

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO:

SOMMARIO

A. PREMESSA	2
B. ESAME ATTI	5
C. RELAZIONE	11
D. RISPOSTA AI QUESITI	94
D. RISPOSTA ALLE NOTE DI PARTE	99

Il 09/12/2020, il Giudice le conferiva l'incarico e le poneva il seguente quesito:

Esaminati gli atti causa ed effettuati i necessari sopralluoghi, il consulente:

Esaminati gli atti ed i documenti di causa, nonché sentite le parti ed i loro consulenti, tentata la conciliazione, il ctu:

- 1) descriva i beni in comunione tra le parti e proceda alla individuazione – ubicazione, confini, dati catastali – acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata; gli immobili devono essere valutati all'attualità;
- 2) accerti la conformità del bene in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti acquisendo i titoli edilizi degli immobili per verificare se siano stati effettuati interventi ampliativi o modifiche che prevedono il rilascio di una concessione o di un atto assenso del Comune;
- 3) dica se i beni siano comodamente divisibili: se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei dividendi; accerti in concreto se le operazioni divisionali siano troppo costose e complesse, in ragione dei costi e dell'imposizione di pesi e servitù per il godimento delle singole porzioni; in caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene e ne indichi i costi, redigendo uno specifico computo metrico;
- 4) predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti, tenuto conto delle richieste delle parti e compensando eventuali ineguaglianze in natura con un equivalente in denaro”

Tanto premesso, la scrivente aggiorna il proprio elaborato peritale sia nell'esame degli atti che nella Relazione con i dati catastali.



Firmato Da: GUACCI MARIA PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 740ecc34146246a4faa739b43ab5aa27
99271068/09 Fax: 06/88891011
Tel: 06/5296277221
M: mguacchi@pec.archimmi.it M: mguacchi@pec.archimmi.it M: mguacchi@pec.archimmi.it
Via Saluzzo N° 38 Cap 00183 Roma



Il procuratore di parte della Signora *** chiedeva al Tribunale che nella massa ereditaria fossero indicati anche i seguenti immobili:



Firmato Da: GUACCI MARIA PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 740ecc34146246a4faa739b43ab5aa27
99201068/90 Fax: 06 72777221 Tel: 06 5296277
Maria Patrizia Guacci Architetto Via Saluzzo N° 38 Cap 00183 Roma Mail: mguaccci@pec.archimmi.it



m) la quota pari a 1/4 del diritto di piena proprietà **sull'appartamento sito a Roma, Piazza Teatro di Pompeo 43, posto al piano 1, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 491, particella 1 sub 7, z.c. 2, cat. A/4, classe 2 consistenza 3,5 vani, 7; rendita**





m) la quota pari a 1/4 del diritto di piena proprietà **sull'appartamento sito a Roma, Piazza Teatro di Pompeo 43, posto al piano 1, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 491, particella 1 sub 7, z.c. 2, cat. A/4, classe 2 consistenza 3,5 vani, 7; rendita catastale € 515,17.** (nell'elenco del procuratore n.11)

Oltre ai suddetti immobili vengono elencate altre due U.I., e, nello specifico:

m+n) **Appartamento** sito in Comune di Roma, **Piazza Teatro di Pompeo n. 43**, distinto al Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 491, particella 1, subalterno 7 graffata con le particelle 2 sub 506 e 9 sub 502**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3,5, rendita Euro 1.211,09;

o) **Locale magazzino** sito in Comune di Roma, **Piazza del Teatro di Pompeo n. 42**, distinto dal Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 491, particella 1, subalterno 501, zona censuaria 2**, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 20, superficie catastale totale 30 mq, rendita Euro 143,58.

C. RELAZIONE

Gli immobili oggetto di Relazione insistono tra Piazza del Teatro di Pompeo, via dei Baullari e Pazza Pollarola.



Come meglio evidenzia l'immagine satellitare detti immobili insistono lungo due strade (via dei Baullari e Piazza Pollarola) delle quali la prima trova accesso da Corso Vittorio Emanuele II all'altezza di Palazzo Massimo alle Colonne all'altezza di Campo de Fiori.







Via dei Baullari, nel rione Parione, prende il nome dai baullari, ovvero i fabbricanti di bauli e valigie che in questa zona avevano raggruppato le loro botteghe.

Quello Rione ha per Geroglifico nella Bandiera un Griffo in Campo bianco. Si crede, che sia denominato di Parione per corruzione della Parola Apparitores significante in nostra lingua Cursori, o siano Mandatari, i quali risedevano in questo sito di Roma.

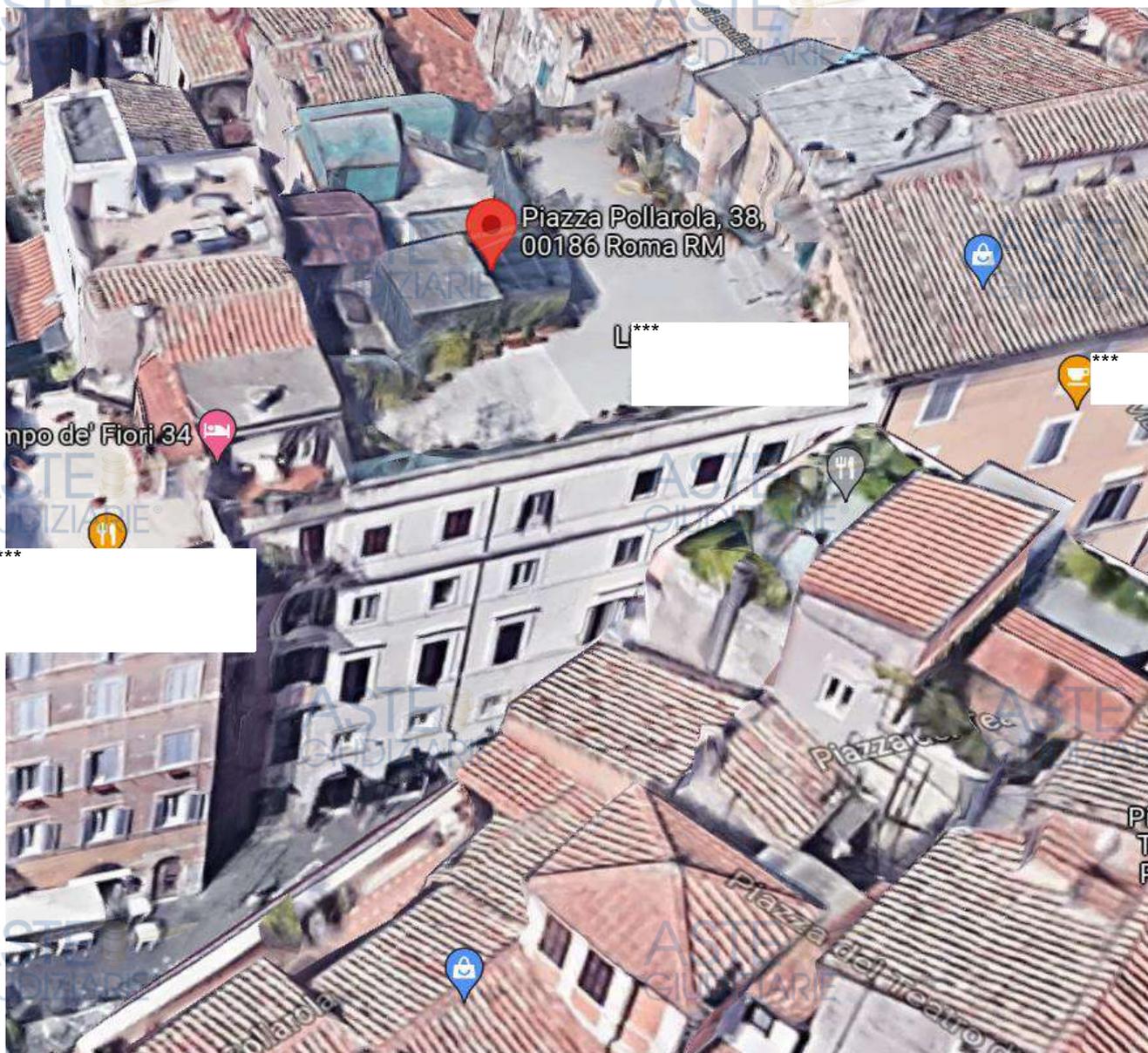
L'edificio presenta tuttora l'originale e bellissimo portale architravato, con festoni sorretti da testine e con lo stemma abraso dei Pichi, ancora ben visibile invece sulle finestre del primo piano, costituito da una colonna, una rosa e due picchi con il capo rivolto verso l'alto e con l'iscrizione "CECHOLUS DE PICHIS".



Caratterizzato da linee decorative toscaneggianti, fu successivamente sopraelevato. Il matrimonio di Ceccolo con Anastasia Tartari (o dei Tartari), la cui famiglia possedeva diverse proprietà in zona, arricchì ancor più la famiglia Pichi, tanto che alla fine del Quattrocento il figlio di Ceccolo e Anastasia, Girolamo Pichi, a sua volta sposo della facoltosa Geronima Alberini, si fece costruire il grande edificio oggi prospiciente su Corso Vittorio Emanuele II e conosciuto come palazzo Pichi Manfroni Lovatti.



Altri portali quattrocenteschi e stemmi di famiglia sono visibili nell'androne.



Piazza Pollarola si trova nel rione Parione
Piazza Pollarola (R. VI – Parione) confina con piazza paradiso, via dei Baullari e vi converge il vicolo de' Bovari.

Parte di questa piazza è divenuta oggi Piazza del Teatro di Pompeo.

Una volta era detta “Piazza Pullaria” perché “... platea in quo venditur gallinae et ova” (XVI sec).“ La concorrenza dei venditori di pollame in questo luogo, stante la comodità di alcuni alberghi vicini, fece sì che una volta la settimana vi si facesse un apposito mercato.

Da ciò ne derivò che il sito del mercato ricevesse la denominazione di “Piazza Pollarola”

All'angolo di piazza Pollarola con la via dei Baullari sorge una casa dei Pichi, ricchi mercanti del XV secolo. E' uno dei pochissimi esempi dell'architettura del 1450 ed ha sulle finestre del primo piano il nome del fondatore: "Ceccolo dei Pichi".

