

MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY

DM 21/11/2018 n. 437/2018

Commissario liquidatore Avv. [REDACTED]

C.T.U. Arch. Luca PUNZI

**RELAZIONE DI CTU**

Il Ministro delle Imprese e del Made in Italy – ha autorizzato la nomina del sottoscritto Arch. Luca Punzi [REDACTED] [REDACTED], su istanza del commissario liquidatore Avv. [REDACTED] come perito stimatore dei beni della procedura in epigrafe.

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto, preso atto dell'incarico affidatogli, effettuava come da accordi con il liquidatore il sopralluogo presso il sito, in data 22/03/2024, con accesso effettuato coordinato dall'Avv. [REDACTED], legale del Consorzio Olgiata, visionando i luoghi con il Responsabile del servizio tecnico Sig. [REDACTED]

██████████ per stabilirne la rispondenza alla visura ed alla planimetria catastale ed effettuando rilievi fotografici.

Tra i documenti forniti dal Liquidatore si trova una perizia di valore degli immobili redatta dal Geom. ██████████ del 29/05/2019 le cui metrature non corrispondono ai dati di superficie catastale - che sono effettivamente errati - ma neanche ai metri quadri reali come dal sottoscritto misurati sulle planimetrie di estratto di mappa.

Inoltre la valorizzazione a 45,00 € al mq, giustificata dall'ipotesi che nel terreno si possano realizzare zone sportive e immobili destinati al ristoro, non appare corrispondere alla realtà dei fatti dato che è stato appurato presso il consorzio che la cubatura destinata a tali servizi appare esaurita.

## **2. BENE OGGETTO DI STIMA**

### 2.1 DESCRIZIONE AREA

I beni oggetti di stima sono costituiti ciascuno da un appezzamento di terreno, situato nel comune di Roma più precisamente nella zona Nord all'interno di un Consorzio denominato "Consorzio Olgiata".

Questa è una zona residenziale di 612 ettari collocata al di fuori del Grande Raccordo Anulare ed è posizionata a Nord Ovest tra la Via Cassia e la ferrovia regionale FL3.

Lo sviluppo dell'area risale al 1968 quando venne redatta la Convenzione di lottizzazione sottoscritta dal Comune di Roma; prima della Convenzione fu istituito l'attuale Consorzio Manutenzione e servizi Olgiata.

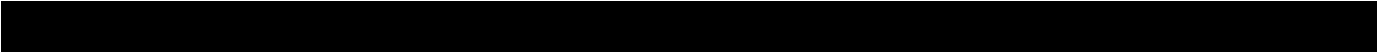
L'area è formata da un comprensorio recintato e monitorato 24 ore su 24 da un servizio di vigilanza; gli ingressi sono due vicini tra di loro:

- il primo è l'ingresso Nord per chi proviene dal viadotto dell'Olgiata,
- il secondo è l'ingresso Sud per chi arriva da Via Antonio Conti.

All'interno della località ritroviamo ampie aree verdi, condomini, ville di alto livello, un circolo del Golf, un Centro Ippico e un Country Club, tutti fattori che creano un luogo riservato ed esclusivo.

## 2.2 BENE OGGETTO DI STIMA FOGLIO 38 PART. 3590

Il primo bene oggetto di stima è costituito da un appezzamento di terreno, situato nel comune di Roma più precisamente nella zona denominata Olgiata sul lato Ovest.



L'immobile è un terreno semi pianeggiante che presenta un accesso diretto dalla strada interna denominata "A".

Il lato Nord e in parte il lato Nord-Est del terreno sono delimitati da una serie di ville, inoltre sul lato Est troviamo un campo da tennis confinante.

Questo terreno confina rispettivamente:

- A Nord con il numero di particelle 513,2963,2964,2138,517;
- A Est con il numero di particelle 478,477,3152,3148;
- A Sud con il numero di particelle 3591,3595;
- A Ovest con la strada interna denominata "A".

### 2.3 BENE OGGETTO DI STIMA FOGLIO 38 PART. 3595

Il secondo bene oggetto di stima è costituito da un lotto intercluso situato nel comune di Roma più precisamente nella zona denominata Olgiate sul lato Ovest.

