

TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE®
SEZIONE EE.II.ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Pecchia, nell'Esecuzione Immobiliare del **R.G.E. n. 1313/2024**

ASTE
GIUDIZIARIE®
promossa daASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità.....	9
Confini	10
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali	36
Stima / Formazione lotti.....	38
Riepilogo bando d'asta.....	42
Lotto Unico.....	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare R.G.E. N.1313/2024.....	44
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 467.000,00.....	44

In data 03/04/2025, con provvedimento fuori udienza, la sottoscritta Arch. Roberta Pecchia veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Pietro Pomponazzi n.3 (catastalmente Via Andrea Doria n. 64), Edificio 3, scala I, piano 4 (quinto catastale), interno 12.**

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Pietro Pomponazzi n.3 (catastalmente Via Andrea Doria n. 64), Edificio 3, scala I, piano 4 (quinto catastale), interno 12.**

DESCRIZIONE

1 IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale, sito nel Comune di Roma, nel rione XXII Prati, in Via Pietro Pomponazzi n.3 (catastalmente Via Andrea Doria n. 64).

DATI GENERALI DEL COMUNE

Provincia: RM

Comune: ROMA

Codice catastale: H501

Ripartizione geografica Istat: Centro

Grado urbanizzazione: "Città" o "Zone densamente popolate"

Regione agraria: COMUNE DI ROMA 11 12 13 14 15

RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: Roma

Tipologia: Città metropolitana

ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: Pianura

Altitudine centro: 20 m

CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

Zona: 3A

Rischio: Aree a sismicità bassa

COORDINATE GEOGRAFICHE

Latitudine: 41.90966

Longitudine: 12.44972



ASTE GIUDIZIARIE® **ORTOFOTO**



ASTE GIUDIZIARIE® **SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE**

2 INQUADRAMENTO URBANO E CONTESTO EDILIZIO

Il rione Prati (XXII del Comune di Roma), è situato sulla riva destra del fiume Tevere e ricade nel I Municipio, unitamente ai rioni Borgo, Della Vittoria e Trionfale. Si tratta di una delle zone più prestigiose di Roma, che sorge in un ambito centrale e, quindi, ideale per chi ha necessità di raggiungere facilmente il cuore della città.



L'area dove è ubicato il bene pignorato si colloca in un tessuto urbano di tipo signorile, caratterizzato da una bassa densità abitativa e con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

La sua posizione centrale, prossima alla Città del Vaticano, lo rende una zona molto appetibile che risulta ben servita dal trasporto pubblico: le linee di bus locali e la linea A della metropolitana, con le stazioni di "Cipro" e "Ottaviano" rispettivamente a circa 5 e 10 minuti a piedi, permettono di raggiungere facilmente il resto della città. Inoltre, la zona è vicina anche alla Stazione FL3 "Valle Aurelia", che collega Viterbo con la stazione Roma Tiburtina.

Il quartiere è dotato di ottimi servizi e infrastrutture, avendo nel raggio di 250 mt, scuole di ogni ordine e grado, banche, supermercati, parco, etc e di ottimi servizi commerciali/artigianali, posti a poche decine di metri.

Per quanto concerne l'aspetto architettonico, il quartiere si caratterizza per nuclei edilizi costruiti prevalentemente a inizio '900, destinati alla residenza, con fabbricati articolati su 3/5 piani, realizzati con una qualità architettonica molto buona.

3 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO E DEL CESPITE

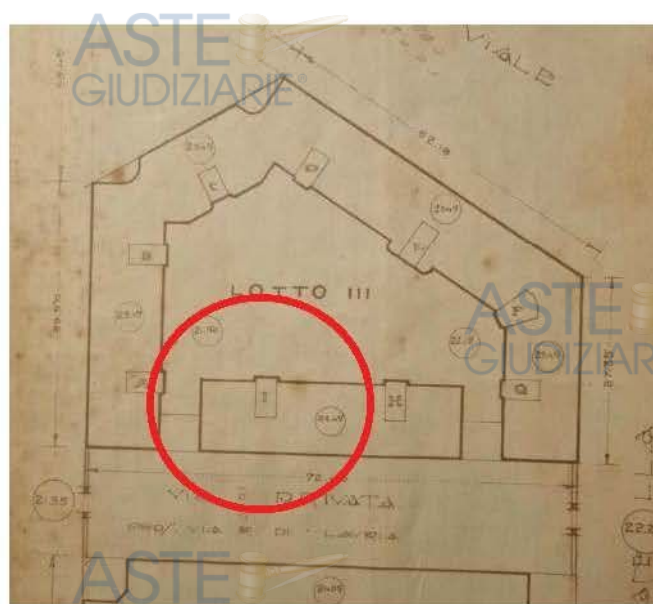
L'unità immobiliare pignorata è ubicata nel complesso ICP "Trionfale III" realizzato tra il 1922 e il 1926 ed è un importante esempio di edilizia residenziale romana degli anni '20 in stile barocchetto.

Via Pietro Pomponazzi è una strada pedonale pensata come spazio di raccordo tra i vari lotti IACP del quartiere. È un luogo di socialità, dotato di panchine e di una piccola area giochi.



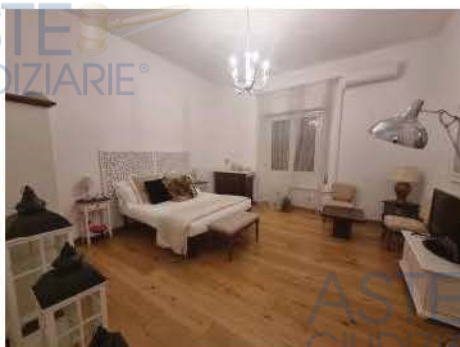
Il complesso residenziale, denominato Lotto III, è formato da due corpi edilizi: uno a forma di pseudo "C" e uno in linea. I fabbricati si sviluppano attorno a un ampio cortile interno che dà accesso a nove vani scala distribuiti su sette livelli. Al piano terra si trovano botteghe e piccoli alloggi, mentre i piani superiori sono destinati alle abitazioni, con l'ultimo livello che copre solo parzialmente l'ingombro del fabbricato.

