

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vignoli Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 685/2020 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

## **Premessa**

In ottemperanza al provvedimento emesso dal G.E. dott.ssa Miriam Iappelli in data 27/11/2023, si deposita nuova perizia di stima contenente, a margine della stessa, la risposta alle osservazioni depositate in data 24/05/2023.



## INCARICO

All'udienza del 14/10/2021, il sottoscritto Arch. Vignoli Vittorio, con studio in Via Gian Domenico Romagnosi, 20 - 00196 - Roma (RM), email [studiovignoli@libero.it](mailto:studiovignoli@libero.it), PEC [vi.vignoli@pec.archrm.it](mailto:vi.vignoli@pec.archrm.it), Tel. \*\*\*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà di terreni edificabili, di quattro capannoni industriali e di un parcheggio scoperto, siti a Roma in località Castel Romano.

## DESCRIZIONE

I beni sono ubicati fuori dal G.R.A. in un'area compresa tra via Pontina e via Pratica di Mare e rientranti nello "Agglomerato Industriale di Castel Romano" facente parte del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma - Latina **(Allegato n. 1)**.

L'Agglomerato posto all'altezza del chilometro 23 circa della via Pontina comprende diverse strutture commerciali, produttive e di attrazione, di rilievo, come: il "Designer Outlet", lo "Shopping Village", il "Centro Bridgestone" e "Cinecittà World" **(Allegato n. 2)**.

Gli immobili in oggetto sono ubicati nella parte sud/est dell'agglomerato ed hanno una superficie catastale complessiva, tra aree scoperte e fabbricati, di mq. 232.614,00. I terreni comprendono più lotti attigui, che formano un unico appezzamento di forma irregolare a giacitura pianeggiante. Gran parte di essi non sono delimitati e pertanto privi di confini materiali. **(Allegato n. 3)**.

Allo stato attuale essi non hanno accesso diretto dalla via Pontina così come dalle strade consortili e sono raggiungibili unicamente attraverso altrui proprietà. Detta problematica verrà risolta in sede di realizzazione delle nuove volumetrie su di essi realizzabili, mediante la creazione di una nuova strada già in progetto al Consorzio.

Nella parte a nord del terreno, a confine con altrui proprietà, insistono quattro capannoni, nella zona a sud vi sono alcune piccole costruzioni fatiscenti ed abusive da dover rimuovere, mentre in quella ad ovest si trova un parcheggio. Allo stato attuale gran parte dei terreni sono incolti e la restante parte è utilizzata con differenti finalità. Infatti, una viene usata per l'accantonamento di materiali edili e/o di scarto e come parcheggio di automezzi vari, un'altra per il pascolo di ovini ed un'ultima per attività d'intrattenimento quale il parco avventura "\*\*\*\*\*" **(Foto da 1 a 8)**.

I capannoni denominati con le lettere 9I, 10L, 11M e 12N, sono posizionati parallelamente tra loro. Costruiti intorno alla metà degli anni '60 essi sono di forma rettangolare con le tamponature esterne in blocchetti di calcestruzzo non intonacati e la copertura a tetto a due falde, composta da capriate metalliche sostenute da pilastri in ferro, con sovrastanti lastre di Eternit in fibrocemento. I pavimenti laddove presenti sono in battuto di cemento, i portoni di accesso in lamiera mentre le finestrate a "nastro" poste in alto, sono in ferro complete di vetri **(Foto da 9 a 12)**.

Lo stato di manutenzione è scadente. Diverse lastre della copertura in Eternit sono rotte o divelte con conseguenti infiltrazioni di acqua piovana all'interno. I portoni di accesso, grandi serrande in lamiera, o sono inutilizzabili o addirittura mancati, così come le finestrate che sono oramai prive di vetri. I pavimenti in battuto di cemento risultano sconnessi. In ultimo tutti i fabbricati sono privi di impianti, quali elettrico e/o idrico.

Internamente, essi si presentano come un unico grande spazio a tutta altezza, solo il capannone 10L è suddiviso in più ambienti e circa metà dell'intera superficie è stata soppalcata con la costruzione di un solaio in muratura posto ad un'altezza di mt. 3,00 circa dal pavimento, raggiungibile da una scala in ferro; il tutto come riportato negli elaborati grafici rappresentanti lo stato dei luoghi **(Allegati nn. 4, 5, 6, 7) (Foto da 13 a 20)**.

Le costruzioni abusive poste a sud consistono in un "ovile" in bandoni di lamiera ed una costruzione ad un solo piano realizzata in blocchetti di tufo. Il tutto in stato fatiscente **(foto 21 e 22)**.

Il parcheggio scoperto, attualmente fuso con un altro di altrui proprietà, è costituito da un'area asfaltata suddivisa con strisce gialle per la delimitazione delle aree di sosta. Da quanto risulta nella planimetria catastale il parcheggio consta di circa n. 173 posti per auto e n. 17 per motocicli, oltre ad altri spazi non delimitati (parcheggi per pullman). Al momento dei sopralluoghi parte di esso era utilizzato per la creazione di scenografie cinematografiche **(Foto da 23 a 26)**.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione risulta completa.

Si evidenzia che sono state depositate:

L'istanza di vendita in data 06/08/2020;

La relazione notarile a firma del dott. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in data 18/12/2020, (previa richiesta di proroga di giorni 60, presentata dal creditore precedente in data 27/10/2020 e concessa dal G.E. con provvedimento del 09/12/2020) e successiva integrazione e rettifica della precedente in data 25/03/2022.

La nota di trascrizione del pignoramento in data 18/12/2020.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente società esecutata:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

I beni pervenivano alla società esecutata mediante tre atti di compravendita e precisamente:

- atto a rogito \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 20/05/2005 repertorio 74555 raccolta 29528 registrato il 23/05/2005 al n. 11885 serie 1T e trascritto a Roma 1 il 24/05/2005 alla formalità 39566, mediante il quale sono stati acquistati dei terreni di maggior consistenza con dati catastali successivamente variati tra cui alcuni oggetto di pignoramento (**Allegato n. 8**).
- atto \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 21/06/2007 repertorio 111170, raccolta n. 30370, registrato il 25/06/2007 al numero 18522 serie 1T, trascritto a Roma 1 in data 26/06/2007 alle formalità 43425, 43426, 43427, 43428; mediante il quale sono stati acquistati dei terreni di maggior consistenza tra cui quelli pignorati, con dati catastali variati a seguito di frazionamenti (**Allegato n. 9**).
- atto \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 13/07/2011 repertorio 122555, raccolta n. 37610, registrato il 14/07/2011 al numero 23510 serie 1T, trascritto a Roma 1 in data 15/07/2011 alla formalità 49636; mediante il quale sono stati acquistati i terreni, poi pignorati, così distinti: fg. 1175 part. 797, 796, 795, 794 (**Allegato n. 10**).

In merito all'atto di pignoramento ed alle relazioni notarili depositate, a firma del \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, si evidenzia quanto segue:

- I terreni distinti al foglio 1175 particelle 291 e 292 non menzionati nella prima relazione notarile risultano correttamente inseriti nella successiva.
- Nel pignoramento la particella 353 viene indicata erroneamente al foglio 1175 anziché al foglio 1176 mentre, nella nota di trascrizione del pignoramento stesso, gli identificativi risultano esatti fg. 1176 part. 353.
- Nel pignoramento viene erroneamente indicato il terreno distinto al fg. 1175 part. 617. Detto terreno è stato oggetto di espropriazione per pubblica utilità con atto amministrativo in data 17/09/2002 rep. 372, trascritto a Roma 1 in data 14/04/2008 alla formalità 24449 (**Allegato n. 11**).

Quanto sopra viene riportato anche nella relazione notarile integrativa. Per dette motivazioni il terreno sarà escluso dalla presente consulenza.

## CONFINI

Da quanto risulta nell'estratto di mappa (**Allegato n. 36**), l'intero compendio immobiliare confina con le seguenti particelle:

foglio 1176 - particelle nn. 369, 368, 356, 431, 354, 778, 777

foglio 1175 - particelle nn. 826, 623, 624, 845, 844,843, 842, 734, 776, 799,798, 779, 92 (via Pontina).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni	220314,00 mq	220314,00 mq	1,00	220314,00 mq	0,00 m	Terra
Capannone 9I	952,00 mq	980,00 mq	1,00	980,00 mq	0,00 m	Terra
Capannone 10L	938,50 mq	980,00 mq	1,00	980,00 mq	0,00 m	Terra
Capannone 11M	952,00 mq	980,00 mq	1,00	980,00 mq	0,00 m	Terra
Capannone 12N	952,00 mq	980,00 mq	1,00	980,00 mq	0,00 m	Terra



Parcheggio	8460,00 mq	8460,00 mq	1,00	8460,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>232694,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>232694,00 mq</b>		

In merito alle consistenze si precisa quanto segue:

Le superfici dei terreni sono state desunte dalle visure catastali includendo anche le particelle 291 (fabbricato diruto), 292 (area urbana demolita), 733 (area urbana) e 432 anche se ad oggi è distinta al catasto fabbricati con la categoria D/8 (parcheggio).

Relativamente alle attuali superfici lorde dei capannoni di mq. 980,00 ciascuno, risultano essere superiori a quelle indicate al catasto terreni pari a mq. 960,00/cad. Relativamente al Capannone 10L non è stata inclusa la superficie della parte soppalcata in quanto non rientrante in quella condonata e mai inserita sia nelle planimetrie catastali precedenti che in quella attuale.

**Pertanto la superficie catastale complessiva è di mq. 232.614,00.**

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1175	286		6	D7				8104 €	Terra	
	1175	287		6	D7				8104 €	Terra	
	1175	288		6	D7				8104 €	Terra	
	1175	289		6	D7				8104 €	Terra	
	1176	432		6	D8				7028 €	Terra	

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	
1175	733				Area Urbana		00 01 43 mq				
1175	772		AA		Pascolo	3	09 72 14 mq	90,37 €	45,19 €		
1175	772		AB		Prato	5	02 68 18 mq	48,48 €	27,70 €		
1175	773		AA		Pascolo	3	00 48 32 mq	4,49 €	2,25 €		
1175	773		AB		Pascolo arborato	1	00 70 00 mq	14,46 €	7,23 €		
1175	773		AC		Prato	5	00 32 64 mq	5,90 €	3,37 €		
1175	774				Prato	5	00 37 72 mq	6,82 €	3,90 €		
1175	775				Prato	5	00 28 91 mq	5,23 €	2,99 €		
1175	776				Prato	5	00 12 46 mq	2,25 €	1,29 €		
1176	350		AA		Seminativo	5	00 49 76 mq	22,74 €	7,71 €		
1176	350		AB		Pascolo arborato	2	00 27 00 mq	3,97 €	2,37 €		
1176	352				Seminativo	5	00 17 84 mq	8,15 €	2,76 €		
1176	353				Seminativo	5	00 20 28 mq	9,27 €	3,14 €		
1175	768		AA		Pascolo	3	01 26 41 mq	10,77 €	5,88 €		
1175	768		AB		Seminativo	5	00 34 87 mq	15,94 €	5,40 €		
1175	769				Seminativo	5	00 13 53 mq	6,18 €	2,10 €		
1175	770				Seminativo	5	00 13 11 mq	5,99 €	2,03 €		
1175	771				Seminativo	5	00 10 78 mq	4,93 €	1,67 €		
1175	797				Seminativo	5	00 20 92 mq	9,56 €	3,24 €		
1175	796				Seminativo	5	00 68 78 mq	31,44 €	10,66 €		
1175	795				Seminativo	5	00 25 12 mq	11,48 €	3,89 €		
1175	794				Seminativo	5	02 98 94 mq	136,63 €	46,32 €		
1175	291				Fabbricato Diruto		00 02 00 mq				
1175	292				Area Fab Dm		00 02 00 mq				

Come risulta dalle visure storiche catastali gli immobili risultano regolarmente intestati alla società esecutata (*Allegati nn. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35*).



L'estratto di mappa conferma la corrispondenza della numerazione attribuita ai beni immobili (**Allegato n 36**).  
Le planimetrie catastali dei capannoni (**Allegati nn. 37, 38, 39, 40**), sono corrispondenti nella sagoma ma non conformi nella rappresentazione interna, in quanto vengono riportati dei muri divisorii non esistenti e delle porte di accesso non riscontrate. Inoltre, nella planimetria del capannone 10L non è indicato un tramezzo al piano terra e tutto l'intero piano "soppalco".  
La planimetria del parcheggio riporta la suddivisione dei posti auto e moto (**Allegato n. 41**).

## STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle informazioni reperite, dei contratti di locazione registrati e da quanto riportato nei verbali di accesso redatti dal custode giudiziario dott. Andrea Russo nei giorni 16/11/2021, 03/12/2021 e 18/01/2022 (**Allegati nn. 42, 43, 44**), risulta quanto segue:

1) I terreni distinti al foglio 1175 particelle 768, 769, 770, 771, 794, 796 797, della superficie complessiva di mq. 58.734,00, con sovrastanti alcune costruzioni abusive in stato fatiscente, sono utilizzati ed occupati senza titolo dal \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* per attività di pastorizia.

Essendo occupati in assenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura, in sede di stima essi saranno considerati come liberi.

