COMUNE DI ROMA MUNICIPIO XI (ARVALIA - PORTUENSE)
PROVINCIA DI ROMA

ROMA CAPITALE – 1 GIU. 2016 – DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA – Prot. n. QI 102624

PIANO DI RECUPERO
(ai sensi della legge 457/78)

AMBITO DI VALORIZZAZIONE B-12
VIA MENGARINI, VIA TAJANI, VIA BELLUZZO - ROMA

m28|studio

PROPONENTE:
E.C.G. Costruzioni s.r.l.
INDIRIZZO
VIA G. B. GRASSI, 19 / D
CATANIA CT 95124

PROGETTISTI INCARICATI:
Arch. Fabio Martellino
Arch. Vincenzo Paolini
Arch. Carlo Antonio Fayer
GRUPPO PROGETTAZIONE
Arch. Eduardo Canhoto
Arch. Valentina Di Giovanni
Arch. Giulia Carriere
Arch. Stefano Foglietti
Arch. Sandro Paglia

3 PIAZZA DI S.APOLLONIA [TRASTEVERE] 00153 ROMA | T.F.+39.06.58.000.89 T. +39.06.45.478.205 | MAIL@M28STUDIO.IT WWW.M28STUDIO.IT

SCALA 1:1.000

PLANIMETRIA CATASTALE E RIPARTIZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

TAVOLA 06

REV. DATA:
0 22/09/2009
1 13/06/2011
2 07/03/2013

Legenda

Confine ambito di valorizzazione B12 - via Mengarini, via Tajani, via Belluzzo
ST catastale totale: 110.438,00 mq
Imponibile ICI e Catastale totale: € 293.072,69

Confine proprietà E.C.G. Costruzioni s.r.l.

Aree di cui dispone il proponente, E.C.G. Costruzioni s.r.l.

Aree di cui il proponente, E.C.G. Costruzioni s.r.l. ha acquisito i diritti edificatori

Aree di proprietà di terzi

Aree già impegnate da viabilità pubblica e dal tracciato della ferrovia

Resoconto delle Ditte, rendite e delle superfici catastali
INTERO AMBITO B12

Resoconto delle Ditte, rendite e delle superfici catastali - riferito all'INTERO AMBITO B12