L'immobile pignorato è ubicato nel fabbricato in linea che si articola in due scale (I-H) dotate di ascensore. È posto al piano quarto (quinto catastale) della scala I ed è distinto con il numero interno 12.



PLANIMETRIE TRATTE DALL'ARCHIVIO STORICO CAPITOLINO

Si tratta di una unità immobiliare ad uso residenziale, catastalmente composta di ingresso/corridoio, tinello con cucina a vista, bagno e due camere, con affacci su Via Pietro Pomponazzi e sul cortile interno condominiale. Di fatto, come verificato a seguito del sopralluogo esperito, risulta composto di piccolo ingresso, salone openspace con angolo cottura, due camere e bagno.



A seguito del sopralluogo effettuato si è constatata la non conformità dello stato dei luoghi sia rispetto alla planimetria catastale, sia rispetto ai titoli assentiti, a causa di modifiche interne ed esterne che verranno descritte nei successivi paragrafi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

In data 02/07/2025 la scrivente, unitamente al Custode nominato Avv. Francesco Catarci, ha eseguito l'accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza del sig. **** Omissis **** delegato dalla società **** Omissis **** la quale gestisce l'immobile come casa vacanze per conto del debitore esecutato (cfr. allegato n. 2).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

A seguito delle verifiche effettuate e dall'analisi della documentazione acquisita è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (proprietario di 2/18 della piena proprietà, quale bene personale)
- **** Omissis **** (proprietario di 16/18 della piena proprietà, in regime di separazione dei beni)

e dunque per l'intero.

Il bene staggito infatti risulta pervenuto al debitore esecutato per:

1. **denuncia di successione** al sig. **** Omissis **** deceduto a ***** il *****, presentata all'Ufficio del Registro di Pomezia l'11/05/1991 al n. 16/13593 trascritta a Roma 1 il 02/05/2012 al n. 33159 di formalità con la quale il debitore acquisisce i **2/18 dell'intero in piena proprietà, quale bene personale;**

2. **atto di cessione di diritti immobiliari** del Notaio Sergio Bartolucci del 30/05/1991 rep. n.29382/4181 con il quale il debitore acquista "... **la complessiva quota indivisa di 16/18**" dell'intero. In detto atto la sig.ra **** Omissis ****, vedova **** Omissis ****, si riserva il diritto di abitazione ed uso vita natural durante relativamente alla quota indivisa di sua spettanza pari a 12/18 dell'intero. Tale diritto risulta estinto per decesso della stessa, come da certificato che si allega (cfr. allegato n. 8).

In precedenza il bene era pervenuto a **** Omissis **** e **** Omissis **** per atto di cessione di diritti immobiliari con pagamento dilazionato autenticato dal dott. Renzo Rimboldi coadiutore del notaio Omero Vomero in data 23/09/1968, trascritto a Roma 3 il 10/10/1968 al n. 57847 di formalità e successivo atto di quietanza del prezzo a pagamento dilazionato per cessione di alloggio autenticato nelle firme dal Notaio Carlo Federico Tuccari in data 23/05/1989, rep. n.12163/2453, trascritto a Roma 1 in data 07/06/1989 al n.28363 di formalità (cfr. allegato n. 6).

Dalla lettura degli atti e dei documenti acquisiti si rileva che:

- **non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità di **** Omissis **** in favore del debitore, per la quota e i diritti pari a 2/18 della piena proprietà;**
- nell'atto di cessione di diritti immobiliari di cui al soprastante punto 2), all'art. 7, l'esecutato dichiara "*... di essere in regime di separazione dei beni.*"

Tale circostanza trova riscontro nell'atto di matrimonio acquisito in copia dal custode, avv. Catarci, nel quale a margine è riportato che "*Con atto reso innanzi all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Roma in data 5-1-1978 ed iscritto nel registro di matrimonio al n. 101 parte II serie c10 il coniuge **** Omissis **** nato a **** Omissis **** residente in **** Omissis **** ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1° comma dell'art. 228, della legge 19-5-1975 n. 151*".

Del tutto vedi allegati (cfr allegati n.6 e n.8).

CONFINI

L'unità immobiliare *de qua* confina con vano scala, appartamento int. 13 scala I, distacco su via Pietro Pomponazzi, appartamento int. 15 scala H, distacco su cortile interno, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,50 mq	73,50 mq	1	73,50 mq	3,40 m	4
Totale superficie convenzionale:				73,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,50 mq		

Il bene staggito, per come prima ricostruito, risulta di piena proprietà del debitore esecutato, pertanto non si rende necessario esprimersi in merito alla sua divisibilità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 23/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 372, Part. 45, Sub. 128, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 1,01 Piano 5
Dal 23/05/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 372, Part. 45, Sub. 128, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 1,01 Piano 5
Dal 01/01/1992 al 30/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 372, Part. 45, Sub. 128, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 630,08 Piano 5
Dal 30/10/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 372, Part. 45, Sub. 128, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 1.074,23 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 16/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 372, Part. 45, Sub. 128, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 69 mq mq Rendita € 1.074,23 Piano 5

Si rileva che l'attuale intestazione catastale non corrisponde alla reale titolarità del bene, a causa della mancata esecuzione delle volture catastali.

Tale circostanza, tuttavia, non pregiudica in alcun modo la commerciabilità del bene e sarà sanata con la voltura che sarà effettuata dopo l'eventuale aggiudicazione del bene.

