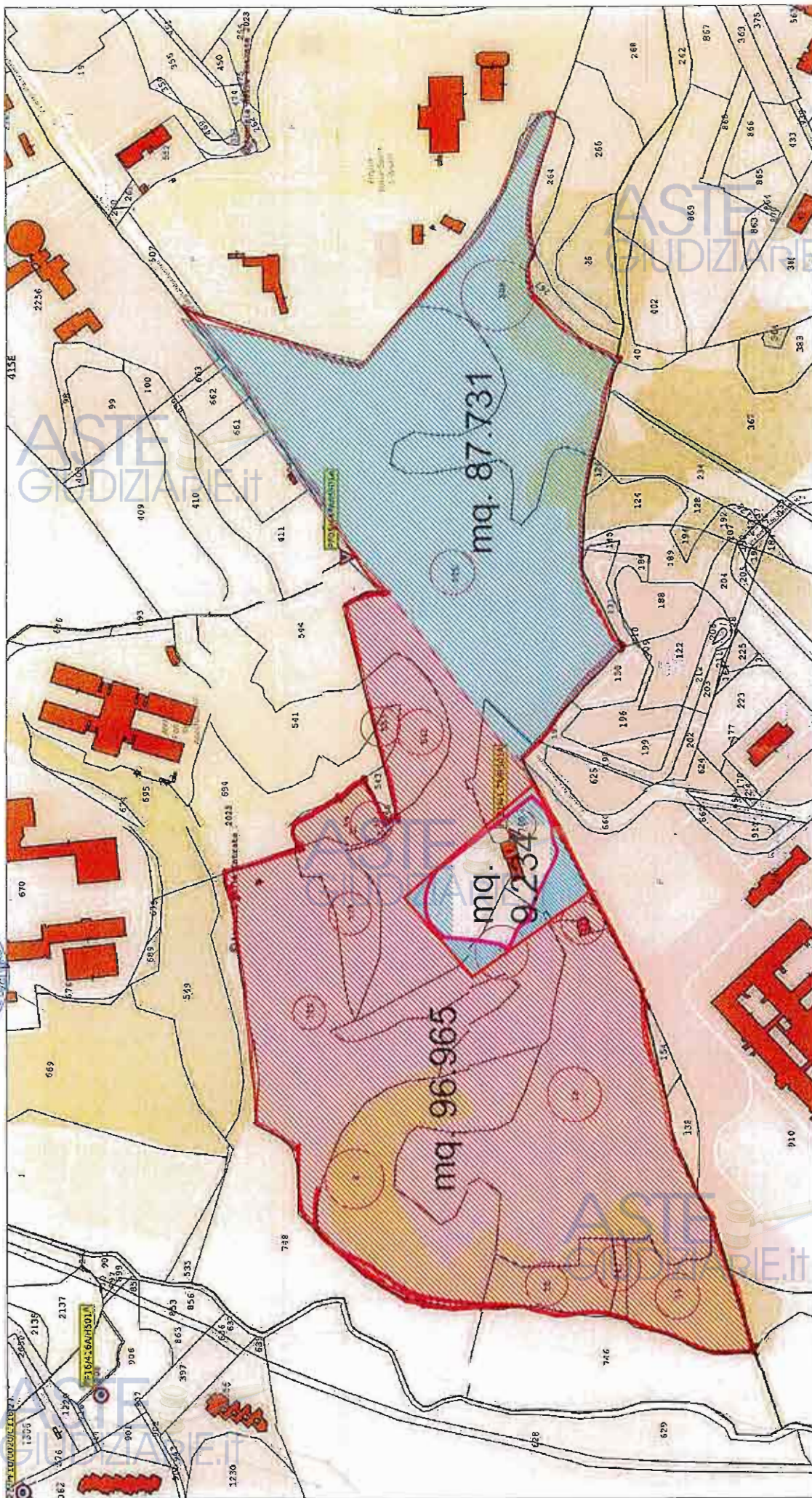
(Euro undicimilioni centosettantamila/00).

In risposta al secondo quesito: *proceda ad una probabile divisibilità del compendio di proprietà della Management International s.r.l.*,

il sottoscritto, dichiara, che nonostante sia possibile frazionare la suddetta superficie tutti gli obblighi che la Management International s.r.l ha nei confronti di terzi saranno trasferiti ai futuri intestatari con i relativi diritti edificatori che verranno distribuiti al 50% qualunque sia la posizione in cui si troverà il lotto a loro attribuito.

