

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessandroni Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 963/2021 del R.G.E.

promossa da

BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.

Codice fiscale: 00053810149

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto 1.....	4
Descrizione.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 963/2021 del R.G.E.	32
Lotto 1	32



All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Alessandroni Riccardo, con studio in Via Urbano II, 62 - 00167 - Roma (RM), email r.alessandroni@archiworld.it, PEC r.alessandroni@pec.archrm.it, Fax 06 933 736 21, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via delle Carrozze 60, interno 4, piano 4-5





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via delle Carrozze 60, interno 4, piano 4-5

DESCRIZIONE

Il bene è localizzato a Roma, Municipio 1, Centro storico, in via delle Carrozze che collega via del Corso con via del Babuino nei pressi della fermata metro "Spagna" della linea A. La zona è centralissima e ricca di servizi. La via delle Carrozze è aperta al traffico pedonale e veicolare, con le note limitazioni di accesso del Centro storico. E' caratterizzata da un edificio storico, con stratificazioni di edifici di matrice urbanistica dal Medioevo al tardo Ottocento. Il civico 60 corrisponde a un accesso pedonale condominiale dell'edificio di quattro livelli fuori terra, oltre attico, coperto prevalentemente a terrazzo e posto in continuità con gli edifici limitrofi, a formare un fronte continuo. Il bene in esame è catastalmente un A/2 (appartamento) che si sviluppa al quarto e quinto piano - il terrazzo - attraverso il collegamento con una scala esterna di proprietà. Nello stato di fatto al momento dei sopralluoghi si presentava in buone condizioni. Per maggiori dettagli si rimanda ai relativi paragrafi.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene, al quarto piano, confina con vano scale condominiale, affaccio su via delle Carrozze, distacco su edificio vicinale (più basso) occupato dallo storico "Caffè Greco", al civico 59 stessa via, unità immobiliare dell'edificio vicinale con accesso da via Mario de Fiori 72. Al quinto piano, soprastante, i confini sono gli stessi, salvo che



l'accesso non avviene dal corpo scale condominiale. Nell'atto di provenienza i confini sono così descritti: " il tutto confinante con Via delle Carrozze, proprietà o aventi causa, proprietà ospedale Israelitico o aventi causa, salvo altri".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,60 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	3,00 m	4
Terrazza al 4 piano	11,60 mq	11,60 mq	0,2	2,32 mq	0,00 m	4
Terrazza al 5 piano	67,00 mq	67,00 mq	0,2	13,40 mq	0,00 m	5
Locale tecnico vuoto	7,10 mq	8,70 mq	0,20	1,74 mq	1,97 m	5
Totale superficie convenzionale:				130,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,46 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1991		Catasto Fabbricati Fg. 470, Part. 239, Sub. 7 Categoria A2
Dal 29/10/1991 al 31/01/2005		Catasto Fabbricati Fg. 470, Part. 239, Sub. 7 Categoria A2
Dal 31/01/2005 al 31/10/2011	(1/1) e (1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 470, Part. 239, Sub. 7 Categoria A2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	470	239	7	1	A2	5	7	126 mq	3307,91 €	4-5	

L'immobile si sviluppa su due piani, quarto e quinto (terrazzo).

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale attuale emerge quanto segue.

- l'immobile, ai due livelli, è sostanzialmente conforme per consistenza, sagoma e superficie.

Al piano quarto:

- piccole differenze al livello di rappresentazione di spigoli e riseghe murarie, linee di proiezione e rappresentazione di infissi

Al piano quinto:

- differenze nella disposizione delle finestrature e accesso ad un vano chiuso indipendente posto sulla superficie del terrazzo, certamente un vecchio vano tecnico non più in uso (nell'atto di provenienza del 2011 è citato come "cabina idrica in disuso di proprietà esclusiva al piano quinto") e ora adibito a camera indipendente.

- assenza nello stato di fatto di una scala a chiocciola esterna rappresentata in un punto laterale del terrazzo;

- piccole differenze al livello di rappresentazione di spigoli e riseghe murarie, linee di proiezione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda al paragrafo Regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PATTI

L'immobile al momento dei sopralluoghi era nella disponibilità degli esecutati.

Null'altro da rilevare.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio di cui l'immobile è parte è in stato manutentivo molto buono, segno di una manutenzione delle facciate relativamente recente.

L'appartamento oggetto di perizia è in condizioni manutentive molto buone con buon livello delle finiture.