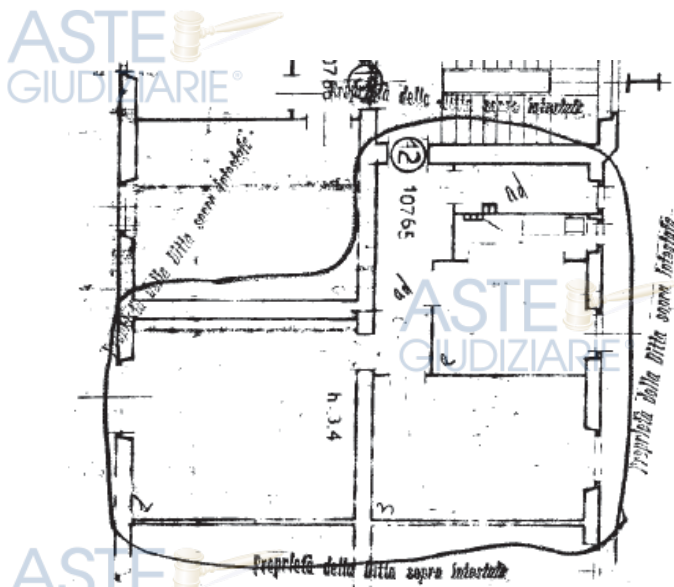
DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	372	45	128	3	A2	3	4 vani	69 mq	€ 1.074,23	5	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta conforme alla planimetria catastale attualmente depositata presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche dei prospetti. Nello specifico, sono state rilevate le seguenti difformità:

- i tramezzi che originariamente delimitavano il tinello e la cucina a vista sono stati demoliti, con conseguente realizzazione di un unico ambiente adibito a soggiorno con angolo cottura;
- nella camera da letto 1 la finestra risulta spostata rispetto alla situazione catastale originaria;
- il tramezzo di delimitazione del bagno è stato spostato così come la relativa porta di accesso per l'inserimento di un controtelaio per porte a scomparsa;
- nelle camere e nel soggiorno risultano realizzate delle piccole nicchie all'interno della muratura portante per l'alloggiamento dei termosifoni;
- nella zona di ingresso, sempre sulla muratura portante è stato aperto un armadio a muro chiuso con ante profondo circa 30 cm.



PLANIMETRIA CATASTALE



STATO DEI LUOGHI

PRECISAZIONI

Il bene staggito risulta realizzato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari (IACP) della provincia di Roma ed è stato assegnato ai danti causa del debitore ai sensi del DPR 17/1/1959 n. 2 e Legge 27 aprile 1962 n. 231, pertanto non è soggetto al diritto di prelazione da parte dell'ente.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in uno stato di manutenzione più che buono (cfr. allegato n.1).

PARTI COMUNI

Il complesso immobiliare di cui sono parte i cespiti staggiti è normato dal regolamento di condominio (allegato n. 7). Predetto regolamento prevede all'art. 2 le proprietà comuni, che di seguito si specificano:

- l'area su cui sorge la costruzione nonché l'area destinata a corte e a giardino comuni;
- i locali destinati ad alloggio del portiere ubicati nella scala I, int. 2, matricola 10755 nonché il vano ad uso guardiola;

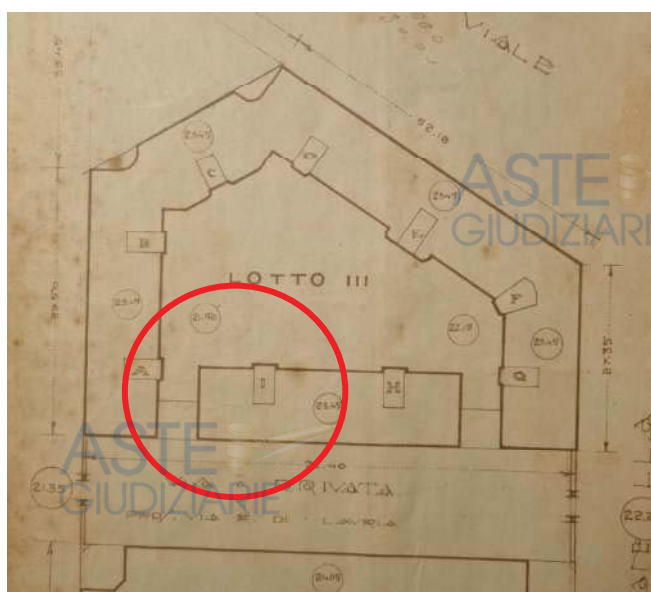
- l'accesso allo stabile nonché gli accessi alle singole scale, le scale per il disimpegno degli appartamenti, sottoscale, etc.;
- i locali ad uso lavatoi siti al piano delle terrazze;
- le terrazze di copertura sistemate ad uso stenditoi;
- le colonne di scarico delle acque bianche e nere e quelle dell'acqua, della luce e del gas, salvo per la parte che serve i singoli appartamenti e locali;
- le fondazioni, le strutture portanti e la copertura dell'edificio;
- i vani ad uso cabine idriche;
- in generale tutto quanto non sia di immediata pertinenza dei singoli alloggi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano tali tipi di gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso residenziale di cui il bene staggito è parte è denominato Lotto III delle case IACP ed è costituito da due distinti corpi di fabbrica: uno a forma di pseudo "C" e uno in linea, entrambi realizzati in stile barocchetto romano.



PLANIMETRIE TRATTE DALL'ARCHIVIO STORICO CAPITOLINO

I fabbricati si sviluppano attorno a un ampio cortile interno che consente l'accesso a nove scale distribuite su sette livelli. Al piano terra si trovano botteghe e piccoli alloggi, mentre i piani superiori sono destinati alle abitazioni, con l'ultimo livello che copre solo parzialmente l'ingombro del fabbricato.