Il terreno da frazionare ha una consistenza complessiva di mq. 193.930, tale superficie viene attraversata dalla via Aldobrandeschi che la divide in due la prima mq. 87.731 e l'altra di mq. 106.199, pertanto, si dovrà effettuare un frazionamento dal lotto di mq. 106.199 per scorporare la superficie di mq. 9.234 così da avere due blocchi uguali, ciascuno della superficie di mq. 96.965.

Va precisato che nello scorporo dovrà essere inserita una delle due unità immobiliari che dall'ipotesi di frazionamento proposta corrisponde alla particella 14 in modo da assegnare ad ognuno degli attuali soci anche uno dei due fabbricati.

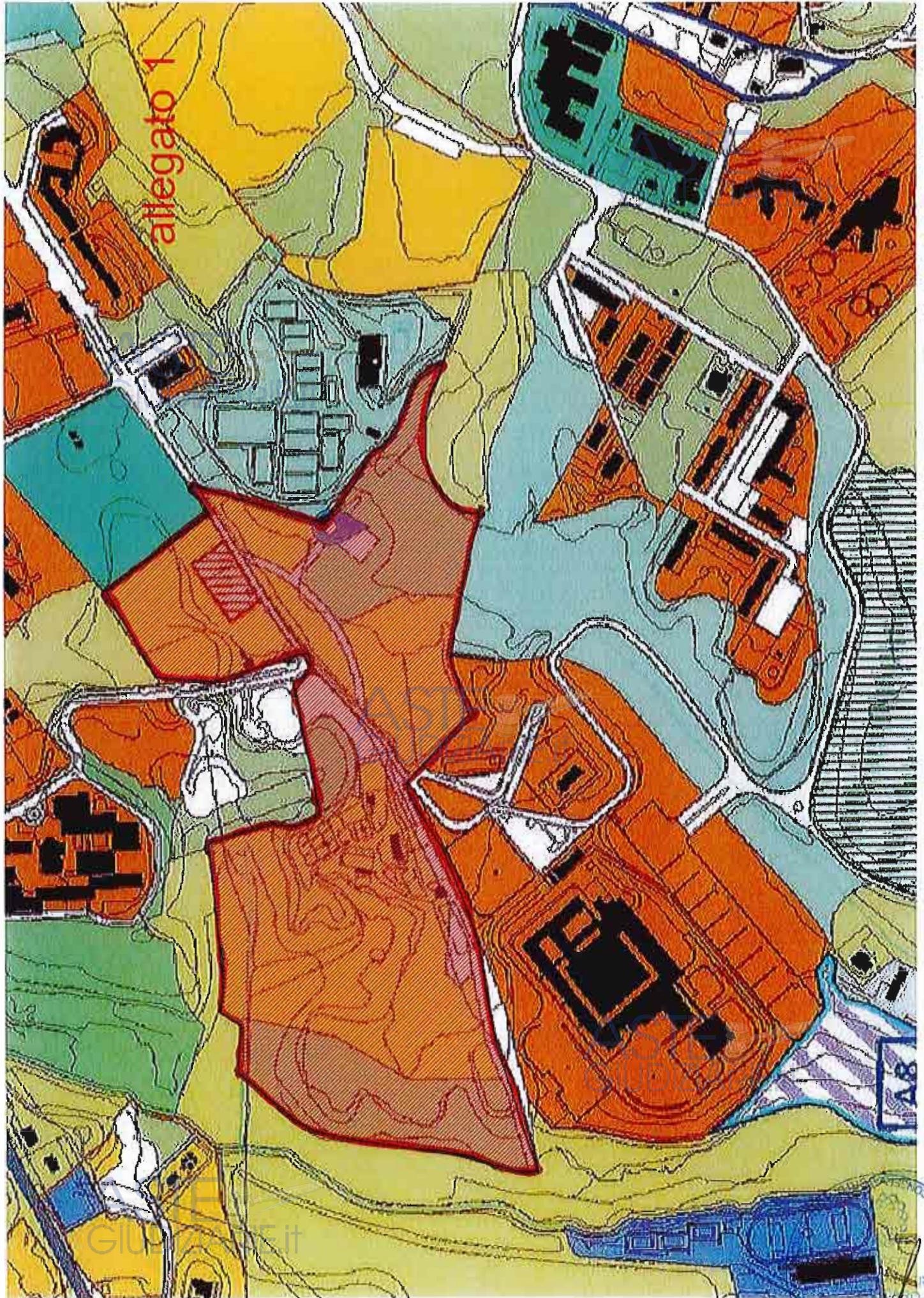