foglio	part sub.	catasto	qualità classe	categoria	sup. catastale	consistenza	cubatura	rendita	dominicale	agrario	imponibile
Proprietà Istituto Pio sotto l'invocazione e patrocinio della Vergine SS: Immacolata fondata da Pio IX nelle vigne fuori Porta Portese in Vocabolo Santa Passera											
795	1194	terreni	seminativo 2	-	110,00	-	-	2,01	1,36	0,65	127,50
799	7	terreni	pascolo arb 2	-	240,00	-	-	0,54	0,37	0,21	34,69
	12	terreni	pasc cspugl 2	-	190,00	-	-	0,26	0,17	0,09	15,94
	279	terreni	fu d'accert	-	1.130,00	-	-	-	-	-	-
	280	terreni	fu d'accert	-	570,00	-	-	-	-	-	-
	281	terreni	fu d'accert	-	24,00	-	-	-	-	-	-
	282	terreni	orto irriguo 2	-	1.550,00	-	-	97,67	71,25	26,42	6.679,69
	283	terreni	fu d'accert	-	54,00	-	-	-	-	-	-
	284	terreni	orto irriguo 2	-	525,00	-	-	33,08	24,13	8,95	2.262,19
	285	terreni	fu d'accert	-	430,00	-	-	-	-	-	-
	286	terreni	orto irriguo 2	-	1.720,00	-	-	108,37	79,06	29,31	7.411,88
	288	terreni	orto irriguo 2	-	640,00	-	-	40,33	29,42	10,91	2.758,13
	289	terreni	orto irriguo 2	-	2.120,00	-	-	133,58	97,45	36,13	9.135,94
	291	terreni	orto irriguo 2	-	1.763,00	-	-	111,09	81,04	30,05	7.597,50
	292	terreni	fu d'accert	-	87,00	-	-	-	-	-	-
	293	terreni	orto irriguo 2	-	1.370,00	-	-	86,32	62,97	23,35	5.903,44
	300	terreni	seminativo 2	-	25,00	-	-	0,46	0,31	0,15	29,06
	329	terreni	orto irriguo 2	-	13.091,00	-	-	824,82	601,72	223,11	56.411,25
	331	terreni	orto irriguo 2	-	15,00	-	-	0,95	0,69	0,26	64,69
	332	terreni	orto irriguo 2	-	10.228,00	-	-	643,92	469,60	174,32	44.025,00
	339	terreni	seminativo 2	-	2.745,00	-	-	50,18	33,88	16,30	3.176,25
	411	terreni	vigneto 2	-	991,00	-	-	37,87	29,94	7,93	2.806,88
	413	terreni	orto irriguo 2	-	2.235,00	-	-	140,82	102,73	38,09	9.630,94
	415	terreni	orto irriguo 2	-	496,00	-	-	19,85	13,32	6,53	1.248,75
	417	terreni	semin irrig 2	-	4.333,00	-	-	144,11	107,19	36,92	10.049,06
					46.682,00	-	-	2.476,23	1.806,60	669,68	169.368,75
Pio Istituto Vigna pia Chiesa Parrocchiale della Sacra Famiglia											
799	5	terreni	ente urbano	-	2.670,00	-	-	-	-	-	-
	5 graffata con: 50-281 a 289-292-293-391	fabbricati		B/1	-	8.597,00	39.210,00	30.375,59	-	-	30.375,59
	50	terreni	ente urbano	-	860,00	-	-	-	-	-	-
	4	fabbricati		B/7	-	2.760,00	-	1.225,85	-	-	1.225,85
	287	terreni	orto irriguo 2	-	1.640,00	-	-	103,33	75,38	27,95	103,33
					5.170,00	11.357,00	39.210,00	31.704,77	75,38	27,95	31.704,77
E.C.G. Costruzioni s.r.l.											
795	307	terreni	seminativo 2	-	600,00	-	-	11,00	7,44	3,56	697,50
	1193	terreni	seminativo 2	-	122,00	-	-	2,23	1,51	0,72	141,56
799	410	terreni	vigneto 2	-	7.672,00	-	-	293,20	231,79	61,41	21.730,31
	412	terreni	orto irriguo 2	-	2.765,00	-	-	174,21	127,09	47,12	11.914,69
	414	terreni	frutteto 2	-	2.212,00	-	-	88,53	59,40	29,13	5.568,75
	416	terreni	semin irrig 2	-	1.185,00	-	-	39,41	29,31	10,10	2.747,81
					14.556,00	-	-	608,58	456,54	152,04	42.800,63
Sig. Carlo Allegri - (donazione alla Pontificia Opera per la Preservazione della Fede e la provvista di nuove Chiese in Roma)											
798	72	terreni	seminativo 1	-	4.500,00	-	-	96,45	67,40	29,05	6.318,75
	73	terreni	pascolo arb 1	-	4.462,00	-	-	13,83	9,22	4,61	864,38
					8.962,00	-	-	110,28	76,62	33,66	7.183,13
Unione Naz. Ital. Trasp. Ammalati a Lourdes e santuari Intern. (UNITALSI)											
799	5, sub 501	fabbricati	-	C/2	504,00	410,00	-	1.334,01	-	-	1.334,01
					504,00	410,00	-	1.334,01	-	-	1.334,01
Proprietà Istituto Pio sotto l'invocazione e patrocinio della Vergine SS: Immacolata fondata da Pio IX nelle vigne fuori Porta Portese in Vocabolo Santa Passera (*)											