L'immobile pignorato è ubicato nel fabbricato in linea, che è composto di due scale (I-H). La struttura è in muratura portante, presumibilmente in laterizio, rifinita in intonaco liscio tinteggiato di colore arancio tenue, arricchito da elementi decorativi in giallo pallido. Presenta al piano terra - fronti prospicienti la strada - un rivestimento in lastre in travertino.

La copertura è mista, in parte a tetto e in parte piana.

Sotto il profilo architettonico, l'edificio presenta richiami all'arte e all'architettura barocca romana del XVII secolo, con elementi ornamentali che scandiscono i prospetti, quali cornici sagomate alle finestre, mensole a triglifi, protomi leonine, motivi fitomorfi, balconi in ferro battuto, marcapiani e cornicioni, tutti lavorati con moderazione ma con attenzione ai dettagli decorativi.

Lo stato di conservazione del fabbricato risulta complessivamente buono.

L'accesso principale al complesso edilizio avviene da Via Andrea Doria n. 64 dove si apre un portale che immette su Via Pietro Pomponazzi, strada pedonale attrezzata con panchine e piccola area giochi. Entrati su Via Pomponazzi, sulla sinistra, è posto il civico n.3 che individua un cancello pedonale che immette in un cortile interno, condiviso con l'altro blocco del lotto. Tale cortile è in parte pavimentato con mattonelle in cemento e in parte giardinato, con aiuole ed alberi di alto e medio fusto.

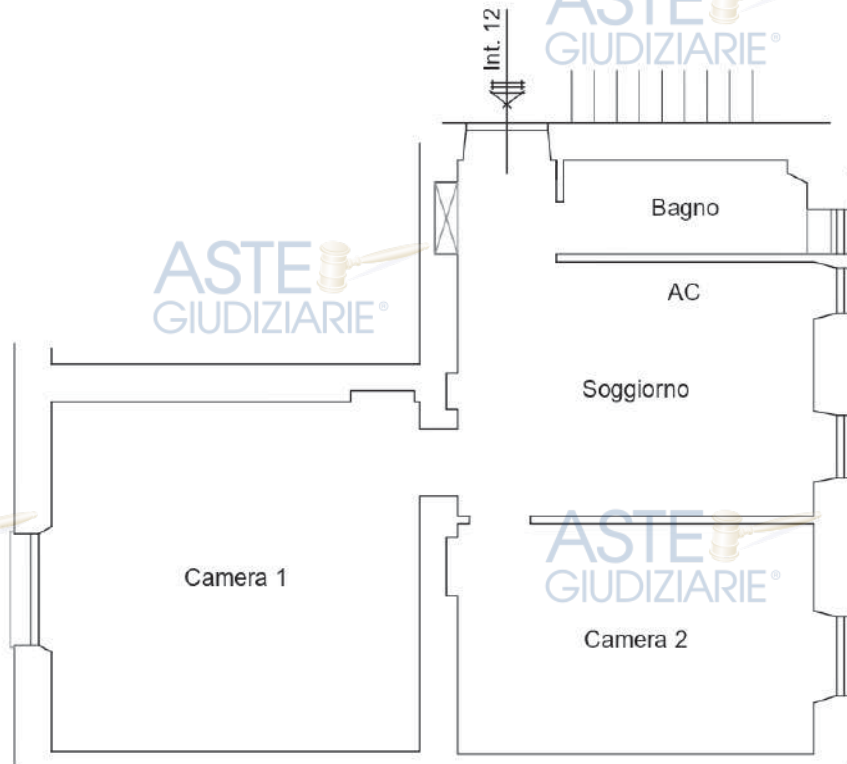
Il fabbricato è dotato di ascensore e l'intero complesso di servizio di portineria.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano quarto (quinto catastale) della scala I ed è distinta con il numero interno 12.

Si tratta di un appartamento ad uso residenziale, catastalmente composto di ingresso/corridoio, tinello con cucina a vista, bagno e due camere; con affacci su Via Pietro Pomponazzi e sul cortile interno condominiale.

Di fatto, come verificato a seguito del sopralluogo esperito, risulta composto di piccolo ingresso, salone openspace con angolo cottura, due camere e bagno.

L'immobile è privo di balconi.



STATO DEI LUOGHI

Internamente l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni manutentive e d'uso, con finiture di livello discreto.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate prevalentemente in bianco, ad eccezione di quella della testiera del letto della camera 2 rifinita in tonalità tortora. L'angolo cottura ed il bagno presentano rivestimenti ceramici di tonalità chiara e calda. Il servizio igienico, in stile moderno, è completo e dotato di doccia spaziosa con seduta posta sotto la finestra; ha sanitari sospesi in ceramica smaltata di colore bianco e sistema di scarico incassato. Presenta un termoarredo installato accanto la doccia.

I pavimenti sono in parte in parquet (nelle camere e nell'ingresso) e in parte in ceramica/gres (tappeto nell'angolo cottura e bagno), di vario formato e colore. Le porte interne, di colore bianco, sono in legno e vetro per garantire una migliore illuminazione degli ambienti. Per la maggior parte sono a battente e quella del bagno a scomparsa.

Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco, con vetro camera, alcuni dotati di persiane in metallo di colore verde e quello della camera 1 con avvolgibile in pvc.

Il soggiorno con l'angolo cottura ed il bagno sono rifiniti con controsoffitti in cui sono inseriti faretti a incasso.

Per quanto attiene l'impiantistica sono presenti l'impianto idrico e quello elettrico, realizzati sottotraccia eccetto alcune canaline esterne visibili nella camera 1. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in alluminio dotati di contabilizzatori. Sono presenti due condizionatori installati nelle camere.

L'immobile è allacciato alla rete fognaria cittadina; è dotato di allaccio del gas diretto ed è servito dall'acquedotto comunale.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia installata nel bagno.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria catastale risalente al 1939 e gli elaborati progettuali, si è potuto accertare come la porzione immobiliare *de qua* non risulti conforme a quanto accatastato, né ai titoli assentiti, a seguito di una diversa distribuzione degli spazi interni precedentemente descritta e modifiche dei prospetti di cui si dirà nel paragrafo "Regolarità Edilizia".

