

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giansanti Valter, nell'Esecuzione Immobiliare 755/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 755/2022 del R.G.E.....	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.188,00	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	34

In data 09/11/2022, il sottoscritto Arch. Giansanti Valter, email arch.giansanti@gmail.com, PEC v.giansanti@pec.archrm.it, Tel. 335 6069145, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manfredonia 45, piano T

DESCRIZIONE

Immobile ad uso abitativo, A/4 ex C/1, posto al piano seminterrato, con accesso dal cortile del fabbricato, composto da soggiorno con angolo cottura, stanza e bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/10/2023.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manfredonia 45, piano seminterrato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Appartamento posto al piano seminterrato confinante con cortile Via Manfredonia 41, cortile Via Manfredonia 45, locale scantinato scala H, locale scantinato scala G, vano scala, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	3,29 m	S1
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1988 al 18/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 646, Part. 75, Sub. 5, Zc. 5 Categoria C1 Cl.5 Superficie catastale 24 mq Piano T
Dal 18/10/1996 al 14/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 646, Part. 75, Sub. 5, Zc. 5 Categoria C1 Cl.5 Rendita € 881,28 Piano T
Dal 14/12/2001 al 14/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 646, Part. 75, Sub. 5, Zc. 5 Categoria C1 Cl.5 Rendita € 881,28 Piano T
Dal 14/12/2001 al 22/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 646, Part. 75, Sub. 5, Zc. 5 Categoria C1 Cl.5 Rendita € 881,28 Piano T
Dal 22/01/2008 al 06/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 646, Part. 75, Sub. 5, Zc. 5 Categoria C1 Cl.5 Piano T Graffato 881,28
Dal 06/04/2016 al 14/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 646, Part. 75, Sub. 5, Zc. 5 Categoria C1 Cl.5 Rendita € 881,28 Piano T
Dal 04/12/2016 al 27/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 646, Part. 75, Sub. 501, Zc. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani

		Rendita € 316,33 Piano T
Dal 27/06/2017 al 27/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 646, Part. 75, Sub. 501, Zc. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 316,33 Piano T

Il titolare catastale corrisponde al reale esecutato.

Cronologia della situazione dell'unità immobiliare.

- 01/01/1992 Variazione quadro tariffario.
- 09/01/2008 Variazione pratica n. RM0025897 in atti dal 09/01/2008 Esatta Rappresentazione Grafica (n. 1898. 1/2008).
- 09/01/2009 Variazione nel Classamento pratica n. RM0022177 (n. 1084. 1/2009).
- 09/11/2015 Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 14/12/2016 Variazione pratica n. RM0785873 in atti dal 16/12/2016 Variazione di Toponomastica - VDE da C1 ad Abitazione (n. 262638. 1/2016).
- 07/12/2017 Variazione nel Classamento pratica n. RM0594882 (n.129142. 1/2017).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	646	75	501	5	A4	2	2,5 vani		316,33 €		

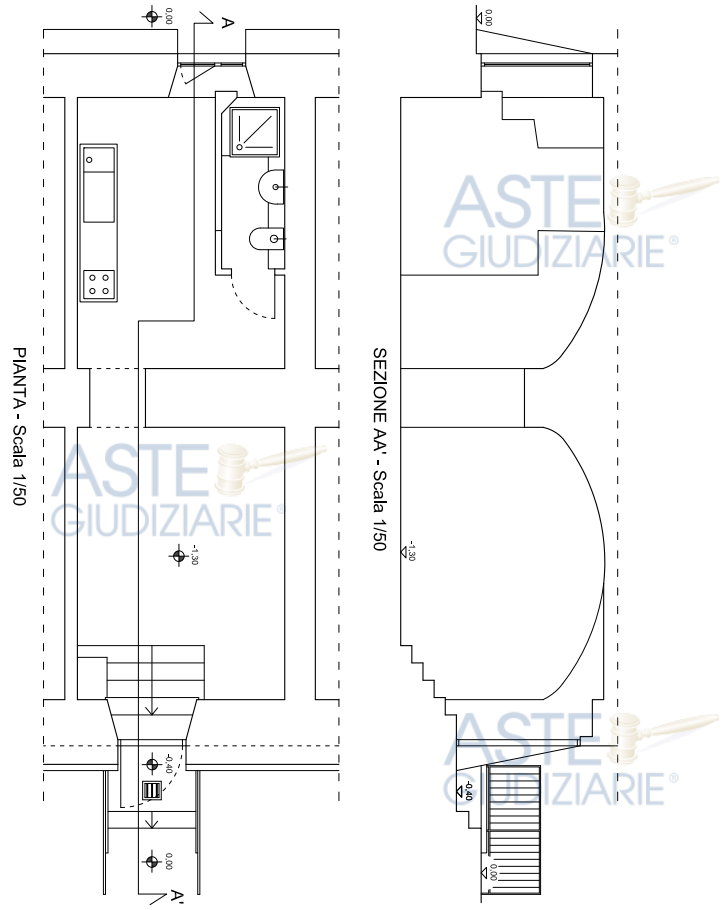
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale non sono riportati i gradini esistenti all'interno dell'immobile che portano la quota del pavimento a ml - 1,30 dalla quota esterna.

Il WC è raffigurato privo di apertura nella parete di fondo mentre ne presenta in prossimità della finestratura esterna.

Nella planimetria è riportato il distacco su Via Manfredonia prospiciente il vano d'entrata mentre in realtà è posizionato sul lato sx della planimetria stessa.



PRECISAZIONI

L'immobile pignorato risulta catastalmente quale Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) proveniente dalla Categoria originaria C/1 (negozi e botteghe).

Tale passaggio di categoria avvenne mediante DIA del 06/12/2016 e la Variazione catastale fu recepita in data 14/12/2016 con Pratica n. RM0785873 in atti dal 16/12/2016 quale Variazione di Toponomastica - VDE da C1 ad Abitazione (n. 262638.1/2016).

La destinazione ad abitazione allo stato dei luoghi e per le caratteristiche dell'immobile risulta attualmente non idonea, a meno della esecuzione di lavori di adattamento alla normativa vigente.

L'individuazione dell'immobile, agli atti risultante al civico n. 45, è erronea in quanto la particella catastale n. 75 di cui l'immobile è porzione è individuabile per l'intero fabbricato con i nn. civici 41 e 43 riportati sul fronte strada (via Manfredonia). Il civico n. 45 invece individua la particella (intero fabbricato) n. 76; per la precisione il solo civico esistente su fronte strada è in n. 45/A.