Tra la Pullaria e il Paradiso vi si teneva il mercato dei cavalli che in seguito fu trasportato a



piazza del Duca Farnese.



Il C.T.U., nel corso dei sopralluoghi ha ispezionato tutte le U.I. oggetto di Relazione.
Ha riportato tutte le U.I. nella tabella al seguito.

NUMERAZIONE RICORSO		Ubicazione	piano	Foglio	particella	Sub	Interno	azioni	superficie	superficie Catastale	***	Intestati	Numerazione Notaio
a	4	Piazza Pollarola N°38	primo	491	2	6	1	A/2	mq. 152	mq. 152			1
b	10	Piazza Pollarola N°38	seminterrato	491	2	502		C/2	mq. 27	mq. 44			2
c	6	Via dei Baullari N°18	Terra	491	1	6		C/1	mq. 35	mq. 71			3-A
d	5	Piazza del Teatro di Pompeo N°44	Terra	491	1	5		C/1	mq. 23	mq. 36			3-B
e	7	Piazza del Teatro di Pompeo N°43	Primo	491	1	8	3	A/2	mq. 331	mq. 331			3-C
e	7	Piazza del Teatro di Pompeo N°43	seminterrato	491	2	13							3-C
f	9	Piazza Pollarola N°38	Quarto	491	2	11	6	A/2	mq. 125	mq. 125			3-D
g	8	Piazza Pollarola N°38	Secondo	491	2	7	2	A/2	mq. 322	mq. 322			3-E
h	2	Piazza Pollarola N°37A	Terra	491	2	3		C/1	mq. 23	mq. 35			4-A
i	3	Piazza Pollarola N°36	Terra	491	2	15							4-B
i	3	Piazza Pollarola N°37	seminterrato	491	2			C/1	mq. 85	mq. 136			
l	1	Piazza Pollarola N°38	seminterrato	491	2	505		C/2	mq. 17				
m	11	Piazza del Teatro di Pompeo N°43		491	1	7		A/2					
m+n		Piazza del Teatro di Pompeo N°43		491	9	502				Stessa planimetria per tutti e tre	Fr		
m+n		Piazza del Teatro di Pompeo N°43		491	2	506							
o		Piazza del Teatro di Pompeo N°43	Terra	491	1	501		C/2	20	30	Fra		

Il C.T.U. descrive al prosieguo gli immobili sopra elencati nell'ordine di enumerazione della tabella descrivendone l'ubicazione, i confini, dati catastali ed allegando la certificazione catastale aggiornata.

b) LOCALE DEPOSITO, PIAZZA POLLAROLA N. 38, PIANO S1.
FOGLIO 491, PARTICELLA 2 SUB 502
Al seguito sono riportati gli intestati catastali

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 23/01/2022

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **ROMA** Codice: **H501**
Foglio: **491** Particella: **2** Subalterno: **502**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
491	2	502	ROMA PIAZZA POLLAROLA, 38 Piano S1	2	C/2	8	27 mq	Euro 415,54		

[Intestati](#) [Visura Per Immobile](#) [Ricerca per Partita](#) [Indietro](#)

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 23/01/2022

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **ROMA** Codice: **H501**
Foglio: **491** Particella: **2** Subalterno: **502**

Elenco Intestati

[Immobili](#) [Visura per Soggetto](#) [Indietro](#)

Locale deposito sito a Roma, Piazza Pollarola n. 38, posto al piano S1, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 491, particella 2 sub 502, z.c. 2, cat. C/2, classe 8, consistenza 27 mq., rendita catastale € 415,54

Alla data dell'accesso la configurazione planimetrica della cantina non coincideva con quella catastale: infatti si rimanda la lettura all'U.I. elencata sotto la lettera l)

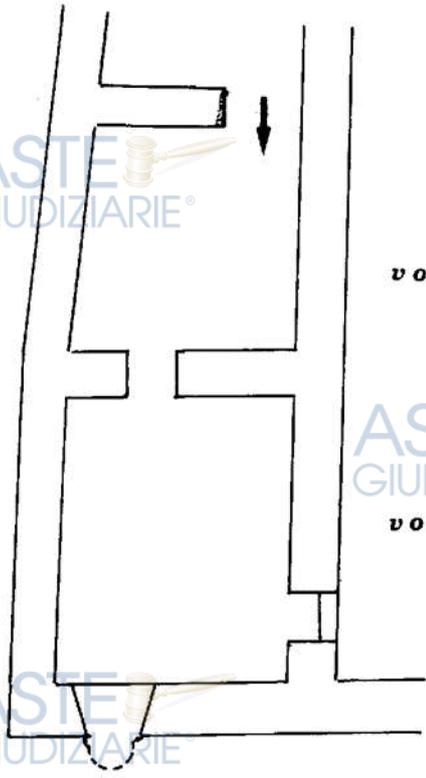
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Piazza Pollarola civ. 38

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 491 Particella: 2 Subalterno: 502	Compilata da: Melmeluzzi Alfredo Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Roma N. 7403
--	--

Scheda n. 1 Scala 1:100

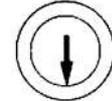
cantina S1



volta a botte h. max. 3,30

volta a botte h. max. 3,10

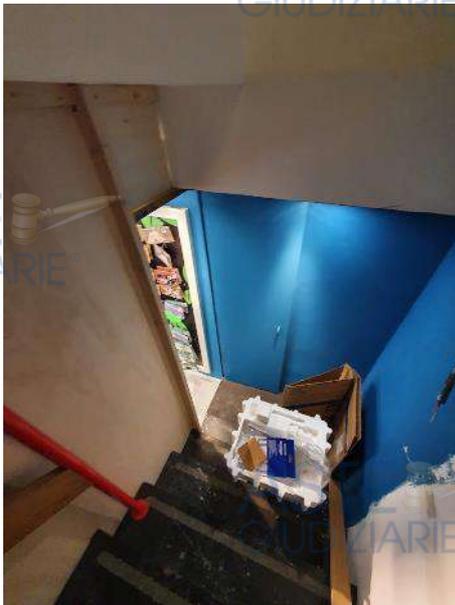
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Firmato Da: GUACCI MARIA PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N. CA. 3 Serial#: 740cc341462464faa739b43ab5aa27
xx: 099701068/09 Fax: 06/88881010
Tel: 06/5296277221
Mail: mguacchi@pec.archimmi.it
Roma Cap 00183 N° 38 Via Saluzzo

Nella relazione notarile agli atti è elencato e descritto al punto 3/A

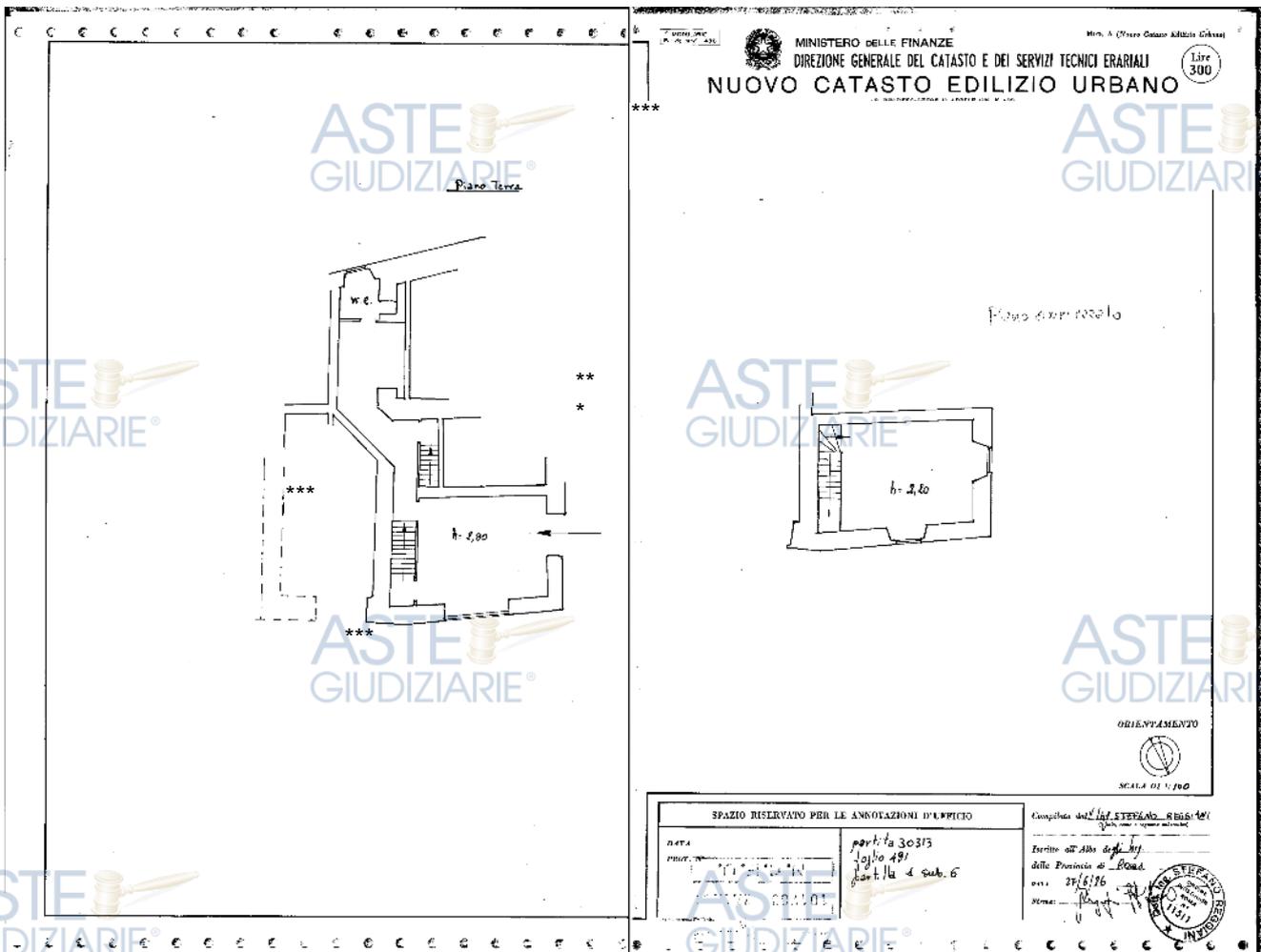


La superficie netta del piano terra adibita alla vendita è mq. 20 c.a. Sul retro insistono un corridoio ed un w.c. ai quali si accede da uno stratto corridoio per una superficie netta di mq. 15,00 c.a.

