

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Sezione Liquidazioni Giudiziali
procedura n 322/2024

Giudice Dott.ssa BARBARA PERNA

Relazione Tecnica

RELAZIONE DI STIMA DI UN APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN
ROMA ZONA LUNGHEZZA-CASTELVERDE

Ing. Maurizio Marucci



05.11.2025

Indice

1	Premessa	2
2	Descrizione dell'immobile	2
2.1	Provenienza e trascrizioni	2
3	Considerazioni urbanistiche	4
4	Valutazione commerciale del terreno	7
	ALLEGATO 1 – Visura Catastale	8
	ALLEGATO 2 – Certificato di destinazione urbanistica	16

Elenco delle figure

1	Immagine satellitare del terreno in via Fosso dell'Osa	2
2	Stalcio foglio catastale n. 669 sovrapposto allo stradario con ubicazione della particella 4793	3
3	Stalcio prg vigente con evidenziata la zona in cui ricade la particella 4793 del foglio 669 .	4
4	Stalcio tavola 8B del piano particolareggiato 18/O, con evidenziata la zona in cui ricade la particella 4793 del foglio 669 ovvero il comparto n. 3	5
5	Stalcio tavola 8B del piano particolareggiato 18/O, con evidenziati i parametri urbanistici del comparto n.3 in cui ricade la particella 4793 del foglio 669	6
6	Valore unitario di mercato della superficie commerciale	6

1 Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio Marucci, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n 1259 ha ricevuto incaico dal dott. Francesco Lepore, in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale n 322/2024 del Tribunale di Roma, di effettuare una stima dei beni immobiliari oggetto della procedura.

2 Descrizione dell'immobile

L'apezzamento di terreno cui ci si occupa è ubicato nel territorio di Roma Capitale, Municipio Roma VI, zona Lunghezza-Castelverde, ed esattamente ad angolo tra le vie *del Fosso dell'Osa* ed *Elice*, così come riportato nella figura 1.



FIGURA 1: Immagine satellitare del terreno in via Fosso dell'Osa

Catastalmente il terreno è censito al foglio 669 del comune di Roma Sezione C particella 4793 qualità Ente Urbano superficie $1924m^2$.

La figura 2 individua la posizione del terreno sul foglio catastale n 669 mentre si riporta la visura catastale in allegato da cui può leggersi la consistenza.

2.1 Provenienza e trascrizioni

Come si legge dalla *Relazione Notarile* redatta dal notaio Vincenzo Papi in data 07.04.2025, il terreno oggetto della presente perizia e descritto alla lettera C) della citata relazione:

formalità nascente dalla domanda giudiziaria del primo agosto 2007 rep. n. 1083 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma 1 - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29 ottobre 2007 al n. 84252 di formalità.

- che risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'articolo 2650 Codice Civile e non sussistono passaggi per donazioni;

e che a tutto il 7 aprile 2025 i beni sopra descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti registri, fatta eccezione di quanto in appresso riportato:

a) - [...]

b) - [...]

c) - [...]

d) - [...]

e) - diritti ed obblighi nascenti dall'atto d'obbligo edilizio nei confronti del Comune di Roma, ricevuto dalla Dottoressa Francescs Bissatini, Notaio in Roma in data 5 dicembre 2011 rep. n. 89863 racc. n. 17495, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma 1 - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 dicembre 2011 al n. 86554 di formalità;

f) - diritti ed obblighi nascenti dall'atto d'obbligo edilizio nei confronti del Comune di Roma, ricevuto dalla Dottoressa Francescs Bissatini, Notaio in Roma in data 24 giugno 2010, rep. n. 88762 racc. n. 16857, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma 1 - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 giugno 2010 al n. 45.362 di formalità;

3 Considerazioni urbanistiche

Il terreno oggetto di stima ai sensi del PRG vigente rientra nel *Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita* come si mostra nella figura 3.