2) I capannoni contraddistinti con la numerazione 9I, 10L, 11M, 12N, identificati catastalmente al foglio 1175 con le rispettive particelle 286, 287, 288, 289 ed il terreno circostante della superficie di mq. 10.500,00 circa distinto al foglio 1175 particella 772 di maggior consistenza, alla data dell'ultimo sopralluogo erano occupati ed utilizzati senza titolo, dalla \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* per il ricovero ed il deposito di materiale vario.

Essendo occupati in assenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura in sede di stima essi saranno considerati liberi.

3) I terreni distinti al foglio 1175 particelle 773 e 772 (parte) e foglio 1176 particelle 350, 352 e 432 (parcheggio), il tutto per una superficie complessiva di mq. 50.273,00 circa, sono locati alla \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* con contratto di locazione opponibile alla procedura, stipulato in data 10/01/2020 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Roma Collatino in data 04/06/2020, Serie 3T, n. 5780 (**Allegato n. 45**).

La durata della locazione è di anni sei, con decorrenza dal 01/01/2020 e sino al 31/12/2025, con possibilità di rinnovo tacito per lo stesso periodo.

Il canone di locazione è stato pattuito in Euro 15.000,00 annue IVA esclusa, da corrispondersi al termine di ciascun anno di locazione.

In aggiunta è stato pattuito, qualora il Conduttore (\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*) dovesse avviare sul terreno attività d'intrattenimento, sarà riconosciuta una royalty pari al 2% sul fatturato eccedente la somma di Euro 750.000,00 al netto di IVA e SIAE derivante da tali attività, con un minimo garantito annuo pari ad Euro 15.000,00.

Attualmente sui terreni è stato realizzato un parco avventura denominato "\*\*\*\*\*", strutturato per ricreare l'ambientazione di un villaggio di accampamento delle legioni romane, all'interno del quale gli ospiti possono vestire, dormire e sperimentare attività tipiche degli antichi romani.

Poiché il contratto di locazione ha una durata di anni 6 (prima scadenza 31/12/2025), tacitamente rinnovabile per la stessa durata salvo il diritto di disdetta del solo Conduttore, qualora il contratto venisse rinnovato per ulteriori anni 6, lo stesso diverrebbe ultra novennale con obbligo di trascrizione. Tenuto conto che il contratto a suo tempo non è stato trascritto, i terreni oggetto di locazione potranno essere considerati locati ed opponibili alla procedura solo fino alla scadenza del novennio, 31/12/2028, salvo diversa disposizione da parte della procedura.

Per aggiornamenti sulla locazione, è opportuno che gli interessati facciano riferimento alle informazioni contenute nell'avviso di vendita e/o reperibili presso il custode giudiziario.

Si fa comunque presente che con comunicazione in data 09/05/2022 la Custodia Giudiziaria ha comunicato la disdetta del contratto alla prima scadenza utile. In data 12/12/2022 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi ad azione ex art. 2923 c.c.. In data 09/01/2023 il conduttore ha depositato opposizione ex art. 617 co. 2 c.p.c. avverso l'ordinanza del G.E. del 12/12/2022, chiedendo altresì l'accertamento di inefficacia della disdetta formulata dalla custodia; la prima udienza si terrà in data 07/06/2023."



## PROVENIENZE VENTENNALI

Le provenienze nel ventennio, degli immobili oggetto di pignoramento sono state desunte dalla relazione notarile presente in atti e qui riportate:

Beni immobili distinti al foglio 1175 particelle 286, 287, 288, 289, 733, 772, 773, 774, 775, 776 e foglio 1176 particelle 432, 350, 352, 353.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1964 al 11/12/2001	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		****Omissis****	07/02/1964	42539	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 3	08/02/1964	12226	8445
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 11/12/2001 al 19/11/2002	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		****Omissis****	11/12/2001	65697	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/12/2001	110496	70217
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 19/11/2002 al 20/05/2005	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		****Omissis****	19/11/2002	67937	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	23/11/2002	122418	80732
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 20/05/2005 al 29/03/2022	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		****Omissis****	20/05/2005	74555	29528
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	24/05/2005	66305	39566
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Beni immobili distinti al foglio 1175 particelle 768, 769, 770, 771, 797, 796, 795, 794.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1971 al 12/07/1988	****Omissis****	<b>Atto di concentrazione di azienda</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		****Omissis****	23/06/1971	306944	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 3	22/07/1971	62867	46194
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 12/07/1988 Al 21/06/2007	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		****Omissis****	12/07/1988	6676	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/07/1988	68590	41680
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 21/06/2007	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			



al 29/03/2022		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		****Omissis****	21/06/2007	111170	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	26/06/2007	117120	43425
		<b>Registrazione</b>			
Dal 13/07/2011 al 29/03/2022	****Omissis****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		****Omissis****	13/07/2011	122555	
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
Roma 1	15/07/2011	80631	49636		
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

- 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Roma 1 il 26/06/2007  
Reg. gen. 117124 - Reg. part. 30056  
\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

### Annotazioni a iscrizione

- **Atto integrativo a contratto di apertura di credito in conto corrente**  
Iscritto a Roma 1 il 04/02/2010  
Reg. gen. 12426 - Reg. part. 3241  
\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*
- **Atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria**  
Iscritto a Roma 1 il 16/12/2011  
Reg. gen. 140766 - Reg. part. 23689  
\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*
- **Variazione ammortamento**  
Iscritto a Roma 1 il 23/10/2013  
Reg. gen. 102305 - Reg. part. 12848  
\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito  
Iscritto a Roma 1 il 15/07/2011  
Reg. gen. 80632 - Reg. part. 16510  
\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

### Annotazioni a iscrizione

- **Variazione ammortamento**  
Iscritto a Roma 1 il 23/10/2013





### Trascrizioni

#### • Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Roma 1 il 30/07/2020

Reg. gen. 76792 - Reg. part. 53232

#### Ulteriori Trascrizioni pregiudizievoli

Da quanto descritto nella relazione notarile e da quanto riportato nell'elenco sintetico delle formalità a carico della società eseguita, sono presenti altre trascrizioni pregiudizievoli e precisamente:

#### 1) Formalità 30349 del 02/05/2002 (*Allegato n. 46*).

Detta formalità (riportata nella relazione notarile ma non presente nell'elenco delle formalità a carico delle società eseguita) è relativa ad un atto d'obbligo a favore del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma - Latina, contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ed inerente un fabbricato ad uso industriale distinto in catasto al foglio 1175 particella 537.

L'atto d'obbligo non riguarda i beni oggetto di pignoramento in quanto è riferito ad un immobile i cui identificati catastali non risultano tra quelli pignorati e/o indicati negli atti di provenienza.

#### 2) Formalità 43427 del 26/06/2007 (*Allegato n. 47*).

Detta formalità è relativa all'atto di "Vendita - Ridistribuzione di Cubature - Costituzione di Servitù" a rogito \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 21/06/2007 mediante il quale le \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, si sono trasferite dei terreni e cedute in permuta cubature edificatorie, costituendo delle servitù di non edificazione sui terreni acquistati, limitatamente alle cubature edificatorie cedute.

Nella presente, la \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ha costituito una servitù di "non edificare" sui terreni di sua proprietà e precisamente: la cubatura edificabile pari a complessivi mc. 25.414 destinata a "servizi", sul terreno distinto al foglio 1175, con la particella 724, ed una cubatura edificabile pari a mc. 13.412,25 sul terreno distinto e nel foglio 1176, con la particella 27; a favore del terreno \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* distinto al catasto al foglio 1175 particella 725.

A sua volta \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ha costituito una servitù di "non edificare" per una cubatura edificabile pari mc. 13.412,25 con destinazione "industriale" a carico dell'appezzamento di terreno distinto al foglio 1175 particella 725 di sua proprietà ed a favore del terreno distinto al foglio 1175, con la particella 724, di proprietà \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

#### 3) Formalità 43428 del 26/06/2007 (*Allegato n. 48*).

Detta formalità è relativa all'atto di "Vendita - Ridistribuzione di Cubature - Costituzione di Servitù" a rogito \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 21/06/2007 mediante il quale le società: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* si sono trasferite dei terreni e cedute in permuta cubature edificatorie, costituendo delle servitù di non edificazione sui terreni acquistati, limitatamente alle cubature edificatorie cedute.

Nella presente, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ha costituito una servitù di "non edificare" per una cubatura edificabile "a servizi", pari a mc. 24.215,60 ed una cubatura edificabile "industriale", pari a mc. 81.627,65, a carico dell'appezzamento di terreno edificabile di sua proprietà, distinto al foglio 1175 particelle 280, 727, 728, 731 ed al foglio 1176 particelle 276, 306, e a favore del terreno distinto al foglio 1175 particelle 725, 726, 729 ed al foglio 1176 particella 305 di proprietà \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

#### 4) Formalità 78931 del 16/10/2014 (*Allegato n. 49*).

Essa è relativa alla trascrizione della domanda giudiziale a favore della società eseguita contro il \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, portante la richiesta di dichiarazione di nullità del testamento olografo sottoscritto \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* pubblicato in data 26/04/2014 e riguardante gli immobili distinti al foglio 1175 particelle 728, 727, 778, 779, 780 (ex 622).

Per detta formalità risulta annotamento del 10/03/2022 formalità 3308 (*Allegato n. 50*) della sentenza del Tribunale di Roma con la quale si dichiara la nullità, ex art. 651C.C. del legato contenuto nel testamento olografo di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, trascritto in data 29/04/2014 alla formalità n. 31566, nella parte in cui si trasferisce al





\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* il terreno distinto al fg. 1175 part. 662 in quanto il bene non era mai stato di proprietà del de cuius.

- 5) Formalità 57585 del 05/08/2011 – 90200 del 19/12/2011 – 12273 del 20/02/2012 (**Allegati n. 51, 52, 53**).  
Tutte e tre le trascrizioni (iniziale e successive rettifiche per errori materiali) fanno riferimento alla Convenzione urbanistico/edilizia stipulata in data 02/08/2011 tra il Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma – Latina Ente di Diritto Pubblico Economico ed alcune società tra cui \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. Nella convenzione le società si impegnavano, tra le altre, al fine del reperimento di aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle relative agli standard urbanistici, di cedere a titolo gratuito al Consorzio, con contratto da stipulare con separato atto prima del rilascio dei permessi di costruire relativi alla realizzazione delle nuove volumetrie, parte dei terreni di loro proprietà. Per quanto concerne \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* i terreni in oggetto di cessione sono distinti al foglio 1175 particelle 771, 773, 776, 797, 774, 769, 795, e foglio 1176 particella 350.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Come risulta dai certificati di destinazione urbanistica (**Allegati nn. 54, 55, 56, 57**), i terreni oggetto di pignoramento ricadono, in base al Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016 in:

Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e Regole:

- Sistema insediativo, Città della trasformazione: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (art. 62 N.T.A.), interessato Infrastrutture per la mobilità: Ferrovie nazionali, (art. 89, 94 N.T.A.).

2. Rete Ecologica:

- Interessato da filari alberati.

3. G1. Carta per la Qualità:

- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).

- Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

4. G8. Standard urbanistici:

- Nessuna indicazione.

- L'immobile ricade all'interno del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma – Latina, Piano Territoriale di Coordinamento Sviluppo industriale interprovinciale Roma-Latina ai sensi Cap. II Artt. 5-6 L.1150/42, P.R.T. Castel Romano, D.C.R.L. n. 129 del 11.07.1972, successive varianti D.C.R.L. n. 658 e 659 del 29.02.2000, D.C.R.L. n. 68 del 20.01.2010 e della D.CdA. n. 29 del 15.04.2019 di "Approvazione in via definitiva della Variante Generale al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina", ove risulta compreso all'interno del Comparto 1.

Relativamente ai terreni distinti al foglio 1175 particelle 733, 774, 775, 776, 773, 772, 768, 291, 292, essi inoltre, per la quasi totalità, risultano interessati dalla Del. G.C. n. 57 del 03.04.2018 di "Approvazione degli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco per gli anni 2015 e 2016 ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge-quadro 21 novembre 2000 n. 353 in materia di incendi boschivi". Soprassuoli percorsi dal fuoco - Allegato B. Fascicolo territoriale n. 4/2016/7771.

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021

I terreni sono ricompresi in:

Tavola "A"

Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione.

Tavola "B"

- Parte senza alcuna prescrizione.

- Parte in: Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134 co. L lett. A e art. 136 D.lgs 42/2004) - Beni dichiarativi - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale. Bellezze panoramiche.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla base della documentazione reperita presso l'Ufficio tecnico del Consorzio Industriale del Lazio e presso l'Ufficio del Condono Edilizio di Roma risulta quanto segue:

Gli immobili sono inseriti nell'Agglomerato Industriale "Castel Romano" e più precisamente nel "Comparto 1" della Variante al Piano Regolatore Territoriale approvata dal C.D.A. del Consorzio ASI con Delibera n. 143 del 4/10/2010, n. 155 del 10/11/2010 e n. 32 del 27/04/2011 di cui si allegano le Norme Tecniche d'Attuazione e la Planimetria D'insieme (**Allegati nn. 58, 59**) nonché all'interno della Convenzione Urbanistico/Edilizia stipulata a rogito \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in data 02/08/2011 rep. 84767 racc. 22349 e trascritta alle seguenti formalità: n. 57585 in data 05/08/2011; n. 12273 in data 20/02/2012; n. 90200 in data 19/12/2011 (**Allegati n. 51, 52, 53**); della quale si riporta l'integrale testo.