L'immobile è un terreno semi pianeggiante che non presenta nessun accesso diretto da strade.

Il lato Nord del terreno è confinante con un terreno, il lato Est e Sud confinano con una serie di ville e il lato Ovest confina con un altro terreno con campi da tennis.

Questo terreno confina rispettivamente:

- A Nord con il numero di particelle 3590 e 3150;
- A Est con il numero di particelle 3136 e 3676;
- A Sud con il numero di particelle 3101 e 47;
- A Ovest con il numero di particelle 3596.

### **3. SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI**

#### 3.1 SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DELLA PART. 3590

Il sottoscritto effettuando le verifiche del caso e la relativa visura notava che la metratura Catastale dell'immobile risultava molto inferiore alla realtà e richiedeva la necessaria rettifica della consistenza recandosi presso gli uffici del Catasto.

Il Catasto effettuava tale rettifica portando il valore della Superficie dalla misura errata di 13.549 mq a quella corretta di **31.399 mq** con Annotazione:

*“Migliore precisazione di superficie; di stadio: variazione su istanza di parte del 17/06/2024 acquisita agli atti al prot. n. Rm0379324 del 2024 rettifica di superficie erroneamente decurtata dalla ex particella 1 anziche' dalla particella 518 (per la particella 521 con t.f. 2749/1973) e dalla 888 (per le particelle 507 e 508 con t.f. 2685/1973 e per le particelle da 783 a 789 con t.f. 3407/1974)”.*

L'immobile è ora correttamente identificato come terreno sito Roma, meglio indicato al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 38, particella 3590, Qualità Classe Seminativo 4, Deduzione A4, Superficie Catastale 31.399,00 mq, Reddito: Dominicale 203,84 € e Agrario 89,19 €.

Visto il regolamento del Consorzio Olgiata, la convenzione di lottizzazione e verificate le norme durante la riunione di sopralluogo del 22/03/2024, con l'Avv. [REDACTED], legale del Consorzio, si determina che il terreno secondo la sua destinazione catastale non risulta edificabile neanche per i manufatti a destinazione servizi la cui cubatura risulta essere già stata utilizzata ed esaurita in altri lotti.

3.2 SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DELLA PART. 3595

Il sottoscritto effettuando le verifiche del caso e la relativa visura notava che la metratura Catastale dell'immobile risultava superiore alla realtà e richiedeva la necessaria rettifica della consistenza recandosi presso gli uffici del Catasto.

Il Catasto effettuava tale rettifica portando il valore della Superficie dalla misura errata di 17.697 mq a quella corretta di **12.659 mq** correggendo anche i conseguenti valori di reddito con Annotazione: *“Migliore precisazione di superficie; di stadio: variazione su istanza di parte del 17/06/2024 acquisita agli atti al prot. n. rm0379324 del 2024 rettifica di superficie in conformita' alla geometria del lotto”*

L'immobile è ora correttamente identificato come terreno sito Roma, meglio indicato al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 38, particella 3595, Qualità Classe Seminativo 3, Deduzione A4, Superficie Catastale 12.659,00 mq, Reddito: Dominicale 101,60 € e Agrario 49,03 €.

Visto il regolamento del Consorzio Olgiata, la convenzione di lottizzazione e verificate le norme durante la riunione di sopralluogo del

22/03/2024, con l'Avv. [REDACTED], legale del Consorzio, si determina che il terreno secondo la sua destinazione catastale non risulta edificabile neanche per i manufatti a destinazione servizi la cui cubatura risulta essere già stata utilizzata ed esaurita in altri lotti.

#### **4. STATO DEI LUOGHI**

##### 4.1 STATO DEI LUOGHI PRIMO BENE FOGLIO 38 PART. 3590

Il terreno si presenta semi pianeggiante, all'interno troviamo diverse vegetazioni come alberi a basso/medio fusto. Le ville confinanti sono delimitate da aiuole che presentano diverse altezze e alberi a basso/medio fusto, mentre non è presente nessuna delimitazione con le particelle 477 e 3595. Il confine con la particella è costituito da una recinzione.