sup. totale terreno mq.  $193.930/2 = \text{mq. } 96.965$

mq.  $87.731 + \text{mq. } 9.234 = \text{mq. } 96.965$

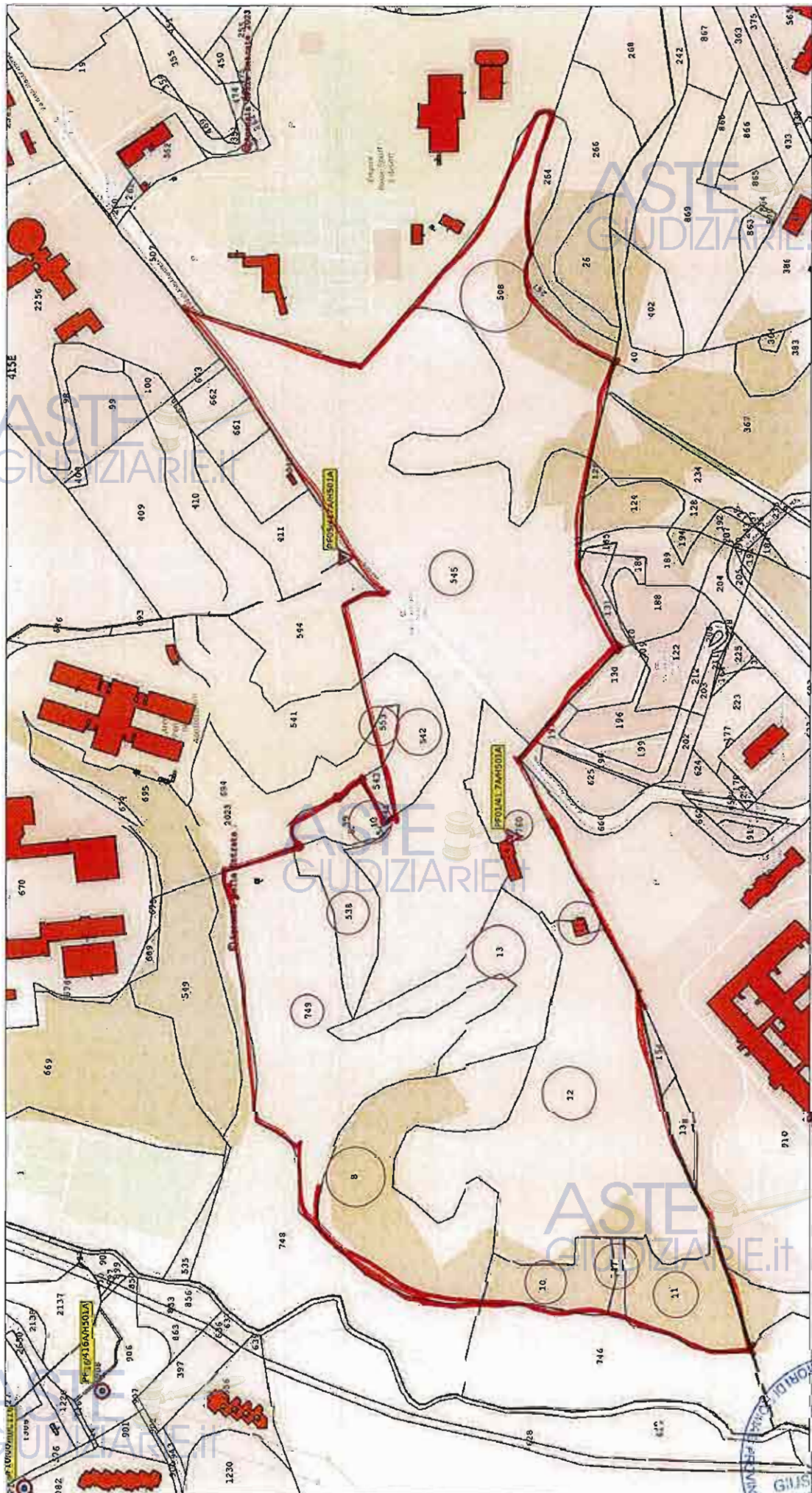
mq.  $96.965$

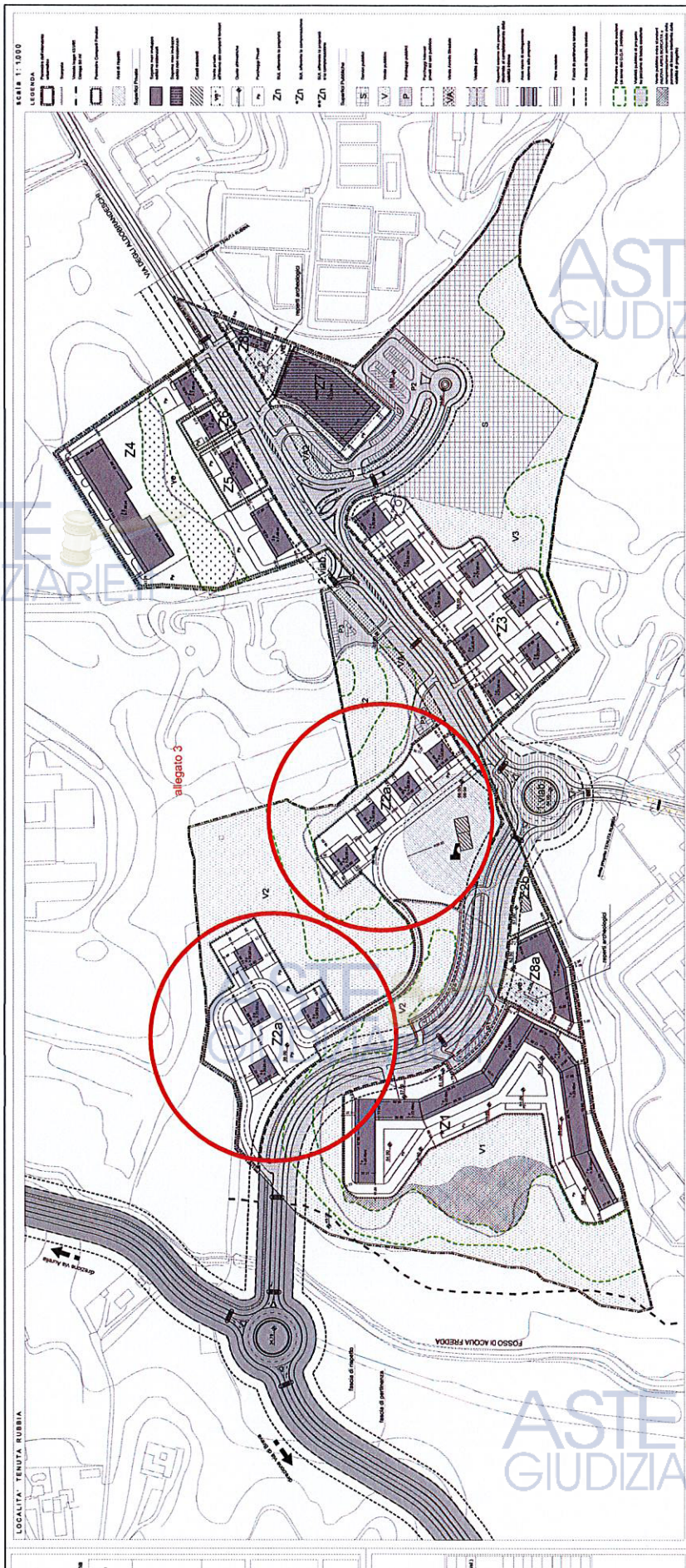




allegato 1







ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it





allegato 4