Il locale si trova in discreto stato di conservazione.

Confina dal lato ovest con via dei Baullari; dal lato est con il locale commerciale con ingresso dal civico 19 di via dei Baullari, dal lato est con Piazza del Teatro di Pompeo civico 43.

La scrivente, a seguito dell'accesso espletato il 17/02/2021 ha rilevato che da detto locale si accede ad una cantina non censita né indicata tra i cespiti da valutare pertanto non è conforme né alla planimetria catastale né alla relazione notarile in atti.



La planimetria catastale è stata redatta nel 1986.

d) NEGOZIO, PIAZZA DEL TEATRO DI POMPEO N. 44, PIANO TERRA.
FOGLIO 491, PARTICELLA 1 SUB 5

Al seguito sono riportati gli intestati catastali

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 23/01/2022

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **ROMA** Codice: **H501**
Foglio: **491** Particella: **1** Subalterno: **5**

*** Elenco Intestati

Immobili | [Visura per Soggetto](#) | [Indietro](#)

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 23/01/2022

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **ROMA** Codice: **H501**
Foglio: **491** Particella: **1** Subalterno: **5**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

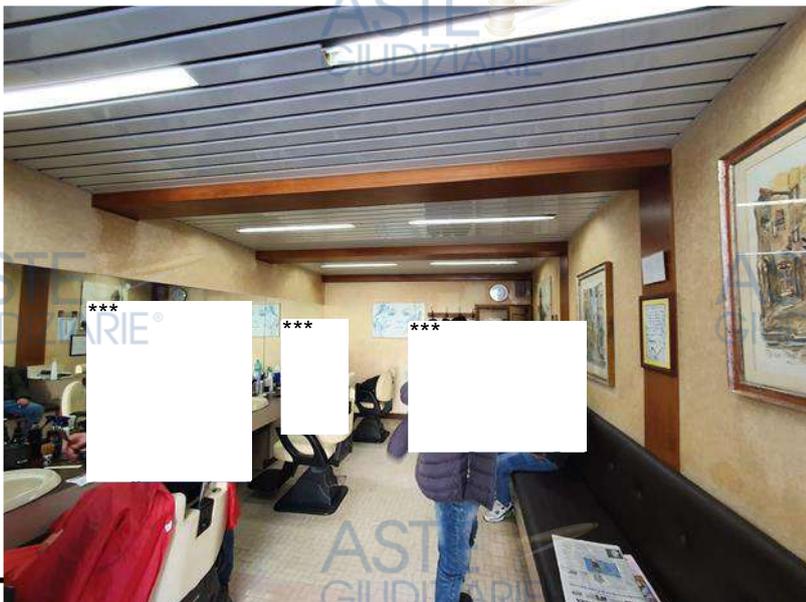
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
491	1	5	ROMA PIAZZA DEL TEATRO DI POMPEO, 44 Piano T	2.	G/1	10	23 mq	Euro:3,302.23		

[Intestati](#) | [Visura Per Immobile](#) | [Ricerca per Partita](#) | [Indietro](#)

La superficie netta del piano terra adibita ad una barberia è mq. 19 c.a. Sul retro insiste un w.c. che ha una superficie netta di mq. 5 c.a

Il locale si trova in discreto stato di conservazione.

Confina dal lato nord con piazza del Teatro di Pompeo; con il lato ovest con proprietà *** (locale commerciale con accesso dal civico 45 della stessa via) dal lato est con il l'androne condominiale del fabbricato che trova accesso dal civico 43 della stessa via, sempre della stessa proprietà.





La scrivente, a seguito dell'accesso espletato il 2/02/2021 ha rilevato il locale commerciale descritto corrisponde con la planimetria catastale in atti.



Maria Patrizia Guacci Architetto Via Saluzzo N° 38 Cap 00183 Roma Mat: mguacci@psc.archimati.it Tel: 3296277221 Fax: 99201068/90
 Firmato Da: GUACCI MARIA PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPE S.P.A. NG CA 3 Serial#: 740ec34146246a4fa739b43ab5ea20

MODULARIO
F. - GE. mod. - 497



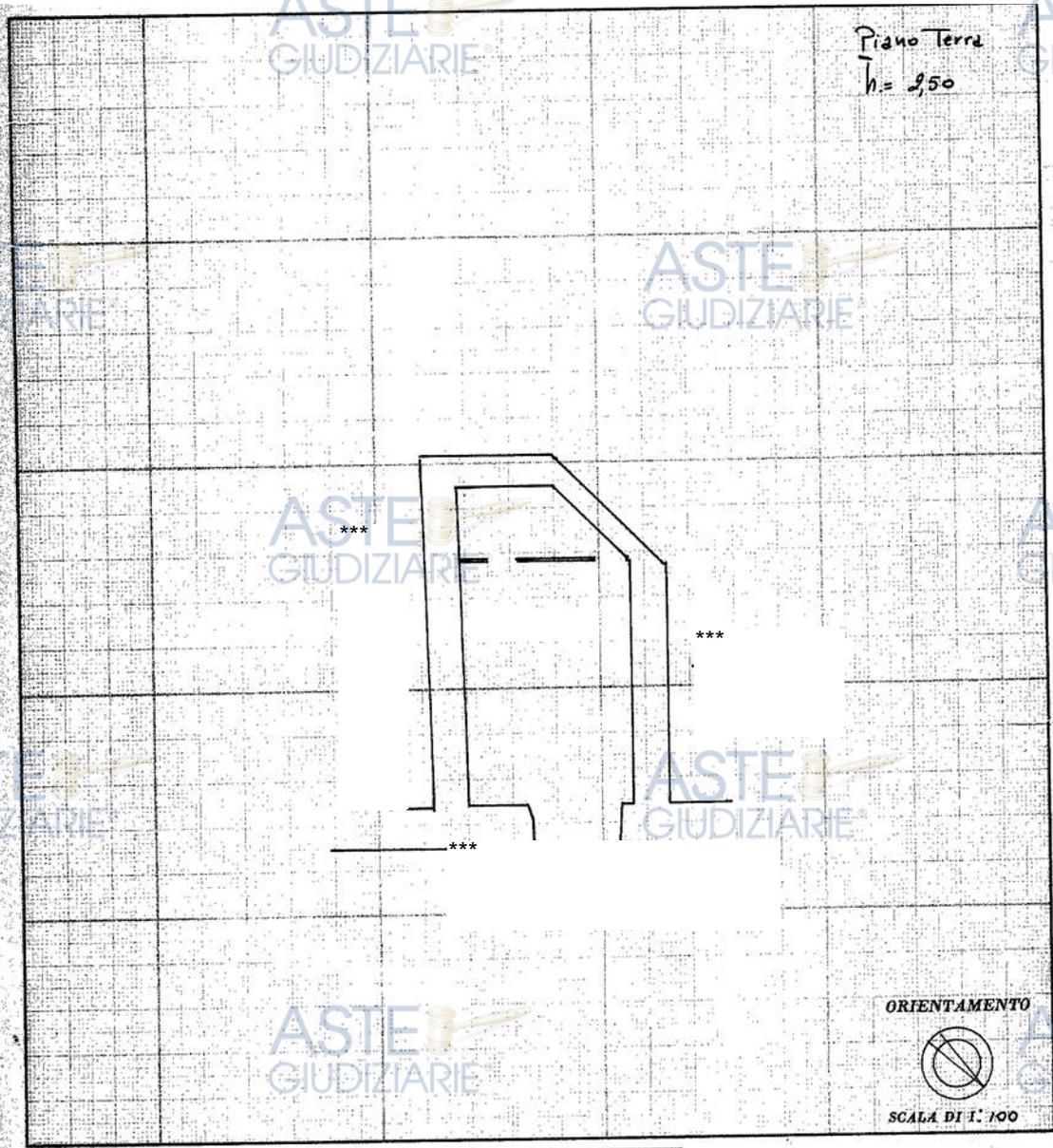
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1989, N. 653)



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	partite 3644 0 folio 191 part.lla 1 sub.5
PROT. N°	
DATA	

Compilata dall' Inp. STEFANO REGGIANI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all' Albo degli Inp.
della Provincia di Roma

DATA 27/6/96

Firma: *[Signature]*

Firmato Da: GUACCI MARIA PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 740ec3414624664faa739b43ab5aa20
 99201068/99
 Maria Patrizia Guacci Architetto Via Saluzzo N° 38 Cap 00183 Roma Mail: mguaccci@pec.archidm.it Tel: 329/6277221 Fax:

e) APPARTAMENTO CON ANNESSO SOPPALCO E CANTINA, PIAZZA DEL TEATRO DI POMPEO N. 43, AL PIANO -S1, FOGLIO 491 PARTICELLA 1 SUB 8 (L'APPARTAMENTO)

FOGLIO 491 PARTICELLA 2 SUB 13 (IL SOPPALCO)

Al seguito sono riportati gli intestati catastali

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 23/01/2022

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **ROMA** Codice: **H501**

Foglio: **491** Particella: **1** Subalterno: **8**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
491	1	8	ROMA PIAZZA DEL TEATRO DI POMPEO, 43 Piano 1-S1 int. 3	2	A/2	4	11,5 vani	Euro 3.979,30		SI

Intestati | Visura Per Immobile | Ricerca per Partita | Indietro

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 23/01/2022

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **ROMA** Codice: **H501**

Foglio: **491** Particella: **1** Subalterno: **8**

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 23/01/2022

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **ROMA** Codice: **H501**

Foglio: **491** Particella: **2** Subalterno: **13**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
491	2	13	ROMA PIAZZA DEL TEATRO DI POMPEO, 43 Piano 1-S1 int. 3	2	A/2	4	11,5 vani	Euro 3.979,30		SI

Intestati | Visura Per Immobile | Ricerca per Partita | Indietro

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 23/01/2022

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **ROMA** Codice: **H501**
Foglio: **491** Particella: **2** Subalterno: **13**

Elenco Intestati

Situazione aggiornata al : 23/01/2022

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **ROMA** Codice: **H501**
Foglio: **491** Particella: **2** Subalterno: **13**
Immobili individuati: **2**

Elenco Immobili Graffati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
491	1	8	PIAZZA DEL TEATRO DI POMPEO, 43 Piano 1-S1	002	A/2	4	11,5 vani	Euro 3.979,30	
491	2	13							

[Indietro](#)

Appartamento con annesso soppalco e cantina sito a Roma, con accesso dal n.43 di piazza del Teatro di Pompeo, posto al piano 1° – S1, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 491 particella 1 sub 8 e particella 2 sub 13, z.c. 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 11,5 vani, rendita catastale € 3.979,30.