### Convenzione

Premesso che:

- il C.D.A. del Consorzio ASI con Delibera nr. 35 del 11/03/2009 ha adottato la Variante Urbanistica dell'Agglomerato industriale di Castel Romano e variante alle NTA del PRT;
- l'Assemblea Generale del Consorzio ASI con Delibera nr. 2 del 25/03/2009 ha approvato la Variante dell'Agglomerato Industriale di Castel Romano e Variante alle NTA del PRT;
- il C.D.A. del Consorzio ASI con Delibera nr. 116 del 15/07/2009 ha contro dedotto alle osservazioni ed ha approvato definitivamente la Variante dell'Agglomerato Industriale di Castel Romano e Variante alle NTA del PRT;
- la Regione Lazio con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 68 del 20/01/2010, pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 30 al B.U.R.L. n. 8 del 27/02/2010, ha approvato la Variante al P.R.T. consortile per l'Agglomerato Industriale di Castel Romano e N.T.A.;
- il C.D.A. del Consorzio A.S.I. con Delibera nr. 71 del 23/06/2010 ha preso atto della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 68 del 20/01/2010 di approvazione definitiva;
- l'attuazione urbanistica della Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 68 del 20/01/2010 è demandata alla redazione di un Piano Attuativo esteso a tutto l'Agglomerato Industriale e alla sottoscrizione di specifiche Convenzioni con il Consorzio ASI;
- tutte le aree comprese negli Agglomerati Industriali del P.R.T. vigente sono regolate dalle N.T.A. approvate con Delibera di Consiglio Regione Lazio nr. 68/10 e dai regolamenti o disposizioni che il Consorzio ASI ha predisposto o predisporrà' nelle fasi successive all'adozione della Variante;
- il C.D.A. del Consorzio ASI con Delibera 143 del 4/10/2010 e n. 155 del 10/11/2010 e n. 32 del 27/04/2011 ha approvato il Piano Attuativo unitario per l'Agglomerato Industriale di Castel Romano e relative N.T.A. con allegata la bozza della presente convenzione e dando mandato al Presidente per la sua stipula;
- il Piano Attuativo per l'Agglomerato Industriale di Castel Romano e relative N.T.A. è stato trasmesso su supporto informatico alla Regione Lazio ed al Comune di Roma con nota consortile prot. ASI n. 4470 del 06/10/2010;
- all'interno del Comparto 1 dell'Agglomerato di Castel Romano:
  - 1) \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è proprietaria dell'appezzamento di terreno, sito in territorio del Comune di Roma, Località' Castel Romano, ricadente nell'Agglomerato Industriale di Castel Romano interno al P.R.T. del Consorzio ASI, della superficie complessiva di mq. 206.228 (metri quadrati duecentoseimiladuecentoventotto), confinante con Via di Castel Romano lato nord, con Via la Comunella lato sud e con il terreno distinto in Catasto con la particella 772, Foglio 1175 e particella 351 e 373 Foglio 1176 lato est, salvo altri;
  - riportato al Catasto Terreni al Foglio n. 1175 partt. 280 di mq 40, 727 di mq 809, 728 di mq 151, 762 di mq 15.026, 781 di mq 42.978, 782 di mq 1.833, Foglio n. 1176 partt. 358 di mq 2.837, 359 di mq 1.083, 360 di mq 885, 361 di mq 2.373, 362 di mq 12.943, 363 di mq 1.264, 364 di mq 4.789, 365 di mq 11.839, 366 di mq 9.383, 367 di mq 1.422, 368 di mq 1.836, 369 di mq 407, 370 di mq 4.881, 371 di mq 731 a lei pervenuto con atto del Notaio Papi del 21/06/2007 Rep N 111.170/30730 Registrato presso l'Ufficio delle Entrate Roma 2 il 25/06/2007 al n. 18522 serie 1T Trascritto il 26/06/2007 al n 43426 di formalità'.
  - riportato al Catasto Terreni al Foglio 1175 partt. 290 di mq 200, 740 di mq 2.472, 766 di mq 32.564, 767 di mq 8.612, 777 di mq 32, 778 di mq 266, Foglio 1176 partt. 354 di mq 330, 355 di mq 2.652, 356 di mq 603, 357 di mq 44, a lei pervenuto con atto del Notaio Papi del 13/07/2011 Rep N 122557/37612 Registrato presso



l'Ufficio Territoriale di Roma 2 il 21/07/2011 al n. 24592 serie 1T e Trascritto il 22/07/2011 n 51771 di formalità'.

- riportato al Catasto Terreni al Foglio 1175 partt. 807 di mq 40.943 a lei pervenuto con atto del Notaio Papi del 22/07/2011 Rep 122657/37672 Registrato presso l'Ufficio Territoriale di Roma 2 il 25/07/2011 n 25049 serie 1T e Trascritto il 26/07/2011 al n. 52868 di formalità'.

Utilizzatrice in riferimento alla richiesta effettuata presso il Consorzio ASI, dell'appezzamento della superficie complessiva di mq. 8.170 (ottomilacentosettanta) riportato al C.T. al foglio 1175 partt. 266 di mq. 3.170 ed 808 di mq. 5.000 di proprietà degli Istituti di Credito BNP PARIBAS Lease Groupe Leasing Solutions S.p.A. e Unicredit Leasing S.p.A. così' come di seguito descritto;

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* proprietarie dell'appezzamento di terreno, sito in territorio del Comune di Roma, località' Castel Romano, ricadente nell'Agglomerato Industriale di Castel Romano interno al P.R.T. del Consorzio ASI, della superficie complessiva di mq. 8.170 (metri quadrati ottomilacentosettanta),
- confinante con Via di Castel Romano lato nord, con il terreno distinto in catasto con la particella 807, foglio 1175 lato sud e con il terreno distinto in Catasto con la particella 805, Foglio 1175 lato est, salvo altri;
- riportato al Catasto Terreni al Foglio 1175 partt. 266 in riferimento all'unità immobiliare, di mq 3.170 ed 808 di mq 5.000, a loro pervenuto con atto del Notaio Papi 22/07/2011 Rep 122659/37673 Registrato il 28/07/2011 al n. 25728 serie 1T in corso di trascrizione.

Detti terreni hanno destinazione urbanistica Pt (Zona per Attività' Integrate-Sottozona Parco Tecnologico a Tema), così' come risulta dal certificato ubicazionale rilasciato dal Consorzio ASI Prot. 1109 del 03.03.2011 allegato sotto la lettera "Q";

- 2) \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è proprietaria dell'appezzamento di terreno sito in territorio del Comune di Roma, località' Castel Romano ricadente nell'Agglomerato Industriale di Castel Romano interno al P.R.T. del Consorzio ASI, della superficie complessiva di mq. 77.650 (metri quadrati settantasettemilaseicentocinquanta),

- confinante con via Pontina lato nord, con il terreno distinto in Catasto con le particelle 762 e 766 del foglio 1175 sul lato sud e con il terreno distinto in Catasto con la particella 772 e sul lato est, salvo altri,
- riportato al catasto Terreni al Foglio n. 1175 partt. 269 di mq 1.540, 270 di mq 2.815, 271 di mq 2.815, 272 di mq 950, 273 di mq 1.260, 274 di mq 1.260, 281 di mq 40, 283 di mq 4.000, 284 di mq 1.800, 623 di mq 5.182, 719 di mq 8.497, 805 di mq 46.969, 806 di mq 522, a lei pervenuto con atto del Notaio Papi del 22/07/2011 Rep N 122662/37674 Registrato presso l'Ufficio Territoriale di Roma 2 il 25/07/2011 al n. 25050 serie 1T trascritto il 26/07/2011 al n. 52869 di formalità';

Complessivamente detti terreni hanno destinazione urbanistica Pt (Zona per Attività' Integrate-Sottozona Parco Tecnologico a tema), così' come risulta dal certificato ubicazionale rilasciato Consorzio ASI Prot. 1110 del 03.03.2011 allegato sotto la lettera "R";

- 3) \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è proprietaria dell'appezzamento di terreno, sito in territorio del Comune di Roma, località' Castel Romano, ricadente nell'Agglomerato Industriale di Castel Romano interno al P.R.T. del Consorzio ASI, della superficie complessiva di mq. 232.471 (metriquadratiduecentotrentaduemilaquattro centosettantuno),

- confinante con via Pontina lato nord, con il terreno distinto in Catasto con le particelle 354, 355, 356 del foglio 1176 sul lato sud e con il terreno distinto in Catasto con le particelle 798 e 799 del foglio 1175 sul lato est, salvo altri;
- riportato al Catasto Terreni al Foglio n. 1175 partt. 286 di mq 960, 287 di mq 960, 288 di mq 960, 289 di mq 960, 291 di mq 200, 292 di mq 200, 768 di mq 16.128, 769 di 1.353, 770 di 1.311, 771 di mq 1.078, 772 di mq 127.032, 773 di mq 15.096, 774 di mq 3.772, 775 di mq 2.891, 776 di mq 1.246, Foglio n. 1176 partt. 350 di mq 7.676, 351 di mq 8.460, 352 di mq 1.784, 353 di mq 2.028 a lei pervenuto in virtù di atto del Notaio Manzi del 20/05/2005 Rep. 74555/29.528 Registrato presso l'Ufficio delle Entrate Roma 2 il 22/05/2005 al nr 11885, serie 1T;
- riportato al Catasto Terreni al foglio n. 1175 partt. 794 di mq 29.894, 795 di mq 2.512, 796 di mq 6.878, 797 di mq 2.092, a lei pervenuto in virtù di atto del Notaio Papi del 13/07/2011 Rep. N 122555/37610 Registrato presso l'Ufficio Territoriale di Roma 2 il 14/07/2011 al n 23510 serie 1T e Trascritto il 15/07/2011 al numero 49636 di formalità'.

Detti terreni hanno destinazione urbanistica Pt1 (Zona per Attività' Integrate Sottozona Zona con destinazione commerciale), così' come risulta dal Certificato Ubicazionale rilasciato dal Consorzio ASI Prot. 1108 del 03.03.2011, allegato sotto la lettera "S";



- 4) \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è proprietaria dell'appezzamento di terreno, sito in territorio del Comune di Roma, località Castel Romano, ricadente nell'Agglomerato Industriale di Castel Romano interno al P.R.T. del Consorzio ASI, della superficie complessiva di mq. 227.636 (duecentoventisettemilaseicentotrentasei) confinante con via Pontina lato nord, con il terreno distinto in Catasto con le particelle 317 e 319 del foglio 1176 sul lato sud e con il terreno distinto in Catasto con la particella 317 del foglio 1176 sul lato est;
- riportato al Catasto Terreni al Foglio 1175 part. 798 di mq 8.775, 799 di mq 11.109, 800 di mq 33.730, 801 di mq 17.971, 802 di mq 636, 803 di mq 11.058, 804 di mq. 2.415, al Foglio 1176 partt. 11 di mq 3.910, 372 di mq 6.524, 373 di mq 79.782, 374 di mq 1.497, 375 di mq 300, 376 di mq 43.042, 377 di mq 90, 378 di mq 4.703, 379 di mq 1.686, 380 di mq 166, 381 di mq 60, 320 di mq 182 a lei pervenuto in virtù di atto del Notaio Bolognesi del 12/07/1988 Rep N 6676 Raccolta 3520 registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Roma il 28/07/1998 al nr. 37449, serie 1V.
- Detti terreni hanno destinazione urbanistica Pt (Zona per Attività Integrate-Sottozona Parco Tecnologico a Tema), così come risulta dal certificato ubicazionale rilasciato Consorzio ASI Prot. 1107 del 03.03.2011 allegato sotto la lettera "T";
- con note acquisite ai Prot. 3285/10 del 19 luglio 2010, 468/11 del 1/2/2011, 632/11 del 9/2/2011, le Società hanno presentato al Consorzio ASI, ai sensi dell'Art. 28 punto 2.1.E delle N.T.A. vigenti, una proposta per la realizzazione degli interventi in Zona per Attività Integrate con l'esatta individuazione e localizzazione delle aree per attività, opere ed attrezzature di cui si compongono;
  - le predette Società intendono utilizzare le aree innanzi descritte, come individuate indicativamente nell'elaborato grafico da estratto di mappa catastale che si allega sotto la lettera "U" per realizzare gli interventi previsti nel successivo articolo 2;
  - il Consorzio ASI con determina Presidenziale del 1/8/2011 n. 8 ha approvato la proposta di cui al Prot. 468/11 del 1/2/2011 integrata con prot. 632/11 del 9/2/2011.
- Tutto ciò premesso le Società convengono e stipulano quanto segue:

