

**REGIONE LAZIO
PROVINCIA DI ROMA
COMUNE DI ROMA**

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
n. 492/2024 - TRIBUNALE DI ROMA**

Curatore: Avv. Flaminia CAIAFA
Via Alfredo Fusco n. 104 - Roma)

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

PROPRIETA':
MVM TELEFONICA S.R.L.

sede legale: Via del Casale Paoloni, 11
00133 Roma (RM)

Tecnico Valutatore: COLACECI Geom. Antonio

ANZIO

Via del Cinema, 2/b
Cell. 339.26.73.196
geometracolaceci@gmail.com
pec: antonio.colaceci@geopec.it



INDICE

1. Premessa	3
2. Autonomia del professionista	3
3. Oggetto e scopo dell'operazione peritale	3
4. Definizione dei beni, identificazione catastale e confini	4
5. Descrizione sintetica dei beni	4
6. Inquadramento urbanistico	5
6.1 Normativa di Piano Regolatore	6
7. Inquadramento PTPR	8
7.1 Normativa di PTPR	10
8. Inquadramento PAI	10
9. Attestazione di prestazione energetica	11
10. Certificazione di conformità degli impianti	11
11. Analisi Ambientale	11
12. Stima Immobili	11
13. Valutazione degli immobili	11
14. Metodo per capitalizzazione dei redditi	13
15. Valutazione basata sulla stima complessiva per "valori tipici"	13
16. Valutazione del più probabile valore di mercato	15



ANZIO

Via del Cinema, 2/b

Cell. 339.26.73.196

geometracolaceci@gmail.com

pec: antonio.colaceci@geopec.it

1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Antonio COLACECI, nato a Nettuno il 18 dicembre 1967, con il mio studio posizionato in Anzio presso Via del Cinema n. 2B, registrato nell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Roma con il n. 7285 e membro di E-valuations come socio valutatore con il numero **1781**, è stato incaricato dalla Dott.ssa Avv. Flaminia CAIAFA, Curatrice della Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 492/2024, per svolgere il compito di:

condurre una valutazione immobiliare, più verosimile dell'immobile, situato nel Comune di Roma (RM), Viale Adriatico n. 159.

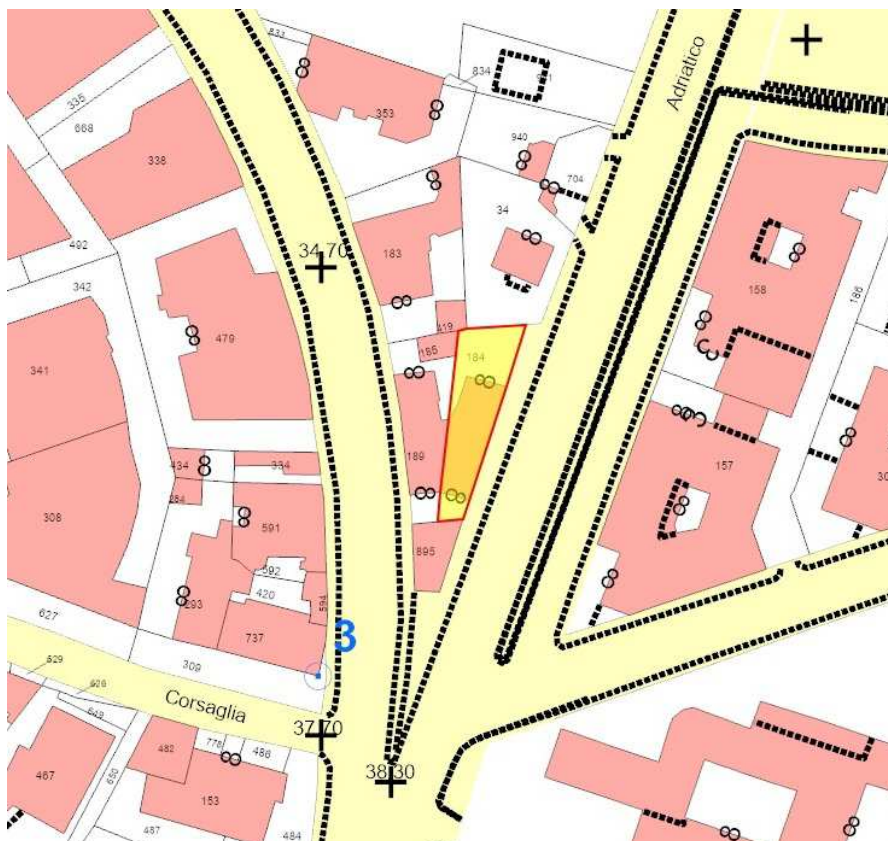
2. AUTONOMIA DEL PROFESSIONISTA

Il professionista che ha redatto questo documento tecnico afferma di non aver collegamenti con l'azienda proprietaria e di non trovarsi in situazioni di conflitto di interesse nel fornire il servizio svolto.

3. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE PERITALE

La seguente relazione riporta il valore di mercato più attendibile calcolato alla data di analisi del 20 novembre 2025 per la proprietà immobiliare in oggetto, sita in **Viale Adriatico n. 159** formata da appartamento al piano secondo int. 6 e locale cantina al piano seminterrato, come mostrato nell'estratto della mappa ottenuta dal Geoportale Cartografico Catastale e evidenziato in **magenta**, che è allegato qui di seguito insieme allo stralcio fotogrammetrico che indica la Zona Urbanistica del P.R.G. del Comune Roma.

Estratto catastale



ANZIO

Via del Cinema, 2/b

Cell. 339.26.73.196

geometracolaceci@gmail.com

pec: antonio.colaceci@geopec.it

FOTOGRAMMETRICO CON INDICAZIONI ZONA PRG



La relazione in questione è stata redatta utilizzando le informazioni e i documenti forniti dal Committente. Questi sono stati ritenuti veritieri e precisi, a meno che non fosse espressamente richiesto nel mandato di controllare tale documentazione e queste informazioni.

I dati ottenuti dalle ricerche di mercato che ho condotto sul settore immobiliare locale, a mio avviso, riflettono le attuali condizioni di mercato al momento di questa valutazione.

Tuttavia, non si può escludere l'esistenza di ulteriori segmenti di domanda o offerta rilevanti per alcune delle attività esaminate, che potrebbero influenzare, seppur in modo limitato, l'adozione dei singoli parametri unitari da me selezionati e utilizzati come punto di riferimento.

L'analisi seguente è stata effettuata partendo dall'ipotesi che la conformità urbanistica, edilizia e catastale della proprietà sia a posto per l'uso richiesto.

4. DEFINIZIONE DEI BENI, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

I beni inclusi in questa valutazione sono individuati presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Catasto:

Comune di Roma (RM) - CATASTO URBANO - Viale Adriatico n. 159

Foglio	Mappale	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Consistenza mq/vani	Rendita
270	184	4	3	A4	3,5	551,32

I confini sono definiti da mappale 34 a **Nord-Est**, mappale 895 a **Sud**, Viale Adriatico a **Est**, e mappale 189 a **Ovest**.

5. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

La proprietà, sita nel Comune di Roma, ubicata in **Viale Adriatico n. 169** è composta da appartamento al piano secondo int. 6 e locale cantina al piano seminterrato.

ANZIO

Via del Cinema, 2/b

Cell. 339.26.73.196

geometracolaceci@gmail.com

pec: antonio.colaceci@geopec.it

LOTTO 1 - Foglio 270 - P.Ila 184 - sub. 4

La residenza è situata nel quartiere Monte Sacro - Città Giardino, nel Municipio III di Roma, una zona residenziale con molti spazi verdi e un tessuto urbanistico tipico delle ville-giardino ed edifici tipici delle espansioni tra gli anni '20-'30.

L'area mostra chiaramente le tracce di un piano urbanistico razionalista, tipico degli anni tra le due guerre. Viale Adriatico è un'arteria vivace ma in un contesto ancora fortemente residenziale: la presenza di scuole, negozi di quartiere, verde, convivono con la dimensione storica del quartiere.

Si tratta di un appartamento in condominio, posto al piano secondo, senza ascensore e senza balconi. L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto e bagno. La superficie calpestabile è di **46,62 metri quadrati**, mentre la superficie coperta è di **66,97 metri quadrati**.

Completa la proprietà, un locale cantina posto al piano seminterrato di **11,12 metri quadrati**.

L'edificio è stato realizzato in muratura portante in pietra dello spessore di cm 50, mentre i divisori degli ambienti sono in laterizio.

Il pavimento è in grés porcellanato, così come i rivestimenti del bagno e della cucina.

Gli infissi interni sono in PVC con doppio vetro, mentre quelli esterni sono costituiti da persiane in legno.

Ai fini della regolarità urbanistica l'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1967, come riportato nel rogito notarile di acquisto. In realtà l'abitazione è stata realizzata antecedentemente agli eventi bellici e comunque tra la prima e la seconda guerra mondiale, come dimostrato dalla VARIAZIONE PER PLANIMETRIA MANCANTE del 31/01/2018.