L'altezza dell'U.I. abitativa è di ml. 4,50.

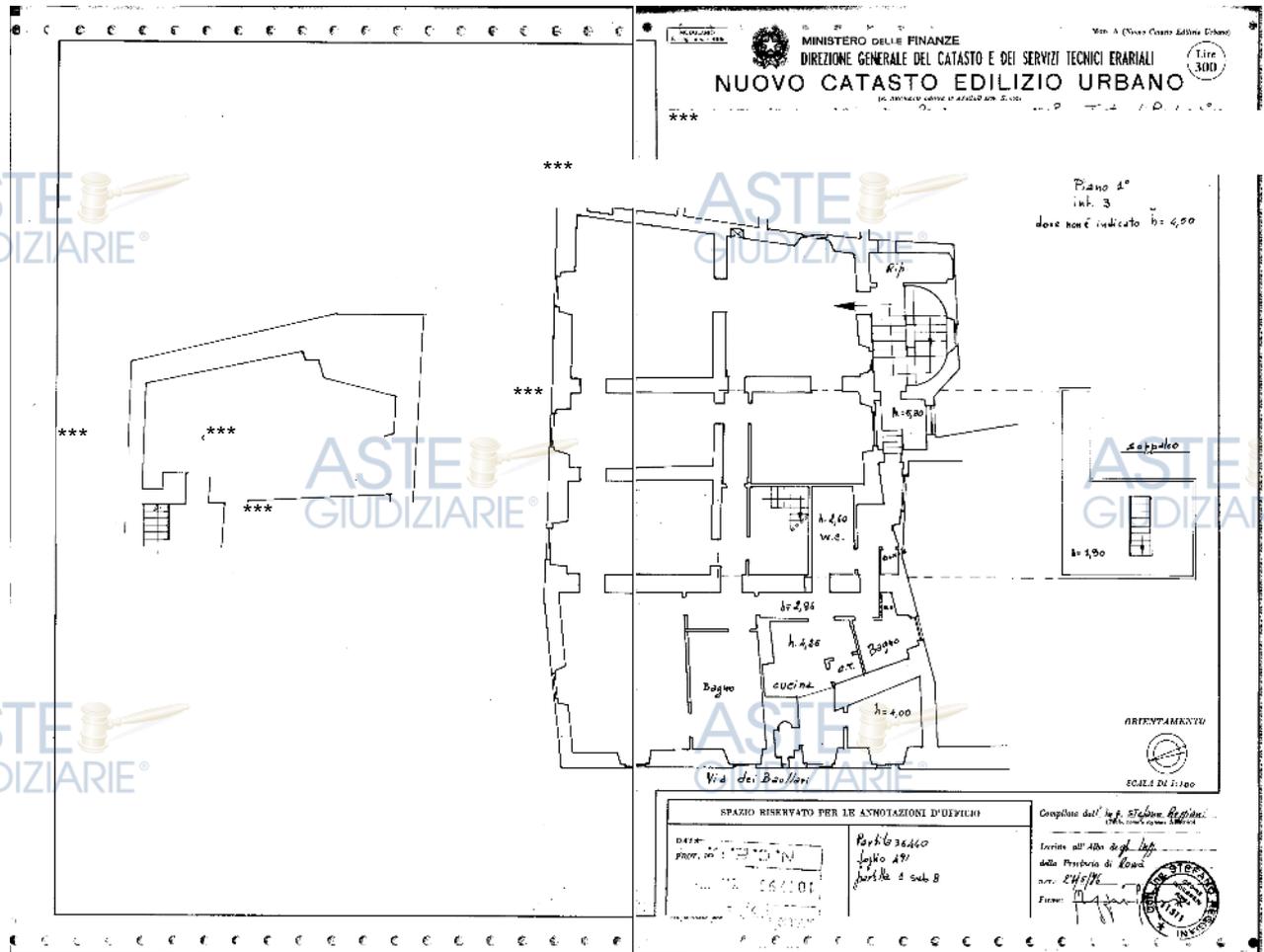
Occupava parte del primo piano del fabbricato storico che affaccia su Piazza del Teatro di Pompeo.

Ha accesso dal vano scala al quale si entra dal civico 43 di Piazza del Teatro di Pompeo ed è prospiciente e confina per il lato nord sulla via dalla quale trova accesso, per il lato ovest con via dei Baullari per il lato sud con il vano scala condominiale.

È in parte soppalcato.

L'appartamento si trova in buono stato di conservazione.

La scrivente, a seguito dell'accesso espletato il 17/02/2021 ha rilevato che l'appartamento descritto non corrisponde con la planimetria catastale in atti, in quanto sono state effettuate modifiche interne senza aver preventivamente richiesto e comunque prodotto in atti il titolo edilizio, come da immagine del rilievo espletato dal C.T.U. in contraddittorio con le parti che allega al seguito







f) APPARTAMENTO, PIAZZA POLLAROLA n. 38, AL PIANO 4

FOGLIO 491 PARTICELLA 2 SUB 11

Al seguito sono riportati gli intestati catastali

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 23/01/2022

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **ROMA** Codice: **H501**
Foglio: **491** Particella: **2** Subalterno: **11**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
491	2	11	ROMA PIAZZA POLLAROLA, 38 Piano 4	2	A/2	3	6 vani	Euro 1.781,78		

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 23/01/2022

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **ROMA** Codice: **H501**
Foglio: **491** Particella: **2** Subalterno: **11**

Elenco Intestati

Appartamento sito a ROMA, Piazza Pollarola n. 38, posto al piano 4, iscritto al Catasto Fabbricati al foglio 491, particella 2 sub 11, z c. 2, cat A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale € 1781,78

Nella relazione notarile agli atti è elencato e descritto al punto 3/D

L'altezza dell'U.I. è di ml. 3,30.

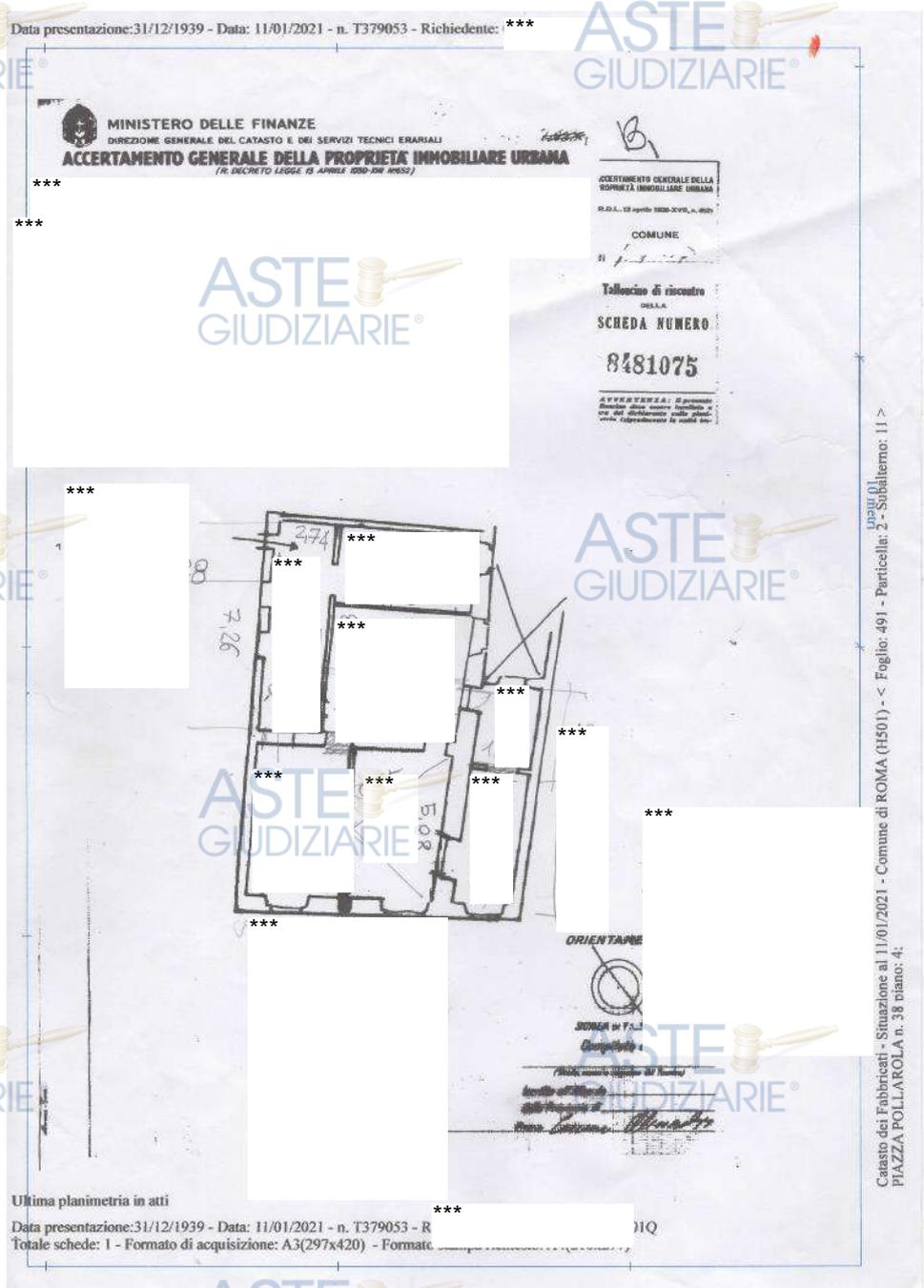
Occupava il piano quarto secondo del fabbricato ed affaccia su Piazza Pollarola, e su di un cortile.