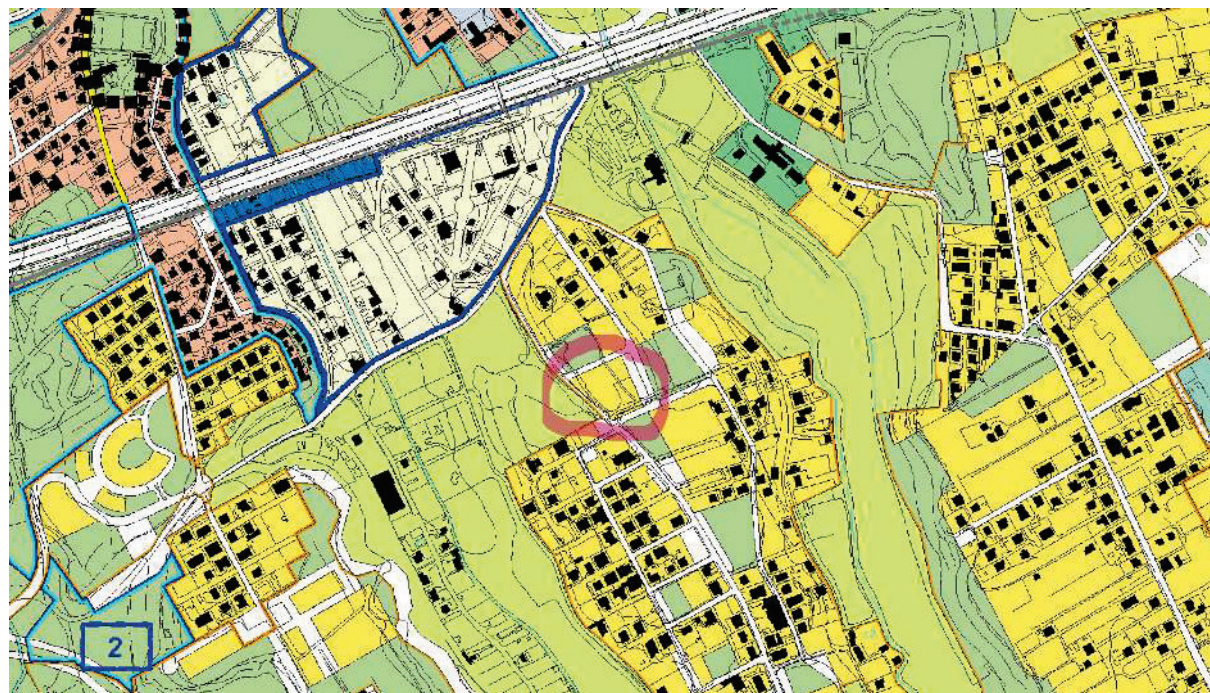


FIGURA 3: *Stalcio prg vigente con evidenziata la zona in cui ricade la particella 4793 del foglio 669*

Ed in effetti, come argomentato dall'art.62 delle *Norme Tecniche di Attuazione* del PRG vigente la particella in esame fa parte delle aree con piani attuativi già approvati e ricade nelle *Zone O - Recupero Urbanistico* ed in particolare nel *Piano Particolareggiato di Esecuzione del nucleo n. 18/O "Castelverde-Osa S.Eligio"*.

Del piano 18/O fanno parte sia le *Norme Tecniche di Attuazione* che le tavole di zonizzazione 7A, 7B, 8A, 8B.

Il figura 4 è riportato lo stralcio dell'Elaborato 8A zonizzazione su base catastale del Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n. 18/O - Castelverde - Osa S.Eligio in cui la particella in esame è ritratta come ricadente nel comprensorio n. 3 soggetto a convenzione. Si osserva inoltre che il comprensorio n.3 ricomprende anche la particella n 4924 che è stata oggetto della iniziativa di edilizia residenziale che ha portato alla realizzazione di n. 4 edifici, denominati A,B,C e D, anche questi oggetto della stessa procedura n 322/2024.



FIGURA 4: Stalcio tavola 8B del piano particolareggiato 18/O, con evidenziata la zona in cui ricade la particella 4793 del foglio 669 ovvero il comparto n. 3

Individuato dunque lo strumento urbanistico di attuazione ed il comparto cui appartiene il terreno, le norme tecniche di attuazione e la stessa tavola di zonizzazione del piano particolareggiato fissano i parametri urbanistici del comparto n. 3 che si riportano in stralcio nella figura 5

Dalla cui tabella si ricava che nel comparto n.3 è possibile realizzare $6751m^3$ di volume residenziale – cosa che infatti è stata realizzata con i citati edifici A,B,C e D – e $2893m^3$ di volume non residenziale, la cui qualità è poi definita nelle *Norme Tecniche di Attuazione* di cui al piano particolareggiato e di cui si parla anche negli atti d'obbligo stipulati con il Comune di Roma il 5/12/2011 e 24/6/2010 citati alle lettere e) ed f) della sopra riportata relazione notarile.

Tale cubatura non residenziale, corrisponde dunque, dividendo per l'altezza convenzionale 3.2m, a circa $904.06m^2$ di superficie commerciale realizzabile.