Fa eccezione la sola porzione del soffitto della zona cucina, dove in occasione del primo sopralluogo erano evidenti i segni di una infiltrazione attiva dal piano del terrazzo. Lo scrivente ha potuto appurare che le infiltrazioni provenivano dalla zona del terrazzo dove è posta una vasca per esterni, probabilmente per problemi all'attacco idrico e/o scarsa impermeabilizzazione in quel punto. Successivamente i proprietari hanno provveduto a far riparare la causa del danno. A successivo sopralluogo lo scrivente ha rilevato una situazione di infiltrazione non attiva. E' presente in quel punto, sul controsoffitto - porzione sostituita - il residuo di un alone che però è presente, identico, anche nelle immagini fornite dal rappresentante dell'esecutato proprio in occasione del secondo sopralluogo, e che si riferivano a settimane prima, proprio subito dopo la riparazione. E' quindi lecito immaginare che sia stato ripristinato il controsoffitto senza dare modo al solaio di areare e asciugarsi compiutamente, e che l'alone si sia creato per percolamento della porzione residuale di acqua presente nel solaio, pur non più in presenza di infiltrazione attiva.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un edificio costituito in Condominio, via delle Carrozze 60.

Le parti comuni sono quelle tipiche di un edificio residenziale pluripiano, nel Regolamento di condominio registrato nel 1977- cui si rimanda per approfondimenti - all'art.2 è scritto: "costituiscono cose di proprietà comune di tutti i condomini: l'area coperta dell'edificio, le fondazioni, i muri maestri, le scale di accesso ai piani, il portone di ingresso, l'andito, le reti di fognatura, i tubi di scarico delle acque e del materiale di rifiuto, gli impianti per l'acqua, per il gas e per l'energia elettrica fino al punto di diramazione di locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Non esistono lastrici solari e/o terrazze di proprietà condominiale, in quanto i lastrici solari sono di proprietà esclusiva dei condomini proprietari degli appartamenti da cui i lastrici stessi hanno accesso."

Il Condominio non è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

I millesimi di proprietà dell'unità immobiliare in esame sono: Tabella "A": 4-5 piano: mm 154; tabella "B": 4-5 piano mm 283,5.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da rilevare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è un edificio in muratura portante, realizzato presumibilmente tra la fine del Settecento ed il primo Ottocento. Una terga posta in facciata ricorda che nello stabile vissero per un brevissimo periodo, nel corso del 1849, Giuseppe Garibaldi ed Anita. Il portone di accesso è ad arco, il basamento al piano terra è bugnato, mentre la facciata è liscia ai piani superiori, con finestre inquadrature da cornici modanate. La facciata, di impostazione simmetrica e che contempla solo l'aggetto di un piccolo balcone, è di recente ristrutturazione. la copertura è a terrazzo piano, di proprietà del bene in oggetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Nella disponibilità degli esecutati. Da considerare libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/10/1991 al 31/01/2005	nato a) il , , Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		PILOTTI OTTAVIO	29/10/1991		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2005 al 31/10/2011	nato a) il , codice fiscale: , proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Brugnoli Carlo	31/01/2005	31720	2901
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Roma 1	01/02/2005	8447	
		Dal 31/10/2011	nato a) il , , Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con - a nata a) il , , Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Igor Genghini	31/10/2011			26.978	10.973
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio delle Entrate Roma 5	02/11/2011			21743	

Il soggetto che vende l'immobile agli esecutati il 31.10.2011 era diventato proprietario in base ad atto di compravendita del 31.01.2005, notaio Brugnoli Carlo, come si evince dall'elenco delle formalità dell'immobile e come anche ricavabile dalla visura storica catastale. Erroneamente, nell'atto di compravendita del 31.10.2011 viene riportata come provenienza un atto di divisione ed in particolare all'art. 4 "Provenienza" è scritto: "Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice in forza di atto di divisione in data 15 febbraio 2005, Rep. n. 78.602 Racc. n. 18.407 a rogito del dottor Ignazio de Franchis notaio in Roma, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 1° marzo 2005 al n. 4681 serie 1T, trascritto presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1^ con nota in data 2 marzo 2005 al n. 16923 di formalità". Lo scrivente ha appurato, operando delle ulteriori ispezioni, che l'ispezione per soggetto non ha prodotto alcun atto di divisione per come individuato e la ricerca della nota con gli estremi di formalità e data indicati, non ha prodotto anch'essa alcun risultato per l'immobile in oggetto.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 25/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 21/01/2021
Reg. gen. 6500 - Reg. part. 945
Importo: € 1.000.000,00
Note: Annotazione n. 5969 del 04/04/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 03/11/2021
Reg. gen. 122117 - Reg. part. 23746
Importo: € 3.060.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 05/12/2022
Reg. gen. 157842 - Reg. part. 31430
Importo: € 1.500.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.
Contro

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 07/10/2021
Reg. gen. 127869 - Reg. part. 88517

Oneri di cancellazione

La nota di iscrizione reg gen 157842 e reg part 31430 del 05.12.2022 - data successiva al pignoramento - evidenzia:

"ISCRIZIONE PER MINOR SOMMA RISPETTO A QUANTO INGIUNTO IN DECRETO."