Ha accesso dal vano scala al quale si entra dal civico 38 di Piazza Pollarola e confina con **una porta chiusa** lungo il corridoio che consente l'accesso ad un'altra U.I.

L'appartamento si trova in discreto stato di conservazione ad eccezione di alcuni fenomeni infiltrativi

Confina dal lato nord-est con piazza Pollarola, dal lato ovest con una chiostrina.

La scrivente, a seguito dell'accesso espletato il 12/01/2021 ha rilevato che l'appartamento descritto non corrisponde con la planimetria catastale in atti, in quanto sono state effettuate modifiche interne senza aver preventivamente richiesto e comunque prodotto in atti il titolo edilizio come da immagine del rilievo espletato dal C.T.U. in contraddittorio con le parti che allega.





g) APPARTAMENTO, PIAZZA POLLAROLA N. 38, AL PIANO 2
FOGLIO 491, PARTICELLA 2 SUB 7
Al seguito sono riportati gli intestati catastali

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 23/01/2022
Immobile selezionato

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 23/01/2022

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **ROMA** Codice: **H501**
Foglio: **491** Particella: **2** Subalterno: **7**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
491	2	7	ROMA PIAZZA POLLAROLA, 38 Piano 2 int. 2	2	A/2	3	11 vani	Euro.3.266.59	26082	

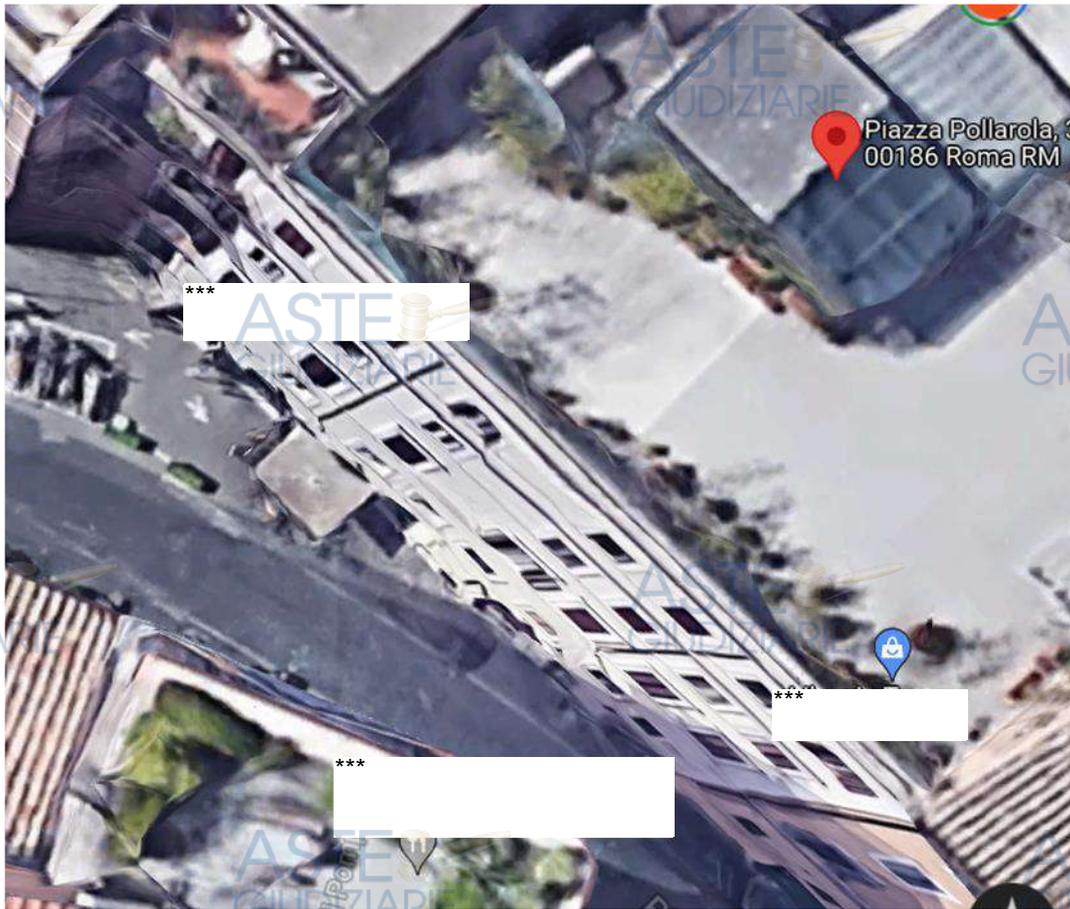
Appartamento sito a Roma, con accesso dal civico 38 di Piazza Pollarola, posto al piano 2, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 491, particella 2 sub 7, z.c. 2, cat, A/2, classe 3, consistenza 11 vani, rendita catastale € 3.266,59;

Nella relazione notarile agli atti è elencato e descritto al punto 3/E

L'altezza dell'U.I. è di ml. 3,50

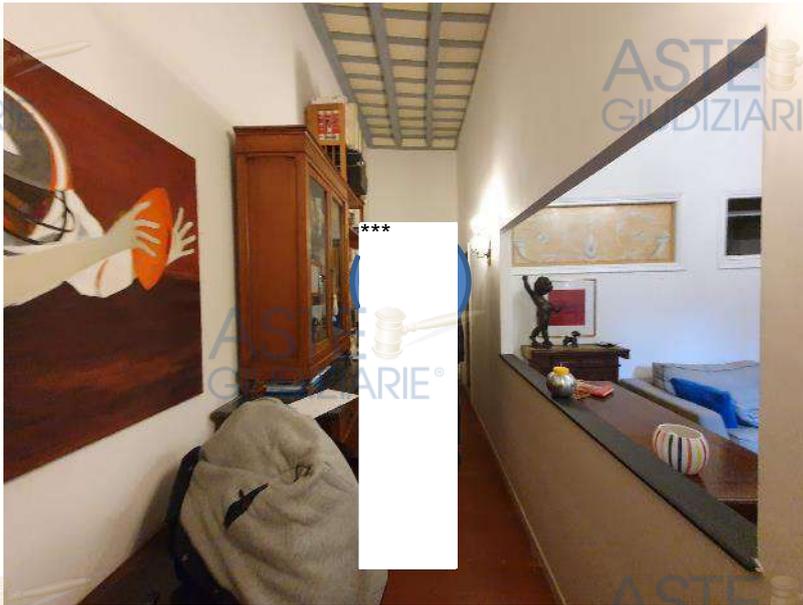
Occupava l'intero piano secondo del fabbricato ed affaccia su Piazza Pollarola, su due chiostrine interna e su di un cortile

Ha due accessi dal vano scala al quale si entra dal civico 38 di Piazza Pollarola e da un secondo vano scala che ha accesso dal condominio di Piazza del Teatro di Pompeo,43









Si articola in un piano terra suddiviso da un muro portante di spina con la parte terminale adibita a servizio igienico ed è attualmente condotto in locazione come bar.

La superficie netta del piano terra adibita ad una barberia è mq. 23 c.a. Sul retro insistono un w.c. ed una piccola cucina, in difformità dalla planimetria catastale.

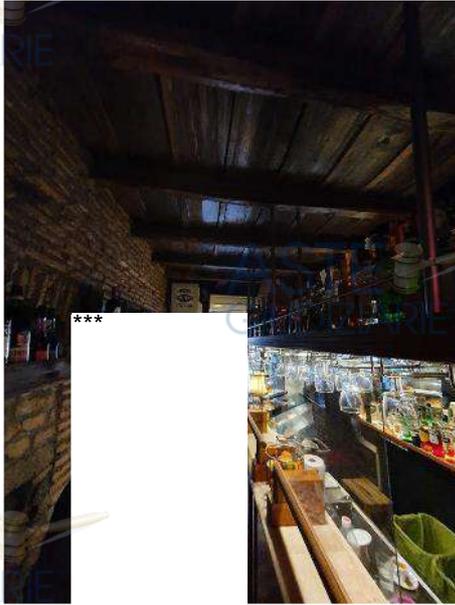
Il locale si trova in discreto stato di conservazione.

Confina dal lato nord con piazza Pollarola; dal lato sud con la chiostrina, dal lato ovest con l'androne condominiale di Piazza Pollarola 38..

La scrivente, a seguito dell'accesso espletato il 12/01/2021 ha rilevato che il locale commerciale descritto non corrisponde con la planimetria catastale in atti, in quanto sono state effettuate modifiche interne con tamponature, senza aver preventivamente richiesto e comunque prodotto in atti il titolo edilizio come da immagine del rilievo espletato dal C.T.U. in contraddittorio con le parti che si allega

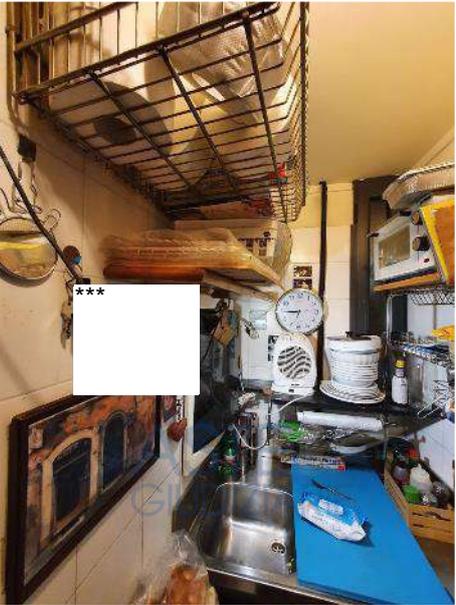


ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

i) NEGOZIO, PIAZZA POLLAROLA N. 36- 37, AL PIANO TERRA E S1.
FOGLIO 491, PARTICELLA 2 SUB 15
Al seguito sono riportati gli intestati catastali

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 23/01/2022

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **ROMA** Codice: **H501**
Foglio: **491** Particella: **2** Subalterno: **15**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
491	2	15	ROMA PIAZZA POLLAROLA, 37 Piano T-S1	2	C/1	8	85 mq	Euro:9.021,21	91277	

Locale commerciale sito a Roma, con accesso dai civici 36-37 di Piazza Pollarola, posto al piano terra e S1, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 491, particella 2 sub 15, z.c. 2, cat. C/1, classe 8, consistenza 85 mq., rendita catastale € 9.021, 21.