STATO CONSERVATIVO

Al momento dell'accesso l'immobile si trovava in condizioni igienico sanitarie pessime, così come pessimo lo stato manutentivo generale.

Le murature interne sono affette da umidità di risalita e condensa. L'impianto elettrico non risulta a norma.

L'infisso esterno sul retro è in condizioni di fatiscenza quindi non funzionale allo scopo. Il bagno è in diretto contatto con gli altri ambienti.





PARTI COMUNI

L'immobile ha accesso dal cortile condominiale pertanto non necessita di percorsi interni al fabbricato. Le parti comuni sono pertanto quelle riconosciute dall' art.1117 del c.c..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti vincoli di servitù, censo, livello, usi civici.

L'immobile staggito è porzione di edificio facente parte di complesso immobiliare realizzato negli anni 1940 dall' Istituto Fascista Autonomo Case Popolari (I.F.A.C.P.) poi I.A.C.P. e successivamente assorbito dall'attuale A.T.E.R..

L'Istituto Fascista Autonomo Case Popolari (in sigla I.F.A.C.P.) era un tipo di ente italiano avente lo scopo di promuovere, realizzare e gestire edilizia pubblica finalizzata all'assegnazione di abitazioni ai meno abbienti, segnatamente in locazione a canoni calmierati.

L'immobile oggetto di esecuzione ha subito nel tempo vari passaggi di proprietà dalla originaria I.A.C.P. come di seguito elencati e già riportati nell' apposito paragrafo:

- 18/10/1996 da **** Omissis ****a **** Omissis ****
- 14/12/2001 da **** Omissis ****a **** Omissis ****;
- 22/01/2008 da **** Omissis ****a **** Omissis ****
- 06/04/2016 da **** Omissis ****a **** Omissis ****;
- 27/06/2017 da **** Omissis ****a **** Omissis ****ad oggi eseguito.

Pertanto i vari passaggi di proprietà avvenuti a seguito di regolari rogiti hanno sottratto da tempo l'immobile staggito ai vincoli propri degli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Porzione immobiliare facente parte di edificio a planimetria rettangolare e facciate continue prive di aggetti, costruito negli anni 1940.

Si evidenzia che nelle disposizioni della Licenza Edilizia si precisava il veto di uso di ferro e c.a. nella costruzione (disposizioni date dall'entrata in guerra).

Strutture verticali in muratura portante.

Solai in laterizi voltati.

Copertura piana.

L'immobile pignorato in particolare presenta:

soffitti a volta ribassata;

altezza utile interna ml. 3,29 in chiave di volta e ml. 2,30 all'imposta della volta;

pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato;

angolo cottura parzialmente piastrellato;

bagno con doccia, vaso igienico e lavabo, mancante di bidet e parzialmente piastrellato;

pavimentazione in elementi ceramici 34x34, zoccolino perimetrale in elementi ceramici 8x30;

impianto elettrico alimentato a 220 v. in traccia;

mancante impianto di alimentazione gas di città;

infixo esterno (portoncino d'entrata) costituito da porta metallica cieca ad una anta;

infixo esterno costituito dall'apertura posteriore su cortile custodito da cancello metallico con infixo in legno e specchiatura in vetro a doppia anta, detto infixo è in comune con l'angolo cottura ed il bagno.

Assente impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Al momento dell'accesso forzoso avvenuto in data 18/10/2023 l'immobile risultava occupato senza titolo dal sig. **** Omissis **** che veniva quindi allontanato dalla forza pubblica intervenuta, come da relativo verbale esteso dal Custode Giudiziario e sottoscritto dagli interessati.

Dopo tale accesso forzoso, avendo il C.G. preso possesso dell'immobile, esso risultava di conseguenza libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Gaddi	27/06/2017	29292	21050
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/07/2017	87285	58968
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile oggetto di esecuzione ha subito nel tempo vari passaggi di proprietà dalla originaria I.A.C.P. come di seguito elencati e già riportati nell' apposito paragrafo:

- 18/10/1996 da **** Omissis **** a **** Omissis ****
- 14/12/2001 da **** Omissis **** a **** Omissis ****;
- 22/01/2008 da **** Omissis **** a **** Omissis ****;
- 06/04/2016 da **** Omissis **** a **** Omissis ****;
- 27/06/2017 da **** Omissis **** a **** Omissis **** ad oggi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 27/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 20/07/2017
Reg. gen. 88165 - Reg. part. 16076
Importo: € 178.000,00
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 89.000,00
Rogante: Gaddi Carlo
Data: 27/06/2017
N° repertorio: 29293
N° raccolta: 21051

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Roma il 19/07/2017
Reg. gen. 87285 - Reg. part. 58968
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 25/07/2022
Reg. gen. 101696 - Reg. part. 71679
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla interrogazione del servizio GeoRoma - Cartografia Comunale, che sostituisce la precedente NIC (Nuova Infrastruttura Cartografica) sistema Piano Regolatore Generale, l'immobile staggito è risultato esser ricompreso in Sistemi e Regole 1:10.000 - Sistema Insediativo Città Storica - Tessuti di Espansione novecentesca con impianto moderno e unitario T8 - Componente Norme tecniche di Attuazione artt. 24,25,33.

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 riconosciuti dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, 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 correda 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 DIA, 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, 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 (*)

(*) I commi 19, 20 e 21 recepiscono esattamente il parere espresso dalla citata Soprintendenza statale ai fini dell'approvazione del PRG. Le categorie MS e RC, richiamate nel comma 19, per necessaria coerenza con il comma 21 e l'art. 9, devono intendersi riferite alle Unità edilizie, e sottoposte al parere della Soprintendenza limitatamente alle parti comuni di rilevanza esterna.

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 DIA, 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 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 DIA.

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 la 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 Vft, 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 Vft, 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 Vft 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 Vft, 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 di Vft, 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 strutturanti 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 da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, sono ammesse le seguenti categorie o tipologie d'intervento:

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 Vft 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 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta: gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, 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. h), 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 pertinenziali.