799	341 (*)	terreni	seminativo 2	-	2.160,00	-	-	39,49	26,66	12,83	2.499,38
					2.160,00	-	-	39,49	26,66	12,83	2.499,38
(*) particella assunta quale dell'Amministrazione Capitolina in forza dell'asilo nido pubblico											
Marseglia S.p.A.											
795	303	terreni	ente urbano	strada pubbl.	510,00	-	-	-	-	-	-
	1189	terreni	ente urbano	strada pubbl.	310,00	-	-	-	-	-	-
799	210	terreni	vigneto 2	strada pubbl.	152,00	-	-	-	-	-	-
	212	terreni	frutteto	strada pubbl.	238,00	-	-	-	-	-	-
					1.210,00	-	-	-	-	-	-
Istituto Naz. Di Previdenza per i Dirigenti di Aziende											
798	858	terreni	seminativo 1	strada pubbl.	660,00	-	-	-	-	-	-
					660,00	-	-	-	-	-	-
Ferrovie dello Stato - infrastruttura di trasporto pubblico in sede propria											
799	14	terreni	ferrovia	-	12.920,00	-	-	-	-	-	-
	17	terreni	ente urbano	-	332,00	-	-	-	-	-	-
	17,34, sub 502	fabbricati	-	A/4	-	77,00	-	-	-	-	-
	17, sub 503	fabbricati	-	A/4	-	77,00	-	-	-	-	-
	34	terreni	ente urbano	-	8,00	-	-	-	-	-	-
	295	terreni	fu d'accert	-	60,00	-	-	-	-	-	-
		terreni	ente urbano	-	461,00		-	-	-	-	-
					13.781,00	154,00	-	-	-	-	-
Sig. Vincenzo Ciofero - Sig.ra Giuliana Tegliai											
799	213	terreni	frutteto 2	-	582,00	-	-	23,29	15,63	7,66	1.465,31
					582,00	-	-	23,29	15,63	7,66	1.465,31
S.r.l. Edilizia Residenziale Edil RE											
799	249	terreni	semin irrig 2	strada pubbl.	1.650,00	-	-	54,88	40,82	14,06	-
					1.650,00	-	-	54,88	40,82	14,06	-
S.p.A. Betinia											
799	215	terreni	semin irrig 2	strada pubbl.	1.700,00	-	-	56,55	42,06	14,49	-
					1.700,00	-	-	56,55	42,06	14,49	-
Sig. Franco Peretta											
799	326	terreni	frutteto 2	-	182,00	-	-	7,29	4,89	2,40	458,44
	328	terreni	semin irrig 2	-	1.352,00	-	-	44,97	33,45	11,52	3.135,94
					1.534,00	-	-	52,26	38,34	13,92	3.594,38
Sig.ra Maria Luisa Ceccucci - Sig.ra Cesarina Ceccucci											
799	330	terreni	orto irrig 2	-	580,00	-	-	36,54	26,66	9,88	2.499,38
	336	terreni	orto irrig 2	-	2.530,00	-	-	169,28	116,16	43,12	10.890,00
	337	terreni	orto irrig 2	-	2.485,00	-	-	156,44	114,09	42,35	10.695,94
	338	terreni	ente urbano	-	71,00	-	-	-	-	-	-
	338	fabbricati		C/2	-	60,00	-	316,07	-	-	316,07
	340	terreni	seminativo 2	-	915,00	-	-	16,72	11,29	5,43	1.058,44
	342	terreni	seminativo 3	-	1.580,00	-	-	28,88	19,50	9,38	1.828,13
					8.161,00	60,00	-	713,93	287,70	110,16	27.287,95
Sig.Michelangelo Di Tardo - Berisha Petrit											
799	334	terreni	ente urbano		197,00						
	334 sub 501	fabbricati		C/2		176,00	-	672,63	-	-	672,63
	418	terreni	ente urbano		1.739,00						
	418 sub 1	fabbricati									
	419	terreni	ente urbano		99,00						
	419 sub 1	fabbricati		C/2		69,00		263,70			263,70
	419 sub 2 graffata con la 418 sub 2	fabbricati		C/2		38,00		170,74			170,74
	420	terreni	ente urbano		31,00						
	420	fabbricati		C/2		28,00		147,50			147,50
	421	terreni	ente urbano		12,00						
	421	fabbricati		C/2		10,00		61,46			61,46
					2.078,00	321,00	-	1.316,03	-	-	1.316,03
Zaki Imam - Di Pietrantonio Luca (ex Sig. loreto ranalletta)											
799	424	terreni	orto irrig 2	-	961,00	-	-	60,50	44,12	16,38	4.136,25
	425	fabbricati		C/2		45,00		202,19			202,19
	425	terreni	ente urbano		46,00						
	426	fabbricati		C/2		40,00		179,93			179,93
	426	terreni	ente urbano		41,00						
					1.048,00	85,00	-	442,62	44,12	16,38	4.518,37
TOTALE superfici e rendite					110.438,00	12.387,00	39.210,00	7.077,23	2.800,93	1.045,94	293.072,69