6. INQUADRAMENTO URBANISTICO

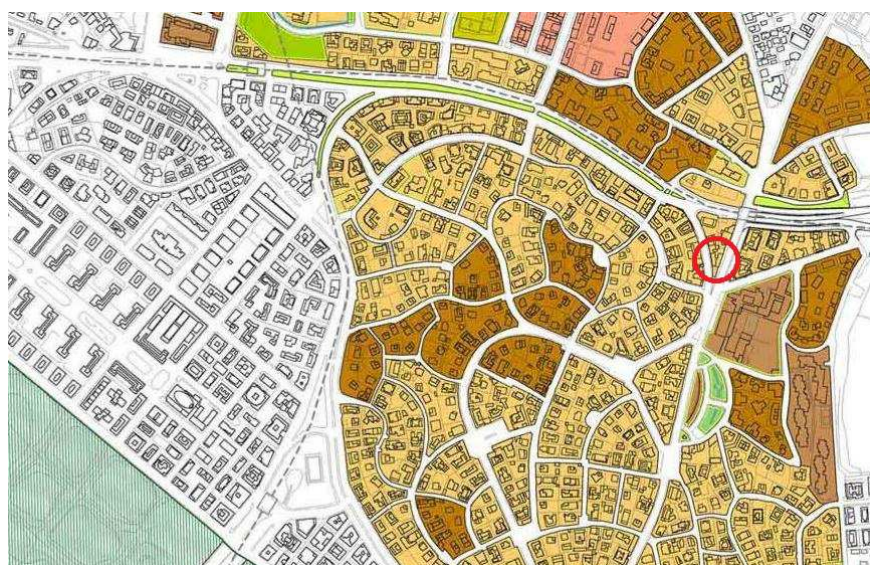
I **LOTTI 1 e 2** risultano urbanisticamente, ricadere in **Zona Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali** come da stralcio del P.R.G., Tav. 2.03 dei Sistemi e Regole e Legenda e norme tecniche del Comune di Roma (RM)

LEGENDA PRG - Roma (RM)

STRALCIO TAV. 3.19 - Sistemi e Regole del P.R.G. - Roma (RM)

Sistemi e regole

Sistema insediativo CITTÀ STORICA Tessuti - Tessuti di origine medievale - T1 - Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2 - Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3 - Tessuti di espansione otto-novecentesca al secolo - T4 - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puriforme - T5 - Tessuti di espansione novecentesca a tratti continui - T6 - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puriforme - T7 - Tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno e unitario - T8 - Edifici isolati - T9 Edifici e complessi speciali - Centro archeologico monumentale - Capisaldi architettonici e urbani - Ville storiche - Grandi attrezzature e impianti post-unitari - Edifici speciali soboli di interesse storico-architettonico e monumentale Spazi aperti - Gardini configurati - Spazi verdi conformati dal costruito - Verde di arredo - Spazi prevalentemente attrezzati per attività sportive e del tempo libero - Verde fluviale a caratterizzazione naturalistica - Spazi verdi privati di valore storico-morfologico e ambientale Ambiti di valorizzazione - Spazi aperti di valore ambientale - Tessuti, edifici e spazi aperti - Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali - Ostia Lido PROGETTI STRUTTURANTI - Centralità urbane e metropolitane - Centralità locali - Spazi pubblici da riqualificare	Sistema ambientale ACQUE - Fiumi e laghi PARCHI - Parchi istituzionali e tenuta di Castel Porziano Sistema dei servizi e delle infrastrutture SERVIZI - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale - Servizi pubblici di livello urbano - Cimiteri - Verde privato attrezzato - Servizi privati INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ - Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto - Metropolitane - Stazioni - Strade - Nodi di scambio INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE - Infrastrutture tecnologiche Confini comunali - Confini comunali
---	--



ANZIO

Via del Cinema, 2/b

Cell. 339.26.73.196

geometracolaceci@gmail.com

pec: antonio.colaceci@geopec.it

6.1 - NORMATIVA DEL P.R.G.

Art. 24. Norme generali

1. Per Città storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipomorfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

2. All'interno della Città storica, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
- b) la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;
- c) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
- d) il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico dei Tessuti più centrali e favorire la distribuzione policentrica di tali funzioni;
- e) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana;
- f) la tutela e valorizzazione dei beni di archeologia antica e medievale, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva ovvero organismi edilizi autonomi (torri, oratori, fortificazioni, ecc.);
- g) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini), come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
- h) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.

3. La Città storica si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Edifici e complessi speciali;
- c) Spazi aperti;
- d) Ambiti di valorizzazione.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, e, relativamente alla parte centrale della Città, nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000.

Concorrono all'articolazione della Città storica, gli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, che associano più componenti anche esterne alla Città storica.

Modalità d'intervento

4. Gli obiettivi di cui al precedente comma 2 sono perseguiti:

- a) tramite interventi prevalentemente diretti nei Tessuti, negli Edifici e complessi speciali, negli Spazi aperti, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina di cui agli articoli da 25 a 42, e secondo quanto previsto nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";
- b) tramite interventi prevalentemente indiretti negli Ambiti di valorizzazione, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 43 e secondo quanto previsto in Appendice 1 alle presenti NTA, recante "Schede degli Ambiti di valorizzazione";
- c) tramite interventi diretti e indiretti, tra loro coordinati, negli Ambiti di programmazione strategica, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 64 e secondo quanto previsto negli elaborati indicativi da 14 a 18.

5. Fatto salvo quanto più specificatamente previsto nelle norme di componente - e in particolare dagli articoli 25 e 36 -, sugli edifici esistenti di Città storica sono ammesse, in generale, le seguenti categorie d'intervento, come definite all'art. 9:

- a) su tutti gli edifici sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9;
- b) sui beni individuati nella Carta per la qualità, ivi compresi i beni tutelati ai sensi di legge, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 16, comma 3;
- c) sugli edifici d'interesse storico-architettonico, non inseriti nella Carta per la qualità, sono consentiti interventi di categoria RE1;
- d) sugli edifici, o parti di essi, privi di interesse storico e architettonico, sin dall'origine o a seguito di irreversibili alterazioni, sono consentiti interventi di categoria RE2, DR, AMP, secondo le componenti in cui ricadono.

Verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico

6. Gli interventi di categoria RE2, DR, AMP, sono ammessi previa verifica, da parte del Comune, dell'interesse storico-architettonico degli edifici esistenti, da effettuare in base alle disposizioni di cui agli articoli 25, comma 5, e 36, comma 5, e ai criteri appositamente definiti nella "Guida per la qualità degli interventi".

7. Ad esito della verifica di cui al comma 6, oltre a definire l'assenza o la presenza dell'interesse storico-architettonico, il Comune può formulare indirizzi o prescrizioni progettuali da osservare per l'accesso alle categorie d'intervento di cui al comma 5.

8. Nel caso di interventi indiretti, la verifica di cui al comma 6 è parte integrante dello strumento urbanistico esecutivo e della sua istruttoria, fatta salva la facoltà dei soggetti proponenti di procedere con le modalità di cui al comma 9, lett. c), prima della presentazione dello strumento urbanistico.

9. Nel caso di interventi diretti, la verifica deve concludersi prima della richiesta del titolo abilitativo, e può avvenire secondo i seguenti procedimenti:

- a) di iniziativa pubblica, mediante la pre-individuazione d'ufficio, in sede di aggiornamento della Carta per la qualità, anche per ambiti e per fasi successive, degli edifici su cui sono ammessi o preclusi gli interventi di cui al comma 5, lett. d);
- b) di iniziativa pubblica, mediante Programma integrato, nelle forme di cui all'art. 14, ad esito di sollecitazione, valutazione e approvazione, da parte del Comune, delle proposte o istanze private d'intervento;
- c) di iniziativa privata, mediante istanza dei proprietari interessati, corredata da apposita relazione tecnico-scientifica, rivolta all'Ufficio competente, che acquisisce il parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui al comma 12.

10. Dell'avvio dei procedimenti di cui al comma 9, è data pubblica comunicazione, ai sensi e per gli effetti delle norme di cui al Capo III della legge n. 241/1990; a decorrere dall'avvio di tali procedimenti e per un periodo non superiore a 6 mesi, sono sospese le istanze di cui al comma 9 lett. c), relative a edifici ricadenti negli ambiti interessati dai procedimenti di iniziativa pubblica.

11. Nei procedimenti di cui al comma 9, lett. b) e c), ove le istanze private siano corredate da proposta progettuale e gli stessi procedimenti si concludano con esito favorevole, si prescinde dal parere consultivo di cui al comma 12. Dai procedimenti del presente paragrafo sono esentati i beni di cui all'art. 16.

Approvazione dei progetti

12. Gli strumenti urbanistici esecutivi e i progetti edilizi ammessi con modalità diretta sono predisposti secondo i contenuti e le modalità stabilite nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"; ove riguardino interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, sono obbligatoriamente sottoposti, ai fini dell'approvazione o abilitazione, al parere consultivo del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", che si esprime entro 45 giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento, decorsi infruttuosamente i quali si prescinde dal parere medesimo.

13. La richiesta del parere è formulata in seno al procedimento di istruttoria degli strumenti urbanistici esecutivi o delle richieste di permesso di costruire. In caso di Denuncia di inizio attività (DIA), presentata ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 380/2001, il parere consultivo del Comitato, che si esprime con le modalità di cui al comma 12, è richiesto dal soggetto attuatore prima della presentazione della denuncia e, ove acquisito, ne corredata la documentazione.

14. Per le finalità del comma 12, il Comitato è integrato, se già non ne fanno parte, da almeno due esperti di chiara fama in materia di storia e conservazione dei beni architettonici.

15. Il parere del Comitato non deve essere richiesto per i beni inseriti nella Carta per la qualità, per i quali restano ferme le procedure e le competenze previste dall'art. 16; ove il progetto o lo strumento urbanistico esecutivo riguardi un insieme di beni appartenenti alle competenze procedurali di Organi o Enti distinti, i rispettivi pareri devono essere tutti acquisiti, separatamente per il caso della DLA, o tramite conferenza di servizi nei casi di permesso di costruire o di strumento urbanistico esecutivo. In seno alla conferenza di servizi, il Comune è rappresentato esclusivamente dal responsabile del procedimento (o dal suo dirigente), che abbia preventivamente acquisito i pareri – se dovuti – della Soprintendenza comunale e del Comitato di cui al comma 12, fatta salva l'ipotesi di infruttuoso decorso dei termini. **Concorsi di progettazione**

16. Per la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi o dei progetti relativi agli interventi privati diretti di categoria RE2, DR e AMP, ove comportino aumento di SUL, nonché di categoria NE, il Comune ha facoltà di disporre il ricorso a concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal Regolamento dei lavori pubblici; alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi.

