



17 - Terreni siti in Comune di Roma

Ubicazione e Consistenza

Trattasi di terreni oggetto di articolate iniziative immobiliari in corso in Comune di Roma, tramite Consorzi di imprese che, mediante operazioni di scambio e compensazione di aree (definiti con i termini di "decollo" ed "atterraggio"), conseguenti alla eliminazione di previsioni insediative in zona Tor Marancia in seguito a ritrovamenti archeologici ed alla costituzione dell'omonimo Parco Archeologico, ha consentito l'ottenimento di terreni in parte edificabili, siti nei comparti denominati "Massimina" e "Via delle Vigne", (rif. A30 Ing. Piemontese).

Le due distinte operazioni immobiliari sono: la prima denominata "Massimina", ancora nelle fasi preliminari (fase di "decollo"), tanto è vero che i terreni che risultano catastalmente intestati ITER sono ancora quelli in zona Tor Marancia (ove è previsto l'attrezzaggio e recupero del Parco di Tor Marancia); mentre la seconda iniziativa, denominata "Via delle Vigne" risulta già in fase più avanzata con le aree di pertinenza già "atterrate" e catastalmente individuate in zona Vigne.

Le aree in zona Massimina, sono ubicate all'esterno del

Grande Raccordo Anulare, tra la Via Aurelia - SS1 che le delimita verso nord e la Via Casale Lumbroso che le delimita verso est. Sono attualmente prive di urbanizzazioni e si presentano a giacitura con leggeri declivi per terreni prevalentemente incolti. Complessivamente il Comparto Massimina prevede una SUL di mq 167.673 con una volumetria di mc 536.554; la quota ITER risulta essere per la SUL di mq 5.957 per complessivi mc 19.061 di cui mc 14.500 residenziali.

Le aree in zona Via delle Vigne, sono ubicate all'interno del Grande Raccordo Anulare, nella zona sud-occidentale della Città, tra Via della Magliana, Via Portuense e Via delle Vigne, in zona sostanzialmente urbanizzata ed edificata; si presentano con giacitura discretamente declive, prive di manufatti con terreni incolti e agricoli. Complessivamente il Comparto di Via delle Vigne prevede una SUL di mq 62.507 con una volumetria di mc 200.023, la quota ITER risulta essere per la SUL di mq 1.927, per complessivi mc 6.167 di cui mc 5.500 residenziali.

Identificazione Catastale

Catastalmente, per quanto riguarda il Comparto Massimina non vi sono a tutt'oggi beni intestati su tali aree ma vi sono ancora aree cointestate in zona Tor Marancia; queste, sommariamente sono così identificate: C.T. Comune di Roma Fg. 848, Mappali 510, 577, 622, 624, 626, 628, 630, 632, 634, 635. Per una superficie catastale complessiva di mq 47.215.

I beni risultano cointestati con altre ditte; la ditta **Iter - Cooperativa Ravennate di Interventi sul territorio Società Cooperativa, C.F. 00205320393, risulta comproprietaria per 29493/360000.**

Per quanto riguarda il comparto Via delle Vigne, le aree sono catastalmente individuate al C.T. del Comune di Roma al Fg. 770, Mappale 1172, di catastali mq 885 intestato alla ditta: **Iter - Cooperativa Ravennate di Interventi sul territorio Società Cooperativa, C.F. 00205320393, proprietà per 1/1;** e i Mappali 1171, 1009, 1023, 1138, 1149 di catastali complessivi mq 6.837 cointestati alla ditta **Iter - Cooperativa Ravennate di Interventi sul territorio Società Cooperativa, C.F. 00205320393, con altre ditte.**

Criterio di Stima e valutazione dei beni

Relativamente alla valutazione dei beni, stante la situazione urbanistica attuale, si concorda con l'ing. Piemontese circa il Criterio di Stima a misura per volumetria attuabile, considerate l'ubicazione, l'estensione e le destinazioni realizzabili.

Alla luce di quanto sopra esposto, visto l'attuale andamento del settore immobiliare, vista la consistenza e la destinazione urbanistica, il sottoscritto ritiene che, ***in condizioni di libero mercato, il valore prudenziale di mercato, dei beni in oggetto, considerati liberi, nello stato di fatto e di diritto in***

cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:

- Comparto Massimina mc 19.061 x € 70,00 = € 1.334.270,00

- Comparto Via delle Vigne mc 6.167 x € 140,00 = € 863.380,00

Complessivamente € 2.197.650, in tondo € **2.200.000,00**

(duemilioniduecentomila/00).

Pertanto, considerato che ordinariamente la normale tolleranza estimale è valutata in + o - (più o meno) il 10%, i valori di mercato determinati dall'Ing. Piemontese, possono ritenersi congrui.

✍



Programma Massimina