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 consone 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 L.R. n. 33/1999, il Comune potrà limitare, per motivi di salvaguardia dei caratteri socio-economici, culturali e ambientali di particolari zone 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. 33. Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario (T8)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario i complessi di edilizia pubblica disegnati, sulla base di impianti urbani previsti dai Piani regolatori del 1931 e del 1962 e successive varianti, secondo i principi progettuali del Movimento Moderno così come interpretati dalla cultura urbanistica e architettonica italiana.

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, NE2, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) gli interventi di categoria RE1 sono finalizzati al ripristino dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari impropriamente alterati o comunque difformi dall'originario progetto di sistemazione urbana;
- b) gli interventi di categoria DR2 sono ammessi solo ai fini della sostituzione di edifici realizzati secondo soluzioni architettoniche e volumetriche difformi dall'originario progetto di sistemazione urbana, secondo l'obiettivo specifico di cui alla lett. d) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T8;
- c) gli interventi di categoria AMP2 sono finalizzati alla riqualificazione dei piani-pilotis, secondo l'obiettivo di cui alla lett. a) dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T8: a tal fine, è consentita l'edificazione dei piani-pilotis fino al 50% della superficie coperta, eccetto che nel Villaggio Olimpico e a Decima;
- d) gli interventi di categoria NE2, finalizzati all'obiettivo di cui alla lett. c) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T8, sono soggetti alle seguenti condizioni: la nuova SUL non potrà eccedere il 10% della SUL esistente relativa all'intero impianto urbano di riferimento; almeno il 50% della nuova SUL dovrà essere a destinazione pubblica; l'indice fondiario non potrà superare il 50% dell'indice fondiario medio dell'impianto urbano e in nessun caso i 5 mc/mq di Volume costruito (Vc); gli interventi dovranno essere inseriti in un programma di riqualificazione dell'impianto urbano ed essere subordinati ad un Piano di recupero, o altro strumento urbanistico esecutivo, che definisca una nuova sistemazione urbanistica e funzionale.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni Agricole.

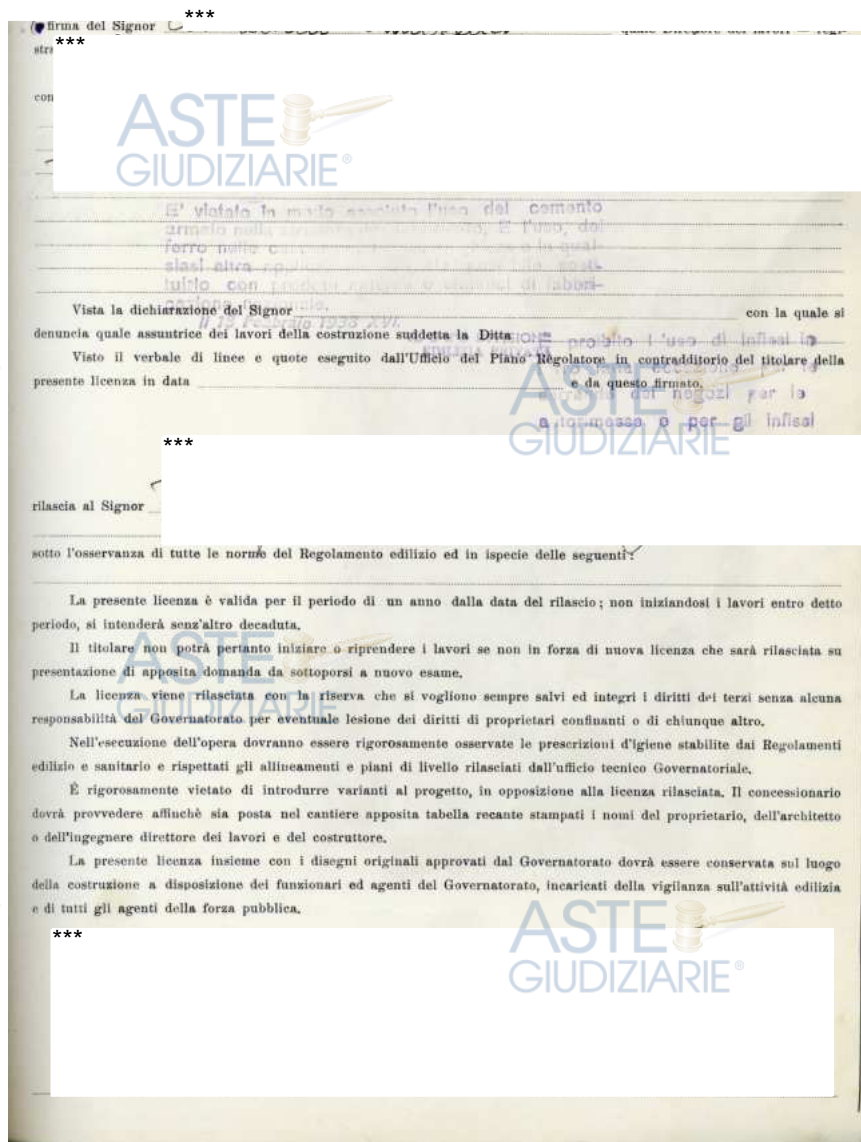
REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici

L'immobile staggito è porzione del complesso immobiliare denominato Quarticciolo Lotto 7 (ex 5) edificato a titolo I.F.A.C.P. con Progetto prot. 23047/40 e Licenza di Costruzione n. 10081 del 02/04/1941.

Tali dati sono stati estratti dalla banca dati ATER e trasmessi al SIPRE Roma per l'ottenimento di copia dei succitati documenti, nonché copia della certificazione di agibilità/abitabilità.