Si articola in un piano terra ed un piano interrato

Nella relazione notarile agli atti è elencato e descritto al punto 4/B

Si articola in un piano terra suddiviso da un muro portante di spina in due aree.

Ha un'altezza nella di ml. 3,30 ed una configurazione rettangolare.

Nella parte terminale del piano terra insistono un w.c. ed una scala che consente l'accesso al volume interrato che si trova planimetricamente al di sotto della soprastante U.I.

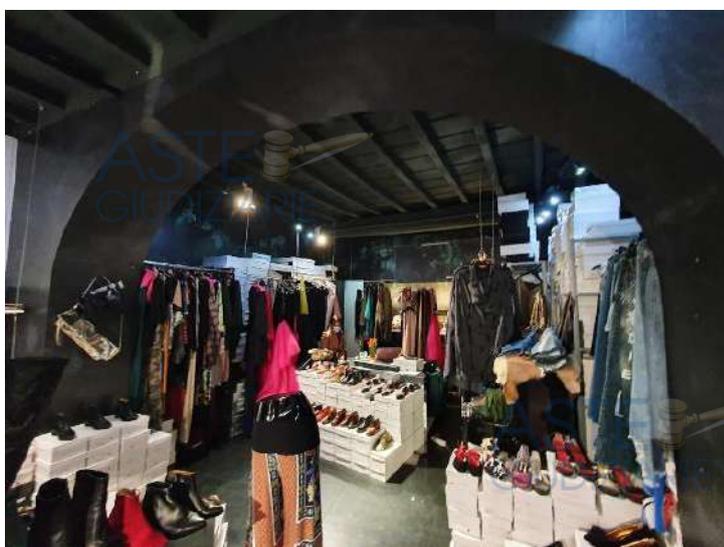
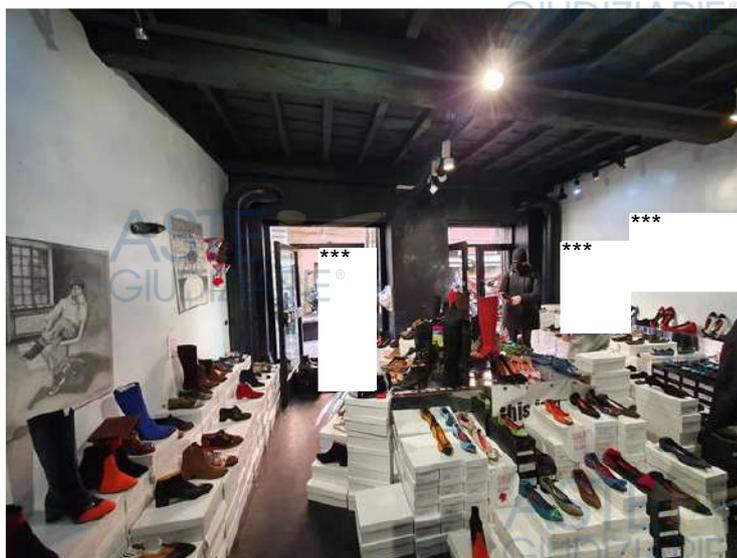
L'altezza del volume interrato è ml. 2,70.

E' attualmente condotto in locazione come rivendita di scarpe.

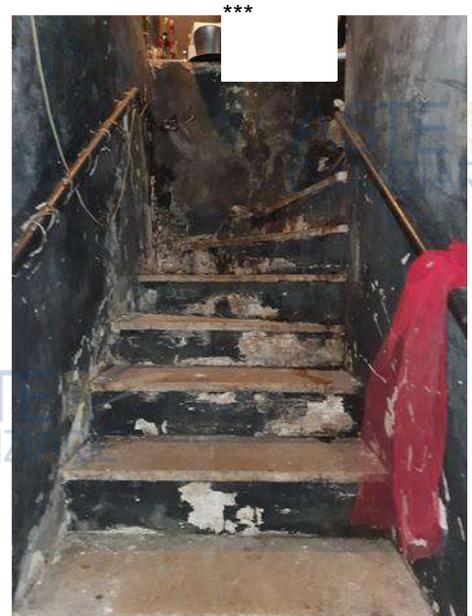
La superficie netta del piano terra adibita a negozio è mq. 60 mq. c.a.

Il locale si trova in discreto stato di conservazione.

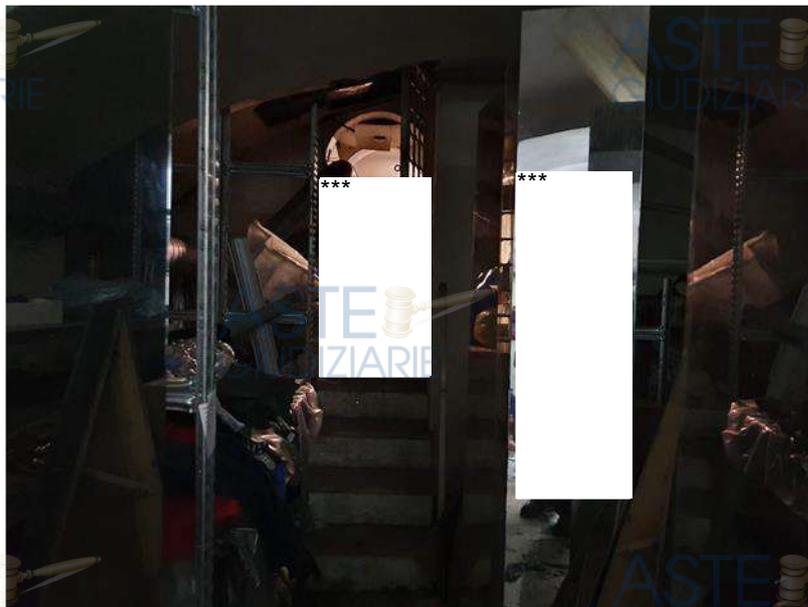
Confina dal lato nord con il locale commerciale avente accesso dal civico 35 della stessa via; dal lato sud con il locale commerciale a bar avente accesso dal civico 38 della stessa via, dal lato ovest con Piazza Pollarola.



La planimetria catastale è al seguito riportata.



Firmato Da: GUACCI MARIA PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N.º CA. 3 Serial#: 740ecc341462464faa739b43ab5aa27
99271068/90 Fax: 06/62772211 Tel: 06/62772211 Mail: m.guacchi@pec.archimil.it Cap 00183 Roma Via Saluzzo N° 38



1) SEMINTERRATO, PIAZZA POLLAROLA 38

FOGLIO 491, PARTICELLA 2 SUB 505

Al seguito sono riportati gli intestati catastali

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 23/01/2022

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **ROMA** Codice: **H501**
Foglio: **491** Particella: **2** Subalterno: **505**

*** Elenco Intestati

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 23/01/2022

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **ROMA** Codice: **H501**
Foglio: **491** Particella: **2** Subalterno: **505**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
491	2	505	ROMA PIAZZA POLLAROLA, 38 Piano S1	2	C/2	8	17 mq	Euro 261,64		

Cantina con accesso dal civico 38 di Piazza Pollarola, piano S1, iscritto al fg. 491, part. 2 sub 505 zona c. 2, cat C/2, classe 8, mq 17, rendita catastale € 261,64.

Alla data dell'accesso del 9/04/2021, i presenti dichiaravano alla scrivente che la planimetria catastale di detta cantina non coincideva (come peraltro visionato ed accertato dal C.T.U.) con l'impianto della cantina esistente, anzi specificavano che la configurazione della cantina coincide con quella descritta alla lettera a) fg. 491, particella 2, sub. 502.

Il C.T.U., dall'esame delle planimetrie catastali acquisite, ha accertato che la planimetria catastale relativa all'U.I. al foglio 491, particella 1 subalterno 7 è la stessa planimetria catastale relativa alle due U.I.: rispettivamente:

l'U.I. al foglio 491, particella 9 sub 502;

l'U.I. al foglio 491, particella 2 sub 506.

Le unità immobiliari elencate al punto m) ed al punto m+n) hanno per diversi identificativi catastali la stessa planimetria, il tutto necessita di verifiche catastali storiche, fermo restando che prima della produzione in catasto delle dette planimetrie sarebbe stato necessario acquisire il titolo autorizzativo in conformità delle norme urbanistiche.