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, all'interno del tessuto denominato "Città Storica".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 24. Norme generali

1. Per Città Storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle

parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli 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 corredata la documentazione.

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

15. Il parere del Comitato non deve essere richiesto per i beni inseriti nella Carta per la qualità, per i quali restano ferme le procedure e le competenze previste dall'art. 16; ove il progetto o lo strumento urbanistico esecutivo riguardi un insieme di beni appartenenti alle competenze procedurali di Organi o Enti distinti, i rispettivi pareri devono essere tutti acquisiti, separatamente per il caso della 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 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 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.27. Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria (T2)

1. Sono Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria i tessuti e complessi di edifici in tutto o in parte pianificati, originariamente costituiti da aggregazioni di case a schiera unifamiliari, che hanno interessato l'espansione di Roma a partire dalla fine del XV secolo.

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, DR1, DR3 e NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) è ammesso, all'interno della stessa unità edilizia, l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota d'imposta dei solai, anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari;

b) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le Attrezzature collettive con SUL oltre i 500 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "abitazioni collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" oltre 60 posti letto, "attrezzature collettive" fino a 500 mq, "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere, sopranazionali", "sedi e attrezzature universitarie", sono ammesse esclusivamente negli edifici con tipologia edilizia speciale individuati nell'elaborato G1."Carta per la qualità", compatibilmente con i requisiti strutturanti specificati nel capitolo "Edifici con tipologia edilizia speciale" dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi";

c) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Beni della lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali)”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - tavola C24, foglio 374. L'edificio in oggetto non rientra nella perimetrazione delle aree comunali di modifica dei PTP.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del bene - Compravendita del 31 ottobre 2011, notaio Igor Genghini, rep. 26.978 e racc.

- all'art. 6 è scritto: "La parte venditrice, in relazione a quanto disposto dalla Legge 28 febbraio 1985 n.47, dal D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni consapevole della responsabilità penale cui è soggetta in caso di dichiarazione falsa o mendace, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, dichiara che la costruzione del fabbricato del quale è parte la porzione in contratto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. La parte venditrice dichiara inoltre che per lavori eseguiti senza la necessaria autorizzazione, consistenti nella realizzazione di una veranda su una porzione del terrazzo è stata rilasciata dal Comune di Roma, in data 25 marzo 2005, prot. n. 69714 la concessione in sanatoria n. 327052. La parte venditrice dichiara altresì che per il cambio di destinazione d'uso del lastrico solare a terrazzo praticabile è stata presentata al Comune di Roma domanda di concessione in sanatoria, ai sensi della Legge 24 novembre 2003 n. 326 ed ai sensi della Legge Regionale 8 novembre 2004 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni spedita con raccomandata con ricevuta di ritorno n. dall'Ufficio postale di il , che ha assunto il numero di protocollo. A tal proposito dichiara che:

- l'oblazione di Euro 2.430,00 (duemilaquattrocentotrenta virgola zero zero) è stata pagata con versamenti in conto corrente postale effettuati presso l'ufficio postale di in data , bollettino n. , dell'importo di Euro 1.700,00 (millesettecento virgola zero zero) e presso l'ufficio postale di in data , bollettino n. , dell'importo di Euro 730,00 (settecentotrenta virgola zero zero);

- la somma complessiva dovuta a titolo di oneri concessori di Euro 3.604,50 (tremilaseicentoquattro virgola cinquanta) è stata pagata con versamenti in conto corrente postale effettuati presso l'ufficio postale di - in data, bollettino n. dell'importo di Euro 1.081,35 (milleottantuno virgola trentacinque) e presso l'ufficio postale di in data , bollettino n., dell'importo di Euro 2.523,16 (duemilacinquecentoventitré virgola sedici).