#### Art. 1 Oggetto della convenzione

1. Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
2. La convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione, l'edificazione e la cessione delle aree pubbliche relative alla "Zona per attività integrate" nel Comparto 1 dell'Agglomerato di Castel Romano, conformemente alle previsioni del PRT consortile (art. 28 NTA) e del Piano Attuativo (art. 18 NTA Castel Romano) disciplinanti le sottozone PT (Parco Tecnologico a tema) e PT1 (Zona con destinazione commerciale), secondo la proposta di utilizzazione approvata dal Consorzio ASI, con determina Presidenziale n. 8 del 1/8/2011.
3. L'intervento si sviluppa su un'area della superficie complessiva di mq. 776.427 (settecentosettanta seimilaquattrocentoventisette) alla quale corrisponde una volumetria complessiva pari a mc 759.648 (settecentocinquantanovemilaseicentoquarantotto) di cui mc 292.300 (duecentonovantaduemilatrecento) già realizzati e mc 467.348 (quattrocentosessantasettemilatrecentoquarantotto) da realizzare così ripartita:  
Zona PT
  - a) Attrazioni e intrattenimento mc 256.176
  - b) commerciale e ricettivo mc 141.334
  - c) direzionale, magazzini mc 74.626Totale mc 472.136
  - d) alloggi di servizio mc 6.000,00 oltre ad aree per standard urbanistici ex artt. 3 e 5 del D.M. 1444/68 così ripartite:  
standard urbanistici
    - e) Produttivo (art. 5 n. 1 D.M. 1444/68); superficie fondiaria mq. 426.873,35 x 10% = Mq. 42.687,33 di cui:
      - e1) Attività collettive mq 8.537,45
      - e2) Verde pubblico mq 12.806,21
      - e3) Parcheggi mq 21.343,67
    - f) Residenziale (art. 3 D.M. 1444/68); Volumetria mc 6.000 mc / 80 = Ab. 75 x 18 = mq 1.350 di cui:
      - f1) Attività collettive mq 487,50
      - f2) Verde pubblico mq 675,00
      - f3) Parcheggi mq 187,50



Zona Pt1

Volumetrie:

g) Struttura commerciale specializzata mc 109.330

h) attività para commerciali mc 2.803

i) commercio al dettaglio mc 168.211

Totale mc 280.344

oltre ad aree per standard urbanistici ex artt. 3 e 5 del D.M. 1444/68 così ripartite:

Standard urbanistici

l) Commerciale (art. 5 n. 2 D.M. 1444/68); superficie lorda mq 74.000 / 100 x 80 = mq. 59.200 di cui:

l1) Attività' collettive mq 7.400,00

l2) Verde pubblico mq 22.200,00

l3) Parcheggi mq 29.600,00

#### Art. 2 - Descrizione dell'intervento e interconnessione tra la zona Pt e la zona Pt1

1. La zona per attività' integrate è' suddivisa nelle sottozone Pt ("parco tecnologico a tema") e Pt1 ("zona con destinazione Commerciale").
2. Nella zona Pt è' prevista la realizzazione di un Parco Tecnologico a Tema inteso come struttura polifunzionale articolata in varie componenti, quali a titolo esemplificativo: attrazioni di genere meccanico tradizionale (giostre adrenaliniche, torri di caduta, montagne russe, rollercoasters ecc.); attrazioni tecnologiche di ultima generazione (simulatori high tech, realtà' virtuali, 3d, emotion theatres, dark rides ecc.); sale cinematografiche ad elevato contenuto tecnologico ed in genere ogni forma di attrazione caratterizzata da elevata qualità' tecnologica. Saranno inoltre realizzate strutture collegate al parco, quali strutture direzionali, ricettive, strutture commerciali, centri per eventi speciali ed esposizioni; servizi al pubblico quali bar, ristoranti, agenzie di servizio, sportelli bancari, sedi sanitarie, attrezzature di servizio per la manutenzione ed il ricovero degli impianti; depositi e magazzini; infrastrutture di trasporto ed attrezzature aeroportuali - eliporto; alloggi di servizio per il Parco con i servizi necessari.
3. Nella zona Pt1 sarà realizzata una struttura commerciale unitaria coordinata con il Parco Tecnologico a Tema, che ospiterà superfici di vendita dedicate al commercio specializzato nei settori merceologici (alimentare e non alimentare) previsti dall'art. 5 D.lgs 114/98 e s.m.i.. La stessa comprenderà esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ecc., nonché pubblici esercizi ed attività para commerciali (servizi bancari, assicurazioni, servizi alla persona ecc.).
4. E' consentito suddividere, ai fini della relativa edificazione e per quanto attiene alle opere di urbanizzazione nel loro complesso, l'ambito di intervento in unità minime, purché ciascuna sia dotata di autonomia funzionale urbanistica e purché resti invariato il perimetro globale.
5. Per autonomia funzionale urbanistica si intende la presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria nella quantità necessaria a soddisfare la dotazione di standard della singola unità minima, nonché la presenza di infrastrutture di mobilità e di servizio idonee a garantire il collegamento organico dell'unità stessa con la restante parte dell'ambito e con le reti già esistenti esterne al perimetro dell'ambito in questione.
6. La suddivisione dell'intervento per unità minime è subordinata all'approvazione da parte del Consorzio ASI degli elaborati tecnici da predisporre a cura e spese della parte privata, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 28, comma 2.1.E.6 delle NTA del P.R.T.

#### Art. 3 - Presentazione dei progetti

1. I progetti degli interventi dovranno essere preliminarmente presentati dalle Società' al Consorzio ASI per il parere obbligatorio di propria competenza, in conformità ai disposti delle N.T.A. del P.R.T., del Piano Attuativo e dei regolamenti vigenti alla data di presentazione.
2. I progetti degli interventi potranno essere presentati, ai soli fini dell'avvio delle procedure di VIA e VAS, anche prima della stipula della convenzione.

#### Art. 4 - Opere di Urbanizzazione

1. L'intervento urbanistico oggetto della presente convenzione prevede la realizzazione delle opere pubbliche di seguito indicate e meglio specificate nei documenti progettuali allegati alla presente convenzione alla lettera "V":



- A) Opere di urbanizzazione primaria:
- a) Viabilità principale e secondaria;
  - b) Rete fognante acque nere;
  - c) Rete fognante acque bianche e meteoriche;
  - d) Rete elettrica e cabine;
  - e) Impianto di illuminazione della rete stradale, dei parcheggi e degli altri spazi destinati all'uso pubblico;
  - f) Rete idrica potabile, di innaffiamento e antincendio;
  - g) Parcheggi, spazi di manovra e infrastrutture connesse;
  - h) Verde Pubblico, verde di arredo, parchi e infrastrutture connesse;
  - i) Rete di distribuzione del gas;
  - l) Rete di telefonia e banda larga;
  - m) Impianto di depurazione, nei limiti del carico percentuale delle opere di proprietà delle Società;
2. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, si assumono l'obbligo di urbanizzare le aree dell'intervento urbanistico, nel rispetto delle modalità stabilite dal decreto legislativo n. 163/2006 e s.m.i.
  3. Le opere di urbanizzazione innanzi elencate saranno integralmente realizzate dalle Società previa presentazione del progetto esecutivo al Consorzio ASI, al Comune di Roma, alla ASL di appartenenza e a tutti gli enti competenti per il conseguimento dei rispettivi pareri.
  4. L'intervento potrà essere realizzato anche per stralci funzionali, nel rispetto della contestuale realizzazione degli interventi previsti nelle zone Pt e Pt1.
  5. I Permessi di Costruire riguardanti le opere di urbanizzazione potranno essere rilasciati solo dopo la stipula della presente Convenzione.
  6. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate a scomputo degli eventuali oneri di urbanizzazione per il rilascio dei titoli edilizi relativi agli interventi previsti nella zona per attività integrate.
  7. Per la realizzazione di opere pubbliche (viabilità ecc.) connesse con gli interventi previsti nella presente Convenzione, nel caso occorra reperire aree, anche esterne al Comparto 1, e la loro acquisizione non potrà essere attuata per via bonaria da parte delle Società, le stesse potranno richiedere al Consorzio ASI, ricorrendone le condizioni, l'attivazione delle procedure espropriative e l'approvazione dei relativi progetti d'intesa con i competenti Enti pubblici, facendosi diretto carico di tutti gli oneri di attivazione e gestione del procedimento secondo i regolamenti consortili nonché delle indennità di esproprio e di occupazione e dei costi per la realizzazione delle relative opere pubbliche.

#### Art. 5 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

1. Il Progetto delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 4, da approvarsi preliminarmente dal Consorzio ASI entro 45 giorni dalla presentazione, dovrà essere redatto, a cura e nella esclusiva responsabilità della parte privata, secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici e corredato, oltre da quanto eventualmente previsto in modo specifico dai regolamenti comunali e/o da altri Enti competenti al rilascio del proprio parere, per ogni singola opera dai seguenti elaborati:
  - a) Progetto esecutivo redatto in conformità all'art. 93 comma 5 del D.lgs 163/06 e nel rispetto dei vincoli esistenti e delle prescrizioni delle N.T.A. del P.R.T. consortile e delle N.T.A. del Piano Attuativo dell'Agglomerato di Castel Romano;
  - b) Relazione Tecnica Generale contenente i criteri tecnici seguiti con menzione di tutti i dati, le osservazioni, i saggi effettuati, esponendo i criteri di scelta del sistema di esecuzione, in ordine alla convenienza economica ed alla più razionale efficienza dell'opera, che illustri lo sviluppo particolareggiato e completo dell'opera con tutti i dati necessari della sua concreta attuazione e cioè l'indicazione del calcolo e la descrizione dei materiali, della loro qualità e delle modalità di costruzione ed indicazione delle prescrizioni tecniche;
  - c) Quadro Economico di spesa dell'intero intervento, redatto sulla base del vigente prezziario della Regione Lazio;
  - d) Relazioni specialistiche e relativi elaborati grafici su:
    - strutture;
    - impianti;
    - idrogeologia e geotecnica;
    - approvvigionamento idrico;
    - scarichi delle acque reflue e meteoriche;



- eliminazione delle barriere architettoniche;
  - e) cronoprogramma dei lavori correlato agli eventuali stralci funzionali di cui all'art. 4 e alla contestuale realizzazione degli interventi previsti nelle zone Pt e Pt1.
  - f) Polizza Fideiussoria bancaria pari al costo previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che tra l'altro, ferma restando l'esclusione del beneficio della preventiva escussione, dovrà prevedere il pagamento a semplice richiesta del creditore (con preclusione al fideiussore di opporre le eccezioni che potrebbero essere sollevate dal debitore principale) e previa diffida ad adempiere entro un termine non inferiore a 30 giorni e senza che sia necessario attendere, o che possa essere chiesto di attendere, alcuna pronuncia giudiziale nonché la rinuncia, da parte del fideiussore alla scadenza di cui all'art. 1957 del c.c.. la polizza potrà estinguersi automaticamente con l'approvazione espressa, da parte del Consorzio ASI del positivo collaudo di cui al successivo Art. 7.
2. Eventuali varianti al progetto posto in esecuzione devono essere preventivamente approvate in linea tecnica dall'Ufficio tecnico del Consorzio ASI. L'approvazione deve intervenire entro 30 giorni dalla trasmissione della perizia di variante accompagnata da idonea relazione circa le ragioni che hanno determinato la modifica in corso d'opera.

#### Art.6 - Affidamento in appalto delle opere di urbanizzazione

1. Ai sensi delle norme nazionali e comunitarie, le Società affideranno in appalto a terzi l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo le seguenti regole.
2. I lavori di importo pari o superiore alla soglia di rilievo comunitario sono affidati a terzi secondo le procedure ad evidenza pubblica e con le modalità e i termini di pubblicità stabiliti dalla parte ii, titolo i del D.lgs 163/2006. La scelta della procedura di gara nonché del relativo criterio di aggiudicazione rientra nella libera discrezionalità della parte privata che nell'occasione svolge il ruolo della stazione appaltante.
3. I lavori pubblici di importo inferiore alla soglia di rilievo comunitario saranno affidati a terzi secondo le previsioni degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del D.lgs 163/2006.
4. Il valore di riferimento per la individuazione della soglia è costituito dall'importo dei lavori risultante dal quadro economico del progetto approvato dalle competenti amministrazioni, al netto dell'IVA. Ai fini del calcolo, dovranno essere cumulativamente considerati tutti i lavori dedotti in convenzione, anche se appartenenti a diversi lotti.
5. Il soggetto affidatario dei lavori di cui alla presente convenzione dovrà possedere i requisiti di qualificazione generali e speciali (finanziari, economici e tecnici), accertati e verificati dal soggetto privato sotto la sua responsabilità, previsti dalla vigente normativa per le imprese esecutrici di lavori pubblici.
6. Lo svolgimento dell'intera procedura di affidamento rientra nella esclusiva responsabilità della parte privata.
7. E' fatto obbligo alle Società di comunicare al Consorzio ASI tutte le informazioni sulle fasi della procedura, trasmettendo la relativa documentazione.
8. Eventuali ribassi conseguenti all'esperimento delle gare resteranno nella disponibilità delle Società, per essere destinati a coprire eventuali necessità di maggior finanziamento dei lavori nel corso dell'appalto. Non si procederà, pertanto, ad alcun conguaglio al termine dell'esecuzione e del collaudo delle opere. Resta inteso che ogni eventuale maggiore costo resterà a carico esclusivo delle Società, le quali assumono il rischio del progetto o dei progetti da esse predisposti.

#### Art. 7 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione realizzate dalle Società sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera secondo le vigenti norme in materia di collaudo di lavori pubblici.
2. L'organo di collaudo, a composizione singola o collegiale, è nominato dalle Società e con oneri a proprio carico, ed è composto da soggetti in possesso dei requisiti professionali adeguati per tipologia ed importo dei lavori da collaudare. I nominativi dei soggetti incaricati del collaudo saranno comunicati dalle Società al Consorzio ASI, che potrà esprimere motivato dissenso sulla nomina entro trenta giorni.
3. I verbali delle visite di collaudo in corso d'opera e le allegare relazioni, con ogni utile elemento per consentire il controllo sull'andamento dei lavori, saranno trasmessi dalle Società al Consorzio ASI.
4. Il certificato provvisorio di collaudo delle opere dovrà essere redatto non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, salvo quanto stabilito dall'art. 141, comma 1, del D.lgs 163/2006.