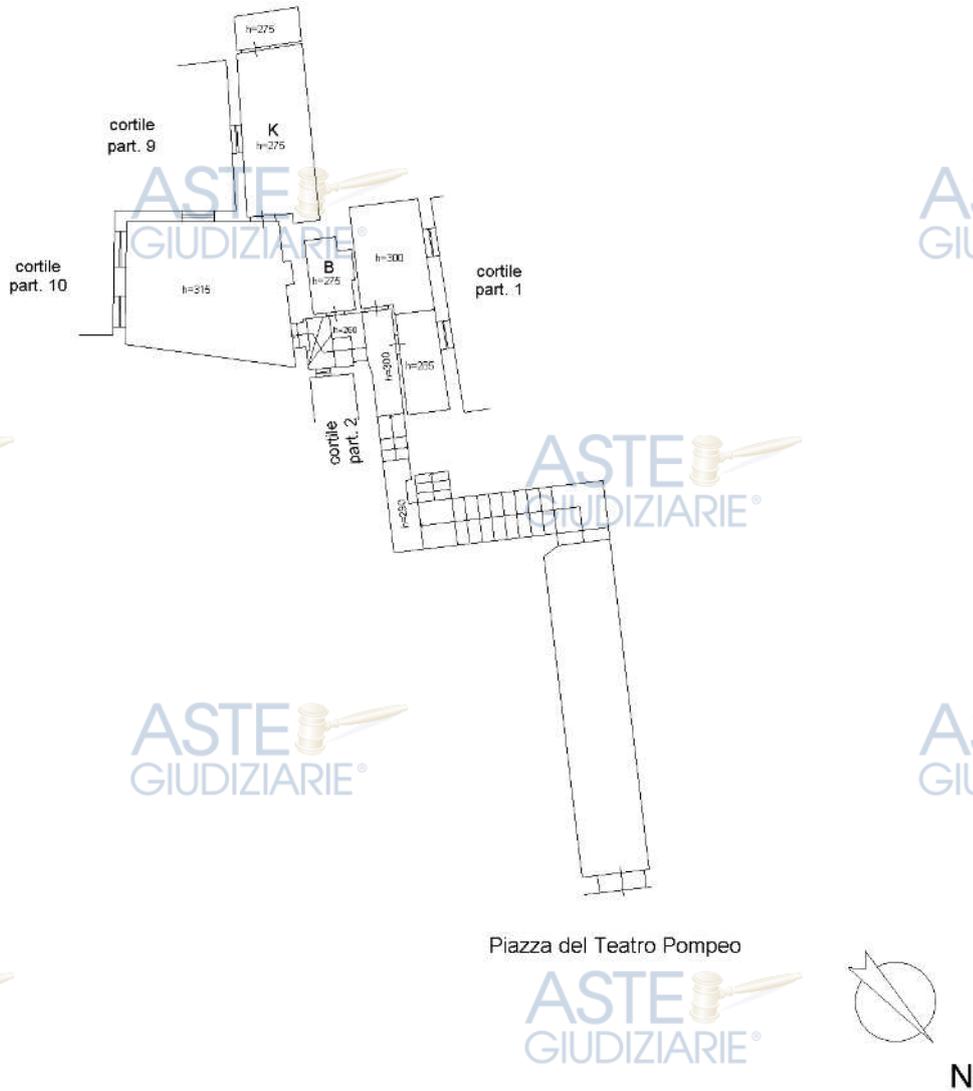


**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Piazza Del Teatro Di Pompeo civ. 43	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 491 Particella: 1 Subalterno: 7	Compilata da: Langella Jessica Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 10625

Scheda n. 1 Scala 1:200

**ABITAZIONE
Piano Primo**



Firmato Da: GUACCI MARIA PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 740ec34146246246a4faa739b43ab5aa20
 99701068/90 .xxa I 7777/621221 I Tel: 06 529621221 Fax: 06 529621221
 Maria Patrizia Guacci Architetto Via Saluzzo N° 38 Cap 00183 Roma Mail: mguacci@pec.architmi.it

o) MAGAZZINO, PIAZZA TEATRO DI POMPEO 43,
FOGLIO 491, PARTICELLA 1, SUB 501
Al seguito sono riportati gli intestati catastali

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 23/01/2022

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **ROMA** Codice: **H501**
Foglio: **491** Particella: **1** Subalterno: **501**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
491	1	501	ROMA PIAZZA DEL TEATRO DI POMPEO, 43 Piano T	2	C/2	3	20 mq	Euro:143,58		

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **ROMA** Codice: **H501**
Foglio: **491** Particella: **1** Subalterno: **501**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: GUACCI MARIA PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N.º CA. 3 Serial#: 740ecc341462464faa739b43ab5aa27
99271068/90 Fax: 12774742/90
Maria Patrizia Guacci Architetto Via Saluzzo N° 38 Cap 00183 Roma Mail: m.guacci@pec.archimil.it Tel: 8296277221

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Piazza Del Teatro Di Pompeo	civ. 43
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Langella Jessica
Foglio: 491	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 1	Prov. Roma
Subalterno: 501	N. 10625

Scheda n. 1 Scala 1: 200

CANTINA
Piano Terra
h = 295



N



INQUADRAMENTO URBANISTICO

Tutti i fabbricati all'interno dei quali insistono le U.I. ispezionate, si trovano nel PRG – SISTEMI E REGOLE Nel Sistema insediativo – Città storica – Tessuti – Tessuti di origine medioevale.

The screenshot displays a GIS application interface. On the left, a sidebar titled 'Tutti i municipi' contains a search bar and a list of thematic layers under 'Ricerca Tematismo':

- AREE VINCOLATE
- CULTURA
- LIMITI AMMINISTRATIVI
- MOBILITÀ
- PIANO REGOLATORE GENERALE
 - Bonus facciate L.160/2019
 - Contributo art. 59 DLn.104/2020
 - PRG - Aggiornamenti successivi al 2008
 - PRG - Carta Per La Qualità
 - PRG - Rete Ecologica
 - PRG - Sistemi e Regole - 1:10000
 - PRG - Sistemi e Regole - 1:5000

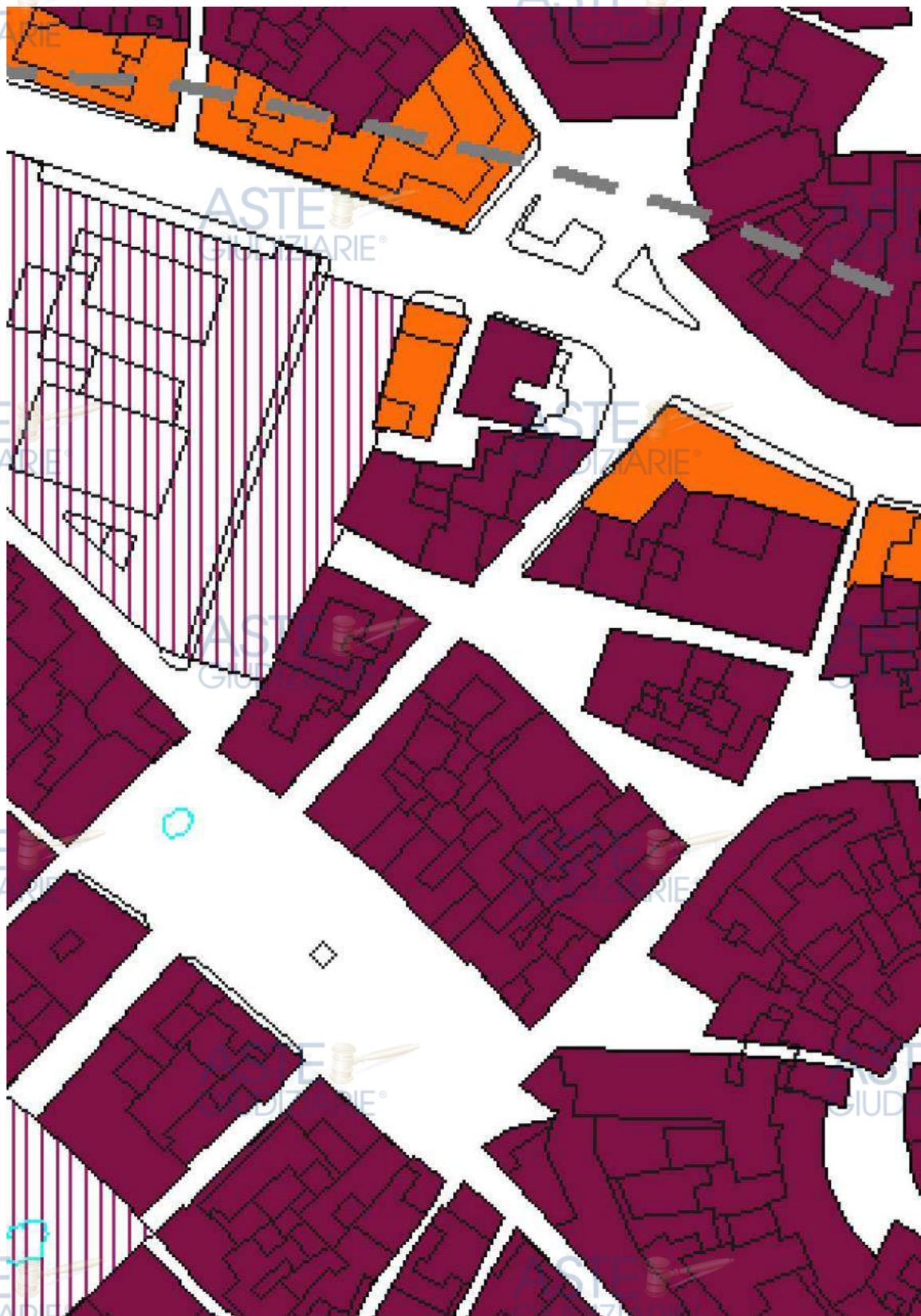
Below the list is a 'Servizio Open Street Map' section. The main map area shows a street grid with various buildings and landmarks. A pop-up window titled 'PIANO REGOLATORE GENERALE' is open, displaying the following information:

PIANO REGOLATORE GENERALE
PRG - SISTEMI E REGOLE - 1:5000

COMPONENTE:
Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di origine medioevale - T1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:
Art.24
Art.25
Art.26

At the bottom of the map, the coordinates are shown as EPSG:6708 | X: 290345.83669557975 | Y: 4641256.810508251 | and the scale is 1:1000.



Il C.T.U. riporta al seguito la normativa di interesse.

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

seguito della presentazione delle proposte di intervento da parte dei soggetti attuatori o su istanza preventiva degli stessi. I concorsi possono essere altresì disposti con deliberazione di Giunta comunale estesa a determinate categorie di beni o di interventi.