Si accede al terreno dal lato confinante con la strada interna "A".

##### 4.1 STATO DEI LUOGHI SECONDO BENE FOGLIO 38 PART. 3595

Il terreno si presenta semi pianeggiante, all'interno troviamo diverse vegetazioni come alberi a basso/medio fusto. La villa confinante sul lato Est



è delimitata da aiuole che presentano un basso/medio fusto, mentre non è presente nessuna delimitazione con la particella 3590. Il confine con la particella 3596 e 3597 è formato da una recinzione e sul lato Sud il confine è definito da vegetazione ad alto fusto e basso fusto.

Non presenta nessuna entrata da strade ma risulta intercluso tra altri lotti.

#### **5. ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI**

I beni sono intestati catastalmente a

[REDACTED]

#### **6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

All'interno del lotto Foglio 38 particella 3595 viene segnalato dal consorzio il passaggio di un collettore delle acque nere lungo il confine Nord della particella 3590 (Allegato 4).

**Ispezione Ipotecarie - Elenco sintetico delle formalità**

1. **TRASCRIZIONE** del **28/07/2010** - Registro Particolare 54467 Registro

Generale 94467

Notaio [REDACTED]

Repertorio 28516/9094 del 22/07/2010

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili attuali

**SOGGETTI:** CESSIONARIO - [REDACTED]

CEDENTE - [REDACTED]

- Ulteriori informazioni

Con l'atto in trascrizione la societa' sales sud societa' a responsabilita' limitata, a titolo di permuta ha trasferito alla [REDACTED] che allo stesso titolo ha acquistato la piena proprieta' dell'immobile oggetto dell'atto in trascrizione.

2. **TRASCRIZIONE** del **15/11/2012** - Registro Particolare 81784 Registro

Generale 112403

Notaio [REDACTED]

Repertorio 93331/29278 del 08/11/2012

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

**SOGGETTI:**

- [REDACTED]

CONTRO - [REDACTED]

- Ulteriori informazioni

Si precisa che: la societa' [REDACTED], cede a titolo di permuta alla societa' [REDACTED] che accetta, la quota di partecipazione nella societa' ".

**3\_TRASCRIZIONE del 28/12/2015** - Registro Particolare 96576 Registro

Generale 134629

Notaio [REDACTED]

Repertorio 170570/16451 del 17/12/2015

ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE

**SOGGETTI: FAVORE -** [REDACTED]

CONTRO - [REDACTED].

- Ulteriori informazioni

Descrizione dell'immobile oggetto della convenzione terreni in Roma al catasto terreni: foglio 38, p.lla 3590 ettari 1, are 35, ca 49, (terreno), cl. 4, r.d. euro 87,96, r.a. euro 38,49 foglio 38, p.lla 3595 ettari 1, are 76, ca 97, (terreno), cl. 3, r.d. euro 142,03, r.a. euro 68,55.

**4.TRASCRIZIONE del 06/02/2017** - Registro Particolare 8843 Registro

Generale 13576

Notaio [REDACTED]

Repertorio 5934/4050 del 01/02/2017

ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI TRASFERIMENTO  
IMMOBILIARE

**SOGGETTI:** FAVORE - [REDACTED]

[REDACTED] CONTRO - [REDACTED]

- Ulteriori informazioni

Premesso a)- che la societa' "[REDACTED]", gia' "[REDACTED]

[REDACTED]", in virtu' di atto di permuta a rogito del notaio [REDACTED]

[REDACTED] di Roma in data 8 novembre 2012. e' proprietaria del seguente immobile in comune di Roma (Rm) e precisamente, un - lotto di terreno non

agricolo ed inedificabile in localita' olgiata romana, facente parte del comprensorio del consorzio dell'olgiata, dell'estensione catastale di metri quadrati 31.246 in data 10 giugno 2016 il consorzio stabile miles servizi integrati ha depositato presso il tribunale di Roma - sezione fallimentare il ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'articolo 161, comma I del regio decreto 16 marzo 1942 n. 267 pertanto, e' intenzione dei firmatari societa' [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] procedere al perfezionamento del presente contratto preliminare di trasferimento; tutto cio' premesso ed assunto a patto espresso tra le parti.