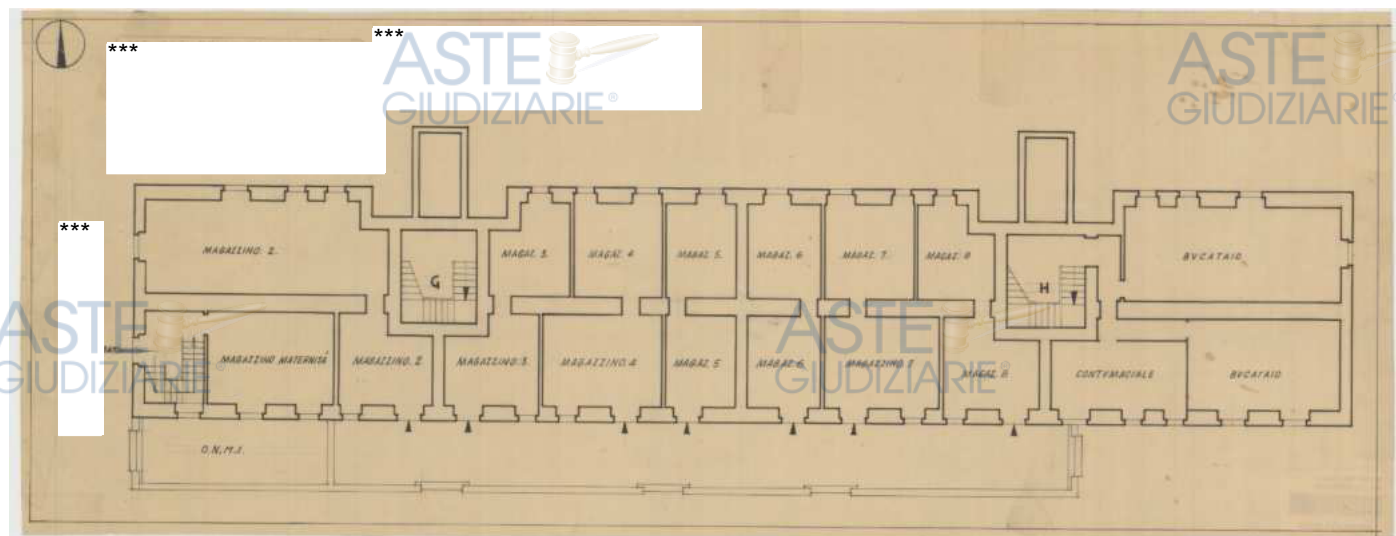
In data 19/03/2024 il SIPRE rilasciava copia della Licenza Edilizia n. 10081 prot. N. 23041 anno 1940 a titolo Istituto Fascista Autonomo Case Popolari (poi I.A.C.P.), mentre con specifiche comunicazioni dichiarava "non trovato" il certificato di agibilità/abitabilità.



L'immobile staggito è porzione dell'edificio A Lotto 7 costruito ex I.A.C.P. negli anni 1940.

Dal progetto originario risulta l'unità immobiliare essere sita al piano seminterrato di edificio popolare con originaria destinazione a magazzino individuato con il n. 5, da planimetria catastale dall' impianto risulta variato a destinazione C/1 e successivamente variato ad abitazione popolare A/4.

Progetto originario



La variazione da negozio (C/1) ad abitazione (A/4) avvenne con D.I.A. protocollo n. CF 193163 in data 06/12/2016 presentata al Comune di Roma Municipio V a titolo ***

progettista e direttore dei lavori ***
GEOMETRI DI ROMA CON IL N. ***

ISCRITTO AL COLLEGIO DEI

Di tale pratica lo scrivente richiese copia integrale con domanda di accesso documentale al Municipio V Direzione Tecnica Area Edilizia Privata Uffici Ispettorato Edilizio (rep. n. 1567 prot. CF/23613 del 06/02/2023) ricevendone copia in n. di 33 documenti in data 13/02/2023.

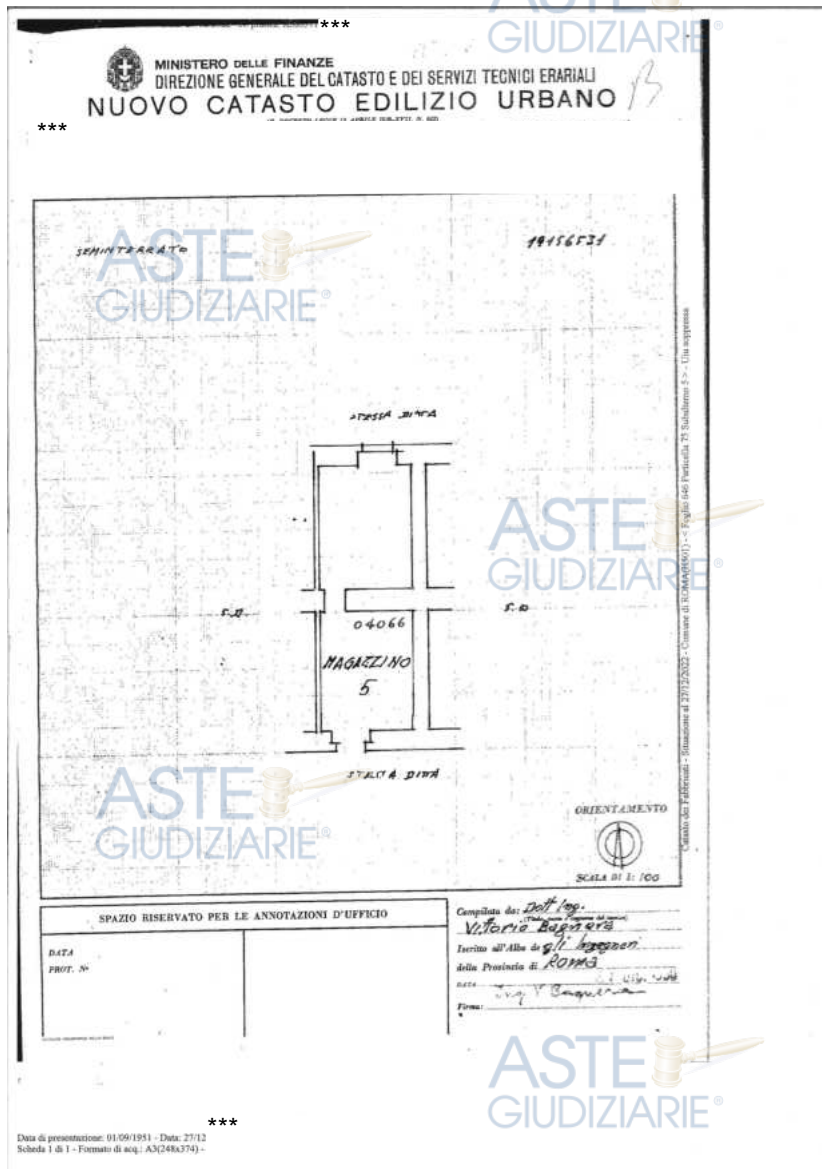
Si precisa che nell' istanza di detta D.I.A. al capitolo "Legittimità delle preesistenze e conformità dello stato dei luoghi" il progettista succitato dichiara che per l'immobile è stato rilasciato certificato di agibilità/abitabilità n. 245 del 1953. Lo scrivente richiese ed ottenne copia di tale certificato dagli archivi del Comune di Roma da cui risultò che tale certificato fu rilasciato a titolo *** su istanza n. 48104/50 - Ripartizione V Comune di Roma. Il certificato non è una dichiarazione di abitabilità bensì di "occupabilità" riguardando infatti non l'immobile oggetto di pignoramento ma un "cinema con annesse botteghe" situati in via Ugento ai civici 38-40-42.44-46-48 per la superficie di mq. 400 e n. 09 negozi al piano terra. Detta via Ugento risulta essere la parallela di via Manfredonia pertanto non riguardante l'immobile pignorato.