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

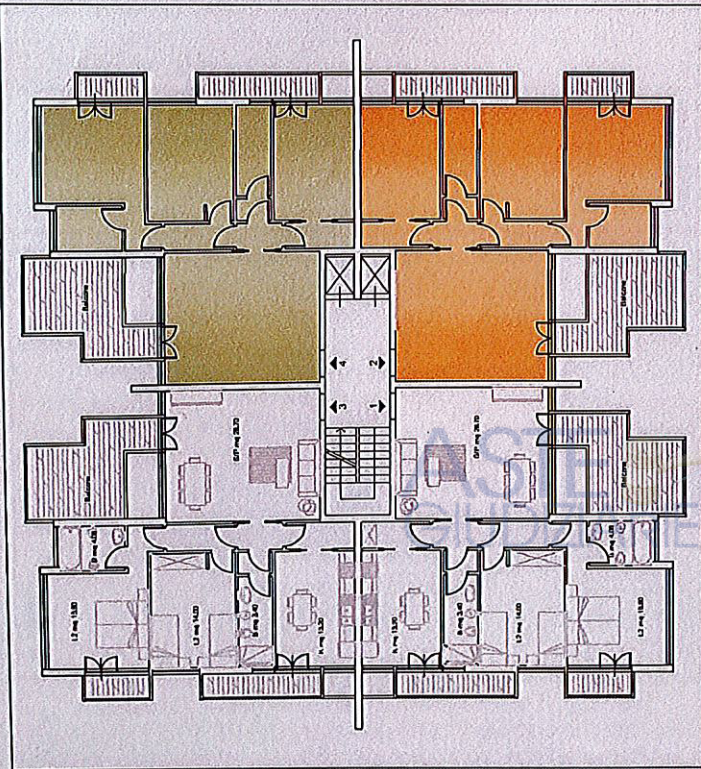
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



\*\*\*

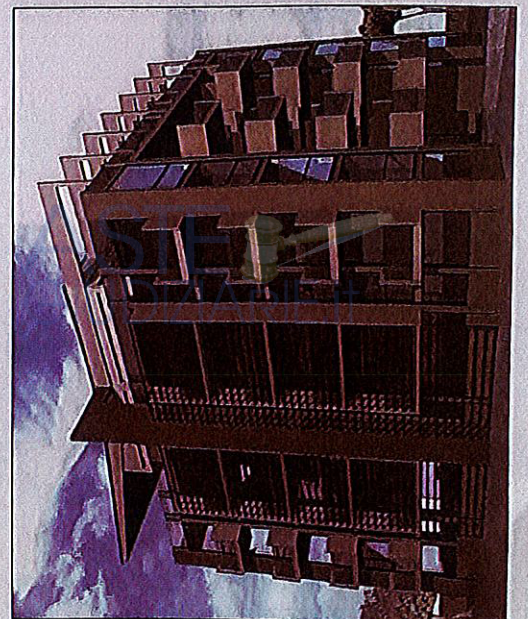
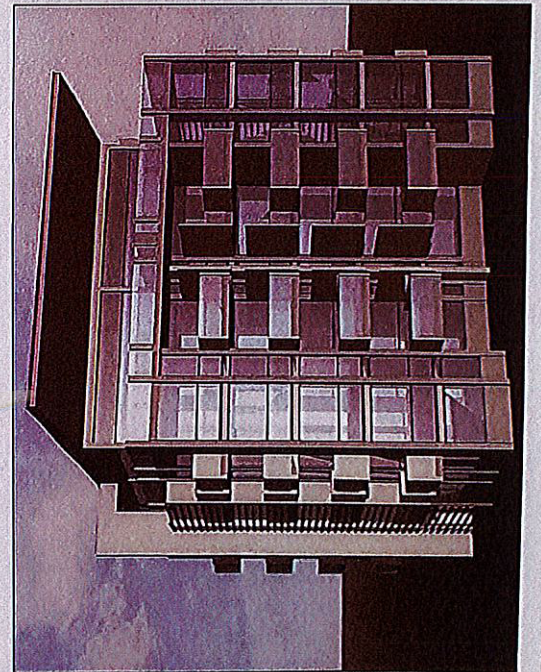
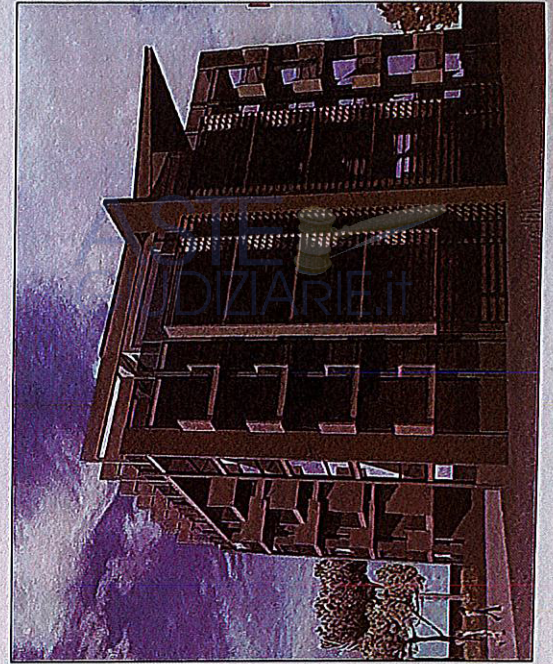
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