Il figura 6 è riportato il valore unitario di mercato della superficie a destinazione d'uso commerciale

COMPRESORI SOGGETTI A CONVENZIONE										
N.	SUPERFICIE			VOLUME			I. c.	I. f.	H. max	ABITANTI
	fondiaria mq.	pubblica mq.	totale mq.	resid. mc.	non resid. mc.	totale mc.				
1	4.752	7.514	12.266	5.152	2.208	7.360	0,60	1,55	10,50	64
2	4.045	4.506	8.551	3.591	1.539	5.131	0,60	1,27	10,50	45
3	6.314	9.760	16.074	6.751	2.893	9.644	0,60	1,53	10,50	84
4	6.860	3.782	10.642	1.916	4.470	6.385	0,60	0,93	10,50	24
5	3.798	7.984	11.782	7.069	0	7.069	0,60	1,86	10,50	88
6	1.724	2.071	3.795	2.277	0	2.277	0,60	1,32	10,50	28
7	1.278	1.898	3.176	1.906	0	1.906	0,60	1,49	10,50	24
8	2.657	4.638	7.295	3.064	1.313	4.377	0,60	1,65	10,50	38
9	1.043	703	1.746	1.048	0	1.048	0,60	1,00	10,50	13
10	1.042	544	1.586	952	0	952	0,60	0,91	10,50	12
11	2.050	3.005	5.055	3.033	0	3.033	0,60	1,48	10,50	38
12	1.660	3.903	5.563	3.338	0	3.338	0,60	2,01	10,50	42
13	2.176	3.041	5.217	3.130	0	3.130	0,60	1,44	10,50	39
14	3.046	7.927	10.973	6.584	0	6.584	0,60	2,16	10,50	82
15	12.280	11.633	23.913	7.177	7.177	14.353	0,60	1,17	10,50	90

FIGURA 5: Stalcio tavola 8B del piano particolareggiato 18/O, con evidenziati i parametri urbanistici del comparto n.3 in cui ricade la particella 4793 del foglio 669

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-

Codice zona: E165 FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Microzona: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	850	1250	L	7,8	11,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Stima del valore di mercato della destinazione commerciale in zona Lunghezza Castelverde Fosso dell'Osa

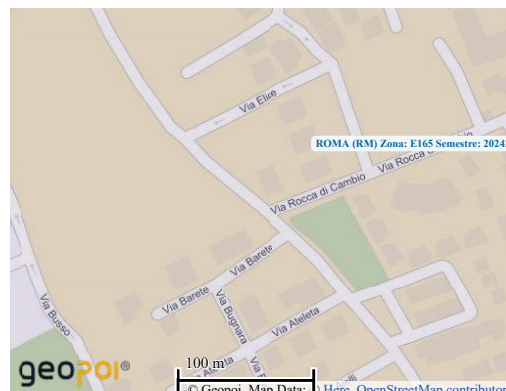
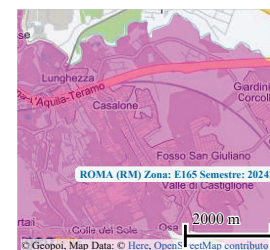


FIGURA 6: Valore unitario di mercato della superficie commerciale

4 Valutazione commerciale del terreno

Ai fini della valutazione commerciale del terreno, attesa la edificabilità come accennata al paragrafo precedente, si effettua una stima che tiene appunto conto della trasformabilità del bene immobile.

Considerato dunque un valore unitario della superficie commerciale pari alla media di quanto riportato nella quotazione *OMI* in figura 6 e dunque pari a 1 050,00 €/m² e considerata inoltre la superficie commerciale ricavabile dalla trasformazione – ovvero dividendo la cubatura ammessa per l'altezza convenzionale, come sopra indicato – si ottiene, riportando analiticamente le valutazioni:

- **Rapporto m³/m² pari a 1m² = 3,20m³ ⇒ Superficie utile ricavabile: 904,06 m²**
- **Valore unitario di vendita della sup commerciale: 1 050,00 €/m²**
- **Ricavo lordo potenziale:**

$$\text{Superficie utile} \times \text{Valore di vendita} = 904,06 \times 1\,050,00 = 949\,263,00\text{€}$$

che risulta essere il valore ricavabile dalla operazione di trasformazione immobiliare.

Poiché solitamente il costo del terreno, attesi i costi di realizzazione, è valutato tra il 15 e il 25% del valore della operazione finanziaria, ed attestandosi anche in questo caso sul valor medio, e dunque intorno al 20%, il più probabile valore commerciale del terreno risulta pertanto essere:

$$\text{Superficie utile} \times \text{Valore di vendita} \times 20\% = 904,06 \times 1\,050\text{€} \times 20\% = 189\,852,60\text{€}$$

Da cui si può ricavare, data la superficie, una valutazione unitaria al metro quadrato, del terreno stesso, data da:

$$\frac{189\,852,60\text{€}}{1924\text{m}^2} = 98,68\text{€/m}^2$$

che risulta un prezzo unitario di mercato abbastanza in linea con i valori rilevabili in zona.

Roma, 05.11.2025

Ing. Maurizio Marucci



Si allega:

1. Visura catastale
2. Certificato di destinazione urbanistica