5. Il certificato provvisorio di collaudo dovrà essere sottoposto alla approvazione del Consorzio ASI che vi provvederà nel termine di due anni dalla data della sua formale trasmissione agli uffici competenti. L'approvazione del collaudo provvisorio ne determina la definitività.
6. Qualora l'approvazione del collaudo non intervenga nel termine fissato dal precedente comma, il collaudo da provvisorio diviene definitivo, e qualora nemmeno nei successivi due mesi intervenga l'approvazione, il collaudo si intende tacitamente approvato; decorso inutilmente il termine di approvazione per fatti non imputabili alla parte privata, le garanzie prestate dalle Società si estinguono automaticamente.
7. In caso di denegato collaudo le Società dovranno rimuovere le difformità e/o i vizi lamentati nella relazione di collaudo nel termine fissato nella stessa. A prescindere dal collaudo le Società rimarranno garanti e responsabili nei confronti del Consorzio ASI e del Comune di Roma, ai sensi degli artt. 1667 - 1669 c.c., delle opere di urbanizzazione realizzate sempre che, per quanto riguarda i difetti, questi non siano conseguenza e/o effetto della mancata manutenzione.

#### Art. 8 - Trasferimento delle opere al Consorzio ASI e loro manutenzione.

1. Le Società, dovendo assicurare la manutenzione delle opere d'urbanizzazione oggetto della presente Convenzione, si obbligano ad aderire al costituito Consorzio obbligatorio di Castel Romano, trasmettendo al Consorzio ASI, prima dell'inizio dei lavori, attestazione del Consorzio Castel Romano della avvenuta adesione e della regolarità contributiva.
2. Le opere di urbanizzazione verranno acquisite in proprietà dal Consorzio ASI con l'approvazione espressa o tacita del collaudo.
3. Con l'approvazione espressa o tacita del collaudo, il Consorzio ASI avrà l'obbligo della presa in consegna delle opere collaudate. La presa in consegna dovrà avvenire a mezzo di processo verbale redatto in contraddittorio con le Società entro un mese dalla data di approvazione del collaudo; qualora il Consorzio ASI non dovesse provvedervi, le Società avranno facoltà di costituirlo in mora ai sensi e per gli effetti degli articoli 1206, 1207, 1208, 1209 e 1216 del codice civile.
4. Le Società assumono l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione nonché delle aree a verde pubblico da esse realizzate fino alla data di approvazione del collaudo.
5. Dopo il collaudo il Consorzio ASI potrà cedere le opere di urbanizzazione al Consorzio Obbligatorio di Castel Romano per la loro gestione e/o manutenzione.
6. Nel caso in cui le opere dovessero perdere la loro funzione a prevalente servizio dell'area interessata ed assumere di fatto e per previsione urbanistica un prevalente servizio del tessuto urbanistico comunale, il Consorzio ASI potrà cederle in gestione e manutenzione al Comune richiedente.

#### Art. 9 - Cessione aree per standard urbanistici

1. Le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la totalità delle aree relative a standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 sono cedute in proprietà a titolo gratuito al Consorzio ASI con contratto da stipulare con separato atto prima del rilascio dei Permessi di costruire relative alla realizzazione delle nuove volumetrie, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 11.

La superficie complessiva di dette aree è di:

rispettivamente mq. richiesti/mq. di progetto ceduti

- 1) Attività collettive mq 16.424,95/mq 18.060,81
  - 2) Verde Pubblico (att. Parco) mq 675,00/mq 2.919,24
  - 3) Verde Pubblico mq 35.006,21 / mq 35.810,92
  - 4) Parcheggi mq 51.131,17 / mq 52.771,34
- totale mq 103.237,33 / mq 109.562,31

Le aree distinte in catasto di Roma sono meglio evidenziate nella planimetria catastale che si è allegata sotto la lettera U:

- 1) Attività collettive (AC) per mq 18.061:

Foglio nr 1175 P.lla 801 mq 17.971 confinante con p.lle 376 e 378 F.1176

Foglio nr 1176 P.lla 377 mq 90 confinante con p.lle 800, 802, 803 F.1176

- 2) Verde Pubblico (att. Parco-PA-) per mq 2.919:

Foglio nr 1176 P.lla 374 mq 1.497 confinante con p.lla 373 F.1176



Foglio nr 1176 P.lla 367 mq 1.422 confinante con p.lle 366 e 368 F.1176

3) Verde Pubblico (VP) per mq 35.811:

Foglio nr 1175 P.lla 728 mq 151 confinante con p.lle 782 e 778 F. 1175

Foglio nr 1175 P.lla 771 mq 1.078 confinante con p.lla 770 F. 1175

Foglio nr 1175 P.lla 773 mq 15.096 confinante con p.lla 772 F. 1176

Foglio nr 1175 P.lla 776 mq 1.246 confinante con p.lla 775 F. 1175

Foglio nr 1175 P.lla 778 mq 266 confinante con p.lle 728 e 773 F. 1175

Foglio nr 1175 P.lla 782 mq 1.833 confinante con p.lla 781 F. 1175

Foglio nr 1175 P.lla 797 mq 2.092 confinante con p.lla 795 F. 1175

Foglio nr 1175 P.lla 804 mq 2.415 confinante con p.lla 799 F. 1175

Foglio nr 1176 P.lla 350 mq 7.676 confinante con p.lle 351 e 352 F. 1176

Foglio nr 1176 P.lla 354 mq 330 confinante con p.lla 355 F. 1176

Foglio nr 1176 P.lla 371 mq 731 confinante con p.lle 362 e 370 F. 1176

Foglio nr 1176 P.lla 381 mq 60 confinante con p.lla 380 F. 1176

Foglio nr 1176 P.lla 358 mq 2.837 confinante con p.lle 359 e 362 F. 1176

4) Parcheggi (att. Parco -PP-)

per mq 52770:

Foglio nr 1175 P.lla 774 mq 3.772 confinante con p.lla 772 F. 1175

Foglio nr 1175 P.lla 769 mq 1.353 confinante con p.lla 768 F. 1175

Foglio nr 1175 P.lla 795 mq 2.512 confinante con p.lla 794 F. 1175

Foglio nr 1175 P.lla 803 mq 11.058 confinante con p.lla 801 F. 1175

Foglio nr 1176 P.lla 359 mq 1.083 confinante con p.lla 361 F. 1176,

Foglio nr 1176 P.lla 362 mq 12.943 confinante con p.lle 370, 361, 279 F. 1176

Foglio nr 1175 P.lla 365 mq 11.839 confinante con p.lla 366 F. 1176

Foglio nr 1175 P.lla 372 mq 6.524 confinante con p.lla 373 F. 1176

Foglio nr 1176 P.lla 379 mq 1.686 confinante con p.lle 378 e 380 F. 1176

2. Le Società cederanno le aree con tutte le loro accessioni e pertinenze, ne garantiscono la libertà da iscrizioni ipotecarie, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da privilegi fiscali, da liti attive e passive, da oneri e gravami, da trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da vincoli di ogni genere che possano risultare in ogni modo pregiudizievoli e dichiarano che sono libere da persone e cose e ne immettono in possesso il Consorzio ASI contestualmente alla stipula del relativo atto.

#### Art. 10 - Monetizzazione aree per attività collettive, parcheggi pubblici e gestione parcheggi pubblici

(Del. 32/11)

1. In alternativa alla cessione gratuita al Consorzio ASI, le aree per attività collettive e parcheggi pubblici indicate al precedente articolo 9 potranno essere in tutto od in parte monetizzate mediante il pagamento di una somma di denaro da determinarsi di comune accordo, previa approvazione della proposta delle Società da parte del C.d.A. del Consorzio ASI.
2. I parcheggi pubblici potranno essere concessi in uso in forma onerosa, in tutto o in parte, dal Consorzio ASI alle Società' previa stipula di apposita Convenzione contenente la disciplina del rapporto.
3. Per tutte le superfici delle aree da cedere di cui all'art. 9 sono fatte salve eventuali rettifiche catastali derivanti anche da riequilibri societari. Dette superfici, ferme rimaste le quantità totali previste dal Piano Attuativo e per ogni singola destinazione, potranno essere individuate in altre zone dello stesso Comparto e/o rettificare nella forma perimetrale, fatte salve le approvazioni degli Enti competenti.

#### Art. 11 - Tempi di attuazione dell'edificazione (Del. 32/11)

1. L'edificazione e l'attuazione degli interventi privati verrà autorizzata successivamente alla stipula ed esecutività della presente convenzione in base ai tempi e quote legati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.
2. Il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato ai seguenti adempimenti:
  - a) i titoli edilizi per la realizzazione di interventi da eseguirsi negli edifici esistenti nonché per il rilascio di un preliminare parere di competenza, per la realizzazione di nuove volumetrie nella zona PTa sino alla concorrenza di mc. 60.000 (sessantamila) potranno essere rilasciati dopo:
    1. la firma della presente convenzione;



2. la stipula di un atto d'obbligo, secondo il format indicato dall'Ente, da parte delle società contenente l'impegno alla cessione gratuita del 10% delle relative aree destinate a standard urbanistici previste dall'Art. 9, entro e non oltre quattro mesi dal ritiro del permesso di costruire ed alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione entro i successivi tre anni;

3. la consegna da parte delle società di due fideiussioni bancarie una di importo pari al valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi, ed una di importo pari al valore delle aree da cedere per standard urbanistici pari ad Euro 900.000,00 (novecentomila virgola zero). Le fideiussioni dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta da parte del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina.

Il rilascio del parere definitivo del Consorzio ASI per la realizzazione di nuove volumetrie è subordinato all'acquisizione dei prescritti pareri regionali sul Piano Attuativo relativi alla VAS e in materia Paesaggistica, sui quali la Regione Lazio si è già pronunciata con provvedimenti del 24.06.2011 - prot. 281419 (in merito all'esclusione del Piano Attuativo dalla VAS) e del 12.04.2011 prot. 157386 (in materia Paesaggistica).

Alternativamente alla stipula dell'atto d'obbligo di cui al punto 2 ed alla consegna della fideiussione bancaria a garanzia della cessione del 10% delle relative aree destinate a standard urbanistici previste dall'Art. 9, di cui al punto 3, le società, ciascuna per quanto di competenza, dovranno, prima del rilascio del preliminare parere di competenza, di cui al punto a), cedere gratuitamente mediante atto pubblico, debitamente registrato e trascritto aree a standard urbanistici individuati dall'Ente nel limite del citato 10%, con la materiale immissione in possesso delle stesse aree automaticamente e inderogabilmente dalla data del rilascio del primo permesso a costruire emesso dal Comune di Roma senza redazione di ulteriori atti.

b) il rilascio dei Permessi di Costruire per la realizzazione delle nuove volumetrie, ulteriori a quelle previste al sub a), qualora l'attuazione avvenga per unità minime d'intervento, è subordinato: all'acquisizione dei prescritti pareri regionali sul Piano Attuativo riferiti alla VAS e in materia Paesaggistica sui quali la Regione Lazio si è già pronunciata con provvedimento del 24.06.2011 - prot. 281419 e del 12.04.2011 prot. 157386); alla cessione gratuita del rimanente 90% delle aree adibite a standard urbanistici di cui all'art.9. e all'esecuzione delle seguenti opere:

- realizzazione della viabilità principale anche se priva della superficie di usura;
- realizzazione della rete idrica potabile;
- realizzazione della rete fognante acque nere, bianche e meteoriche;
- realizzazione della rete elettrica e cabine;

tutte nella misura necessaria alla funzionalità dell'unità minima di intervento oggetto di richiesta di Permesso di Costruire.

c) il rilascio dei Permessi di Costruire per la realizzazione delle nuove volumetrie, ulteriori a quelle previste al sub a), qualora l'attuazione non avvenga per unità minime d'intervento, è subordinato: all'acquisizione dei prescritti pareri regionali sul Piano Attuativo riferiti alla VAS e in materia Paesaggistica sui quali la Regione Lazio si è già pronunciata con provvedimento del 24.06.2011 - prot. 281419 e del 12.04.2011 prot. 157386); alla cessione gratuita del rimanente 90 % delle aree adibite a standard urbanistici di cui all'art.9. e:

- all'espletamento delle procedure di gara per le urbanizzazioni e alla stipula dei relativi contratti di appalto per la realizzazione dei piani interrati degli edifici;
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nella misura di almeno il 40%.

3. Il rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità dei singoli manufatti è subordinato al regolare completamento delle opere assentite e all'esistenza, accertata dal competente Ufficio tecnico consortile, sia nel caso degli interventi di cui al comma 2, lettera a), sia nel caso di unità minime d'intervento, della autonoma funzionalità del singolo intervento e per le restanti cubature alla totale esecuzione ed ultimazione delle opere di urbanizzazione, previste dalla presente convenzione, a carico delle Società.