17. I concorsi per gli interventi diretti sono disposti dal responsabile del procedimento di rilascio del titolo abilitativo (o dal suo dirigente), su proposta o previo parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", nell'ambito e ad esito della verifica preventiva di cui al comma 6; i concorsi per gli interventi indiretti sono disposti a seguito della presentazione delle proposte di intervento da parte dei soggetti attuatori o su istanza preventiva degli stessi. I concorsi possono essere altresì disposti con deliberazione di Giunta comunale estesa a determinate categorie di beni o di interventi.

18. Nei concorsi di progettazione, si prescinde dal parere di cui al comma 12. Negli stessi concorsi e in caso di ricorso, prescritto o facoltativo, alla modalità di attuazione indiretta, sono consentite, per motivate ragioni di qualità progettuale, deroghe alle prescrizioni particolari stabilite nel comma 3 degli articoli da 26 a 33 e da 38 a 40.

Collaborazione della Soprintendenza statale (*)

19. Nella parte di Città storica interna alle Mura Aureliane - dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità -, le competenze consultive assegnate al "Comitato per la qualità urbana e edilizia", ai sensi dei commi 9, lett. c), e 12, e dell'art. 25, comma 8, sono esercitate dalla Soprintendenza statale per i beni architettonici e per il paesaggio per il Comune di Roma, organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali; in tal caso, il parere consultivo di cui al comma 12 è esteso agli interventi di categoria MS e RC, nonché agli interventi da abilitare tramite DLA, ai sensi del comma 21.

20. Le disposizioni del comma 19 si applicano dall'entrata in vigore del presente PRG. Con la formalizzazione di apposita intesa tra Comune e Ministero per i Beni e le Attività culturali - Direzione regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Lazio, saranno individuate le modalità di collaborazione tra le due amministrazioni e definiti i criteri di valutazione di immobili e progetti, sulla base di quanto indicato nella "Guida per la qualità degli interventi".

21. Ai sensi dell'art. 6, comma 1, del DPR n. 380/2001, nei Tessuti T1, T2, T3, T10, negli Edifici e complessi speciali, nei beni individuati nella Carta per la qualità, gli interventi di categoria MO, se interessano le parti comuni, con rilevanza esterna, delle Unità edilizie, sono soggette a DLA.

Art. 25. Tessuti della Città storica

Definizione

1. Si intendono per Tessuti della Città storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza.

2. I tessuti individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, si articolano in:

T1-Tessuti di origine medievale;

T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria;

T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca;

T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato;

T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;

T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue;

T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;

T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario;

T9-Edifici isolati;

T10-Nuclei storici isolati.

3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24, comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti, come descritti nella parte III dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi": le prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell'elaborato G2, ai sensi dell'art. 2, comma 5.

Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento

4. Le categorie d'intervento di cui all'art. 24, comma 5, lett. c) e d), sono così specificate e applicate:

a) RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; si applica in tutti i Tessuti;

b) RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; si applica nei Tessuti T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9;

c) DR1: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di V_{ft}, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; si applica nei Tessuti T1, T2, T3, T10;

d) DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di V_{ft}, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici ricadenti nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9;

e) DR3: Demolizione, senza ricostruzione, di edifici su cui sono consentiti interventi di categoria DR1 o DR2, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità dei Tessuti;

f) AMP1: Ristrutturazione edilizia o Demolizione e ricostruzione senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, e con aumento una tantum di V_{ft} fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto - con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti) - di edifici ricadenti nei tessuti T4, T6, T7, T8, T9;

g) AMP2: Ampliamento, con aumento di SUL e di V_{ft}, finalizzato al risanamento di edifici ricadenti nei Tessuti T7 e T8, secondo le prescrizioni particolari di tessuto;

h) AMP3: Ampliamento di edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di categoria AMP1 e AMP2, escluso il tessuto T9, con ulteriore aumento di SUL e V_{ft} finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, e fatta salva l'applicazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale.

5. Negli interventi di categoria RC e RE1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.

6. In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari per i Tessuti T1, T2, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti e con i requisiti strutturali dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi". Per gli interventi di frazionamento volti alla creazione di unità residenziali è stabilito un limite minimo di 45 mq di SUL per singola abitazione.

7. Nelle aree libere, non gravate dal vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, sono ammesse le seguenti categorie o tipologie d'intervento:

ANZIO

Via del Cinema, 2/b

Cell. 339.26.73.196

geometracolaceci@gmail.com

pec: antonio.colaceci@geopec.it

- a) NE1: Nuova edificazione su singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, e risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati, fino alla SUL e al V/f preesistenti, o secondo i criteri stabiliti per la categoria AMP3; si applica nei tessuti T1, T2, T4, T5, T10;
- b) NE2: Nuova edificazione, finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani nel tessuto T8;

8. Per le aree libere di pertinenza degli edifici e per quelle non pertinenti diverse dalle aree di cui al comma 7, salvo quanto prescritto nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", le parti a verde esistenti, se di pregio botanico o architettonico, devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono essere realizzate con materiale eco

compatibile. La realizzazione di parcheggi interrati deve prevedere la contestuale sistemazione superficiale a corte, cortile, piazza o giardino e, nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T10, deve essere subordinata al parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui all'art. 24, comma 12.

Modalità di attuazione

9. Gli interventi ammessi nei Tessuti, come specificati nei commi 4, 5 e 7, si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1 e RE2 sono consentiti con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR1, DR2, AMP1, AMP2, sono consentiti con modalità diretta;
- c) sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta; gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, NE2; gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2, estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20%; gli interventi di categoria RE1, se con aumento di SUL, nei Tessuti T1 e T2; gli interventi che comportano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di Parcheggi non pertinenti nel 1° Municipio.

Applicazione degli istituti di perequazione

10. Agli interventi di categoria DR3, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21.

11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria RE, DR e AMP, che ecceda gli incentivi di cui all'art. 21 ridotti della metà, nonché all'intera SUL degli interventi di categoria NE1 e alla SUL privata degli interventi di categoria NE2, si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.

12. In alternativa all'applicazione del comma 11, i soggetti attuatori possono assumere l'obbligo di demolire, anche in altro sito, una SUL pari ad almeno 2/3 di quella soggetta a contributo straordinario; in tal caso, vanno osservate le seguenti condizioni:

- a) la SUL demolita deve riguardare superfetazioni edilizie come definite al punto 6, lett. b), dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", ovvero interi corpi di fabbrica su cui sono consentiti, ai sensi del comma 4, interventi di categoria DR;
- b) le demolizioni devono essere effettuate prioritariamente nello stesso isolato e nello stesso Municipio in cui si realizzano gli interventi principali, e, nel caso di interi corpi di fabbrica, anche nei Tessuti T1, T2, T3 e T4; è vietato il trasferimento di SUL dai Tessuti T4 e T5 ai Tessuti T1, T2 e T3;
- c) l'area di risulta dei corpi di fabbrica demoliti deve essere sistemata ad uso pubblico, secondo le indicazioni contenute nel capitolo "Spazi aperti" dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", e secondo quanto previsto dal comma 8.

13. Al fine di realizzare il parco lineare delle Mura nel relativo ambito di programmazione strategica, il Programma integrato o il Progetto urbano di cui all'art. 64, comma 4, lett. b), possono prevedere, all'interno della fascia di rispetto di m. 50 stabilita dal DM Beni culturali del 3 giugno 1986:

- a) l'integrale demolizione e il trasferimento di edifici con qualsiasi destinazione di PRG, se realizzati dopo il Piano regolatore del 1883 e se privi di valore storico e architettonico; si applicano, in tal caso, gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21;
- b) l'acquisizione pubblica delle aree di risulta degli edifici demoliti e delle aree destinate a Servizi pubblici, mediante la cessione compensativa di cui all'art. 22, e con trasferimento della SUL di compensazione negli ambiti di compensazione di cui all'art. 18.

Destinazioni d'uso

14. Nei tessuti della Città storica, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, limitatamente alle "piccole" e "medie strutture di vendita";
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" (esclusi i motel);
- e) Produttive, limitatamente all'"artigianato produttivo";
- f) Agricole, con esclusione degli "impianti produttivi agro-alimentari";
- g) Parcheggi non pertinenti.

15. Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nei Municipi I e XVII, il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l'ampliamento delle destinazioni a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", a condizione che occupino, prima dell'ampliamento, almeno il 70% della SUL dell'Unità edilizia.

16. Fatto salvo quanto eventualmente indicato nella "Carta per la qualità" e nella "Guida per la qualità degli interventi", le sale cinematografiche possono subire cambi di destinazione d'uso, tra quelli consentiti dalle norme di componente, a condizione che almeno il 50% della SUL preesistente venga destinato ad attività culturali (cinema, teatri, sale concerti, musei, gallerie d'arte, sale espositive, librerie anche multimediali, sale congressi, scuole di danza e musica); in caso di diffusa e perdurante dismissione delle sale cinematografiche, il Comune può promuovere, anche nelle forme del Programma integrato, di cui all'art. 14, iniziative di completa riconversione funzionale delle stesse verso le destinazioni consentite dalle norme di Tessuto. Le sale e i complessi teatrali inseriti nella Carta per la qualità, fino ad eventuale aggiornamento degli elenchi di cui all'art. 16, comma 1, lett. g), sono vincolati al mantenimento dell'attuale destinazione d'uso; sono tuttavia consentite, all'interno di essi e per una quota non eccedente il 20% della SUL, le attività di supporto agli spettacoli (pubblici esercizi, piccole strutture di vendita consono ai luoghi e alle funzioni), non vincolate all'orario delle rappresentazioni e anche con accesso autonomo dai luoghi pubblici.