Su successiva specifica richiesta dello scrivente per la estrazione di copia del certificato di abitabilità dell'immobile pignorato, trasmessi i relativi dati catastali e toponomastici, il Comune di Roma rispondeva in data 01/12/2023 e successive che il certificato di abitabilità "risulta non rilasciato".

La legittimità edilizio-urbanistica dell'immobile, in assenza del titolo edilizio originario succitato se non reperito materialmente, è desumibile ex art. 9-bis del D.P.R. 380/01 un comma 1-bis in base al quale: "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali."

Nel caso specifico l'ultimo titolo edilizio abilitante risulta essere la DIA protocollo n. CF 193163 in data 06/12/2016 presentata al Comune di Roma Municipio V.

Si riporta per completezza anche la planimetria catastale di primo impianto a titolo Istituto Autonomo Case Popolari Provincia di Roma Quarticciolo - Lotto 7 - Fabbricato A.



In occasione della presentazione DIA fu redatta certificazione energetica APE datata 25/05/2017 ad oggi scaduta. Dall' esame della documentazione prodotta dal succitato Municipio V non risulta essere stato depositato il "fine Lavori" a conclusione dell'iter della DIA, seppur detto Municipio V mai espresse parere in merito. Si dovrà pertanto definire l'iter con il deposito al SUET di "Tardiva Comunicazione di Fine Lavori collegata alla Pratica Edilizia D.I.A. protocollo n. CF 193163 in data 06/12/2016" allegando la documentazione amministrativa e tecnica richiesta ed operando il versamento della Sanzione ai sensi dell'art. 23 c. 7 e 37 c. 5 DPR 380/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile dovrà esser oggetto di lavori di adattamento alla normativa disciplinante la destinazione abitativa che comporteranno la produzione di pratica edilizia CILA e successivo riaccatastamento delle variazioni.

I costi di detta pratica saranno:

- diritti di segreteria € 251,24;

- ASTE GIUDIZIARIE
- variazione catastale DOCFA € 50,00;
 - parcella professionale € 1.600,00.

ASTE GIUDIZIARIE®

Al termine delle opere, ovvero entro 15 giorni dalla ultimazione dei lavori, un tecnico abilitato dovrà redigere ed inoltrare al Comune la segnalazione certificata di abitabilità (S.C.A. - D.Lgs. 222/2016) con cui deve attestare che all'interno dell'immobile, come dice l'articolo 24 del Testo Unico dell'edilizia, ci siano tutte le condizioni di "SICUREZZA, IGIENE, SALUBRITÀ, RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI E DEGLI IMPIANTI NEGLI STESSI INSTALLATI".

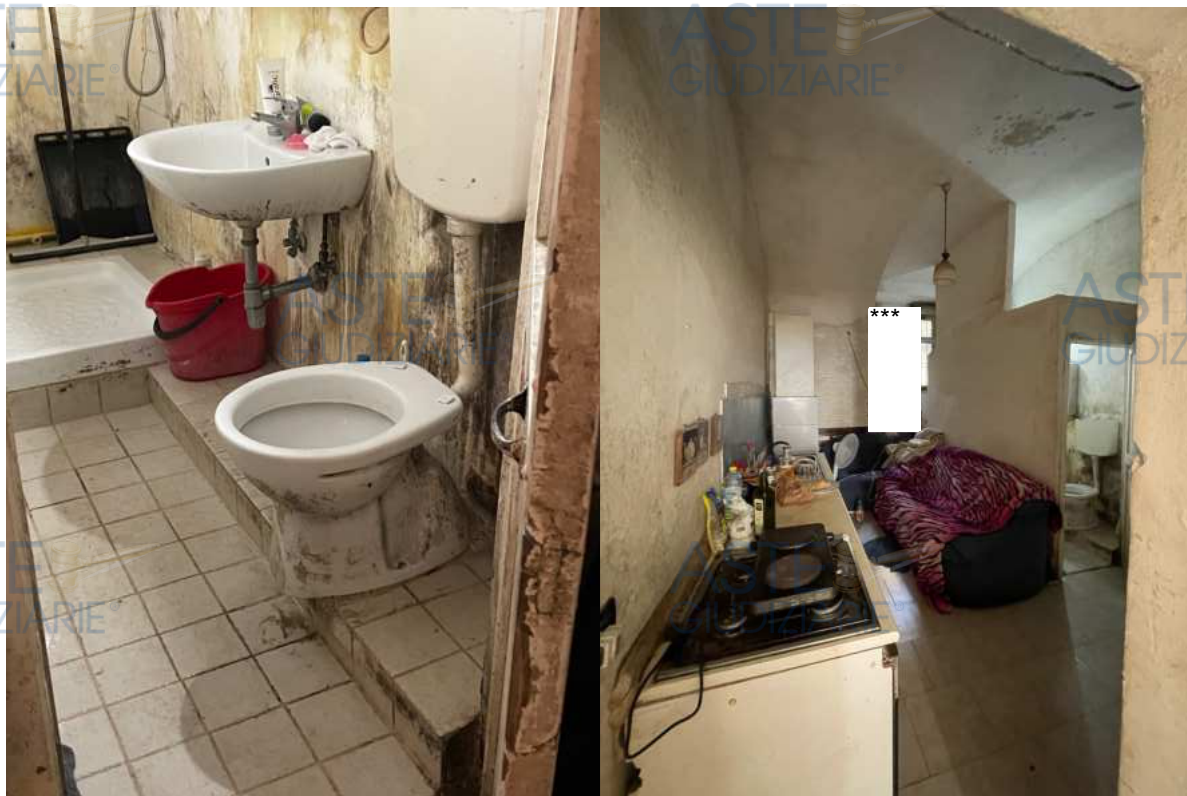
I costi di detta pratica saranno circa:

- diritti di segreteria € 150,00;
- bolli € 16,00;
- onorario del tecnico € 1.500,00
- verifica degli impianti € 300,00;
- parcella per eventuale collaudo statico € 1.600,00.