**5.TRASCRIZIONE del 27/09/2018** - Registro Particolare 76891 Registro

Generale 110013

Atto Giudiziario - TRIBUNALE

Repertorio 36296 del 02/08/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di pignoramento immobili

**SOGGETTI: FAVORE:** [REDACTED]

**CONTRO -** [REDACTED]

(Anche su altri immobili)

- Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

## **7. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Gli immobili, distinti nel Catasto del Comune al foglio **38** particelle **3590**, **3595**, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo, ricadono:

### Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e Regole: Sistema dei servizi e delle infrastrutture, Servizi: Verde privato attrezzato (art. 87 N.T.A.).

2. Rete Ecologica: Nessuna prescrizione.

### Elaborati gestionali:

3. G1. Carta per la Qualità: Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile risultano elementi di cui alla lettera a) morfologie degli impianti

urbani. Morfologie degli impianti urbani moderni, Comprensori a carattere estensivo, di case unifamiliari isolate o aggregate – quartieri e insediamenti residenziali – Centro residenziale Olgiata

4. G8. Standard urbanistici: Nessuna indicazione.

Si precisa che ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l'immobile non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco.

Si precisa altresì che l'immobile non risulta tra i terreni gravati da usi civici presenti nel territorio del Comune di Roma riportati negli allegati all'Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008).

## **8. REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA**

Il terreno corrisponde alla sua destinazione e dal 20/06/2024 riporta la corretta consistenza catastale come dal sottoscritto fatto rettificare e non presenta irregolarità edilizie o manufatti abusivi.

Il consorzio nella persona dell'Avv. [REDACTED] comunicava al sottoscritto:

*“Con riferimento agli oneri consortili impagati, la somma complessivamente dovuta ammonta ad oggi a euro 11.207,26 così distinta:*

*Euro 6.474,26 per oneri sino al 2018 (ammesso al passivo cdd, di cui euro 1093,00 in privilegio)*

*Euro 872,00 quote 2019*

*Euro 808,00 quote 2020*

*Euro 954,00 quote 2021*

*Euro 970,00 quote 2022*

*Euro 903,00 quote 2023*

*(per tali quote è stata già inviata richiesta di accantonamento in privilegio)*

*Euro 226,00 I<sup>a</sup> rata quote 2024 (la II<sup>a</sup> rata di pari importo maturerà il 10/4 p.v., le restanti due rate verranno determinate già conguagliate dopo l'Assemblea ordinaria che solitamente si tiene tra giugno e settembre).*

*Con l'occasione segnalo che ai sensi dell'art. 2 dello Statuto l'acquirente rimane responsabile in solido con il dante causa per la morosità dell'anno in corso e del biennio antecedente l'acquisto (norma speciale valida ed efficace non essendo il Consorzio Olgiata un condominio).*



*L'area in questione ha una caratura (millesimi) complessiva pari a 219,81/1.000.000... per il Consorzio la proprietà [dei due lotti] è unica; se la LCA vuole, può suddividere la proprietà attribuendo a ciascuna particella i relativi carati in proporzione e comunicarlo al Consorzio per l'aggiornamento dell'anagrafica".*

Il sottoscritto identifica la proporzione percentuale, fatto 100% la somma dei metri quadri dei due lotti, in base al quale il Liquidatore potrà eventualmente suddividere gli oneri come detto sopra:

- Sub 3590 di consistenza pari a 31.399 mq rappresenta il 71,26 % della somma delle metrature dei due lotti, pari a circa 156,63 millesimi;

- Sub 3595 di consistenza pari a 12.659 mq rappresenta il 28,74 % della somma delle metrature dei due lotti, pari a circa 63,18 millesimi.

## **9. STIMA DEL VALORE DEI BENI**

### **9.1 – STIMA DEL VALORE DEL BENE PART. 3590**

Dopo un attento sopralluogo - dove si è proceduto a rilievi fotografici, a raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, giornali

di annunci, e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, si è passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo anche sulla base di prezzi noti di mercato e riferiti a beni assimilabili per consistenza e caratteristiche a quelli in oggetto.