17. Con successivo provvedimento, da emanare anche ai sensi dell'art. 20 della LR n. 33/1999, il Comune potrà limitare, per motivi di salvaguardia dei caratteri socio-economici, culturali e ambientali di particolare zona della Città storica e della Città consolidata, i cambiamenti di destinazione d'uso o l'insediamento di specifiche attività interne alle destinazioni d'uso di cui all'art. 6, con particolare riguardo agli esercizi commerciali, all'"artigianato produttivo", all'"artigianato di servizio", ai "pubblici esercizi"; con lo stesso provvedimento, il Comune potrà individuare le destinazioni d'uso esistenti di cui incentivare la delocalizzazione o le destinazioni d'uso qualificanti da promuovere, anche avvalendosi del Programma integrato di cui all'art. 14, comma 3, lett. a).

Art. 32. Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto con tipologia a palazzina formati a ridosso e all'esterno della cinta muraria, disegnati sulla base di impianti urbani previsti sia dal Piano regolatore del 1909 e dalle successive varianti tipologiche di sostituzione e di intensificazione della densità fondiaria, sia dal Piano regolatore del 1931 e dalle successive varianti.

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP2, AMP3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) gli interventi di categoria AMP2 sono finalizzati, secondo l'obiettivo specifico di cui alla lett. e) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, alla riqualificazione delle fronti di edifici, in cui balconi e bow-windows occupino una superficie di prospetto, calcolata come prodotto tra la loro lunghezza e l'altezza interpiano, superiore al 70%, e siano in condizioni statiche precarie: in tal caso, attraverso la loro eliminazione totale per un minimo del 50% di superficie calpestabile complessiva, è consentito un incremento della SUL pari alla superficie demolita e la realizzazione del volume di ampliamento all'interno della superficie fondiaria;
- b) gli interventi di categoria RE2 e DR2, finalizzati all'obiettivo specifico di cui alla lett. d) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, devono interessare almeno un intero fronte di isolato ed essere subordinati a un Piano di recupero, o altro strumento urbanistico esecutivo, che definisca la nuova sistemazione urbanistica e

ANZIO

Via del Cinema, 2/b

Cell. 339.26.73.196

geometracolaceci@gmail.com

pec: antonio.colaceci@geopec.it

funzionale; l'altezza dei nuovi corpi di fabbrica su strada non potrà superare m. 5.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni Agricole. La destinazione Parcheggio non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I: eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.

7. INQUADRAMENTO PTPR

Il LOTTO 1 distinto in catasto al foglio 270 - P.lla 184 - sub. 4 ricade:

nella Tav. A24 con i seguenti vincoli:

Sistemi del paesaggio insediativo: **Paesaggio Insediamenti urbani;**

nella Tav. B24 con i seguenti vincoli:

Aree Urbanizzate del PTPR

Di seguito stralcio delle Tav A24 e B24 del PTPR e norme tecniche di attuazione

LEGENDA TAV. A24 - PTPR

Legenda

Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Coste marine, lacuali e corsi d'acqua
Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità
Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi/Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutturali e Servizi
	Aree di Visuale
	Punti di Visuale
	Percorsi panoramici
	Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
	Punti attuatori con valenza paesistica

STRALCIO TAV. A24 PTPR



ANZIO

Via del Cinema, 2/b

Cell. 339.26.73.196

geometracolaceci@gmail.com

pec: antonio.colaceci@geopec.it

LEGENDA TAV. B24 - PTPR

Legenda

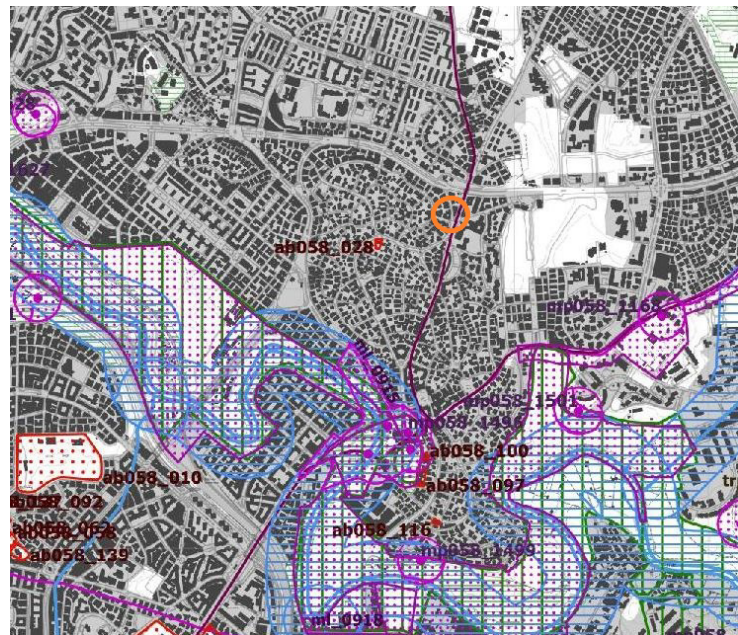
Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co.1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004			
Beni disambig.	ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
	c0058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico e culturale	art. 8 NTA
	cdm58_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
	art. 136, comma 2, lett. a) del D.Lgs. 42/2004 001: nome di STAB dell'area (136 co.1 D.Lgs. 42/2004) 002: numero di registro		

Riconfigurazione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004			
Beni ricognitori di legge	a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
	b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
	c058_001	c) protezione dei fiumi torrenti, corsi d'acqua	art. 36
	d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
	i058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
	g058_001	g) protezione delle aree boscate	art. 39 NTA
	h058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gestite da esso stesso	art. 40
	i058_001	i) protezione delle zone umide	art. 41
	m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
	m058_001	n) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42
m058_001	n) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42	
m058_001	n) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42	
a058_001	si riferiscono alla lettera dell'art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058 codice 0747 dati provincia 001 numero progressivo		

N.B.: le aree indicate nel co. 1 art. 142 D.Lgs. 42/2004 non sono indicate nel presente elaborato

N.B.: le aree indicate nel co. 2 art. 142 D.Lgs. 42/2004 non sono individuate nel presente elaborato

Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. I lett. c) D.Lgs. 42/2004			
Beni ricoperti di piano	tas_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
	cs_001	museamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
	tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45
	rtp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 46
	tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
	tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46 NTA
	tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
	tg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e carso ipogei e relativa fascia di rispetto	art. 48
	ti_001	l. tipo della categoria del bene identitario (S). Futuro progressivo	
		aree urbanizzate del PTPR.	
		limiti comunali	

STRALCIO TAV. B24 PTPR

7.1 *NORMATIVA PTPR*

Articolo 28 Paesaggio degli insediamenti urbani

1. Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. Tali ambiti sono perimetrati dal presente PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 34 comma 8, 35 comma 9, 36 comma 7 e 61 delle presenti norme, già indicate dagli articoli 5 comma 4, 6 comma 5, 7 comma 7, e 31 quinquies della L.R. 24/1998. Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell'Uso del Suolo della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato, in particolare l'insediamento residenziale e l'insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30 per cento, attribuendo, in taluni contesti, in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso una diversa tipologia di paesaggio in relazione al grado di trasformazione del territorio ed alla dispersione dell'edificato, nonché alla presenza di tessuti storici o con particolari qualità naturalistiche o geomorfologiche.

2. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in particolare a: in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi; alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti; alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione; al mantenimento di corridoi verdi interni ai tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

8. INQUADRAMENTO PAI

Non sono state trovate mappe di riferimento idrogeologico riferite all'area del Comune di Roma coinvolta.

ANZIO
Via del Cinema, 2/b
Cell. 339.26.73.196
geometracolaceci@gmail.com
pec: antonio.colaceci@geopec.it

9. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato allegato all'atto di acquisto da parte della MVM TELEFONICA S.R.L., registrato dal Notaio Fabrizio Bissi il 16 febbraio 2018, Reperorio n. 14752, Raccolta n. 9849.

10. CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTI

Nella documentazione disponibile mancano le attestazioni di conformità per gli impianti, tuttavia, ciò non implica che la proprietà non le possieda o ne sia in possesso.

11. ANALISI AMBIENTALE

Non viene formulato alcun giudizio sulla situazione ecologica dell'area, poiché l'analisi ambientale non rientra nell'incarico che mi è stato affidato.

12. STIMA IMMOBILI

L'unità immobiliare sarà valutata esaminando richieste di transazioni di edifici simili, come indicato nella vetrina successiva, al fine di utilizzarle come confronto per quello per cui viene effettuata la valutazione.

Un ulteriore dato disponibile sul mercato, per l'analisi del complesso residenziale, è rappresentato dai valori **OMI**, i quali vengono utilizzati come parametro di riferimento.

Per la valutazione del valore attuale di mercato della proprietà immobiliare, è stato assunto il presupposto che l'immobile venga messo in commercio come un unico lotto, considerando l'attuale situazione tecnico-giuridica, ovvero "così com'è".

13. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI - LOTTO 1**LOTTO 1 - Foglio 270 - P.lla 184 - sub 4**

Il compendio immobiliare è distinto in catasto come segue:

Comune di Roma (RM) - CATASTO URBANO - Viale Adriatico n. 159

Foglio	Mappale	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Consistenza mq/vani	Rendita
270	184	4	3	A4	3,5	551,32

Immobile distinto in catasto al foglio 270, particella 184, sub 4

L'unità sopra è composta da:

ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto e bagno. La superficie calpestabile è di **46,62 metri quadrati**, mentre la superficie coperta è di **66,97 metri quadrati**.

Completa la proprietà, un locale cantina posto al piano seminterrato di **11,12 metri quadrati**.

ANZIO

Via del Cinema, 2/b

Cell. 339.26.73.196

geometracolaceci@gmail.com

pec: antonio.colaceci@geopec.it

In considerazione di quanto esaminato in precedenza, analizzando la natura, le dimensioni e l'uso previsto dell'immobile, oltre alla sua ubicazione, si arriva alla conclusione, fondandosi sui dati provenienti da ricerche di mercato per immobili con caratteristiche e posizioni comparabili e basandosi sui valori OMI di seguito riportati, che il valore di mercato più verosimile, prendendo in conto anche le attuali dinamiche del mercato immobiliare ed adottando il metodo per capitalizzazione dei redditi ed il metodo per costo al metro quadrato sia il seguente:

Dati OMI di riferimento



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/MONTESACRO%20(VIALE%20ADRIATICO)

Codice zona: D11

Microzona: 68

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3100	4400	L	10	14,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2800	4000	L	9,5	13,8	L
Box	Normale	1500	2100	L	8,3	11,8	L
Posti auto coperti	Normale	1100	1600	L	6,8	9,8	L
Posti auto scoperti	Normale	700	1000	L	4,3	6	L
Ville e Villini	Normale	3100	4500	L	9,5	13,8	L

Spazio disponibile per annotazioni:



In riferimento all'immobile oggetto di valutazione, stante la sua natura edilizia e le sue buone condizioni di manutenzione, si applica il valore **OMI di € 3.800,00/mq.**

VETRINA IMMOBILIARE

Appartamento viale Adriatico, Città Giardino, Roma
Roma • Città Giardino • Viale Adriatico

59 Foto • Planimetria • 3 Video

5 locali • 131 m² • 2 bagni • Piano 4 • Ascensore • Balcone

€ 399.500

+55 foto

Bilocale viale Adriatico, Città Giardino, Roma
Roma • Città Giardino • Viale Adriatico

59 Foto • Planimetria • 3 Video

2 locali • 42 m² • 1 bagno • Piano 1 • Ascensore • Balcone

€ 139.000

+9 foto

Trilocale viale adriatico, Città Giardino, Roma
Roma • Città Giardino • Viale Adriatico

59 Foto • Planimetria • 3 Video

3 locali • 128 m² • 1 bagno • Piano 1 • Ascensore

€ 370.000

+12 foto

Bilocale via Lampedusa, Città Giardino, Roma
Roma • Città Giardino • Via Lampedusa

59 Foto • Planimetria • 3 Video

2 locali • 46 m² • 1 bagno • Piano R • No Ascensore • Annesso

€ 299.000

+55 foto

ANZIO

Via del Cinema, 2/b

Cell. 339.26.73.196

geometracolaceci@gmail.com

pec: antonio.colaceci@geopec.it

14. METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La valutazione tramite capitalizzazione dei redditi è un metodo di analisi finanziaria volto a stabilire il valore di mercato di un immobile. Questa operazione consiste nel prendere il reddito annuale da locazione (o il potenziale reddito annuale) e dividerlo per il tasso di capitalizzazione, che può variare in base al tipo di proprietà.

Questo approccio stabilisce che il valore è uguale al rapporto tra "reddito" e "tasso di capitalizzazione". La premessa da cui parte è che "le proprietà immobiliari che generano reddito valgono quanto producono", il che significa che questo valore rappresenta il valore attuale dei redditi futuri che l'immobile è in grado di generare.

Il tasso di capitalizzazione è calcolato attraverso l'analisi del reddito annuale rispetto al valore di mercato della proprietà

Per le abitazioni residenziali, in genere, si trova in un range dal 4,5 al 5,5 % lordo.

La superficie commerciale dell'unità abitativa è esposta di seguito

DESTINAZIONE	SUP. COPERTA	COEFFTE RID.NE	SUP. COMMER.LE
Abitazione	66,97	1.00	66,97
Cantina	11,12	0.30	3,33
TOTALE			MQ 70,30

Lo scrivente, dopo aver effettuato tutte le considerazioni necessarie e i calcoli appropriati e tenendo conto delle buone condizioni dell'immobile, ritiene corretto assegnare al fabbricato soggetto a perizia un valore di locazione desunto dalle tabelle OMI e rivisto in funzione dello stato dell'immobile, ovvero:

Immobile distinto in catasto al foglio 270, particella 184, sub 4 (appartamento int. 6 e cantina)

€/mq x mese 13,00 che moltiplicato per la superficie commerciale di mq 70,30 corrisponde ad €. 913,90 arrotondati ad **€. 1.000,00 mensili** (media di mercato), il che corrisponde a un reddito lordo annuale di **€. 12.000,00**.

Per le spese annuali medie (S) sono stati presi in considerazione:

- Lavori periodici e imprevisti;
- Quota di ammortamento;
- Imposte.

Tali elementi hanno determinato un tasso di deduzione del 25%, quindi il reddito netto annuo è (R-S), vale a dire:

$R = \text{€} 12.000,00$ e $S = 25\% \text{ di } R$; $S = \text{€} 12.000,00 \times 25:100 = \text{€} 3.000,00$;

$R-S = \text{€} 12.000,00 - \text{€} 3.000,00 = \text{€} 9.000,00$ (reddito netto annuale).

Capitalizzazione del reddito netto (R-S): $r = V$, con $r = 4,5\%$ medio (che varia tra il 4,5% e il 5,5%);
 $\text{€} 9.000,00 : 0,045 = \text{€} 200.000,00$.

Pertanto il valore degli immobili si cui sopra, al netto delle opere di bonifica, è pari ad **€. 170.000,00**

(N.B: i dati sono stati ottenuti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, da Immobiliare.it e da ricerche di mercato.)

15. VALUTAZIONE SULLA STIMA COMPLESSIVA PER "VALORI TIPICI" - LOTTO 1

Questo metodo si fonda sulla comparazione e richiede quindi di ottenere una scala di valori per beni simili a quello da valutare, entro cui situare l'oggetto di stima. I prezzi di riferimento devono

ANZIO

Via del Cinema, 2/b

Cell. 339.26.73.196

geometracolaceci@gmail.com

pec: antonio.colaceci@geopec.it

essere sufficientemente numerosi, devono riguardare beni il più possibile somiglianti a quello in esame e, infine, devono essere verificati in tempi vicini alla data di riferimento della valutazione. È essenziale avere una conoscenza dettagliata delle caratteristiche uniche dei beni utilizzati a confronto.

Nel caso specifico, non sembrerebbero esserci barriere concettuali che ostacolino l'utilizzo del metodo sintetico. È importante notare come la creazione pratica di una scala di prezzi adeguata comporti oggettive complicazioni, soprattutto riguardo alla rappresentatività dei campioni di riferimento. Tali complicazioni diventano più rilevanti nel caso analizzato in relazione ai due aspetti, in particolare per quanto riguarda la specificità dell'insieme immobiliare.

Da questo punto di vista, è già stato osservato che il bene in esame rappresenta un insieme di parti elementari che costituiscono un sistema immobiliare chiaramente atipico, per il quale i riferimenti di mercato sono limitati.

Considerando le osservazioni sopra esposte, per la valutazione del valore di mercato del complesso, si è deciso di privilegiare il metodo sintetico-comparativo precedentemente definito come "per valori tipici (unitari)".

Questo approccio, una volta accertati i requisiti di applicabilità, si traduce praticamente in:

a) suddivisione del bene oggetto di valutazione in diverse sezioni omogenee basate su caratteristiche intrinseche e funzionali, normalmente valutate dal mercato - sezioni chiamate "unità tipiche" - che permettono di condurre analisi di mercato distinte e raccogliere rilevanti serie di riferimenti estimali;

b) valutazione economica specifica di ogni "unità tipica" attraverso il confronto con prezzi medi comuni relativi ai parametri più significativi di ciascuna unità;

c) calcolo del valore totale del bene sommando i valori ottenuti per ogni categoria immobiliare.

Il metodo di stima conosciuto come "valori tipici" si basa su due tipologie di dati: quelli tecnici e quelli economici per unità.

I primi, che possono essere rappresentati in base a vari parametri, sono già stati presentati nella tabella di consistenza del patrimonio immobiliare.

I valori di mercato delle diverse "unità tipiche" sono stati verificati tramite accurati confronti effettuati presso uffici pubblici e da esperti nel settore.

Date le specificità del complesso analizzato, sia per le caratteristiche strutturali, la distribuzione e le differenti destinazioni, risulta difficile trovare beni analoghi che siano stati recentemente scambiati, pertanto la valutazione verrà effettuata sulla base delle quotazioni OMI, così come già effettuato per il metodo di capitalizzazione dei redditi, che per l'immobile in questione è pari ad €. 3.800,00/mq.

Pertanto, si ottiene il risultato moltiplicando la superficie commerciale per il costo a metro quadrato :

$$Mq \text{ } 70,30 \times \text{€} \text{ } 3.800,00/mq = \text{€} \text{ } 267.140,00$$

(N.B: i dati sono stati ottenuti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, da Immobiliare.it e da ricerche di mercato.)

Di conseguenza, il valore calcolato utilizzando il metodo di capitalizzazione dei redditi, mediato con la valutazione del valore di mercato più verosimile, fornirà il prezzo di mercato più probabile per la proprietà.