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo si è accertato che il bene staggito allo stato risulta gestito dalla società **** Omissis ****, in forza di un mandato parziale per locazione transitoria a scopo turistico per brevi periodi conferitole dal debitore eseguito in data 01/04/2023 (cfr allegato n. 10).

La durata dell'accordo è di 36 mesi decorrenti dalla data della prima prenotazione, con rinnovo automatico alla scadenza per ulteriori 12 mesi, salvo disdetta. Il tutto come previsto dall'art. 2 del mandato.

Si evidenzia che tale contratto attiene unicamente alla gestione dell'immobile e non si tratta pertanto di un contratto di locazione. Non risulta registrato e non è opponibile alla procedura *de qua*.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1989	****Omissis****	Atto di quietanza del prezzo a pagamento dilazionato per cessione di alloggio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Federico Tuccari	23/05/1989	12163	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	07/06/1989	51809	28363
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/09/1990	****Omissis****	Denuncia di successione a *****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	02/05/2012	45043	33159
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pomezia	11/05/1991	16	13593
		Atto di cessione di diritti immobiliari			
Dal 30/05/1991	****Omissis****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Bartolucci	30/05/1991	29382	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	08/06/1991	51910	28949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure effettuate non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento (cfr. allegato n. 12).

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 04/03/2024
Reg. gen. 25420 - Reg. part. 3665
Quota: 1/1
Importo: € 195.770,47
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 28/02/2025
Reg. gen. 23743 - Reg. part. 17300
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. vigente nel Comune di Roma (RM) - approvato con Delibera di C.C. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera di C.S. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo - la porzione immobiliare in questione ricade all'interno di:



elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole" - foglio 10-III - scala 1:5.000

Componente: Sistema insediativo - **Città Storica**

Tessuto di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4

disciplinato dagli artt. 24-25-29 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente;



SISTEMI E REGOLE 1:10.000



SISTEMI E REGOLE 1:5.000

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 correda la documentazione.

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

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

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.

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. 29. Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4)

1. Sono *Tessuti di espansione otto-novecentesca* ad isolato i tessuti intensivi di espansione post-unitaria ad isolati regolari prevalentemente residenziali, interni ed esterni alle Mura Aureliane, realizzati in genere sulla base di impianti urbani pianificati nei Piani regolatori del 1883 e 1909.

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definite nell'[art. 9](#), sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3, NE1, come definiti nell'[art. 25](#), commi 4, 5 e 7.

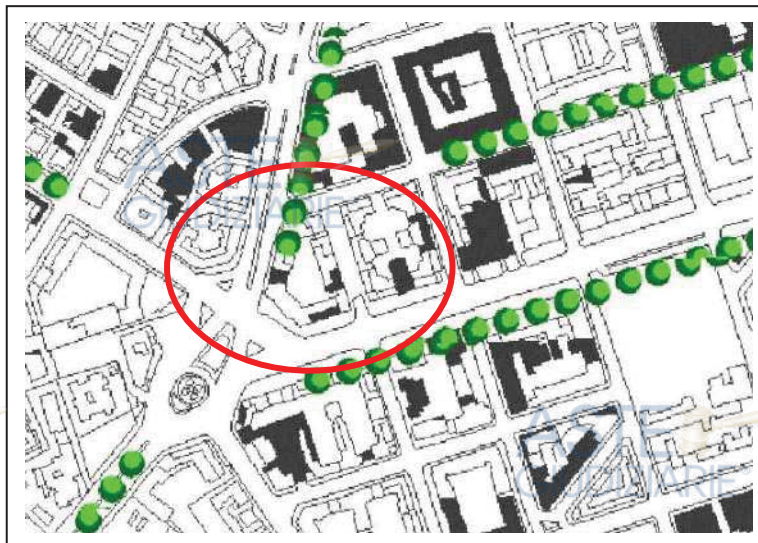
3. Per gli interventi di categoria RE2, DR2, AMP1, AMP3, i volumi dei corpi di fabbrica demoliti possono essere recuperati attraverso:

- interventi di sopraelevazione e aggiunta laterale, o nuova sagoma; nel primo caso, i nuovi volumi dovranno configurarsi come coronamenti architettonicamente coerenti con l'edificio esistente di altezza non superiore a m. 4 e la loro linea di colmo dovrà essere interna ad un inviluppo della sagoma definito da una inclinata di 45° a partire dalla linea di gronda esistente;
- la copertura parziale o totale di corti e cortili interni, se non architettonicamente strutturati, ad un'altezza non superiore a quella del piano-terra, attrezzando la superficie di calpestio a tetto-giardino.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'[art. 21](#), comma 11, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

- a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq e le destinazioni *Agricole*;
- b) la destinazione *Parcheggi non pertinenziali* è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I; eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale;
- 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.

➡ elaborato prescrittivo **"Rete Ecologica"** - foglio 10 scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna componente.



➡ elaborato gestionale G1 **"Carta per la Qualità"** - foglio G1.a foglio a - scala 1:10.000
Famiglia: **"Morfologie degli impianti urbani"**
Codice: 9620
Denominazione: Interventi ICP-Trionfale II, III, IV
Classe: Morfologie degli impianti urbani moderni, tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici.
Tipologia: edilizia residenziale pubblica e convenzionata, quartieri e insediamenti residenziali



disciplinata dall'art. 16 della Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente e dall'elaborato gestionale G2 - Guida per la qualità degli interventi (Morfologie degli impianti urbani moderni).