Sostanzialmente si dovrà spostare l'attuale Angolo Cottura nell' ambiente più grande d'entrata, mentre l' ambiente dotato di Bagno diventerà Letto.

I lavori quindi consisteranno sommariamente:

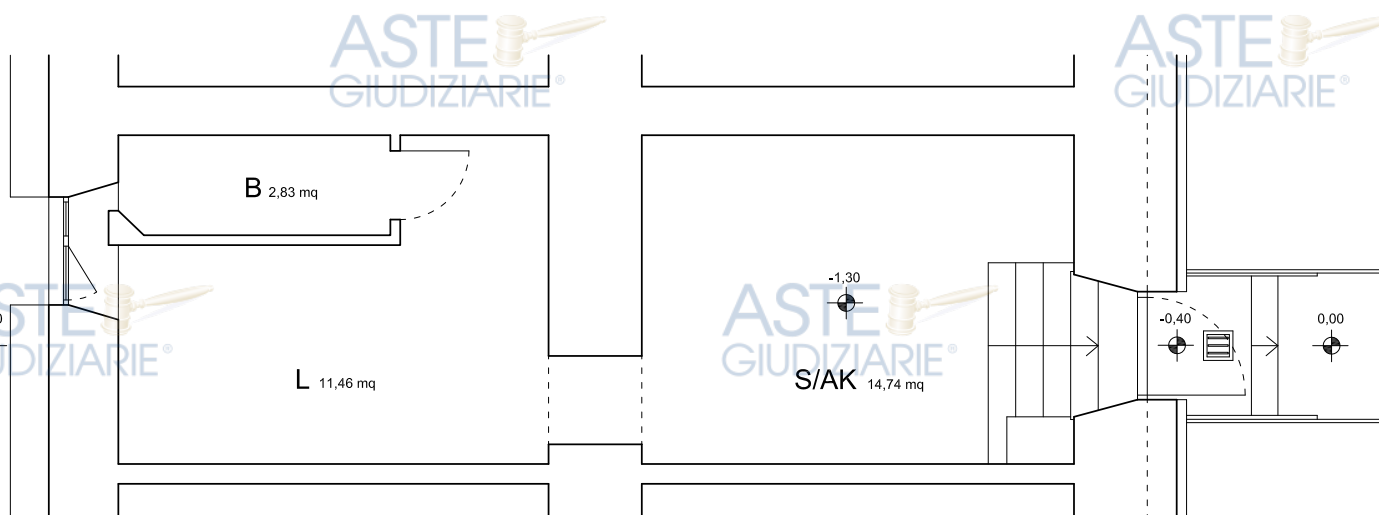
- nella sostituzione della porta d'accesso attualmente cieca ed in metallo con altra vetrata ed apribile al fine di adeguare quello che sarà l'ambiente Soggiorno Angolo Cottura (S/AK) al rapporto aero-illuminante;
- nella sostituzione dell'infisso esterno servente il retro con altro vetrato ed a due partite completamente apribili servente sia l'ambiente letto (L) che il bagno (B);
- nella perimetrazione completa da soffitto a terra dell'ambiente bagno con tramezzatura in forati intonacata e piastrellata, perimetrazione che attualmente non raggiunge che in parte la soffittatura rendendo il bagno comunicante direttamente con l'ambiente limitrofo;
- nel rifacimento completo della impiantistica idrica di adduzione e scarico sia del bagno che dell'angolo cottura;
- nella sostituzione dei sanitari e loro completamento con fornitura di bidet;



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- rifacimento della intera pavimentazione che sarà interessata dal passaggio della nuova impiantistica idrica. Inoltre dovrà essere completamente sostituito l'impianto elettrico e dotato di quadro di comando generale. Si precisa che l'angolo cottura, ora alimentato da bombola di gas, dovrà essere servito da piano di cottura alimentato elettricamente dato che non è possibile installare una canna fumaria prevista obbligatoriamente per i piani cottura alimentati a gas di città.



Sup. lorda: 40,00 mq
Sup. utile: 30,00 mq

PIANTA - Scala 1/50

VERIFICA RAPPORTI AERO - ILLUMINANTI

LOCALE	Sup. finestra apribile (mq)	Sup. pavimento (mq)	Sup. fin. / Sup. pav.	VERIFICA R.A.I.
S/AK	2,20	14,74	0,149	0,149 > 0,125 verificato
L	0,94	11,46	0,082	0,082 < 0,125 non verificato

NOTE:

S/AK risulta verificato per le dimensioni dell'alveo d'accesso qualora venga sostituita l'attuale porta metallica con infisso vetrato apribile a soddisfare il Rapporto Aeroilluminante.

L si potrà rendere verificato qualora si sostituisca l'intero infisso esistente con altro vetrato, completamente apribile, che soddisfi il Rapporto Aeroilluminante.

B si dovrà dotare di sanitari completi al fine di renderlo idoneo ad uso abitativo.

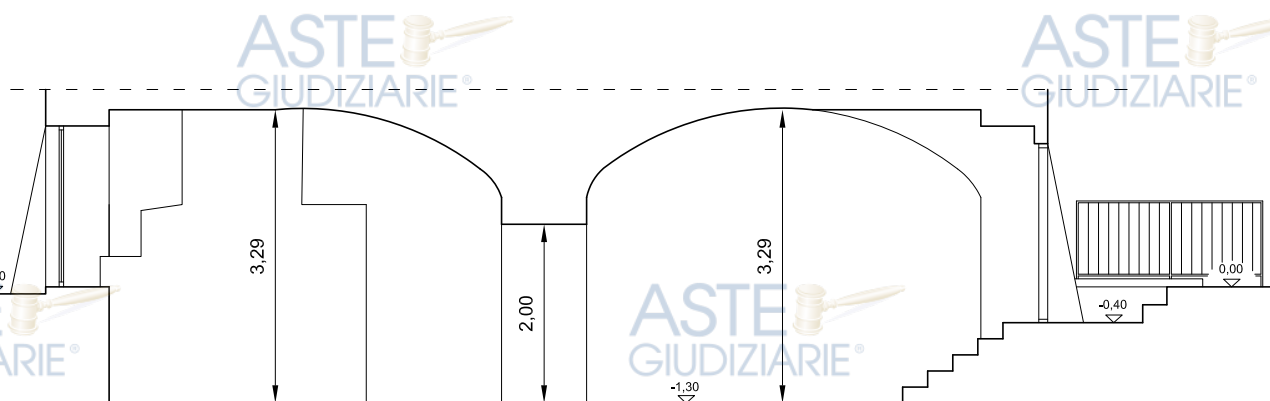
Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente una Amministrazione Condominiale.