Per cui:

$$\text{Media valori} = \text{€} \text{ } (\text{€} \text{ } 200.000,00 + \text{€} \text{ } 267.140,00) : 2 = \text{€} \text{ } 233.570,00$$

ANZIO

Via del Cinema, 2/b

Cell. 339.26.73.196

geometracolaceci@gmail.com

pec: antonio.colaceci@geopec.it

E' necessario sottolineare che, per motivi di sintesi, non sono inclusi gli approfondimenti dettagliati condotti per stabilire i valori menzionati in precedenza, i quali si basano su dati provenienti da fonti pubbliche.

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata impiegando le misurazioni eseguite sul posto e secondo quanto indicato dalla letteratura di riferimento, come le linee guida fornite dall'Agenzia del Territorio, prendendo in considerazione la loro entità.

16. VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

Sulla base delle valutazioni precedentemente indicate, si arriva alla conclusione che il valore di mercato più verosimile per l'oggetto in questione, **LOTTO 1**, che include un immobile adibito ad appartamento int. 6 piano secondo e cantina posta al piano seminterrato con accesso da Viale Adriatico n. 159, senza alcun onere, come descritto nei paragrafi precedenti è, alla data del 20 novembre 2025, pari a **€. 235.000,00** (duecentotrentacinquemila/00) una cifra arrotondata.

È essenziale precisare che il totale determinato non deve essere visto come un dato fisso, ma piuttosto come un valore obiettivo basato su principi razionali.

Infatti, nel caso in cui vengano eseguite transazioni che riguardano specificamente i beni in fase di valutazione, il prezzo di scambio di questi ultimi potrebbe essere fortemente influenzato dall'interesse particolare degli attori coinvolti, il quale si fonda su valutazioni soggettive che non possono essere misurate oggettivamente.

Alla luce di quanto detto, chi scrive è certo di aver portato a termine in modo efficace e completo il compito affidatogli.

Allegati:

1. estratto di mappa;
2. stralcio PRG e legenda PRG;
3. stralcio PTPR Tav A24-Tav. B24 e legende;
4. visure catastali;
5. planimetria catastale;
6. documentazione fotografica.

Roma li 25/11/2025

Il Tecnico Estimatore
Geom. Antonio Colaceci



ANZIO

Via del Cinema, 2/b

Cell. 339.26.73.196

geometracolaceci@gmail.com

pec: antonio.colaceci@geopec.it

**REGIONE LAZIO
PROVINCIA DI ROMA
COMUNE DI ROMA**

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
n. 492/2024 - TRIBUNALE DI ROMA**

Curatore: Avv. Flaminia CAIAFA
Via Alfredo Fusco n. 104 - Roma)

ALLEGATO 1

**Estratto di mappa Geoportale Cartografico
con delimitazione in rosso delle particelle interessate**

**PROPRIETA':
MVM TELEFONICA S.R.L.**

sede legale: Via del Casale Paoloni, 11
00133 Roma (RM)

Tecnico Valutatore: COLACECI Geom. Antonio

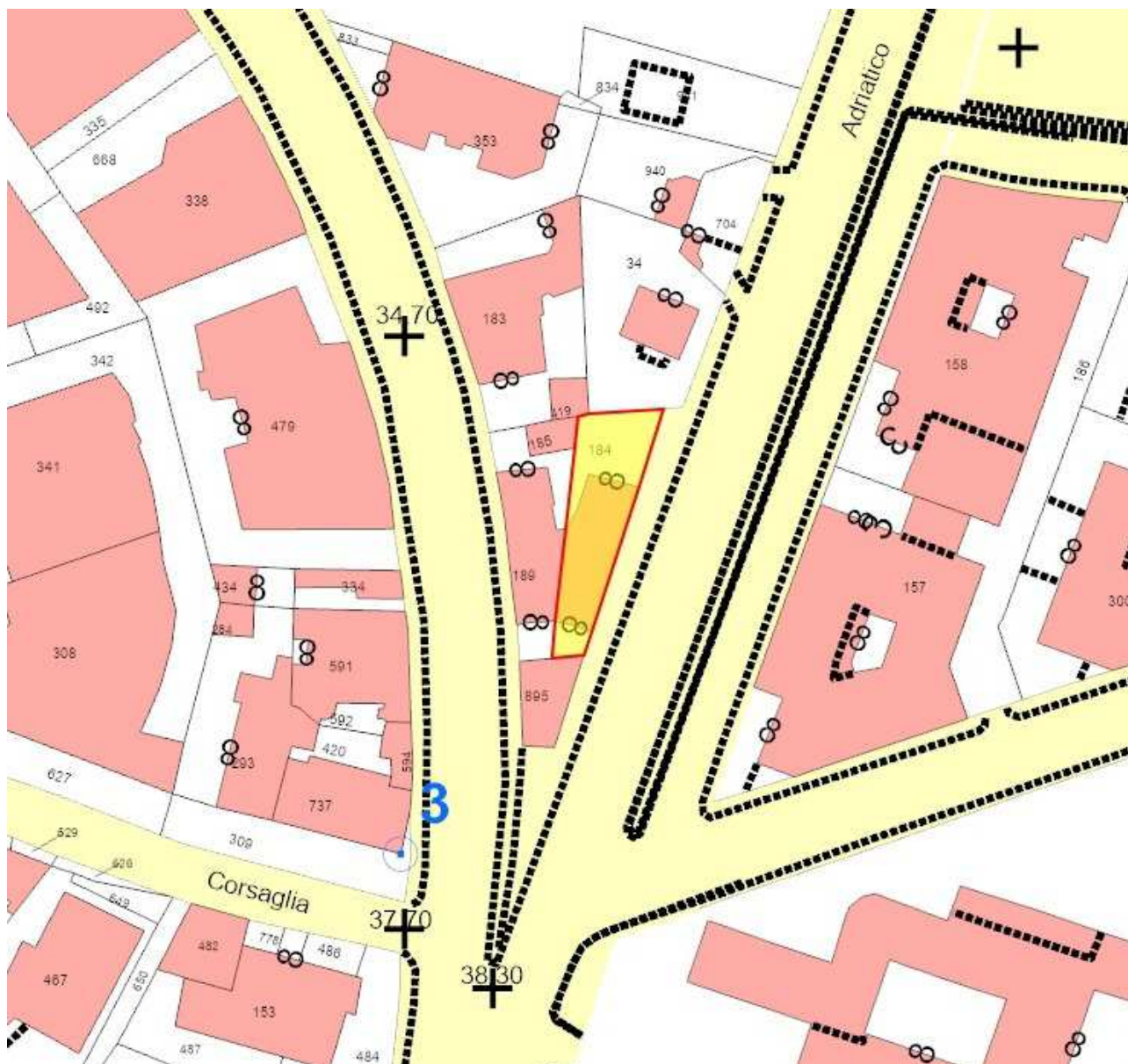


ANZIO

Via del Cinema, 2/b
Cell. 339.26.73.196
geometracolaceci@gmail.com
pec: antonio.colaceci@geopec.it

Comune di Roma (RM) - CATASTO URBANO - Viale Adriatico n. 159

Foglio	Mappale	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Consistenza mq/vani	Rendita
270	184	4	3	A4	3,5	551,32



ANZIO

Via del Cinema, 2/b

Cell. 339.26.73.196

geometracolaceci@gmail.com

pec: antonio.colaceci@geopec.it

**REGIONE LAZIO
PROVINCIA DI ROMA
COMUNE DI ROMA**

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
n. 492/2024 - TRIBUNALE DI ROMA**

Curatore: Avv. Flaminia CAIAFA
Via Alfredo Fusco n. 104 - Roma)

ALLEGATO 2

Stralcio PRG e Legenda prg

**PROPRIETA':
MVM TELEFONICA S.R.L.**

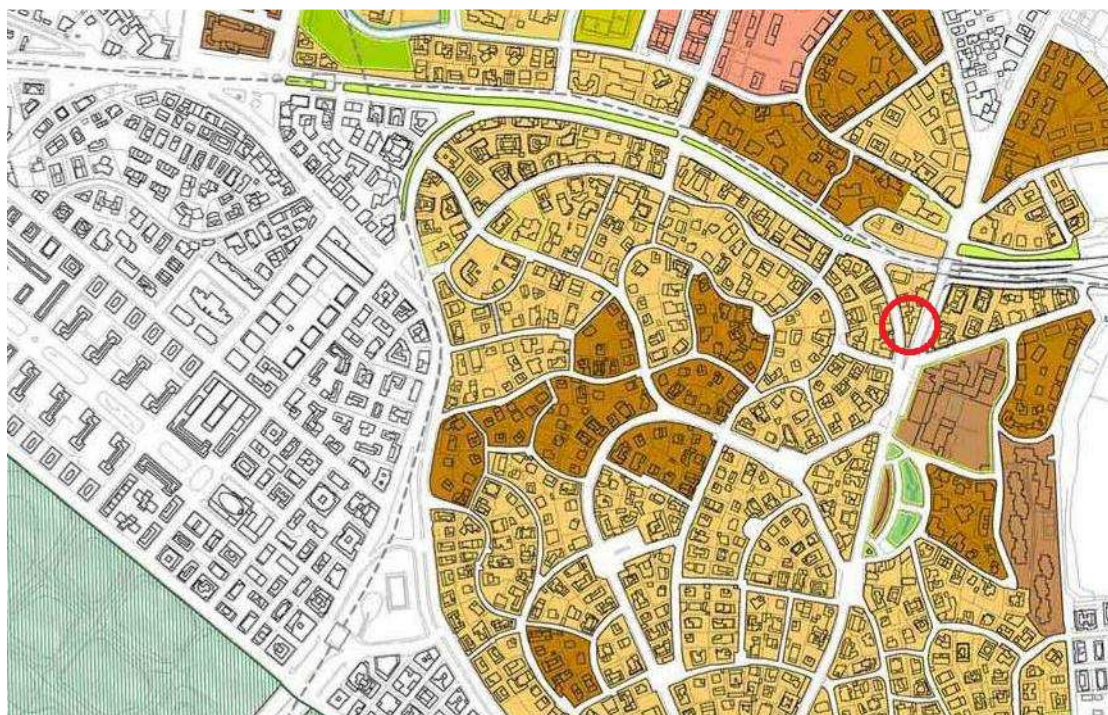
sede legale: Via del Casale Paoloni, 11
00133 Roma (RM)