Resoconto degli imponibili e delle aree per singola ditta catastale
INTERO AMBITO B12

Resoconto degli imponibili e delle aree per singola ditta - INTERO AMBITO B12

Aree di cui dispone E.C.G. Costruzioni S.R.L. (3)	superficie catastale (mq)	superficie esistente (mq)	imponibile	percentuale dell'intero ambito
Proprietà Istituto Pio sotto l'invocazione e patrocinio della Vergine SS: Immacolata fondata da Pio IX nelle vigne fuori Porta Portese in	46.682,00	-	169.368,75	57,79%
Pio Istituto Vigna pia Chiesa Parrocchiale della Sacra Famiglia	5.170,00	11.357	31.704,77	10,82%
E.C.G. Costruzioni s.r.l.	14.556,00	-	42.800,63	14,60%
Sig. Carlo Allegri - (donazione alla Pontificia Opera per la Preservazione della Fede e la provvista di nuove Chiese in Roma)	8.962,00	-	7.183,13	2,45%
Unione Naz. Itali. Trasp. Ammalati a Lourdes e santuari Intern. (UNITALSI)	504,00	410	1.334,01	0,46%
Sig.Michelangelo Di Tardo - Berisha Petrit	2.078,00	321	1.316,03	0,45%
Sig.ri Zaki - Di Pietrantonio	1.048,00	85	4.518,37	1,54%
	79.000,00	12.173	258.225,68	88,11%
Aree di proprietà di terzi				
Sig. Vincenzo Ciofero - Sig.ra Giuliana Tegliai	582,00	0	1.465,31	0,50%
Sig. Franco Peretta	1.534,00	0	3.594,38	1,23%
Proprietà Istituto Pio sotto l'invocazione e patrocinio della Vergine SS: Immacolata fondata da Pio IX nelle vigne fuori Porta Portese in Vocabolo Santa Passera (1)	2.160,00	0	2.499,38	0,85%
Sig.ra Maria Luisa Ceccucci - Sig.ra Cesarina Ceccucci (2)	8.161,00	60	27.287,95	9,31%
	12.437,00	60	34.847,01	11,89%
Infrastrutture trasporto pubblico				
Marseglia S.p.A.	1.210,00	-		
Istituto Naz. Di Previdenza per i Dirigenti di	660,00	-		
Ferrovie dello Stato	13.781,00	0	-	
S.r.l. Edilizia Residenziale Edil RE	1.650,00	-		
S.p.A. Betinia	1.700,00	-		
	19.001,00	0	-	0,00%
Totale	110.438,00	12.233	293.072,69	100%

Ripartizione SUL aggiuntiva in base alle superfici territoriali
INTERO AMBITO B12