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

Collaborazione della Soprintendenza statale ()*

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

19. Nella parte di Città storica interna alle Mura Aureliane - dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità -, le competenze consultive assegnate al "Comitato per la qualità urbana e edilizia", ai sensi dei commi 9, lett. c), e 12, e dell'[art. 25](#), comma 8, sono esercitate dalla Soprintendenza statale per i beni architettonici e per il paesaggio per il Comune di Roma, organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali; in tal caso, il parere consultivo di cui al comma 12 è esteso agli interventi di categoria MS e RC, nonché agli interventi da abilitare tramite DIA, ai sensi del comma 21.
20. Le disposizioni del comma 19 si applicano dall'entrata in vigore del presente PRG. Con la formalizzazione di apposita intesa tra Comune e Ministero per i Beni e le Attività culturali - Direzione regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Lazio, saranno individuate le modalità di collaborazione tra le due amministrazioni e definiti i criteri di valutazione di immobili e progetti, sulla base di quanto indicato nella "Guida per la qualità degli interventi".
21. Ai sensi dell'art. 6, comma 1, del DPR 380/2001, nei Tessuti T1, T2, T3, T10, negli Edifici e complessi speciali, nei beni individuati nella Carta per la qualità, gli interventi di categoria MO, se interessano le parti comuni, con rilevanza esterna, delle Unità edilizie, sono soggette a DIA.

Art. 25. Tessuti della Città Storica

Definizione

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

2. I tessuti individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, si articolano in:
T1-Tessuti di origine medievale;
T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria;

- T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca;
- T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato;
- T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;
- T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue;
- T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;
- T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario;
- T9-Edifici isolati;
- T10-Nuclei storici isolati.

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

Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento

4. Le categorie d'intervento di cui all'[art. 24](#), comma 5, lett. c) e d), sono così specificate e applicate:
- a) RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; si applica in tutti i Tessuti;
 - b) RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; si applica nei Tessuti T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9;
 - c) DR1: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; si applica nei Tessuti T1, T2, T3, T10;;
 - d) DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici ricadenti nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9;
 - e) DR3: Demolizione, senza ricostruzione, di edifici su cui sono consentiti interventi di categoria DR1 o DR2, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità dei Tessuti;
 - f) AMP1: Ristrutturazione edilizia o Demolizione e ricostruzione senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'[art. 4](#), comma 1, e con aumento *una tantum* di Vft fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto - con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti) - di edifici ricadenti nei tessuti T4, T6, T7, T8, T9;
 - g) AMP2: Ampliamento, con aumento di SUL e di Vft, finalizzato al risanamento di edifici ricadenti nei Tessuti T7 e T8, secondo le prescrizioni particolari di tessuto;
 - h) AMP3: Ampliamento di edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di categoria AMP1 e AMP2, escluso il tessuto T9, con ulteriore aumento di SUL e di Vft, finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, e fatta salva l'applicazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale.

5. Negli interventi di categoria RC e RE1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'[art. 4](#), comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.
6. In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari per i Tessuti T1, T2, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi". Per gli interventi di frazionamento volti alla creazione di unità residenziali è stabilito un limite minimo di 45 mq di SUL per singola abitazione.
7. Nelle aree libere, non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, sono ammesse le seguenti categorie o tipologie d'intervento:
- 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;
 - 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:
- gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1 e RE2 sono consentiti con modalità diretta;
 - gli interventi di categoria DR1, DR2, AMP1, AMP2, sono consentiti con modalità diretta;
 - 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.

NUMERAZIONE RICORSO	Ubicazione	piano	Foglio	particella	Sub	stinazione d'uso	superficie Catastale	Valore €/mq superficie	Valore Immobile Stimato dal C.T.U.
a	Piazza Pollarola N°38	primo	491	2	6	A/2	mq. 152	€/ mq. 8000	€ 1.216.000,00
b	Piazza Pollarola N°38	seminterrato	491	2	502	C/2	mq. 44	€/ mq. 1200	€ 52.800,00
c	Via dei Baullari N°18	Terra	491	1	6	C/1	mq. 71	€/ mq. 9200	€ 653.200,00
d	Piazza del Teatro di Pompeo N°44	Terra	491	1	5	C/1	mq. 36	€/ mq. 9000	€ 324.000,00
e	Piazza del Teatro di Pompeo N°43	Primo	491	1	8	A/2	mq. 331	€/ mq. 8000	€ 2.648.000,00
e	Piazza del Teatro di Pompeo N°43	seminterrato	491	2	13	STESSA PLANIMETRIA DEL FOGLIO 491 PARTICELLA 1 SUB 8			
f	Piazza Pollarola N°38	Quarto	491	2	11	A/2	mq. 125	€/ mq. 8500	€ 1.062.500,00
g	Piazza Pollarola N°38	Secondo	491	2	7	A/2	mq. 322	€/ mq. 9000	€ 2.898.000,00
h	Piazza Pollarola N°37A	Terra	491	2	3	C/1	mq. 35	€/ mq. 9000	€ 315.000,00
i	Piazza Pollarola N°36	Terra	491	2	15	C/1	mq. 136	€/ mq. 9200	€ 1.251.200,00
i	Piazza Pollarola N°37	seminterrato							
l	Piazza Pollarola N°38	seminterrato	491	2	505	C/2	UNITA IMMOBILIARE NON VALUTABILE IN QUANTO DUPLICATA DELLA PARTICELLA DISTINTA AL FOGLIO 491 PARTICELLA 2 SUB 502		
m	Piazza del Teatro di Pompeo N°43		491	1	7	A/2	mq. 120	€/ mq. 9000	€ 1.080.000,00
n	Piazza del Teatro di Pompeo N°43		491	9	502	STESSA UNITA IMMOBILIARE DEL FOGLIO 491 PARTICELLA 1 SUB 7			
o	Piazza del Teatro di Pompeo N°43		491	2	506	STESSA UNITA IMMOBILIARE DEL FOGLIO 491 PARTICELLA 1 SUB 7			
o	Piazza del Teatro di Pompeo N°43	Terra	491	1	501	C/2	mq. 20	€/ mq. 1200	€ 24.000,00
TOTALE									€ 11.524.700,00

I tempi non è possibile indicarli con precisione ma saranno all'incirca di 300 giorni.

3) Dica se i beni siano comodamente divisibili: se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei dividendi; accerti in concreto se le operazioni divisionali siano troppo costose e complesse, in ragione dei costi e dell'imposizione di pesi e servitù per il godimento delle singole porzioni; in caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene e ne indichi i costi, redigendo uno specifico computo metrico;

I beni, per come visionati dalla scrivente, non sono comodamente divisibili e quindi a seguito della determinazione delle quote di assegnazione degli stessi sarà necessario calcolare le somme a conguaglio a debito ed a credito per ciascun condivisoro.

Il C.T.U riporta al seguito una tabella nella quale per ciascun immobile catastalmente individuato trascrive la quota percentuale di proprietà per ciascun erede.

Come già riportato in relazione, il valore di ogni immobile catastalmente individuato è stato stimato dal C.T.U. nella tabella al seguito riportata.

D. RISPOSTA ALLE NOTE DI PARTE

In relazione alla presunta “divisione in gruppi di immobili” la scrivente ha elencato le U.I. così come rinvenute, escludendo le U.I. duplicate in quanto elencate più volte negli atti e catastalmente e con differenti numerazioni ed identificativi.

Come richiesto, ha corretto gli errori materiali relativi ad alcune U.I. e, nello specifico alle rendite catastali alla categoria ed alla classe: correzioni che non inficiano i valori di stima e le ripartizioni.

In merito alla richiesta descrizione delle difformità rilevate in sede di accesso, la scrivente, laddove non descritte ha riportato in relazione le due immagini di ogni U.I. dove sono state accertate e, rispettivamente:

- delle planimetrie catastali acquisite prima di espletare gli accessi (con gli identificativi corretti)
- delle stesse planimetrie con la descrizione grafica delle accertate difformità.

In riferimento alla eccezione sulla normativa urbanistica, questa è stata diffusamente riportata in relazione e le differenze tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi accertate dal C.T.U. non necessitano di “indagini urbanistiche specifiche” in quanto per la normativa italiana vigente, qualsiasi variazione tra la planimetria catastale di impianto delle U.I. e lo stato dei luoghi deve essere preliminarmente preceduta da una pratica edilizia da presentare in comune e successivamente rettificata da un nuovo accatastamento: documenti non in atti.

In risposta al rilievo “1” cioè alle dichiarazioni a verbale alla data di accesso del 9 aprile 2021, la scrivente allegando la planimetria riportava di “aver visionato ed accertato la non conformità”.

Tutte le planimetrie catastali e le visure, riportate nella presente relazione, sono state estratte dal C.T.U. dal sito dell'agenzia delle entrate sulla base dei dati riportati in atti.

In riferimento al punto sotto riportato testualmente dall'avvocato Forti

“ IV

Per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata come unità o e distinta catastalmente al foglio 491, particella 1 sub. 501, si invita la CTU a precisare il motivo per cui ha proceduto alla relativa perizia visto che, a quanto sembra, è una unità immobiliare che non rientra nel presente giudizio di divisione.”

Il Consulente Tecnico specifica che detta unità è stata riportata nel presente giudizio nei documenti allegati e, nello specifico nella relazione notarile del Notaio Andrea Panno capoverso b).

In riferimento al punto il C.T.U. riporta testualmente quanto osservato dall'avvocato Forti

“ III

per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata come unità m+n e distinta catastalmente al foglio 491, particella 1 sub. 7 graffiata con le particelle 2 sub. 506 e 9 sub 502, si invita il CTU a precisare se la stessa coincide con l'unità immobiliare identificata come unità m (distinta catastalmente sempre al foglio 491, particella 1 sub. 7, ma senza le particelle graffate) oppure sia una unità immobiliare diversa.”

Il C.T.U. riporta al seguito la tabella già allegata nelle pagine precedenti nella quale riporta che m+n corrispondono ad una unica planimetria catastale, come facilmente acquisibile e verificabile presso il catasto.

	1	Piazza Pollarola N°38	seminterrato	491	2	505	C/2	mq. 17	
m	11	Piazza del Teatro di Pompeo N°43		491	1	7	A/2		*
m+n		Piazza del Teatro di Pompeo N°43		491	9	502			Stessa planimetria per tutti e tr
m+n		Piazza del Teatro di Pompeo N°43		491	2	506			
o		Piazza del Teatro di Pompeo N°43	Terra	491	1	501	C/2	20	30