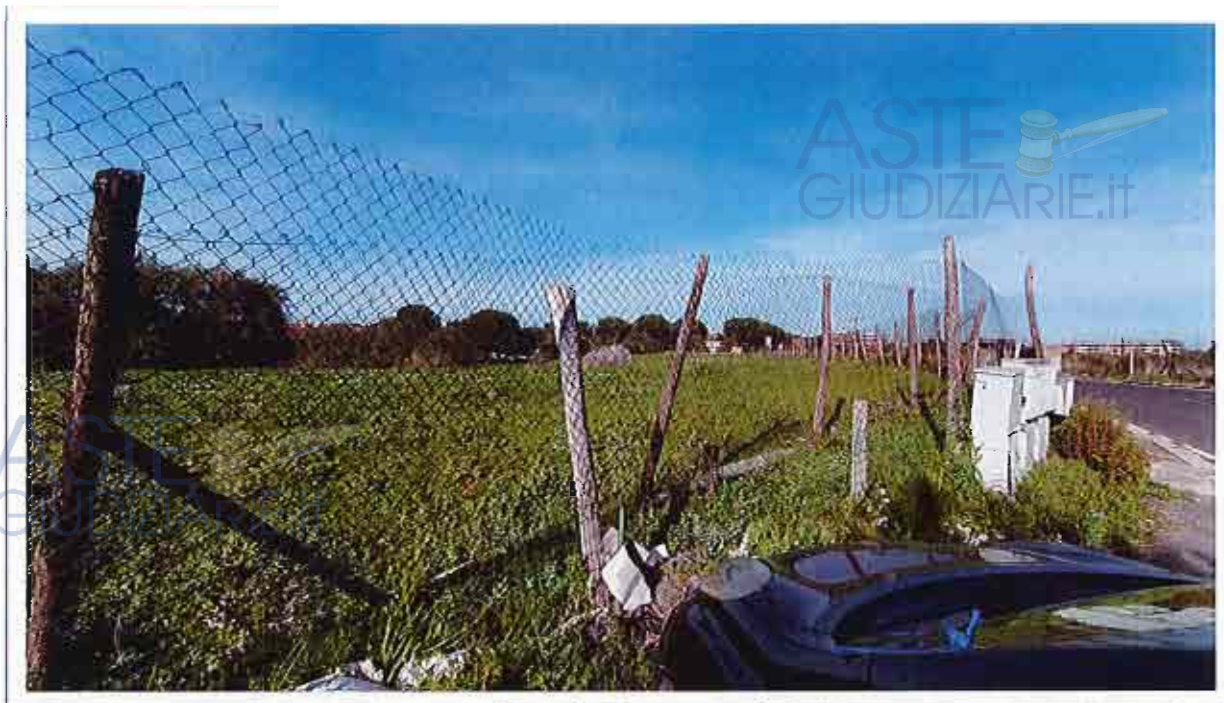
CASE IN LINEA-  
TIPOLOGIA "B"-  
PIANTA PIANO TIPO -  
4 ALLOGGI PER PIANO

SCALA 1:200

ASTE  
GIUDIZIARIE.it







Si allega alla presente relazione



*Delibera n. 99 del 2003*

*Determinazione Dirigenziale n. 2234 del 2013*

*Verbale di assemblea Allegato A al n. 22664 di raccolta*

*Allegato B al n. 22664 Statuto del Consorzio Aldobrandeschi*

*Roma li,*

*Arch. Giuseppe Alberto Fondacaro*