Art.16. Carta per la Qualità

1. Nell'elaborato G1. "Carta per la qualità", e nel connesso Sistema informativo messo a disposizione dal Comune, sono individuati gli elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare. Tali elementi sono così articolati:

- a) morfologie degli impianti urbani;
- b) elementi degli spazi aperti;
- c) edifici con tipologia edilizia speciale;
- d) edifici e complessi edilizi moderni;
- e) preesistenze archeologico monumentali;
- f) deposito archeologico e naturale nel sottosuolo;
- g) locali e attività di interesse storico, artistico, culturale.

2. Sono inseriti di diritto nella Carta per la qualità i beni certi individuati nella "Carta dell'Agro" e riportati nel "Piano delle certezze", fatte salve le modifiche di posizionamento e le esclusioni di beni non sussistenti, accertati in sede di formazione della Carta per la qualità; sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

3. La disciplina degli elementi di cui al comma 1 è quella delle componenti di PRG nelle quali tali elementi ricadono, nel rispetto di quanto previsto nella Parte seconda e nella Parte terza dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi".

4. In particolare, con riferimento alla classificazione di cui al comma 1, dovranno essere osservate le seguenti categorie d'intervento:

- elementi di cui alla lett. a): categorie d'intervento ammesse dalle norme di tessuto e, ove presenti, per i beni di cui al comma 1, lett. b), c) e d);
- elementi di cui alla lett. b): categorie d'intervento di cui al precedente art. 10;
- elementi di cui alla lett. c): categorie d'intervento ammesse dalle norme di tessuto per gli edifici di interesse storico-architettonico, salvo interventi di carattere più trasformativo su parti degli edifici espressamente consentiti dall'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";
- elementi di cui alla lett. d): categorie d'intervento MO, MS, RC, RE1, come definite dall'art. 9, con le specifiche di cui al paragrafo "Edifici e Complessi edilizi moderni" dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";
- elementi di cui alla lett. e): categorie d'intervento MO, MS, RC, nel rispetto delle prescrizioni stabilite in appositi provvedimenti comunali;
- elementi di cui alla lett. f): categorie d'intervento MO, MS, RC, ivi compresa l'asportazione a fini conservativi ed espositivi, se richiesta dalla competente Soprintendenza statale;
- elementi di cui alla lett. g): categorie d'intervento MO, MS, RC, senza cambio di destinazione d'uso e nel rispetto di prescrizioni stabilite in appositi provvedimenti comunali.

5. Con riferimento ai beni di cui al comma 1, lett. e), in assenza del "Progetto di sistemazione" di cui al comma 6, si applicano le seguenti particolari prescrizioni:

- a) dovrà essere riservata una fascia di rispetto di m. 50 misurati da ciascun lato del bene individuato e, in caso di elementi areali, dal perimetro dell'area individuata; analogamente dovrà essere riservata una fascia di rispetto di m. 15 per lato dall'asse dello specchio di acquedotti antichi e medievali, o comunque storici, già in origine sotterranei;
- b) nelle fasce di rispetto, sugli edifici esistenti diversi dagli elementi di cui al comma 1, sono esclusivamente consentiti interventi di categoria MO, MS, RC, RE; sugli spazi aperti sono consentiti gli interventi di categoria ambientale di cui all'art. 10 e gli interventi di sistemazione superficiale previsti dalle norme di componente;
- c) all'esterno delle fasce di rispetto, in coerenza con quanto previsto dall'art. 45 del D.LGT n. 42/2004, dovranno comunque essere salvaguardate le visuali, la prospettiva e la luce dei beni dai principali punti di vista, e non alterate le condizioni di ambiente e decoro;

dovranno essere altresì salvaguardate o ripristinate le interrelazioni visive e funzionali tra insiemi di beni collegati da comuni vicende storiche e insediative; 23

d) i progetti di opere edilizie o infrastrutturali, e comunque di ogni intervento di categoria NC, ricadenti, anche in parte, entro i 100 metri di distanza dai beni tutelati per legge, sono subordinati al parere favorevole delle competenti Soprintendenze statali.

6. Gli elementi di cui al comma 1, lett. c), d), e), f) possono essere oggetto di un Progetto di sistemazione, di iniziativa pubblica o privata, finalizzato alla conservazione, valorizzazione e fruizione di tali beni; se funzionali a tali obiettivi, non sono preclusi, nell'ambito del Progetto di sistemazione, gli interventi di realizzazione di nuovi manufatti o di trasformazione di quelli esistenti, non individuati nella Carta per la qualità. Il progetto di sistemazione è redatto sulla base di indagini preliminari indirizzate e sorvegliate dalle Soprintendenze statali o dalla "Sovrintendenza comunale ai Beni culturali", in base alle rispettive competenze, e di apposita Relazione scientifica che individua l'estensione più idonea dell'ambito di intervento.

7. Se i beni di cui al comma 1, lett. c), d), e), f), ricadono in ambiti ad intervento indiretto, lo strumento urbanistico esecutivo, o il Progetto urbano o il Programma integrato o il PAMA, devono essere corredati dal Progetto di sistemazione di cui al comma 6. Se i beni ricadono nella superficie fondiaria di interventi diretti di categoria RE e NC, effettuati su altri immobili, o in aree della stessa proprietà ricadenti nelle zone di rispetto di cui al comma 5, lett. a), i progetti edilizi redatti per l'acquisizione del titolo abilitativo devono essere corredati dal Progetto di sistemazione di cui al comma 6. Se i beni ricadono all'esterno delle aree oggetto di intervento indiretto o diretto, i Piani urbanistici o i Progetti edilizi devono contenere un'accurata ricognizione e valutazione dei beni in un più ampio contesto, in modo da assicurare il rispetto delle condizioni di cui al comma 5, lett. c).