Con prot. n. 53128 del 27 ottobre 2011 è stata trasmessa al Comune di Roma, U.O. Condono Edilizio la documentazione aggiuntiva a completamento della pratica di condono unitamente al bollettino integrativo degli oneri concessori effettuato mediante versamento in conto corrente postale n. presso l'Ufficio Postale di in data , bollettino n. , dell'importo di Euro 2.914,63 (duemilanovecentoquattordici virgola sessantatré);

- la somma dovuta alla Regione a titolo di integrazione di Euro 243,00 (duecentoquarantatré virgola zero zero) è stata pagata con versamento in conto corrente postale effettuato presso l'ufficio postale di - in data, bollettino n., dell'importo di Euro 243,00 (duecentoquarantatré virgola zero zero);

- l'immobile in contratto non è soggetto ad alcun vincolo di legge;

- il Comune di Roma, in relazione alla domanda sopracitata, non ha emesso alla data odierna nè provvedimento di sanatoria, nè provvedimenti negativi, nè ha notificato alla parte interessata alcuna richiesta di pagamento di somme ad integrazione di quelle già versate,

- che gli abusi edilizi in oggetto non sono stati compiuti da persona imputata dei delitti di cui agli articoli 416-

bis, 648-bis, e 648-ter del codice penale o da terzi per conto di tale persona.

La parte venditrice dichiara infine che resta a suo esclusivo carico il pagamento di quanto possa essere dovuto al Comune sia a titolo di integrazione dell'oblazione che di contributi concessori o sanzioni, se dovute.

La parte venditrice dichiara infine che nella porzione stessa non sono state eseguite ulteriori opere oggetto di Denuncia di Inizio Attività o costituenti abusi edilizi soggetti a sanatoria, ad eccezione delle opere di consolidamento e manutenzione straordinaria, per le quali è stata presentata apposita D.I.A. presso il Municipio del Comune di Roma in data 4 gennaio 2007, prot. n. 734. In conformità con le opere eseguite è stato presentato certificato di fine lavori e collaudo presso il Comune di Roma, stesso Municipio in data 27 ottobre 2011, prot. n. 84686 e variazione catastale all'U.T.E. di Roma in data 26 ottobre 2011, prot. n. RM1215078.

La parte venditrice, con riferimento a quanto in oggetto, non esibisce la licenza di abitabilità, garantendo la sussistenza di tutti i presupposti di fatto e di diritto per il rilascio della stessa".

Preliminarmente, onde ricostruire indirettamente la "storia" edilizia dell'immobile lo scrivente ha estratto tutte le copie disponibili presso il catasto delle diverse planimetrie depositate nel corso degli anni.

Le planimetrie presentate in catasto nei diversi anni sono:

- 18.04.2013 Planimetria attuale, di cui si è già scritto nel relativo paragrafo: ai fini urbanistici si rileva che al piano quarto l'immobile è sostanzialmente conforme all'attualità; al piano quinto la terrazza è definita "terrazza praticabile"; è rappresentata una scala a chiocciola non più presente da una parte del terrazzo e il locale chiuso, con accesso indipendente, posto sul terrazzo stesso, è privo di dicitura riguardo la destinazione d'uso e ha finestrate diverse dall'attuale;

- 26.10.2011 Planimetria in cui, al piano quarto l'immobile aveva una diversa distribuzione interna, così come diversa era la geometria, sul terrazzo, della scala di collegamento con il piano quinto; al piano quinto la situazione e le scritte sono le medesime che appaiono nella planimetria attuale di cui sopra;

- 04.12.2006 Planimetria in cui, al piano quarto, appare la porzione chiusa a veranda, che poi sarà in parte modificata nelle planimetrie successive pur mantenendo la consistenza, l'immobile aveva una diversa distribuzione interna; al piano quinto il terrazzo è sostanzialmente uguale a quanto rappresentato successivamente, fatta salva la consistenza del parapetto, disegnato in muratura continua; è qui presente per la prima volta la scala a chiocciola in un punto laterale del terrazzo;

- 25.02.2005 Planimetria in cui, al piano quarto, appare la porzione chiusa a veranda, che poi sarà in parte modificata nelle planimetrie successive pur mantenendo la consistenza, l'immobile aveva una diversa distribuzione interna; al piano quinto il terrazzo è sostanzialmente uguale a quanto rappresentato successivamente, il locale indipendente chiuso non presenta nessuna finestra;

- 29.11.2004 Planimetria in cui, al piano quarto, appare la porzione chiusa a veranda, che poi sarà in parte modificata nelle planimetrie successive, in questa planimetria in particolare appare ampliata rispetto sia alla planimetria precedente che alla successiva; l'immobile aveva una diversa distribuzione interna; al piano quinto il terrazzo è sostanzialmente uguale a quanto rappresentato successivamente, il locale indipendente chiuso non presenta nessuna finestra;

- 16.11.2004 Planimetria in cui, al piano quarto, appare per la prima volta la porzione chiusa a veranda, che poi sarà in parte modificata nelle planimetrie successive, l'immobile aveva una diversa distribuzione interna; al piano quinto il terrazzo è sostanzialmente uguale a quanto rappresentato successivamente, il locale indipendente chiuso non presenta nessuna finestra;

- 04.10.1976 Planimetria di impianto in cui, al piano quarto, non è ancora presente la veranda, è diversa la distribuzione interna e, sul terrazzo a livello, è presente una scala a chiocciola che collega col piano quinto, superiore, che però non è proprio rappresentato. Queste ultime due caratteristiche sono coerenti con i successivi condoni presentati per veranda e cambio d'uso del lastrico in terrazzo praticabile.

Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente perito ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso i competenti uffici della P.A. in particolare il Municipio 1 competente per territorio e l'U.S.C.E. di Roma, che dopo i tempi di rito hanno rilasciato copie di :

U.S.C.E. - Ufficio Speciale del Condo Edilizio di Roma:

- copia completa del fascicolo di domanda di condono n. 69714/000 registrata il 31.03.1995, tra cui:
- domanda di condono

- relazione descrittiva dell'abuso indicante lo stato dei lavori in cui si dichiara che la violazione consiste nell'aver eseguito "realizzazione di una veranda della consistenza di mq 17 circa su terrazzo a livello. l'opera è stata realizzata con struttura in profilati di alluminio e vetro ... allo stato completa ed abitabile".

- fotografie

- titolo a sanatoria conc. n. 327052 del 25.03.2005 per nuova costruzione / ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq 17,00 sull'immobile sito in Roma via delle carrozze 60 int.4 per quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 17538.1 / 2005. La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale mq 17.

La planimetria catastale allegata è quella del 25.02.2005, che quindi assume particolare rilevanza circa la legittimità.

Volumetria e superficie della veranda risultano pertanto autorizzate dal titolo ritirato.

U.S.C.E. - Ufficio Speciale del Condono Edilizio di Roma:

- copia completa del fascicolo di domanda di condono n. 565437/04 del 2004, tra cui:

- domanda di condono e relative dichiarazioni sostitutive di atto notorio in cui sia il richiedente che il tecnico dichiarano che l'abuso di cui alla domanda consiste in "cambio di destinazione d'uso del lastrico solare posto al piano quinto in terrazzo praticabile".

- fotografie

La planimetria catastale allegata alla domanda è quella depositata il 26.10.2011

Allo stato attuale la domanda risulta archiviata e deve essere ripresa e portata a compimento fino al ritiro; non risulterebbero al momento elementi ostativi evincibili tra i documenti resi disponibili dall'U.S.C.E.

Il ritiro consentirebbe la regolarizzazione del terrazzo.

Municipio 1 competente per territorio:

- copia completa del fascicolo dell'U.D.A. presso il I Municipio del Comune di Roma in data 4 gennaio 2007, prot. n. 734. Dopo i tempi di rito il Municipio ha risposto "con riferimento all'istanza indicata in oggetto, si comunica che, sulla base degli elementi forniti dalla S.V., è stata effettuata una ricerca negli archivi del Municipio, in seguito alla quale l'Ufficio Archivi ha comunicato che la documentazione richiesta non è reperita.". Per i fascicoli di tale periodo l'esito non è inconsueto, poiché la ricerca avviene all'archivio cartaceo.

Sulla scorta di tutto quanto sopra, operando anche il confronto tra le planimetrie allegata all'ultima domanda di condono ritirata, quella presentata successivamente per il terrazzo, ecc., ciascuna per le sue specificità, e lo stato di fatto, si evince quanto segue:

- la veranda risulta autorizzata per superficie, volume e consistenza. Le differenze delle partizioni vetrate non costituiscono particolare criticità;

- il portare a compimento la domanda di autorizzazione a sanatoria dell'uso del terrazzo non pare presentare particolari criticità, fermo restando che trattasi di una pratica la cui piena legittimità può essere solo riscontrata ad esito favorevole. Lo sblocco e il completamento della pratica fino al ritiro del titolo autorizzativo, ove come dichiarato e data evidenza nella domanda, non vi fossero altri oneri o obbligazioni da pagare, salvo gli ipotizzabili diritti di segreteria al momento del ritiro, ivi compresi gli oneri professionali del tecnico incaricato, comportano costi ipotizzabili in 4.000 euro complessivi. Di tali oneri si terrà conto ai fini della stima;