#### Art. 12 - Corrispettivi per il Consorzio ASI (Del. 32/11)

1. Il corrispettivo al Consorzio ASI da parte delle Società, determinato in attuazione della Delibera del C. di A. nr. 202/07 e s.m.i. a saldo degli oneri dovuti, è pari in cifra tonda ad Euro 353.866,00 (trecentocinquantatremilaottocentosessantasei virgola zero) oltre iva ed è relativo:

- all'utilizzazione di aree, con esclusione delle aree pubbliche che sono esonerate dall'applicazione del contributo;



- alla progettazione unitaria;
  - all'esame progetto.
2. L'intero importo di euro 353.866,00 (trecentocinquantatremilaottocentosessantasei virgola zero) oltre IVA è stato già versato tramite bonifici bancari del 01/08/2011 effettuati al Consorzio ASI presso Banco Poste Impresa - Poste Italiane S.P.A. c/c n. \*\*\*\*\* dalle società \*\*\*\*\* per Euro 12.590,68 (dodicimilacinquecentonovanta virgola sessantotto) oltre iva, \*\*\*\*\* per Euro 114.849,22 (centoquattordicimilaottocentoquarantanove virgola ventidue) oltre iva, \*\*\*\*\* per Euro 130.793,44 (centotrentamilaasettecentonovantatre virgola quarantaquattro) oltre iva e \*\*\*\*\* per Euro 95.632,65 (novantacinquemilaseicentotrentadue virgola sessantacinque) oltre iva, importo che il Consorzio ASI con la sottoscrizione del presente atto ne rilascia quietanza liberatoria.
  3. Gli oneri riferiti all'agibilità/abitabilità dei manufatti ed eventuali ulteriori procedimenti che verranno richiesti saranno successivamente quantificati in conformità ai regolamenti del Consorzio ASI e versati al momento di attivazione del relativo procedimento.

#### Art. 13 - Corrispettivi da versare al Comune di Roma

1. Resta a carico delle Società il contributo relativo al costo di costruzione ed ogni altro onere che il Comune di Roma determinerà, in base alle vigenti disposizioni di legge, in fase del rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

#### Art. 14 - Alienazione delle aree

1. Nell'ipotesi in cui le Società procedano ad alienare ad altri, in tutto od in parte, le aree oggetto della presente Convenzione, dovrà essere inserita nell'atto di vendita, a pena di nullità, apposita clausola con la quale gli acquirenti dovranno obbligarsi all'integrale rispetto della presente Convenzione ed ai regolamenti consortili.
2. Il trasferimento delle aree oggetto della presente convenzione dovrà essere comunicato al Consorzio ASI, mediante invio a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento di copia autentica dell'atto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione.
3. L'inosservanza degli obblighi di cui ai precedenti commi 1 e 2 comporta la mancata liberazione dell'alienante dalle obbligazioni assunte con la presente convenzione e la sua conseguente responsabilità in solido con l'acquirente.

#### Art. 15 - Nomina rappresentante

1. Per quanto attiene ai rapporti con il Consorzio ASI le Società nominano loro rappresentanti \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* domiciliati con domicilio per carica in \*\*\*\*\*.
2. L'eventuale sostituzione del rappresentante dovrà essere notificata al Consorzio ASI. In caso contrario varranno le comunicazioni fatte a quello sopra indicato.

#### Art. 16 - Vigilanza

1. Il Consorzio ASI provvederà al controllo sul puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione attraverso i propri organi tecnici, senza oneri per la parte privata.
2. Al fine di esercitare la vigilanza gli organi tecnici del Consorzio ASI potranno accedere al cantiere in qualunque momento.

#### Art. 17 - Inadempimento e risoluzione

1. In caso di grave inadempimento da parte delle Società ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione il Consorzio ASI ha facoltà di risolvere la presente convenzione e di ottenere il risarcimento dei danni eventualmente subiti, avvalendosi delle fideiussioni prestate dalla parte privata.

#### Art. 18 - Elezione di domicilio

1. Le Società, come in atto rappresentate, per tutti i rapporti relativi e conseguenti al presente atto, si impegnano ad eleggere domicilio, ai sensi dell'art. 47 del C.C. nell'ambito delle provincie di Roma o Latina e dichiarano di eleggere domicilio in \*\*\*\*\*.



2. Detto domicilio potrà essere modificato previa comunicazione con lettera raccomandata a.r. al Consorzio ASI ed al Comune di Roma; in difetto è da intendersi quale domicilio quello di cui al comma 1.

#### Art. 19 - Durata della Convenzione

1. La presente convenzione resta valida 10 anni a partire dalla data di sottoscrizione. Le parti, in qualunque momento prima della scadenza, potranno concordare eventuali modifiche ed integrazioni nonché eventuali proroghe del termine decennale, in caso di situazioni indipendenti dalla volontà o responsabilità delle Società che abbiano ritardato o temporaneamente impedito il puntuale adempimento.

#### Art. 20 - Allegati alla convenzione

1. Formano parte integrante della presente convenzione, in quanto in essa richiamati ed alla stessa allegati, avendo efficacia vincolante per le parti, i seguenti atti e documenti:  
gli elaborati grafici che individuano le aree oggetto di convenzione, gli elaborati e le NTA del Piano Attuativo dell'Agglomerato di Castel Romano nonché' gli allegati richiamati dalla lettera A alla lettera V.

#### Art. 21 - Formalità e regime fiscale

1. La presente convenzione sarà registrata come per legge e trascritta integralmente in tutti i suoi articoli a cura delle Società.
2. Le spese di stipulazione del presente atto e quelle conseguenti di pubblicità e fiscali sono a carico delle Società.
3. Sono altresì a carico della parte privata le spese di picchettazione e misurazione delle aree, nonché le spese di frazionamento catastale.

\*\*\*\*\*

In merito a detta Convenzione si evidenzia quanto segue:

- Come riportato negli elaborati grafici facenti parte della Convenzione (**Allegati nn. 60, 61, 62, 63, 64**) I beni in oggetto occupano tutta la zona "PT1" con destinazione "Commerciale", parte della zona "PT-a" con destinazione "Parco Tecnologico a Tema", parte nella zona a "Verde Pubblico" ed a "Parcheggio Pubblico".
  - La convenzione, avente durata decennale (scadenza 31/10/2021) è stata automaticamente prorogata sino al 31/10/2024, nel rispetto di quanto prescritto dalla normativa vigente, con la condizione che le Ditte trasmettano formale accettazione incondizionata ed impegno riguardo i seguenti punti:
    - Predisposizione di un tavolo di confronto riguardo le altre somme dovute afferenti le attività svolte per l'appalto relativo ai lavori di realizzazione della Strada di Penetrazione Comparto 1 e per la Variante ex Cinecittà Natura, in quanto attività inquadrabili a non esclusivo servizio delle Società bensì dell'intero Agglomerato;
    - Definizione degli atti di cessione delle aree così come previste dalla convenzione in argomento. La cessione potrà avvenire in simbiosi con l'effettivo sviluppo progettuale, ora rallentato dall'emergenza sanitaria; inoltre in relazione alla richiesta di proroga della Convenzione, così come manifestato dalle Società stesse, potranno essere cedute a titolo volontario e gratuito alcune aree a valere sulle volumetrie che saranno realizzate, anche in relazione allo sviluppo di nuove progettualità e quindi con la possibilità di individuare sempre per la stessa superficie, aree in zone diverse per poter rendere più funzionale il programma;
    - Regolarità contributiva, per le rispettive posizioni, del rimborso costi di gestione ordinari ed a consumo nei confronti della società \*\*\*\*\*  
gestore delle infrastrutture a servizio dell'Agglomerato di Castel Romano, secondo quanto approvato nella richiamata nota prot. n. 216/2021.
- Il tutto come meglio indicato nella nota n. 2791 del 21/03/2022, trasmessa dal Consorzio Industriale del Lazio (**Allegato n. 65**).
- Come riportato nella Convenzione e nelle note di Trascrizione, le aree di proprietà della società eseguita, da cedere in proprietà a titolo gratuito al Consorzio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la totalità delle aree relative a standard urbanistici sono le seguenti:  
Fg. 1175 part. 771, 773, 776, 797, 774, 769, 795.  
Fg. 1176 part. 350.



Relativamente ai quattro Capannoni esistenti, sulla base della documentazione inviata dall'Ufficio del Condo Edilizio di Roma, risulta che le costruzioni sono state realizzate abusivamente alla fine degli '60, e per esse furono presentate, ai sensi della legge sul condono edilizio n. 47/85, in data 11/11/1985 domanda in sanatoria protocollo n. 68202, riguardante n. 9 unità immobiliari suddivise in sot.

Nello specifico i sot riguardanti i Capannoni in oggetto sono:

- sot. 4 Capannone denominato 12N - part. 289 **(Allegato n. 69)**
- sot. 5 Capannone denominato 11M - part. 288 **(Allegato n. 70)**
- sot. 6 Capannone denominato 10L - Part. 287 **(Allegato n. 71)**
- sot. 7 Capannone denominato 9I - Part. 286 **(Allegato n. 72)**

Le domande di condono riguardavano una superficie utile di mq. 858,00 per ogni capannone con l'unica eccezione di quello denominato 10L, dove la superficie indicata era pari mq. 878,00. La destinazione d'uso richiesta era Industriale - Artigianale.

Hanno fatto seguito alle suddette domande di condono le rispettive concessioni in sanatoria rilasciate in data 25/11/2003 e precisamente:

- Capannone denominato 12N - part. 289 - Concessione n. 307968
- Capannone denominato 11M - part. 288 - Concessione n. 307971
- Capannone denominato 10L - Part. 287 - Concessione n. 307972
- Capannone denominato 9I - Part. 286 - Concessione n. 307973

Le superfici indicate nelle sanatorie risultano inferiori a quelle rilevate dalle misurazioni effettuate.

Relativamente al capannone denominato 10L nella consistenza non viene considerato il piano soppalco.

Tenuto conto che le coperture dei capannoni sono in lastre di Eternit, che necessariamente dovranno nel tempo essere smaltite, (al riguardo si evidenzia che nel corso dei sopralluoghi effettuati sono stati forniti i risultati delle analisi eseguite dalla \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* che ha certificato dei valori entro la norma) e che vi è la possibilità di poter eseguire la demolizione dei capannoni, riutilizzando le volumetrie consentite in base all'indice di edificabilità dei terreni, si è ritenuto in sede di stima ipotizzare la loro demolizione a beneficio delle nuove costruzioni. I costi relativi alla demolizione dei suddetti capannoni e degli altri fabbricati abusivi sono stati così quantificati:

- Demolizione Capannoni: costo unitario €. 15.000,00/cad. x n. 4 = €. 60.000,00
- Rimozione e smaltimento lastre eternit: copertura mq. 4.000,00 circa x €. 9,00/mq. = €. 36.000,00
- Demolizione fabbricati abusivi non sanabili = €. 5.000,00

Detti importi saranno decurtati dal valore finale di stima.

Per quanto concerne l'area distinta con la particella 432 (attuale parcheggio), si evidenzia che contrariamente a quanto asserito dalla società esecutata, secondo la quale sarebbe stata destinata a parcheggio in funzione dell'atto d'obbligo a rogito \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 05/06/2012 rep. 125033/39073 trascritto in data 07/06/2012 alla formalità 43352, richiesto dal Comune di Roma per il permesso di costruire n. 300/2012, rilasciato alle \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per la realizzazione di nuove volumetrie su terreni di loro proprietà, si fa presente che da indagini eseguite presso lo studio del notaio rogante e come dallo stesso verbalmente affermato allo scrivente, nell'atto d'obbligo non vengono mai indicate né la società esecutata né la particella 432 (ex 351) in questione. Si precisa altresì che come riportato nelle relazioni notarili depositate ed anche dalle visure eseguite dallo scrivente, non risultano a carico della società trascrizioni riguardanti atti d'obbligo.

Pertanto, in assenza di ulteriori atti non riscontrati dallo scrivente, si può ritenere che l'area attualmente utilizzata a parcheggio potrà essere inserita tra quelle edificabili.

## CALCOLO DELLE VOLUMETRIE

In ottemperanza al provvedimento emesso dal G.E. in data 12/12/2022, le volumetrie edificabili, derivanti sia dagli atti di compravendita dei terreni e sia dalle cessioni di aree, incluse quelle che dovranno essere cedute al Consorzio ASI in conformità alla Convenzione Urbanistico/Edilizia stipulata con il Consorzio stesso, nonché dagli atti di permuta, sono state così determinate:

### A) Volumetrie derivanti da atti di compravendita e/o di cessioni di aree

- a1)** Terreno di superficie pari a mq. 355.239,00 acquistato con i relativi diritti edificatori; atto \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 20/05/2005 rep. 74555, trascritto in data 24/05/2005 alla formalità 39566 **(Allegato n. 8)**;



- a2) Terreno di pari a mq. 3.568,00 ceduto al Consorzio ASI con relativi diritti edificatori; atto \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 28/11/2008 rep. 9148 trascritto in data 05/12/2008 alla formalità 100041 (**Allegato n. 66**).
- a3) Volumetria di mc. 3.974,00 derivante da atto di acquisto terreno distinto al fg. 1175 part. 725, atto \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 21/06/2007 rep. 111170/30730 trascritto in data 26/07/2007 alle formalità 43425, 43426, 43427, 43428 (**Allegato n. 9**).