Tecnico Valutatore: COLACECI Geom. Antonio



ANZIO

Via del Cinema, 2/b
Cell. 339.26.73.196
geometracolaceci@gmail.com
pec: antonio.colaceci@geopec.it



Sistemi e regole

Sistema insediativo	Sistema ambientale
CITTÀ STORICA	ACQUE
Tessuti	Flumi e laghi
- Tessuti di origine medievale - T1 - Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2 - Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3 - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4 - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6 Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7 - Tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno e unitario - T8 - Edifici isolati - T9	PARCHI
Edifici e complessi speciali	Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano
- Centro archeologico monumentale - Capisaldi architettonici e urbani - Ville storiche - Grandi attrezzature e impianti post-unitari - Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale	Sistema dei servizi e delle infrastrutture
Spazi aperti	SERVIZI
- Giardini configurati - Spazi verdi conformati dal costruito - Verde di arredo - Spazi prevalentemente attrezzati per attività sportive e del tempo libero - Verde fluviale a caratterizzazione naturalistica - Spazi verdi privati di valore storico-morfologico e ambientale	- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale - Servizi pubblici di livello urbano - cimiteri - Verde privato attrezzato - Servizi privati
Ambiti di valorizzazione	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ
- Spazi aperti di valore ambientale - Tessuti, edifici e spazi aperti - Are dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali - Ostia Lido	- Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto - Metropolitane - Stazioni - Strade - Nodi di scambio
PROGETTI STRUTTURANTI	INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE
- Centralità urbane e metropolitane - Centralità locali - Spazi pubblici da riqualificare	- Infrastrutture tecnologiche - Confine comunale

ANZIO

Via del Cinema, 2/b

Cell. 339.26.73.196

geometracolaceci@gmail.com

pec: antonio.colaceci@geopec.it

**REGIONE LAZIO
PROVINCIA DI ROMA
COMUNE DI ROMA**

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
n. 492/2024 - TRIBUNALE DI ROMA**

Curatore: Avv. Flaminia CAIAFA
Via Alfredo Fusco n. 104 - Roma)

ALLEGATO 3

**Stralcio Tav. A24 e Tav. B24
Legenda Tav. A24 e Tav. B24**

**PROPRIETA':
MVM TELEFONICA S.R.L.**

sede legale: Via del Casale Paoloni, 11
00133 Roma (RM)

Tecnico Valutatore: COLACECI Geom. Antonio



ANZIO

Via del Cinema, 2/b
Cell. 339.26.73.196
geometracolaceci@gmail.com
pec: antonio.colaceci@geopec.it

PTPR - TAV A24



Legenda

Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Coste marine, lacuali e corsi d'acqua
Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità
Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutture e Servizi
	Aree di Visuale
	Punti di Visuale
	Percorsi panoramici
	Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
	Piani attuativi con valenza paesistica

ANZIO

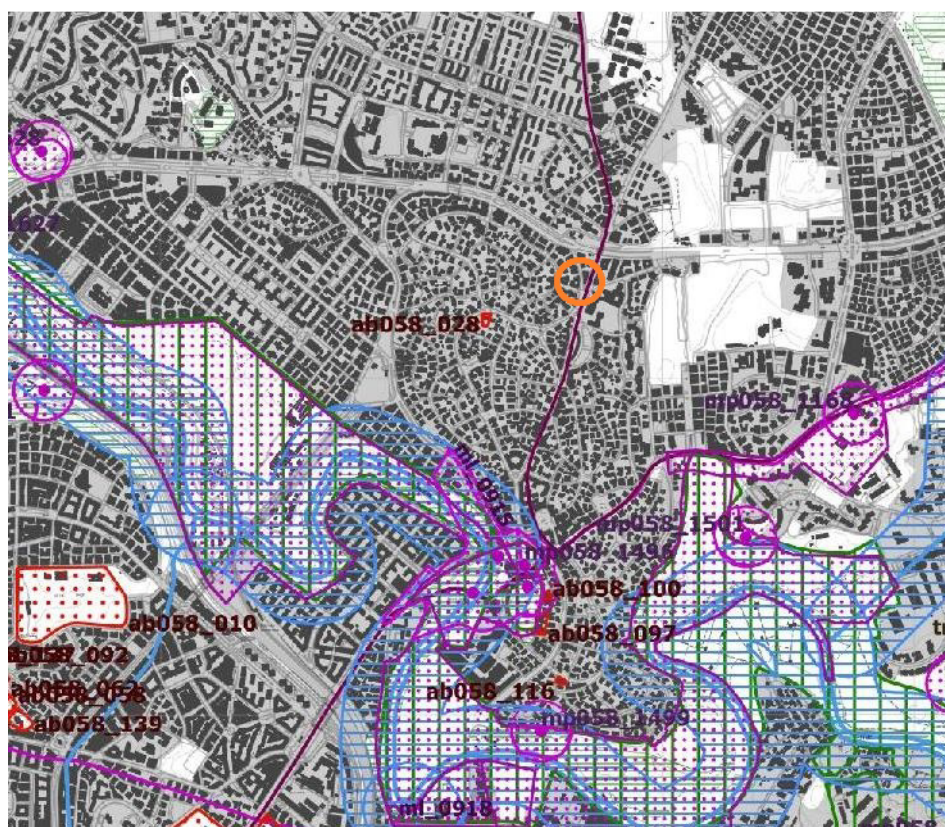
Via del Cinema, 2/b

Cell. 339.26.73.196

geometracolaceci@gmail.com

pec: antonio.colaceci@geopec.it

PTPR - TAV B24



Legenda

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004			
Beni dichiarati	ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali: grotte, ville, parchi e giardini	art. 8 NT
	c058_001	lett. c) e d) beni d'intervento: vaste località con valore storico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NT
	cd058_001	lett. e) d) beni d'intervento: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NT
	ab058_001	co. 1) beni singoli e beni d'intervento: art. 136 co. 1 D.Lgs. 42/2004	art. 8 NT

Ricognizione delle aree tutelate per legge				
art.134 co.lett. b) e art.142 co.D.Lgs.42/2004				
	05S8_001	a) protezione delle fasce costiere marine;	art.34	
	05S8_001	b) protezione delle coste di laghi;	art.35	
	05S8_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua;	art.36	
	05S8_001	d) protezione della montagna sopra quota di 1.200 mt s.l.m.	art.37	
	05S8_001	e) protezione dei parchi e delle riserve naturali;	art.38	
	05S8_001	f) protezione delle zone boschive	art.39 art.17	
	05S8_001	g) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da vincolo	art.40	
	05S8_001	h) protezione delle zone sanitarie	art.41	
	05S8_001	a) protezione delle aree di interesse archeologico	art.42	
	05S8_001	m) protezione ambiti di interesse archeologico	art.42	
	05S8_001	n) protezione punti di interesse archeologici e relative fasce di rispetto	art.42	
	05S8_001	p) protezione delle zone di interesse archeologico e relative fasce di rispetto	art.42	

N.B.: la simbologia del co.3 art.142 D.Lgs.42/2004 non è indicata nel presente inventario

Individuazione del patrimonio identitario regionale			
art. 13.c e f art. c. 104, 47/98			
tra_001	area agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie		art. 43
ra_001	stacchiamenti arborei storici e relativi fasce di rispetto		art. 44
tra_002	borghi dell'architettura rurale		art. 45
ra_003	borghi singoli dell'architettura rurale e relativi fasce di rispetto		art. 45
ra_004	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativi fasce di rispetto		art. 46
ra_005	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativi fasce di rispetto		art. 47
ra_006	condali delle bonifiche agrarie e relativi fasce di rispetto		art. 47
ra_007	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali preesistenti e storici e relativi fasce di rispetto		art. 48

Basi cartografiche di base
 1. foglio del catasto delle bonifiche agrarie
 2. foglio del catasto delle bonifiche agrarie
 3. foglio del catasto delle bonifiche agrarie

aree urbanizzate del PTFR,

fonti comunali

ANZIO

Via del Cinema, 2/b

Cell. 339.26.73.196

geometracolaceci@gmail.com

pec: antonio.colaceci@geopec.it

**REGIONE LAZIO
PROVINCIA DI ROMA
COMUNE DI ROMA**

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
n. 492/2024 - TRIBUNALE DI ROMA**

Curatore: Avv. Flaminia CAIAFA
Via Alfredo Fusco n. 104 - Roma)

ALLEGATO 4

Visura Catastale

**PROPRIETA':
MVM TELEFONICA S.R.L.**

sede legale: Via del Casale Paoloni, 11
00133 Roma (RM)

Tecnico Valutatore: COLACECI Geom. Antonio

ANZIO

Via del Cinema, 2/b
Cell. 339.26.73.196
geometracolaceci@gmail.com
pec: antonio.colaceci@geopec.it



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2025

Data: 04/03/2025 Ora: 10.39.17

Segue

Visura n.: T196721 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 270 Particella: 184 Sub.: 4