- il vano con accesso autonomo presente sul terrazzo del quinto piano, che negli atti di provenienza (tanto l'ultimo del 2011 quanto il precedente del 2005) viene definito "cabina idrica in disuso di proprietà esclusiva al piano quinto" e che catastalmente non presenta, in nessuna delle planimetrie depositate nel tempo, alcuna denominazione, ha tuttavia allo stato di fatto una consistenza diversa da quella evidente non solo nelle varie planimetrie ma anche nelle fotografie allegata alla domanda di sanatoria del 2004. Pur rimanendo sostanzialmente inalterata la superficie e la volumetria sono stati modificati i prospetti, con apertura di ampie finestrature su due lati e la trasformazione in camera (cosa quest'ultima facilmente reversibile con l'eliminazione del letto e degli arredi). Tali trasformazioni devono essere eliminate con conseguente ripristino del piccolo accesso come presente nella prima planimetria catastale in atti che lo rappresenta nel 2004 o al limite, per legittimazione "indiretta" (perché non oggetto né del primo condono del 1994 né del secondo del 2005, ma così fotografata nei documenti a corredo di quest'ultimo), con ripristino del piccolo accesso e della

finestrella ovale sulla parete contrapposta. Questo perché, essendo un volume tecnico in disuso, mai fatto oggetto di trasformazione d'uso nei condoni, non può essere neanche fatto oggetto di una domanda di cambio d'uso (per mancanza di superficie e altezza utile) e come locale tecnico non è autorizzata l'apertura di finestre così ampie come attuali neanche con SCIA a sanatoria, poiché manca il presupposto d'uso. I costi del ripristino sono ipotizzabili in 1.500 euro complessivi. Di tali oneri si terrà conto ai fini della stima;



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli. Per maggiori dettagli si rimanda al regolamento di Condominio. Alla data del 27.05.2024, in cui lo scrivente perito ha ricevuto dall'amministratore dello stabile la "situazione versamenti" risultava da versare, per oneri condominiali, un saldo di € 2.198,00 (di cui 1099,00 scaduto).



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via delle Carrozze 60, interno 4, piano 4-5

Il bene è localizzato a Roma, Municipio 1, Centro storico, in via delle Carrozze che collega via del Corso con via del Babuino nei pressi della fermata metro "Spagna" della linea A. La zona è centralissima e ricca di servizi. La via delle Carrozze è aperta al traffico pedonale e veicolare, con le note limitazioni di accesso del Centro storico. È caratterizzata da un edificio storico, con stratificazioni di edifici di matrice urbanistica dal Medioevo al tardo Ottocento. Il civico 60 corrisponde a un accesso pedonale condominiale dell'edificio di quattro livelli fuori terra, oltre attico, coperto prevalentemente a terrazzo e posto in continuità con gli edifici limitrofi, a formare un fronte continuo. Il bene in esame è catastalmente un A/2 (appartamento) che si sviluppa al quarto e quinto piano - il terrazzo - attraverso il collegamento con una scala esterna di proprietà. Nello stato di fatto al momento dei sopralluoghi si presentava in buone condizioni. Per maggiori dettagli si rimanda ai relativi paragrafi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 470, Part. 239, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.995.370,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Appartamento su due livelli con attico e deposito al piano superiore in via delle carrozze 60, Centro storico, (RM), piano 4-5, totale piani 2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

"Market oriented" - MCA- Market Comparison Approach".

La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Centrale/C.STORICO:TRIDENTE(CAMPO MARZIO, COLONNA, PIGNA, TREVI)

Codice di zona: B31

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni signorili: valori di mercato tra (€/mq) 7200 e 9700; valori di locazione tra (€/mq x mese) 20,3 e 29,5, media 24,9.

Stanti le caratteristiche del bene in esame - trattasi di attico e superattico che notoriamente hanno un valore di mercato superiore le medie del mercato immobiliare vista la "rarietà" di tali immobili - viene

valutato come più attendibile il valore massimo O.M.I. che verrà di seguito utilizzato e mediato con i valori riscontrati dallo scrivente per i comparables più simili all'immobile in esame.

Pertanto è stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) via delle Quattro Fontane, Barberini, Roma:

Nelle immediate vicinanze della centralissima via Nazionale e precisamente in via delle Quattro Fontane IMMOBILIARE propone in vendita un attico posto al quinto ed ultimo piano di un palazzo d'epoca, fornito di ascensore.

L'appartamento, con doppia e luminosa esposizione, attualmente si compone di: ingresso con ampio guardaroba, salone, tre camere da letto, cucina abitabile e doppi servizi.

Tutte le stanze dispongono di un balconcino con affaccio esterno.

Una scala interna conduce ad un ampio terrazzo sovrastante di proprietà di circa 80 mq e ad una soffitta.