8. La definizione progettuale degli interventi di categoria NC e NIU, o di qualsiasi intervento che comporti escavazioni, perforazioni o rinterri, è subordinata all'effettuazione di indagini archeologiche preventive, a cura e spese del soggetto attuatore, indirizzate e sorvegliate dalla Soprintendenza statale competente. In caso di ritrovamenti di interesse archeologico, oltre al rispetto di quanto previsto dagli articoli 90 e 91 del D.LGT n. 42/2004, si applicano le disposizioni di cui al comma 5, ovvero le misure e gli interventi di tutela e/o valorizzazione, che la Soprintendenza statale dispone a carico del soggetto attuatore, e da recepire nella progettazione o variazione progettuale degli interventi trasformativi, la cui approvazione rimane subordinata al parere favorevole della competente Soprintendenza statale. Se le prescrizioni di tutela applicate vietano la riedificazione di un edificio appena demolito, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21, comma 8. Per gli interventi ricadenti nella Città storica e soggetti a titolo abilitativo, che interessino i piani cantinati e i piani-terra degli edifici, viene data comunicazione di inizio lavori alla competente Soprintendenza statale.

9. Se gli elementi inseriti nella Carta per la qualità sono tutelati per legge, l'approvazione dei relativi progetti o di quelli soggetti alle prescrizioni di cui al comma 5, è subordinata al parere favorevole delle Soprintendenze statali competenti o della Regione, secondo le rispettive competenze.

10. Se gli elementi inseriti nella Carta per la qualità non sono tutelati per legge, l'approvazione dei relativi progetti o di quelli soggetti alle prescrizioni di cui al comma 5, è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza comunale, che si esprime entro 60 giorni dalla richiesta formulata dal responsabile del procedimento di abilitazione; nei casi di progetti da abilitarsi tramite DIA, il parere della Soprintendenza comunale è acquisito dal soggetto attuatore preventivamente alla presentazione della DIA e ne corredo gli elaborati.

11. Il Progetto di sistemazione di cui al comma 6 è approvato dalla Sovrintendenza comunale, con la eventuale previa acquisizione del parere delle Soprintendenze statali o della Regione Lazio, in base alle rispettive competenze, ove siano interessati beni tutelati per legge. Se il Progetto di sistemazione è parte del Piano urbanistico o del Progetto edilizio, l'approvazione o abilitazione degli stessi avviene previa acquisizione del parere della Sovrintendenza comunale, nonché dell'eventuale parere delle Soprintendenze statali e della Regione, in base alle rispettive competenze, ove siano interessati beni tutelati per legge; nel caso di Piani o Programmi urbanistici, l'acquisizione dei predetti pareri avviene preferibilmente mediante conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 14 della legge n. 241/1990.

12. La Carta per la qualità è soggetta ad aggiornamenti periodici, di norma biennali, da approvarsi con le procedure di cui all'art. 2, commi 5 e 6.

In base al PTPR LAZIO approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2 l'area interessata dalla costruzione in cui sono comprese le unità immobiliari staggite ricade in:

TAVOLA A

- Aree urbanizzate
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani

**TAVOLA B**

- Sistemi ed Ambiti del Paesaggio
- Sistema del Paesaggio Insediativo
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani



TAVOLA C

- Beni del patrimonio culturale
- Beni areali (Quartiere di Piazza d'Armi - quartiere residente, urbanista progressista)

e

- Beni del patrimonio culturale
- Tessuto urbano
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Ai fini dell'accertamento della conformità urbanistico/edilizia del bene staggito, la scrivente ha provveduto a verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi legittimanti lo stato dei luoghi.

A tal fine sono state svolte ricerche documentali sia presso l'Archivio Storico Capitolino, sia presso l'archivio progetti del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, sia presso l'Ufficio Condono Edilizio (UCE) comunale, che presso il Municipio I territorialmente competente.

Sono state eseguite verifiche anche presso il SUAR Sportello Unico Attività Ricettive del Comune di Roma, per la verifica della legittimità dell'attività esercitata nell'appartamento, nonché verifiche presso la Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma per la verifica dell'eventuale esistenza di provvedimenti di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

1 ESITO DEGLI ACCERTAMENTI DOCUMENTALI

ARCHIVIO STORICO CAPITOLINO - ROMA CAPITALE (ASC)

Dalla documentazione acquisita è emerso che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato tra il 1922 ed il 1926 ad opera dell'ICP – Istituto per le Case Popolari di Roma. In particolare, con prot. n. 3291 del 3 giugno 1922, l'ICP presentò istanza per il rilascio di licenza

edilizia relativa alla costruzione di fabbricati nel quartiere Trionfale, Lotti III, VI e VII, nell'ambito dell'area compresa tra via Andrea Doria, via Bernardino Telesio, via Mocenigo e Circonvallazione Trionfale (ASC - Ripartizione V, LLPP/Ispettorato Edilizio/Anno 1922/3291).

Da quanto ricostruito attraverso i documenti visionati, la Commissione Edilizia del Comune di Roma esprime parere favorevole in data 1° agosto 1922 e la Giunta Municipale approvò il progetto con deliberazione n. 6330 del 4 ottobre 1922.

A seguito di tale approvazione venne rilasciata la **Licenza Edilizia n. 2083/1922**, annotata sul rapporto dell'Ufficio V, Ispettorato Edilizio (cfr. foto sottostante) di cui tuttavia non è stata rinvenuta la copia materiale in archivio.