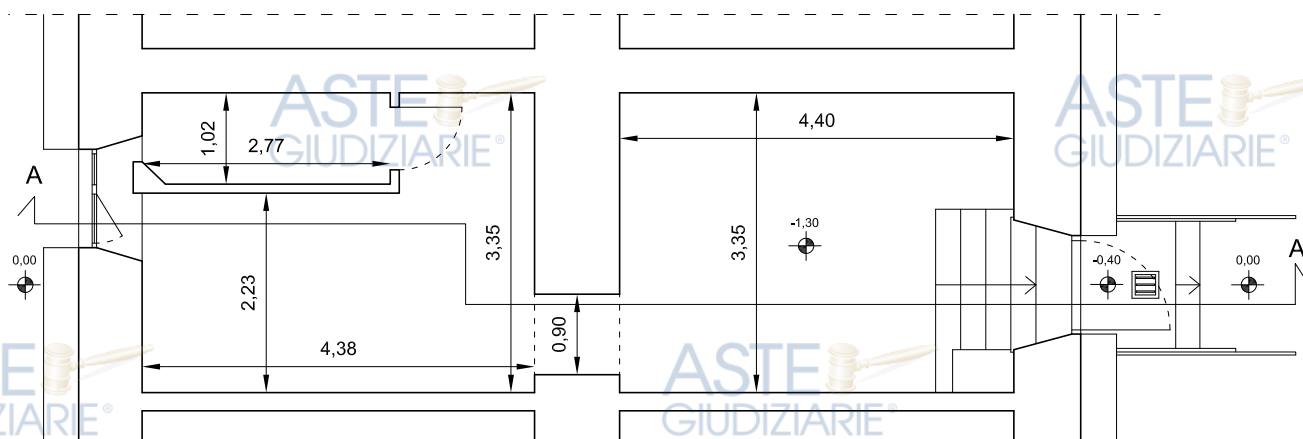
STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manfredonia 45, piano T
Immobile ad uso abitativo, A/4 ex C/1, posto al piano seminterrato con accesso dal cortile del fabbricato, composto da soggiorno con angolo cottura, stanza e bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 646, Part. 75, Sub. 501, Zc. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 72.000,00
Si procede alla valutazione dell'immobile staggito, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico, applicando ai risultati ottenuti gli indici di incremento o decremento propri.
Immobile ad uso abitativo sito in Roma Via Manfredonia 45 Lotto 7 Fabbricato A piano seminterrato.
Dati catastali: Foglio 646, part. 75, sub 501, cat. A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani rendita € 316.33.
Totale superficie convenzionale Lorda mq. 40,00.



SEZIONE AA' - Scala 1/50



PIANTA - Scala 1/50

1 - PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO.

Si è proceduto alla determinazione del valore di mercato con la ricerca di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima ma è risultato che nessun immobile rispondeva alle caratteristiche necessarie. Quindi nella determinazione del valore di mercato al mq. dell'immobile staggito sono state considerate le sole seguenti fonti ufficiali (si precisa che in questo caso le superficie deve essere considerata lorda in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale - Norma Uni 10750/2005).

Agenzia del Territorio Quotazioni O.M.I.

- I semestre 2023 (ultimo pubblicato).

Per tale fonte il nostro immobile ricade in zona D18, microzona 113, zona periferica Alessandrino, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico a destinazione residenziale.

Il valore di mercato per abitazione di tipo economico in stato d'uso normale va da un min. di €/mq.

1.650,00 ad un max. di €/mq. 2.450,00 per superficie lorda. Il valore locativo va da un min. di

€/mq.mese 7,5 ad un max. di €/mq. mese 10,8. Nel caso specifico, per l'immobile pignorato useremo il valore medio, quindi avremo: €/mq $(1.650,00 + 2.450,00) / 2 =$ €/mq. 2.050,00 in c.t. €/mq. 2.000,00.

Valore locativo medio €/mq. mese $(7,5 + 10,8) / 2 =$ €/mq.mese 9,15.

Pertanto sarà:

$$Vm1 = \text{€/mq. } 2.000,00 \times \text{mq. } 40,00 = \text{€ } 80.000,00.$$

2 - PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile staggito sono state considerate le uniche fonti succitate nonché il valore storico ricavato da un precedente contratto di locazione che interessò l'immobile oggetto di stima.

Agenzia del Territorio Quotazioni O.M.I.

€/mq.mese min. 7,15 max. 10,80 per un valore medio paria ad €/mq.mese 9,15.

Contratto locativo.

Considerando che l'esecutato ha ceduto in affitto, annuo con regolare contratto registrato, l'appartamento staggito al canone annuo di € 3.600,00 che significano un canone mensile di € 300,00 per il periodo dal 06/03/2018 al 05/03/2022, si ricava il valore a mq. mese $(\text{€ } 300,00 / \text{mq. } 40,00) =$ €/mq. mese 7,50.

Pertanto, si ritiene che il più probabile valore locativo attualizzato nella zona possa ricavarsi dalla media dei valori minimi rilevati, ovvero $Vl. = (9,15 + 7,50) / 2 =$ €/mq.mese in c.t. 8,30.

Ritenendo quindi attendibile tale ultimo valore, sarà possibile stabilire una rendita mensile lorda di €/mq. mese $8,30 \times \text{mq. } 40,00 =$ € 332,00 pari ad un canone lordo annuo in c.t. di € 3.980,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), tradotte nella percentuale del 20%, ne consegue che il reddito locativo annuo netto corrisponde in c.t. a € 3.180,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 5% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 4,90%, si ottiene:

$$Vm2 = (\text{€ } 3.180,00 / 0,049) = \text{€ } 64.897,00 \text{ in c.t. } \text{€ } 64.900,00.$$

Ovvero €/mq. (64.900,00/40,00) = €/mq. 1.622,00 in c.t. €/mq. 1.600,00.