- Superfici edificabili:  $a1 - a2 = \text{mq. } 355.239,00 - \text{mq. } 3.568,00 = \text{mq. } 351.671,00$
- Volumetria edificabile:  $\text{mq. } 351.671,00 \times 0,98 \text{mc/mq.} = \text{mc. } 344.637,58$
- Volumetria totale  $\text{mc. } 344.637,58 + 3.974,00 \text{ (a3)} = \text{mc. } 348.611,58$

**B) Volumetrie derivanti da atti di permuta**

- b1) Volumetria derivante da permuta, atto \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 21/06/2007 rep. 111170/30730 trascritto in data 26/07/2007 alle formalità 43425, 43426, 43427, 43428 (**Allegato n. 9**) = **mc. 39.740,00**
- b2) Volumetria ceduta da permuta, atto \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 21/06/2007 rep. 111170/30730 trascritto in data 26/07/2007 alle formalità 43425, 43426, 43427, 43428 (**Allegato n. 9**) = - **mc. 100,00**
- Volumetria edificabile:  $b1 - b2 = \text{mc. } 39.740,00 - 100,00 \text{ mq.} = \text{mc. } 39.640,00$

A maggior chiarezza si specifica che:

- I terreni distinti in catasto al fg. 1175, part. 727, 728, 731; fg. 1176 part. 276, 306, sono stati venduti \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, privi dei relativi diritti edificatori che sono rimasti a beneficio dei terreni di proprietà \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*; atto \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 21/06/2007 rep. 111170/30730 trascritto in data 26/07/2007 alle formalità 43425, 43426, 43427, 43428 (**Allegato n. 9**) rientrano tra le consistenze dell'atto di acquisto a rogito \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 2005 indicate al punto a1);
- I terreni distinti in catasto al fg. 1175 part. 290, 766, 767, 777, 778, 740; fg. 1176 part. 354, 355, 356, 357 sono stati venduti \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, privi dei relativi diritti edificatori che sono rimasti a beneficio dei terreni di proprietà \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*; atto \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 13/07/2011 rep. 122557/37612 trascritto in data 22/07/2011 alla formalità 51771 (**Allegato n. 67**) rientrano tra le consistenze dell'atto di acquisto a rogito \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 2005 indicate al punto a1);
- I terreni distinti in catasto al fg. 1175 part 734, 736 che sono stati ceduti al Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma - Latina, privi dei relativi diritti edificatori che sono rimasti a beneficio dei terreni di proprietà \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*; atto \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 28/11/2008 rep. 9149/4124 trascritto in data 05/12/2008 alla formalità 100042 (**Allegato n. 68**) rientrano tra le consistenze dell'atto di acquisto a rogito \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 2005 indicate al punto a1);
- I terreni distinti in catasto al fg. 1175, part. 794, 795, 796, 797, acquistati \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* privi dei relativi diritti edificatori in quanto precedentemente ceduti in permuta (ex particella 724); atto \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 13/07/2011 rep. 122555/37610 trascritto in data 15/07/2011 alla formalità 49636 (**Allegato n. 10**), non sono stati presi in considerazione nel calcolo delle volumetrie realizzabili.
- I terreni ad oggi occupati dai quattro capannoni sono stati inclusi nel calcolo delle volumetrie realizzabili in quanto è possibile la loro demolizione con ricostruzione di nuove volumetrie.
- L'indice di edificabilità pari a 0,98 mc./mq. applicato ai terreni sopra indicati, è stato desunto dalle Norme Tecniche d'Attuazione relative alla Variante Generale - Piano Attuativo, indicate all'art. 18.
- Le volumetrie acquisite dalle permuta, sono state considerate nella loro totalità così come descritte e trasferite negli atti notarili.

Il totale delle volumetrie realizzabili è pari =  $\text{mc. } 348.611,58 + \text{mc. } 39.640,00 = \text{mc. } 388.251,58$

Sulla base delle destinazioni riportate nella Convenzione, le volumetrie sopra indicate possono essere così ripartite:

**Zona PT (Parco Tecnologico a Tema)**

- Attrazioni e intrattenimento
- Commerciale e ricettivo





- Direzionale, magazzini  
**Totale mc. 107.907,58**

#### **Zona Pt1 (Commerciale)**

- Struttura commerciale specializzata
- Attività para commerciali
- Commercio al dettaglio

**Totale mc. 280.344,00**

Da quanto è stato possibile accertare, a suo tempo è stato elaborato un progetto riguardante un centro commerciale da realizzare sulla zona Pt1, il quale però non è stato mai sottoposto al parere preventivo del Consorzio e tanto meno depositato alla Regione Lazio e/o al Comune di Roma per l'eventuale rilascio del titolo edilizio; rimanendo così un'ipotesi progettuale.

Nel ritenere esaustive le informazioni prodotte sulla situazione urbanistico/edilizia e sulle volumetrie realizzabili, è consigliabile comunque che i partecipanti alla vendita, eseguano aggiornate verifiche al fine di scongiurare eventuali problematiche attualmente non ravvisabili.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Come riportato nella documentazione fornita dal Consorzio Industriale del Lazio risulta la seguente situazione:

- Quota Contributi Consortili previsionali dovuti per l'anno 2021 pari ad €. 26.829,32 così come riportato nel prospetto riepilogativo (**Allegato n. 73**). Il pagamento di detto importo come indicato nella nota n. 216 del 17/03/2022 inviata dalla società di gestione "\*\*\*\*\*" è stato così rimodulato e rateizzato: 15% entro il mese di Aprile 2022, la restante somma in 18 rate mensili (**Allegato n. 74**).
- Quota Contributi Consortili previsionali per l'anno 2022 €. 34.469,41 così come riportato nel prospetto riepilogativo (**Allegato n. 75**).
- Relativamente alla situazione delle annualità pregresse, sulla base delle tabelle riepilogative (**Allegati nn. 76, 77**) ricevute dalla precedente gestione "Consorzio Obbligatorio Stradale Castel Romano" risultano le seguenti pendenze:  
Contributi Ordinari €. 33.067,72  
Contributi Straordinari €. 21.400,21

Da quanto riferito, essendo detti oneri obbligatori anche per i futuri aventi causa, essi saranno decurtati in sede di stima dal valore finale dei beni. L'importo complessivo è pari €. 115.766,66.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: Terreni edificabili, quattro capannoni industriali, di un parcheggio scoperto e delle volumetrie da edificare.

I beni sono ubicati fuori dal G.R.A. in un'area compresa tra via Pontina e via Pratica di Mare e rientranti nello "Agglomerato Industriale di Castel Romano" facente parte del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma - Latina L'Agglomerato posto all'altezza del chilometro 23 circa della via Pontina comprende diverse strutture commerciali, produttive e di attrazione, di rilievo, come: il "Designer Outlet", lo "Shopping Village", il "Centro Bridgestone" e "\*\*\*\*\*".

Gli immobili in oggetto sono ubicati nella parte sud/est dell'agglomerato ed hanno una superficie catastale complessiva, tra aree scoperte e fabbricati, di mq. 241.154,00. I terreni comprendono più lotti attigui, che formano un unico appezzamento di forma irregolare a giacitura pianeggiante. Gran parte di essi non sono delimitati e pertanto privi di confini materiali. Allo stato attuale essi non hanno accesso diretto dalla via Pontina così come dalle strade consortili e sono raggiungibili unicamente attraverso altrui proprietà. Detta problematica verrà risolta in sede di realizzazione delle nuove volumetrie su di essi realizzabili, mediante la creazione di una nuova strada già in progetto al Consorzio.

Nella parte a nord del terreno, a confine con altrui proprietà, insistono quattro capannoni, nella zona a sud vi sono alcune piccole costruzioni fatiscenti ed abusive da dover rimuovere, mentre in quella ad ovest si trova un parcheggio.



Allo stato attuale gran parte dei terreni sono incolti e la restante parte è utilizzata con differenti finalità. Infatti, una viene usata per l'accantonamento di materiali edili e/o di scarto e come parcheggio di automezzi vari, un'altra per il pascolo di ovini ed un'ultima per attività d'intrattenimento quale il parco avventura "\*\*\*\*\*".

I capannoni denominati con le lettere 9I, 10L, 11M e 12N, sono posizionati parallelamente tra loro. Costruiti intorno alla metà degli anni '60 essi sono di forma rettangolare con le tamponature esterne in blocchetti di calcestruzzo non intonacati e la copertura a tetto a due falde, composta da capriate metalliche sostenute da pilastri in ferro, con sovrastanti lastre di Eternit in fibrocemento. I pavimenti laddove presenti sono in battuto di cemento, i portoni di accesso in lamiera mentre le finestrate a "nastro" poste in alto, sono in ferro complete di vetri.

Lo stato di manutenzione è scadente. Diverse lastre della copertura in Eternit sono rotte o divelte con conseguenti infiltrazioni di acqua piovana all'interno. I portoni di accesso, grandi serrande in lamiera, o sono inutilizzabili o addirittura mancati, così come le finestrate che sono oramai prive di vetri. I pavimenti in battuto di cemento risultano sconnessi. In ultimo tutti i fabbricati sono privi di impianti, quali elettrico e/o idrico.

Internamente, essi si presentano come un unico grande spazio a tutta altezza, solo il capannone 10L è suddiviso in più ambienti e circa metà dell'intera superficie è stata soppalcata con la costruzione di un solaio in muratura posto ad un'altezza di mt. 3,00 circa dal pavimento, raggiungibile da una scala in ferro; il tutto come riportato negli elaborati grafici rappresentanti lo stato dei luoghi.

Le costruzioni abusive poste a sud consistono in un "ovile" in bandoni di lamiera ed una costruzione ad un solo piano realizzata in blocchetti di tufo. Il tutto in stato fatiscente.

Il parcheggio scoperto, attualmente fuso con un altro di altrui proprietà, è costituito da un'area asfaltata suddivisa con strisce gialle per la delimitazione delle aree di sosta. Da quanto risulta nella planimetria catastale il parcheggio consta di circa n. 173 posti per auto e n. 17 per motocicli, oltre ad altri spazi non delimitati (parcheggi per pullman). Al momento dei sopralluoghi parte di esso era utilizzato per la creazione di scenografie cinematografiche.

Gli immobili sono così identificati:

Catasto Terreni:

fg. 1175 – Part. 733, 772, 773, 774, 775, 776, 768, 769, 770, 771, 797, 796, 795, 794, 291, 292.

fg. 1176 – Part. 350, 352, 353.

Catasto fabbricati

Fg. 1175 – part. 286, ZC. 6, Cat. D7

Fg. 1175 – part. 287, ZC. 6, Cat. D7

Fg. 1175 – part. 288, ZC. 6, Cat. D7

Fg. 1175 – part. 289, ZC. 6, Cat. D7

Fg. 1176 – part. 432, ZC. 6, Cat. D8

Per la definizione del più probabile valore di mercato degli immobili all'attualità, saranno applicati due diversi criteri di stima, mediandone poi i risultati ottenuti.

Il primo criterio è quello per valore commerciale, che si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili, che presentano affinità commerciali ed ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mc. di volume edificabile.

Il secondo criterio è quello della trasformazione che si basa sul valore che il bene immobile potrà avere a seguito della sua trasformazione per il suo migliore utilizzo, che può essere definito come il più probabile utilizzo del bene che sia fisicamente possibile, finanziariamente fattibile, legalmente permesso e che offra il maggior tasso di rendimento.

Il valore di trasformazione si ricava determinando il valore di mercato finale del bene dopo la trasformazione, dal quale si detraggono i costi da sostenere per realizzare la trasformazione stessa al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data della valutazione.

Il valore di trasformazione si basa, dunque, sulla stima del valore di mercato del bene al momento della fine dei lavori di costruzione (conclusione della trasformazione) da cui detrarre tutti i costi sostenuti, attualizzando il tutto al momento della stima. In termini quantitativi, il valore di trasformazione è dato dalla seguente formula:

$$V_t = \frac{V_m}{q^{n+1}} - \sum_{i=1}^n \frac{K_i}{q^i},$$



Relativamente al rendimento atteso  $K$  esso è pari a  $K = K_f + \beta \text{MRP}$ , dove  $K_f$  è il rendimento a rischio nullo,  $\beta$  è il coefficiente di rischiosità sistemica non diversificabile e l'MRP è il Market Risk Premium.

Il valore di  $K_f$  è assunto pari alla media nell'ultimo anno del rendimento medio ponderato di un paniere di titoli di Stato (dati ricavabili dal sito della banca di Italia) a 30 anni e in questo caso determinato in 1,75%.

Prendendo i dati dal sito del prof. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (riferimento in questo ambito - <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>), si perviene ad un  $\beta$  pari a 0,80 per il settore *Real Estate (Operations & Services)* e ad un MRP pari a 9,82% per il paese Italia. Eseguendo i calcoli si ottiene:  $1,75\% + (0,8 \times 9,82) = 9,61\%$

Gli elementi che hanno determinato il più probabile valore di mercato sono stati desunti dalle ricerche eseguite sui listini ufficiali quali: "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma" redatto dalla Camera di Commercio; - "Osservatorio dei Valori Immobiliari" a cura del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare.it, nonché da quanto si è potuto apprendere dai colloqui avuti con professionisti e tecnici del settore che hanno operato nella zona in oggetto e che sono a conoscenza delle attuali dinamiche immobiliari.