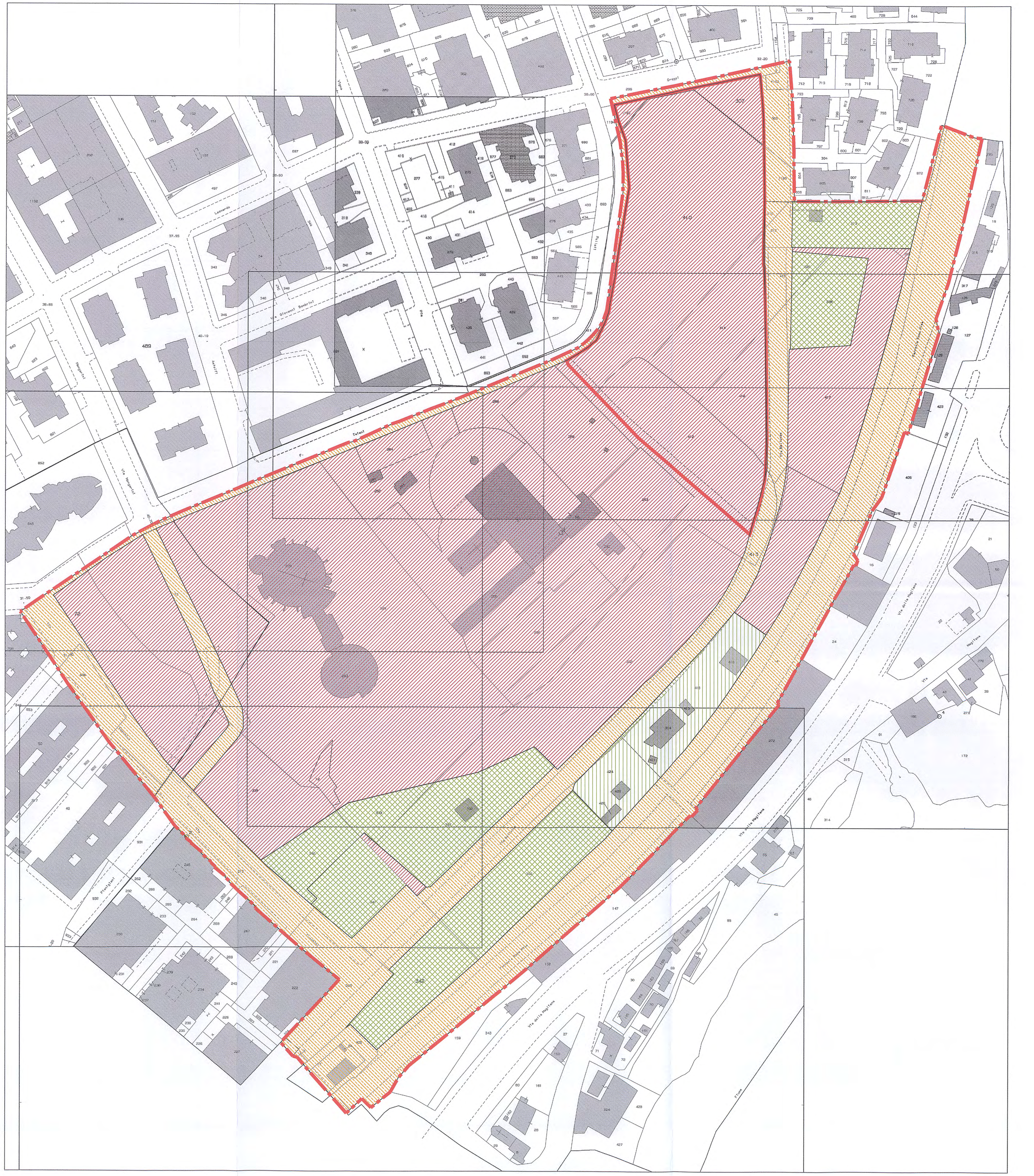
Ripartizione SUL aggiuntiva in base alle superfici territoriali - INTERO AMBITO B12