A verifica di quanto sopra si considera che I due valori a mq. Vm1 e Vm2 ottenuti con i due metodi di stima sono simili, pertanto adottando la media dei valori, stanti le caratteristiche dell'immobile, il valore di mercato più probabile del bene sarà: (€ 80.000,00 + € 64.900,00) / 2 = € 72.450,00 ovvero €/mq. 1.811,00 in c.t. €/mq 1.800,00, quindi:

$$VM = mq. 1.800,00 \times mq. 40,00 = € 239.489,00 \text{ in c.t. } € 72.000,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Roma (RM) Via Manfredonia 45, piano T	40,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 72.000,00	100,00%	€ 72.000,00
Valore di stima					€ 72.000,00

Valore di stima: € 72.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	12,00	%
Stato d uso e di manutenzione	30,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5500,00	€

Valore finale di stima: € 37.188,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 20/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giansanti Valter



Valter Giansanti

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Esiti ricerca abitabilità
- ✓ N° 7 Altri allegati - Risultanze PRG
- ✓ N° 8 Altri allegati - Progetto originario
- ✓ N° 9 Altri allegati - DIA
- ✓ N° 10 Altri allegati - Rilievo grafico stato dei luoghi
- ✓ N° 11 Altri allegati - Rilievo metrico
- ✓ N° 12 Altri allegati - Calcolo superfici e rapporti aeroilluminanti
- ✓ N° 13 Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ N° 14 Altri allegati - Contratto locazione pregresso
- ✓ N° 15 Altri allegati - Rilievi fotografici
- ✓ N° 16 Altri allegati - Certificazione APE pregressa
- ✓ N° 17 Altri allegati - Certificato di occupabilità
- ✓ N° 18 Altri allegati - Licenza Edilizia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manfredonia 45, piano T
Immobile ad uso abitativo, A/4 ex C/1, posto al piano seminterrato con accesso dal cortile del fabbricato, composto da soggiorno con angolo cottura, stanza e bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 646, Part. 75, Sub. 501, Zc. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla interrogazione del servizio GeoRoma - Cartografia Comunale, che sostituisce la precedente NIC (Nuova Infrastruttura Cartografica) sistema Piano Regolatore Generale, l'immobile staggito è risultato esser ricompreso in Sistemi e Regole 1:10.000 - Sistema Insediativo Città Storica - Tessuti di Espansione novecentesca con impianto moderno e unitario T8 - Componente Norme tecniche di Attuazione artt. 24,25,33. 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 ottonevicesca 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 tipo-morfologici, 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 I4 a I8. 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 correda 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 DIA, 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, 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 (*) (*) I commi 19, 20 e 21 recepiscono esattamente il parere espresso dalla citata Soprintendenza statale ai fini dell'approvazione del PRG. Le categorie MS e RC, richiamate nel comma 19, per necessaria coerenza con il comma 21 e l'art. 9, devono intendersi riferite alle Unità edilizie, e sottoposte al parere della Soprintendenza limitatamente alle parti comuni di rilevanza esterna. 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 DIA, 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 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 DIA. 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 esprimanti 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 Vft, 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 Vft, 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 Vft 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 Vft, 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 di Vft, 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 strutturanti 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 da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, sono ammesse le seguenti categorie o tipologie d’intervento: 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 Vft 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 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta: gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, 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 pertinenziali 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. h), 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 pertinenziali. 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 consone 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 L.R. n. 33/1999, il Comune potrà limitare, per motivi di salvaguardia dei caratteri socio-economici, culturali e ambientali di particolari zone 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. 33. Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario (T8)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario i complessi di edilizia pubblica disegnati, sulla base di impianti urbani previsti dai Piani regolatori del 1931 e del 1962 e successive varianti, secondo i principi progettuali del Movimento Moderno così come interpretati dalla cultura urbanistica e architettonica italiana.

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, NE2, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) gli interventi di categoria RE1 sono finalizzati al ripristino dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari impropriamente alterati o comunque difformi dall'originario progetto di sistemazione urbana; b) gli interventi di categoria DR2 sono ammessi solo ai fini della sostituzione di edifici realizzati secondo soluzioni architettoniche e volumetriche difformi dall'originario progetto di sistemazione urbana, secondo l'obiettivo specifico di cui alla lett. d) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T8; c) gli interventi di categoria AMP2 sono finalizzati alla riqualificazione dei piani-pilotis, secondo l'obiettivo di cui alla lett. a) dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T8: a tal fine, è consentita l'edificazione dei piani-pilotis fino al 50% della superficie coperta, eccetto che nel Villaggio Olimpico e a Decima; d) gli interventi di categoria NE2, finalizzati all'obiettivo di cui alla lett. c) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T8, sono soggetti alle seguenti condizioni: la nuova SUL non potrà eccedere il 10% della SUL esistente relativa all'intero impianto urbano di riferimento; almeno il 50% della nuova SUL dovrà essere a destinazione pubblica; l'indice fondiario non potrà superare il 50% dell'indice fondiario medio dell'impianto urbano e in nessun caso i 5 mc/mq di Volume costruito (Vc); gli interventi dovranno essere inseriti in un programma di riqualificazione dell'impianto urbano ed essere subordinati ad un Piano di recupero, o altro strumento urbanistico esecutivo, che definisca una nuova sistemazione urbanistica e funzionale.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni Agricole.

Prezzo base d'asta: € 37.188,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.188,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) Via Manfredonia 45, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati Fg. 646, Part. 75, Sub. 501, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	Al momento dell'accesso l'immobile si trovava in condizioni igienico sanitarie pessime, così come pessimo lo stato manutentivo generale. Le murature interne sono affette da umidità di risalita e condensa. L'impianto elettrico non risulta a norma. L'infixo esterno sul retro è in condizioni di fatiscenza quindi non funzionale allo scopo.		
Descrizione:	Immobile ad uso abitativo, A/4 ex C/1, posto al piano seminterrato con accesso dal cortile del fabbricato, composto da soggiorno con angolo cottura, stanza e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 20/07/2017

Reg. gen. 88165 - Reg. part. 16076

Importo: € 178.000,00

A favore di **** Omissis ****.

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 89.000,00

Rogante: Gaddi Carlo

Data: 27/06/2017

N° repertorio: 29293

N° raccolta: 21051

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 25/07/2022

Reg. gen. 101696 - Reg. part. 71679

A favore di **** Omissis ****.

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