€ 2.250.000 mq 129 €/mq 17.441,86

2) Attico in vendita in piazza Colonna s.n.c: A pochi passi da Fontana di Trevi, Piazza di Spagna e Piazza Colonna e dai principali palazzi istituzionali della Capitale, la vendita di un'esclusiva proprietà con due terrazze, servizio di ASCENSORE e di portineria per l'intera giornata.

L'unità immobiliare, ubicata all'interno di un elegante stabile completamente ristrutturato, internamente è distribuita come segue: ingresso, soggiorno con angolo cottura e camino con accesso al primo terrazzo a livello, due camere da letto entrambe con accesso ad un balcone e due servizi. Una rifinita e comoda scala conduce al terrazzo sovrastante di circa 70 mq con vista sui tetti e su alcuni dei principali monumenti della zona dove è presente un comodo vano ripostiglio, un ulteriore servizio e due locali tecnici. Impreziosiscono la proprietà gli armadi a muro su misura, una veranda autorizzata e condizionatori in tutti gli ambienti.

€ 1.490.000 mq 127 €/mq 11.732,00

3) Bilocale in vendita a Piazza del Popolo - Piazza Navona - Quirinale: Esclusivo attico panoramico in vendita nel cuore di Roma, a due passi da Piazza di Spagna e piazza del Popolo, vicino alle principali attrazioni della Città Eterna.

Questo elegante appartamento di 115 mq, recentemente ristrutturato, vanta dalla sua ampia terrazza una vista unica sulle cupole della capitale e sul centro storico. Ubicato al piano attico di un bel palazzo, raggiungibile tramite comodo ascensore, si compone di un grande soggiorno con camino, sala da pranzo con accesso all'ampia terrazza dotata di angolo barbecue, due camere da letto, una con letto matrimoniale e una con due letti singoli, cucina e due bagni.

La terrazza misura un totale di 130 mq ed è attrezzata con comodi divani, sedie e tavoli da esterno, per potersi godere in assoluto relax le calde serate romane.

€ 3.000.000 mq 130 €/mq 23.077,00

Applicando il valore unitario di ciascuno dei comparables all'immobile in esame di mq commerciali 130,46 avremmo dei valori riproporzionati (operazione consentita a fronte della pochissima differenza di metratura) pari a: 2.275.465,05; 1.530.556,72; 3.010.625,42. A questi importi aggiungiamo quello ottenuto utilizzando il valore O.M.I. di cui sopra ($€9700 \times \text{mq } 130,46 = 1.265.462$); mediando tali quattro valori otteniamo un importo pari a 2.020.527,29.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari

caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: un ampio terrazzo di pertinenza, finiture esterne del fabbricato di buona qualità, ecc.; che gli svantaggi: difficoltà a raggiungere il bene con l'auto e a parcheggiare, ecc., viene valutato pari a 1,1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento = 130,46 mq.
- Valore di stima = 15.487,71 €/mq
- k = 1,1

$(130,46 \times 15.487,71 \times 1,1) = 2.222.580 \text{ € Arr.to}$

Vengono inoltre decurtati i costi relativi alla presentazione del titolo a sanatoria per regolarizzazione urbanistica e ai ripristini necessari nel locale del terrazzo (vedi paragrafo "regolarità urbanistica"), stimati pari a circa € 5.500,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(2.222.580 - 5.500,00) =$ euro 2.217.080

A garanzia di vizi occulti viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 1.995.370 (Arr.to).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via delle Carrozze 60, interno 4, piano 4-5	130,46 mq	0,00 €/mq	€ 1.995.370,00	100,00%	€ 1.995.370,00
Valore di stima:					€ 1.995.370,00



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 25/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alessandroni Riccardo



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via delle Carrozze 60, interno 4, piano 4-5
Il bene è localizzato a Roma, Municipio 1, Centro storico, in via delle Carrozze che collega via del Corso con via del Babuino nei pressi della fermata metro "Spagna" della linea A. La zona è centralissima e ricca di servizi. La via delle Carrozze è aperta al traffico pedonale e veicolare, con le note limitazioni di accesso del Centro storico. E' caratterizzata da un edificio storico, con stratificazioni di edifici di matrice urbanistica dal Medioevo al tardo Ottocento. Il civico 60 corrisponde a un accesso pedonale condominiale dell'edificio di quattro livelli fuori terra, oltre attico, coperto prevalentemente a terrazzo e posto in continuità con gli edifici limitrofi, a formare un fronte continuo. Il bene in esame è catastalmente un A/2 (appartamento) che si sviluppa al quarto e quinto piano - il terrazzo - attraverso il collegamento con una scala esterna di proprietà. Nello stato di fatto al momento dei sopralluoghi si presentava in buone condizioni. Per maggiori dettagli si rimanda ai relativi paragrafi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 470, Part. 239, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, all'interno del tessuto denominato "Città Storica". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 24. Norme generali 1. Per Città Storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli 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 corredata la documentazione. 14. Per le finalità del comma 12, il Comitato è integrato, se già non ne fanno parte, da almeno due esperti di chiara fama in materia di storia e