Diritti edificatori di cui dispone E.C.G. Costruzioni S.R.L. (3)	superficie catastale (mq)	percentuale dell'intero ambito	SUL aggiuntiva
Proprietà Istituto Pio sotto l'invocazione e patrocinio della Vergine SS: Immacolata fondata da Pio IX nelle vigne fuori Porta Portese in Vocabolo Santa Passera	46.682,00	51,05%	2552,69
Pio Istituto Vigna pia Chiesa Parrocchiale della Sacra Famiglia	5.170,00	5,65%	282,71
E.C.G. Costruzioni s.r.l.	14.556,00	15,92%	795,96
Sig. Carlo Allegri - (donazione alla Pontificia Opera per la Preservazione della Fede e la provvista di nuove Chiese in Roma)	8.962,00	9,80%	490,06
Unione Naz. Itali. Trasp. Ammalati a Lourdes e santuari Intern. (UNITALSI)	504,00	0,55%	27,56
Sig.Michelangelo Di Tardo - Berisha Petrit	2.078,00	2,27%	113,63
Sig.ri Zaki - Di Pietrantonio	1.048,00	1,15%	57,31
	79.000,00	86,40%	4319,91
Diritti edificatori proprietà di terzi			
Sig. Vincenzo Ciofero - Sig.ra Giuliana Tegliai	582,00	0,64%	31,83
Sig. Franco Peretta	1.534,00	1,68%	83,88
Proprietà Istituto Pio sotto l'invocazione e patrocinio della Vergine SS: Immacolata fondata da Pio IX nelle vigne fuori Porta Portese in Vocabolo Santa Passera (1)	2.160,00	2,36%	118,11
Sig.ra Maria Luisa Ceccucci - Sig.ra Cesarina Ceccucci (2)	8.161,00	8,93%	446,26
	12.437,00	13,60%	680,09
Totale	91.437,00	100%	5.000,00

Note

(1) La particella 341 del foglio 799, seppur catastalmente risulti intestata all'Istituto Vigna Pia, vista la presenza di un Asilo Nido pubblico, salvo ulteriori verifiche, si è ritenuto opportuno considerare l'edificabilità aggiuntiva sviluppata dalla relativa superficie catastale (2.160 mq) ed ammontante ad una SUL pari a 118 mq, in capo all'Amministrazione capitolina

(2) I diritti edificatori relativi alle particelle 330, 336, 337, 338, 340, 342 del Foglio 799 intestate Maria Luisa Ceccucci e Cesarina Ceccucci, sono vincolati con atto notariale di promessa di vendita e mandato irrevocabile (registrato il 12/07/2012 al n. 21044, trascritto a Roma 1 il 13/07/2012 - R.G. 73590 - R.P. 54140) dalla ECG Costruzioni srl. alle suddette particelle corrisponde una superficie catastale di 8.160 mq ed un diritto edificatorio di 446,26 mq

(3) Le particelle 12, 279, 280 e 329 del foglio 799, e 72 e 73 del foglio 798 risultano ad oggi intestati alla ditta catastale rispettivamente dell'Ist. Vigna Pia e Sig. Allegri. Tuttavia, da ulteriori accertamenti svolti in sede di acuqisto dei diritti edificatori, risultano a tutti gli effetti proprietà del Vicariato di Roma ovvero della Pontificia Opera della Preservazione della Fede e la Provvista di Nuove Chiese in Roma a cui sono pervenuti attraverso atti di donazione. Conseguentemente tutti diritti edificatori afferenti alle suddette particelle sono assegnati alla società proponente E.C.G. Costruzioni srl, in quanto costituiscono parte integrante dell'atto di acquisito che la stessa ha stipulato con l'Istituo Vigna Pia.

I diritti edificatori relativi alle particelle 334,418,419,420,421 del Foglio 799 intestate Michelangelo Di Tardo-Berisha Petrit, nonchè delle Particelle 425, 425 e 426 del Foglio 799 intestate Zaki Iman - Di Pietrantonio Luca (ex Ranalletta), sono stati acquistati dalla ECG Costruzioni srl con giusti atti di compravendita registrati e trascritti.