INTESTATO

1	MVM TELEFONICA S.R.L. sede in ROMA (RM)	08584851003*	(1) Proprietà 1/1
---	---	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 31/01/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		270	184	4	3		A/4	3	3,5 vani	Totale: 67 m² Totale esuse aree scoperte*: 67 m²	Euro 551,32	Variazione del 26/01/2018 Pratica n. RM0040235 in atti dal 31/01/2018 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 11312.1/2018)
Indirizzo VIALE ADRIATICO n. 159 Interno 6 Piano 2-S1												
Notifica Partita Mod.S8 -												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 270 - Particella 184

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		270	184	4	3		A/4	3	3,5 vani		L. 1.067.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIALE ADRIATICO n. 29-159 Piano ISS - 2												
Notifica Partita 1557393 Mod.S8 -												



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2025

Data: 04/03/2025 Ora: 10.39.17 pag: 2 Segue

Visura n.: T196721 Pag: 2

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/06/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		270	184	4	3		A/4	3	3,5 vani		Euro 0,89 L. 1.715	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/06/1978 in atti dal 01/03/1989 (n. 43952/1978)
Indirizzo VIALE ADRIATICO n. 29-159 Piano ISS - 2												
Notifica Partita 1557393 Mod.S8 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		270	184	4	3		A/4	3	3,5 vani		L. 1.715	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIALE ADRIATICO n. 29 Piano 2												
Notifica Partita 11305 Mod.S8 -												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/02/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MVM TELEFONICA S.R.L. sede in ROMA (RM)	08584851003*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 16/02/2018 Pubblico ufficiale BISSI FABRIZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 14752 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15590.1/2018 Reparto PI di ROMA in atti dal 22/02/2018			

Situazione degli intestati dal 10/01/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PESCETELLI Claudio nato a ROMA (RM) il 21/07/1958	PSCLD58L21H501E*	(1) Proprietà 1/3 Regime: bene personale fino al 16/02/2018
2	PESCETELLI Iolanda nata a ROMA (RM) il 12/02/1956	PSCLND56B52H501F*	(1) Proprietà 1/3 Regime: bene personale fino al 16/02/2018
3	PESCETELLI Stefania nata a ROMA (RM) il 08/04/1966	PSCSFN66D48H501L*	(1) Proprietà 1/3 Regime: bene personale fino al 16/02/2018

ANZIO

Via del Cinema, 2/b

Cell. 339.26.73.196

geometracolaceci@gmail.com

pec: antonio.colaceci@geopec.it

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2025

Data: 04/03/2025 Ora: 10.39.17 Fine
Visura n.: T196721 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/01/2006 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 510 n. 29 registrato in data 08/01/2007 - DICHIARAZIONE DI
SUCCESSIONE Volturna n. 13013.1/2007 - Pratica n. RM0156302 in atti dal 12/02/2007

Situazione degli intestati dal 04/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASALI Fedra nata a CASTELL'AZZARA (GR) il 17/06/1927	CSLFDR27H57C147A*	(1) Proprieta' 6/9 Regime: bene personale fino al 10/01/2006
2	PESCETELLI Claudio nato a ROMA (RM) il 21/07/1958	PSCCLD58L21H501E*	(1) Proprieta' 1/9 Regime: bene personale fino al 10/01/2006
3	PESCETELLI Iolanda nata a ROMA (RM) il 12/02/1956	PSCCLND56B52H501F*	(1) Proprieta' 1/9 Regime: bene personale fino al 10/01/2006
4	PESCETELLI Stefania nata a ROMA (RM) il 08/04/1966	PSCSFN66D48H501L*	(1) Proprieta' 1/9 Regime: bene personale fino al 10/01/2006

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/03/2005 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 444 n. 46 registrato in data 06/03/2006 - DICHIARAZIONE DI
SUCCESSIONE Volturna n. 25482.1/2006 - Pratica n. RM0292208 in atti dal 11/04/2006

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/06/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASALI Fedra nata a CASTELL'AZZARA (GR) il 16/06/1927	CSLFDR27H56C147Y*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 04/03/2005
2	PESCETELLI Giovanni nato a TORRICELLA IN SABINA (RI) il 11/02/1924	PSCGNN24B11L293D*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 04/03/2005

DATI DERIVANTI DA Atto del 07/06/1978 Pubblico ufficiale MIGLIORI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1490 - COMPRAVENDITA Volturna n. 43952.1/1978 - Pratica n. 1051828 in atti dal 31/10/2001

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/06/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASALI FEDRA, sede in CASTELL'AZZARA (GR)		fino al 07/06/1978
2	PESCETELLI Giovanni nato a TORRICELLA IN SABINA (RI) il 11/02/1924	PSCGNN24B11L293D*	fino al 07/06/1978

DATI DERIVANTI DA Atto del 07/06/1978 Pubblico ufficiale DR. INN. MIGLIORI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1490 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione registrato in data 22/06/1978 - Volturna n. 43952/1978 in
atti dal 01/03/1989

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BIGNAMI Anna : Fu Amico Mariata Petrucci		fino al 07/06/1978

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



ANZIO

Via del Cinema, 2/b

Cell. 339.26.73.196

geometracolaceci@gmail.com

pec: antonio.colaceci@geopec.it

**REGIONE LAZIO
PROVINCIA DI ROMA
COMUNE DI ROMA**

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
n. 492/2024 - TRIBUNALE DI ROMA**

Curatore: Avv. Flaminia CAIAFA
Via Alfredo Fusco n. 104 - Roma)

ALLEGATO 5

Planimetria Catastale

**PROPRIETA':
MVM TELEFONICA S.R.L.**

sede legale: Via del Casale Paoloni, 11
00133 Roma (RM)

Tecnico Valutatore: COLACECI Geom. Antonio

ANZIO

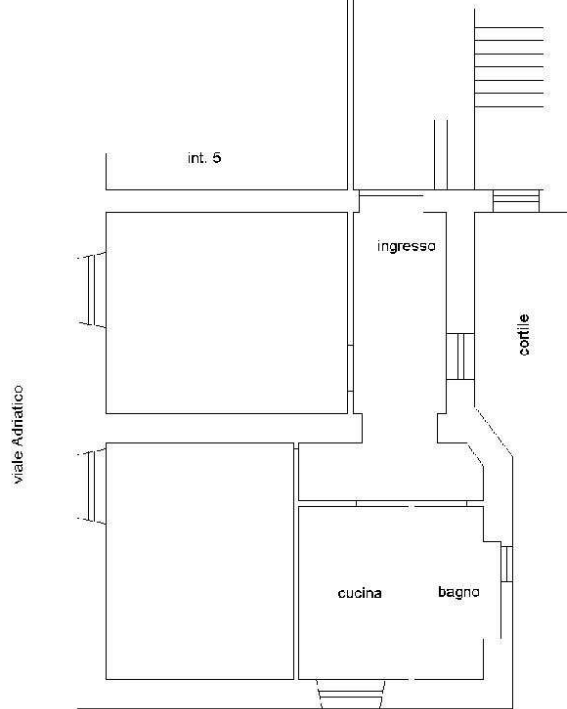
Via del Cinema, 2/b
Cell. 339.26.73.196
geometracolaceci@gmail.com
pec: antonio.colaceci@geopec.it



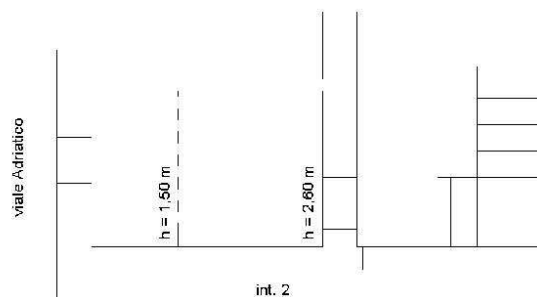
Data: 04/03/2025 - n. T219639 - Richiedente: CLCNTN67T18F880U

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0040235 del 31/01/2018	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	Viale Adriatico	civ. 159
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 270 Particella: 184 Subalterno: 4	
Compilata da: Rulli Maurizio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma		N. 07210
Scheda n. 1	Scala 1:100	

Piano secondo - interno 6
h = 3,10 m
abitazione



Piano seminterrato - cantina



Ultima planimetria in atti

Data: 04/03/2025 - n. T219639 - Richiedente: CLCNTN67T18F880U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 270 - Particella 184 - Subalterno 4 >
VIALE ADRIATICO n. 159 Interno 6 Piano 2-SI

ANZIO

Via del Cinema, 2/b

Cell. 339.26.73.196

geometracolaceci@gmail.com

pec: antonio.colaceci@geopec.it



**REGIONE LAZIO
PROVINCIA DI ROMA
COMUNE DI ROMA**

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
n. 492/2024 - TRIBUNALE DI ROMA**

Curatore: Avv. Flaminia CAIAFA
Via Alfredo Fusco n. 104 - Roma)

ALLEGATO 6

Documentazione Fotografica

**PROPRIETA':
MVM TELEFONICA S.R.L.**

sede legale: Via del Casale Paoloni, 11
00133 Roma (RM)

Tecnico Valutatore: COLACECI Geom. Antonio



ANZIO

Via del Cinema, 2/b
Cell. 339.26.73.196
geometracolaceci@gmail.com
pec: antonio.colaceci@geopec.it



ANZIO

Via del Cinema, 2/b

Cell. 339.26.73.196

geometracolaceci@gmail.com

pec: antonio.colaceci@geopec.it



ANZIO

Via del Cinema, 2/b

Cell. 339.26.73.196

geometracolaceci@gmail.com

pec: antonio.colaceci@geopec.it

ANZIO

Via del Cinema, 2/b

Cell. 339.26.73.196

geometracolaceci@gmail.com

pec: antonio.colaceci@geopec.it