L'immobile risulta avere una consistenza di 31.399,00 mq.

Si riportano in Allegato le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate quale valore iniziale indicativo di raffronto pari a 3,42 €/mq per il XV Municipio.

La valutazione media della zona si può identificare come da raffronto con le indagini di mercato per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima che essendo situato all'interno del Comprensorio Olgiata si ritiene debba essere valutato almeno il triplo del valore indicativo dell'Agenzia delle entrate relativo a terreni generici nel Municipio XV.

Si calcola quindi:  $3,42 \times 3 = 10,26$  €/mq arrotondato a 10 €/mq

$31.399,00 \text{ mq} \times 10 \text{ €/mq} = 313.990,00 \text{ €}$  arrotondato a **310.000,00 €**

**9.2 – STIMA DEL VALORE DEL BENE PART. 3595**

Dopo un attento sopralluogo - dove si è proceduto a rilievi fotografici, a raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, giornali di annunci, e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, si è passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo anche sulla base di prezzi noti di mercato e riferiti a beni assimilabili per consistenza e caratteristiche a quelli in oggetto.

L'immobile risulta avere una consistenza di 12.659 mq.

Si riportano in Allegato le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate quale valore iniziale indicativo di raffronto pari a 3,42 €/mq per il XV Municipio.

La valutazione media della zona si può identificare come da raffronto con le indagini di mercato per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima che essendo situato all'interno del Comprensorio Olgiata si ritiene debba essere valutato almeno il triplo del valore indicativo dell'Agenzia delle entrate.

Si calcola quindi:  $3,42 \times 3 = 10,26$  €/mq arrotondato a 10 €/mq al quale si applica un coefficiente correttivo di -10% per mancanza dell'accesso diretto dalla strada.

Si calcola dunque  $10 \text{ €/mq} - 10\% = 9 \text{ €/mq}$

$12.659 \text{ mq} \times 9 \text{ €/mq} = 113.931,00 \text{ €}$  arrotondato a **115.000,00 €**.

## **10. CONCLUSIONI**

I beni della Liquidazione Coatta Amministrativa in oggetto di questa relazione di stima sono costituiti da due Terreni sito in zona Olgiata, in Roma:

1) Terreno identificato Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 38, particella 3590, Qualità Classe Seminativo 4, Deduzione A4, Superficie Catastale 31.399,00 mq, Reddito: Dominicale 203,84 € e Agrario 89,19 €.

Il valore di mercato stimato della particella 3590 è pari a **310.000,00 €** (Trecentodiecimila Euro).

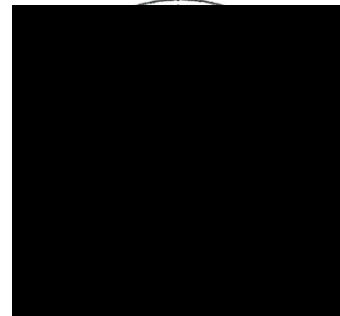
2) Terreno intercluso identificato al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 38, particella 3595, Qualità Classe Seminativo 3, Deduzione

A4, Superficie Catastale 12.659,00 mq, Reddito: Dominicale 101,60 € e  
Agrario 49,03 €.


Il Valore di mercato stimato della particella 3595 è pari a **115.000,00 €**  
(Centoquindicimila Euro).

Roma,09/07/2024

Il Consulente Tecnico  
Arch. Luca Punzi



**ELENCO ALLEGATI:**

1. Fotografie
2. Inquadramento territoriale
3. Estratto di Mappa
4. Tracciato impianto acque nere
5. Visure storiche catastali
6. Visure Ipotecarie
7. Certificato di Destinazione Urbanistica
8. Documentazione Normativa Consorzio Olgiata: Planimetria,  
Statuto, Regolamento, Allegato F, Convenzione
9. Dati Osservatorio Valori Immobiliari
10. Richiesta di rettifica consistenze Catastali
11. Perizia Geom.  del 29/05/2019