conservazione dei beni architettonici. 15. Il parere del Comitato non deve essere richiesto per i beni inseriti nella Carta per la qualità, per i quali restano ferme le procedure e le competenze previste dall'art. 16; ove il progetto o lo strumento urbanistico esecutivo riguardi un insieme di beni appartenenti alle competenze procedurali di Organi o Enti distinti, i rispettivi pareri devono essere tutti acquisiti, separatamente per il caso della 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 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 pertinenziali 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.27. Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria (T2) 1. Sono Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria i tessuti e complessi di edifici in tutto o in parte pianificati, originariamente costituiti da aggregazioni di case a schiera unifamiliari, che hanno interessato l'espansione di Roma a partire dalla fine del XV secolo. 2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, DR1, DR3 e NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7. 3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) è ammesso, all'interno della stessa unità edilizia, l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota d'imposta dei solai, anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari; b) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento. 4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le Attrezzature collettive con SUL oltre i 500 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali; b) le destinazioni "abitazioni collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" oltre 60 posti letto, "attrezzature collettive" fino a 500 mq, "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere, sopranazionali", "sedi e attrezzature universitarie", sono ammesse esclusivamente negli edifici con tipologia edilizia speciale individuati nell'elaborato G1. "Carta per la qualità", compatibilmente con i requisiti strutturanti specificati nel capitolo "Edifici con tipologia edilizia speciale" dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"; c) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Beni della lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali)"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - tavola C24, foglio 374. L'edificio in oggetto non rientra nella perimetrazione delle aree comunali di modifica dei PTP. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via delle Carrozze 60, interno 4, piano 4-5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 470, Part. 239, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	130,46 mq
Stato conservativo:	L'edificio di cui l'immobile è parte è in stato manutentivo molto buono, segno di una manutenzione delle facciate relativamente recente. L'appartamento oggetto di perizia è in condizioni manutentive molto buone con buon livello delle finiture. Fa eccezione la sola porzione del soffitto della zona cucina, dove in occasione del primo sopralluogo erano evidenti i segni di una infiltrazione attiva dal piano del terrazzo. Lo scrivente ha potuto appurare che le infiltrazioni provenivano dalla zona del terrazzo dove è posta una vasca per esterni, probabilmente per problemi all'attacco idrico e/o scarsa impermeabilizzazione in quel punto. Successivamente i proprietari hanno provveduto a far riparare la causa del danno. A successivo sopralluogo lo scrivente ha rilevato una situazione di infiltrazione non attiva. E' presente in quel punto, sul controsoffitto - porzione sostituita - il residuo di un alone che però è presente, identico, anche nelle immagini fornite dal rappresentante dell'esecutato proprio in occasione del secondo sopralluogo, e che si riferivano a settimane prima, proprio subito dopo la riparazione. E' quindi lecito immaginare che sia stato ripristinato il controsoffitto senza dare modo al solaio di areare e asciugarsi compiutamente, e che l'alone si sia creato per percolamento della porzione residuale di acqua presente nel solaio, pur non più in presenza di infiltrazione attiva. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.		
Descrizione:	Il bene è localizzato a Roma, Municipio 1, Centro storico, in via delle Carrozze che collega via del Corso con via del Babuino nei pressi della fermata metro "Spagna" della linea A. La zona è centralissima e ricca di servizi. La via delle Carrozze è aperta al traffico pedonale e veicolare, con le note limitazioni di accesso del Centro storico. E' caratterizzata da un edificato storico, con stratificazioni di edifici di matrice urbanistica dal Medioevo al tardo Ottocento. Il civico 60 corrisponde a un accesso pedonale condominiale dell'edificio di quattro livelli fuori terra, oltre attico, coperto prevalentemente a terrazzo e posto in continuità con gli edifici limitrofi, a formare un fronte continuo. Il bene in esame è catastalmente un A/2 (appartamento) che si sviluppa al quarto e quinto piano - il terrazzo - attraverso il collegamento con una scala esterna di proprietà. Nello stato di fatto al momento dei sopralluoghi si presentava in buone condizioni. Per maggiori dettagli si rimanda ai relativi paragrafi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