Relativamente alla valutazione dei terreni oggetto di pignoramento e delle volumetrie su di essi edificabili e in capo alla società esecutata, si è così proceduto:

- Volumetria edificabile pari a mc. 280.344,00 da realizzare sui terreni di proprietà della società, costituenti la "Zona Pt1". Essendo gran parte dei terreni liberi e poiché, come da Convenzione, su di essi è possibile la realizzazione delle volumetrie indicate, si è proceduto alla doppia stima (Commerciale e per Trasformazione).
- Volumetria edificabile pari a mc. 107.907,58 da realizzare eventualmente in parte nella "Zona Pta" (part. 432 pignorata) ed in parte da cedere a terzi. Poiché la locazione della particella 432 e la vendita a terzi, per ovvi motivi non consentono una "stima per trasformazione" si è proceduto alla sola stima per "valore commerciale" applicando un valore unitario proporzionato alle problematiche legate alla locazione del terreno e alla ridotta appetibilità delle volumetrie non direttamente fruibili e poste in vendita, decurtando così il valore unitario a metro cubo del 40%.

#### **Volumetria edificabile pari a mc. 280.344,00 - Zona Pt1**

- Stima per valore commerciale: dall'analisi dei dati reperiti ed in considerazione della natura dei terreni, della loro ubicazione e superficie ed il relativo volume su di essi edificabile, si può attribuire un valore di €. 52,00/mc. che moltiplicato per la volumetria quantificata in mc. 280.344,00, determina un valore complessivo di €. 14.577.888,00.

- Stima per trasformazione:

per lo sviluppo della stima per trasformazione sono stati presi in considerazione i seguenti parametri:

a) <b>Volume edificabile</b>	= mc.	<b>280.344,00</b>	
b) <b>Altezza lorda media per piano</b>	= mt.	<b>4,00</b>	
c) <b>Superficie lorda realizzabile</b>	= mq.	<b>70.086,00</b>	
d) <b>Percentuale di superficie lorda comune non commerciabile</b>	= %	<b>15</b>	
e) <b>Superficie lorda commerciabile</b>	= mq.	<b>59.573,10</b>	
f) <b>Valore unitario di mercato a metro quadro</b>	= €/mq.	<b>3.000,00</b>	
g) <b>Costo di realizzazione a metro quadro</b>	= €/mq.	<b>1.600,00</b>	
h) <b>Costo di costruzione a metro quadro per oneri concessori</b>	= €/mq.	<b>900,00</b>	
i) <b>Percentuale Oneri concessori</b>	= %	<b>8,00</b>	
j) <b>Percentuale Spese tecniche, Amministrative ed Imprevisti</b>	= %	<b>9,00</b>	
k) <b>Percentuale Costi di intermediazione</b>	= %	<b>0,50</b>	
l) <b>Durata dell'intervento</b>	= anni	<b>6,00</b>	
m) <b>Tasso di attualizzazione</b>	= %	<b>9,61</b>	
- <b>Ricavo lordo (e x f)</b>	= €.		<b>178.719.300,00</b>
- <b>Costo di realizzazione (c x g)</b>	= €.		<b>112.137.600,00</b>
- <b>Oneri concessori [(c x h) x i]</b>	= €.		<b>5.046.192,00</b>
- <b>Spese tecniche [(c x g) x j]</b>	= €.		<b>10.092.384,00</b>
- <b>Costi d'intermediazione [(e x f) x k]</b>	= €.		<b>893.596,50</b>



Dallo sviluppo dei dati sopra riportati e come meglio indicato nel foglio di calcolo (**Allegato n. 78**), il valore stimato è pari ad €. 15.557.761,11. Mediando le due diverse stime si ottiene un importo pari ad **€. 15.067.824,55**.

**Volumetria edificabile pari a mc. 107.907,58 - Zona Pta/cedere a terzi**

- Stima per valore commerciale: Tenuto conto del valore unitario attribuito nella stima precedente pari ad €. 52,00/mc. e detratto lo stesso della percentuale del 40% per le motivazioni sopra esposte, si ottiene un valore unitario pari ad €. 31,20/mc. Moltiplicato detto importo per la volumetria in esame, si ottiene un valore complessivo di **€. 3.366.716,50**.

Sommando le stime delle diverse volumetrie, si ottiene una cifra pari ad €. 18.434. 541,05 che detratta dei costi necessari per la demolizione dei fabbricati esistenti, stimati in €. 101.000,00 e gli oneri consortili pregressi ed attuali, determinati in €. 115.766,66, si ottiene l'importo arrotondato di €. 18.218.000,00, che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano i beni. Il prezzo di vendita, ridotto del 10% in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica è pari a un importo arrotondato di **€. 16.400.000,00 (sedicimilioniquattrocento/00 euro)**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene:</b> Terreni edificabili - n. 4 capannoni industriali - parcheggio scoperto	Catastale complessiva mq. 232.614,00		16.400.000,00	100%	16.400.000,00
				Valore di stima:	€ 16.400.000,00

\*\*\*\*\*

A maggior completezza della consulenza tecnica, al fine di fornire alla procedura una più ampia discrezionalità sui beni da porre all'incanto, lo scrivente ha ritenuto opportuno riportare un'ulteriore stima, inerente il valore dei soli terreni pignorati in funzione del loro attuale indice di edificabilità pari a 0,98mc./mq., che moltiplicato per la superficie catastale totale di mq. 232.614,00 determina una volumetria edificabile pari a mc. 227.961,72; da poter realizzare nella "Zona Pt1".

Per la valutazione si è proceduto applicando i medesimi criteri di stima.

**Volumetria edificabile sui terreni pignorati pari a mc. 227.961,72 - Zona Pt1**

- Stima per valore commerciale: dall'analisi dei dati reperiti ed in considerazione della natura dei terreni, della loro ubicazione e superficie ed il relativo volume su di essi edificabile, si può attribuire un valore di €. 52,00/mc. che moltiplicato per la volumetria quantificata in mc. 227.961,72, determina un valore complessivo di €. 11.854.009,44.

- Stima per trasformazione:

per lo sviluppo della stima per trasformazione sono stati presi in considerazione i seguenti parametri:

a) Volume edificabile	= mc.	227.961,72
b) Altezza lorda media per piano	= mt.	4,00
c) Superficie lorda realizzabile	= mq.	56.990,43
d) Percentuale di superficie lorda comune non commerciabile	= %	15
e) Superficie lorda commerciabile	= mq.	48.441,87
f) Valore unitario di mercato a metro quadro	= €/mq.	3.000,00
g) Costo di realizzazione a metro quadro	= €/mq.	1.600,00
h) Costo di costruzione a metro quadro per oneri concessori	= €/mq.	900,00
i) Percentuale Oneri concessori	= %	8,00
j) Percentuale Spese tecniche, Amministrative ed Imprevisti	= %	9,00
k) Percentuale Costi di intermediazione	= %	0,50
l) Durata dell'intervento	= anni	6,00
m) Tasso di attualizzazione	= %	9,61



- Ricavo lordo (r x s)	= €.	145.325.610,00
- Costo di realizzazione (p x t)	= €.	91.184.688,00
- Oneri concessori [(r x u) x v]	= €.	3.487.814,64
- Spese tecniche [(p x t) x w]	= €.	8.206.621,92
- Costi d'intermediazione [(r x s) x x]	= €.	726.628,05

Dallo sviluppo dei dati sopra riportati e come meglio indicato nel foglio di calcolo (**Allegato n. 79**), il valore stimato è pari ad €. 13.201.194,82. Mediando le due diverse stime si ottiene un importo pari ad €. 12.527.602,13 che detratto dei costi necessari per la demolizione dei fabbricati esistenti, stimati in €. 101.000,00 e degli oneri consortili pregressi ed attuali, determinati in €. 115.766,66, si ottiene l'importo arrotondato di €. 12.311.000,00, che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano i terreni. Il prezzo di vendita, ridotto del 10% in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica è pari a un importo arrotondato di **€. 11.080.000,00 (undicimilioniottantamila/00 euro)**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene:</b> Terreni edificabili - n. 4 capannoni industriali - parcheggio scoperto	Catastale complessiva mq. 232.614,00		11.080.000,00	100%	11.080.000,00
				Valore di stima:	€ 11.080.000,00

\*\*\*\*\*

## RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

In risposta alle osservazioni (**Allegati n. 4**) ricevute a mezzo pec in data 23/05/2023 dagli avvocati \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, legali della \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, si riporta quanto segue:

a) Relativamente alle "aree con destinazione Zona VP - Verde Pubblico e Zona PP - Parcheggio Pubblico" identificabili con le particelle 771, 773, 776, 797, 774, 769, 795 del foglio 1175 e particella 350 del foglio 1176, si è dato contezza a pagina 21 della consulenza tecnica estimativa, indicando che << Come riportato nella Convenzione e nelle note di Trascrizione, le aree di proprietà della società esecutata, da cedere in proprietà a titolo gratuito al \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la totalità delle aree relative a standard urbanistici sono le seguenti:

Fg. 1175 part. 771, 773, 776, 797, 774, 769, 795.

Fg. 1176 part. 350 >>.

Inoltre si evidenzia, contrariamente a quanto riportato nelle osservazioni, che la cessione gratuita al \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, non preclude la loro volumetria edificatoria, che viene trasferita a beneficio dei terreni con diversa destinazione d'uso all'interno del Comparto 1 - Zona PT1.

Infatti, come già accaduto (*vedasi allegato n. 68 della perizia di stima*) la società esecutata con atto notaio Perone del 28/11/2008 a ceduto al \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* dei terreni attigui a quelli in oggetto, ma privi dei diritti edificatori che sono rimasti in capo \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, così come specificato nell'atto stesso.



b) Relativamente all'area identificata con la particella 432 del foglio 1176, con destinazione "Zona PT a/b - Area Parco a Tema" che da quanto riportato nelle osservazioni e dichiarato dal \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* sarebbe <<.. asservita a parcheggio secondo quanto previsto nei progetti autorizzati ..>>, ci si riporta a quanto descritto a pagina 22 della perizia di stima, nella quale si evidenzia che non è stato fornito alcun documento in merito, che non risulta inserita tra le superfici oggetto dell'atto d'obbligo a rogito notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 05/12/2012, riguardante il permesso di costruire n. 330/2012 rilasciato alla \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (documento fornito dal \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* nell'ultimo incontro avuto e dallo stesso indicato come documento di riferimento), e che in ultimo non risulta trascritto alcun atto al riguardo.

Considerato il tempo trascorso dal deposito e dall'invio della perizia di stima (tre mesi circa) non si comprende perché la parte non abbia prodotto la documentazione relativa all'asservimento.

Pertanto così come specificato nella precedente consulenza, in assenza di documentazione che comprovi il contrario, si può ritenere l'area libera dal vincolo del parcheggio e con la rispettiva volumetria utilizzabile.

c) Per quanto concerne le due valutazioni indicate in perizia, giudicate dai legali della \*\*\*\*\* "MANIFESTAMENTE ILLEGGITTIME ED ERRONEE" si precisa quanto segue:

La prima valutazione riguardante la volumetria complessiva di mc. 388.251,59 è stata redatta in ossequio al provvedimento del G.E. dott.ssa Iappelli del 12/12/2022 con il quale <<... Invita l'esperto a stimare i terreni staggiati comprensivi dei diritti edificatori espressamente ad essi attribuiti anche con atti negoziali successivi...>>.

La seconda valutazione è stata redatta al solo fine di fornire alla procedura una più ampia discrezionalità sui beni da porre all'incanto.

Volendo rispondere compiutamente alle osservazioni presentate ed al fine di evitare lungaggini alla procedura, lo scrivente, integra la perizia con una nuova valutazione inerente le volumetrie realizzabili sulla zona PT/1 così come indicate nelle osservazioni e riportate anche dallo scrivente nella prima valutazione, quantificate in totali mc. 280.344,00 e derivanti da mc. 262.368,00 da edificare e mc. 17.976,00 edificati.

Ancor prima di redigere la stima si precisa che la volumetria di mc. 17.976,00 è la somma delle volumetrie attribuite dal Consorzio ai quattro capannoni esistenti, per i quali le norme attuative ne consentono la demolizione con il mantenimento delle rispettive volumetrie da sommare a quelle da edificare (pari a mc. 262.368,00) per la realizzazione di nuove costruzioni nella zona PT/1.

Si evidenzia che la predetta volumetria di mc. 280.344,00 è stata già oggetto di stima nella prima valutazione sommata poi a quella inerente le volumetrie eccedenti di proprietà.

Pertanto si riproporrà la valutazione, stimata in €. 15.067.824,55 (vedi pagine 26 e 27 della consulenza), la quale detratta dei costi necessari per la demolizione dei fabbricati esistenti, stimata in €. 101.000,00 e degli oneri consortili pregressi ed attuali, determinati in €. 115.766,66, individua un importo arrotondato di €. 14.851.000,00. che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile, nello stato di fatto delle volumetrie edificabili sulla zona PT/1. Il prezzo di vendita, ridotto del 10% in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica è pari a un importo arrotondato di **€. 13.400.000,00 (tredicimilioni quattrocentomila/00 euro).**



<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene:</b> Terreni edificabili; - n. 4 capannoni industriali; - parcheggio scoperto; - volumetrie edificabili;	Catastale complessiva mq. 232.614,00		13.400.000,00	100%	13.400.000,00

In ottemperanza al provvedimento emesso dal G.E. in data 27/11/2023, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la nuova relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale.

Roma, li 12/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Vignoli Vittorio