S. P. Q. R.

RAPPORTO

UFFICIO V DIVISIONE Ispettorato Edilizio-Sanitario

N. Protocollo Ispettorato 3291
Data 3 giugno 22

PARERE DELL'UFFICIO

Progetto per *edifici per abitazione* - Lotti III VI e VII
Ubicazione *Quartiere Trionfale*
Nome del proprietario *Istituto delle Case Popolari*
• dell'Ingegnere Direttore *Colbautini*
• del Costruttore
• del Soprastante

Tipo di costruzione consentito dal Piano regolatore *interim*
Zona *interim* d'ampliamento

Stradali - Viale di Circonvallazione largha m.
Via *Andrea Doria* largha m.
Via *Comm. Camporeale* largha m.
Via *Mocenigo* largha m.
Via *Telesio*

Altezze dei prospetti
Lotto III: m. 24 con parapetto in ferro battuto
Lotto VI: m. 24
Lotto VII: m. 24

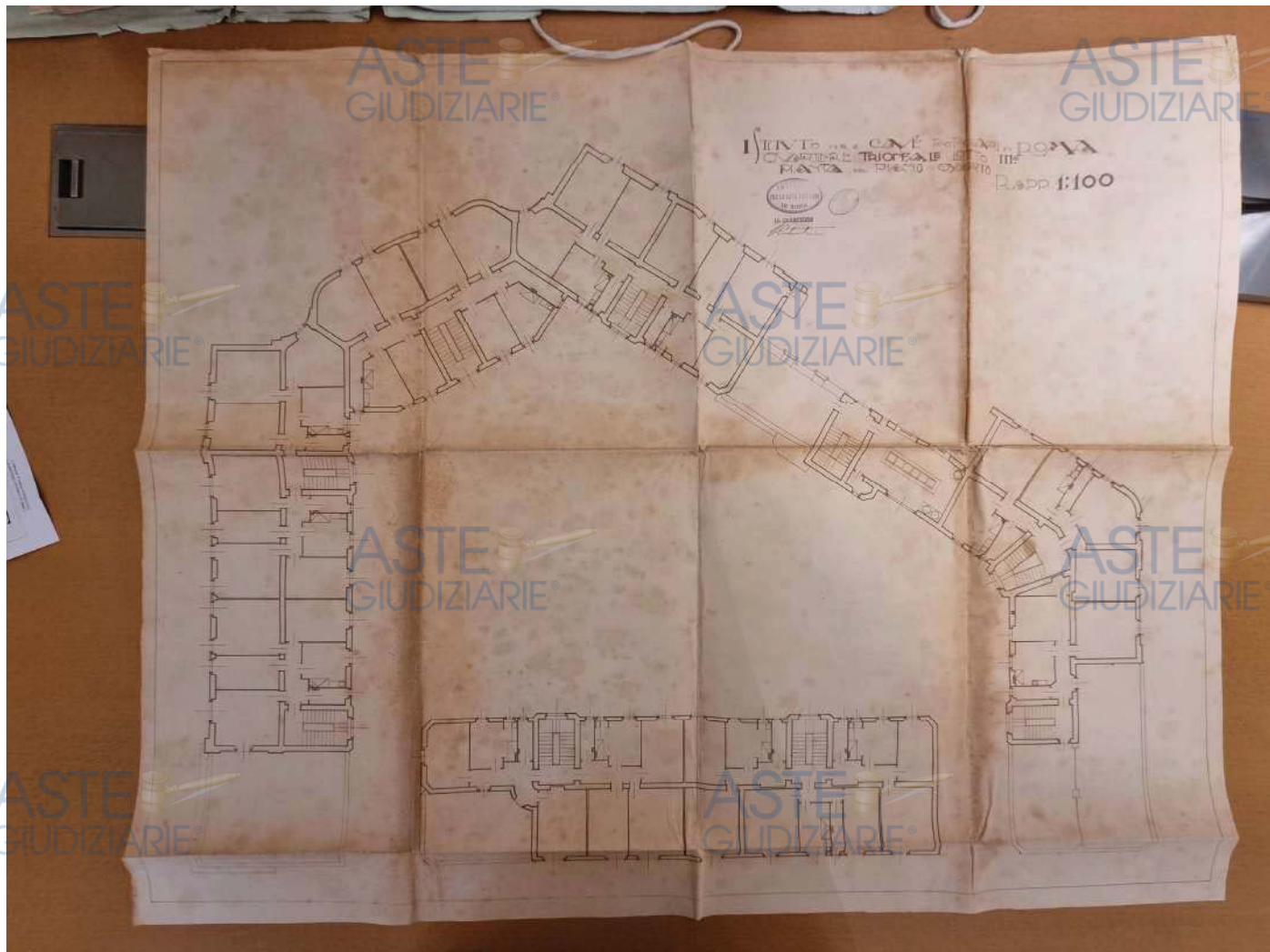
Dimensioni dei cortili e delle chiostre
Vale *est. con unione*

Dimensioni dei distacchi e delle vie private

Convenzioni - indicare rogito notarile.

1. Osservazioni nei riguardi del Regolamento Edilizio.
*Lotto III: Comprende un rettangolo di terra in ampio orto
in parte intera e costruita di primo tenore destinato
per la coltivazione con alcuni piccoli alloggi al reg. de - che
e 6 piani superiori dei quali l'ultimo è fornito per
della di offrire riguardo a...*

Insieme ai carteggi, nell'Archivio Storico Capitolino, sono state rinvenute alcune tavole progettuali con i disegni di piante, prospetti e sezioni del complesso, recanti timbro di approvazione del 01 agosto 1922 e la firma dell'ing. Innocenzo Costantini, direttore dell'ICP, che attestano, insieme ai documenti raccolti, la legittimità edilizia del complesso (cfr. allegato n. 5).



DIPARTIMENTO PAU - ROMA CAPITALE

Gli ulteriori accertamenti eseguiti presso l'Archivio Progetti del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale non hanno rilevato l'esistenza di titoli edilizi riferibili al complesso in cui è ricompreso l'immobile *de quo*.

Non è stato reperito il Certificato di Agibilità che, stante l'epoca di costruzione dell'edificio, non era obbligatorio richiedere considerando che l'abitabilità è stata introdotta con il Regio Decreto n.1265 del 1934.

UFFICIO CONDONO EDILIZIO (UCE)

Presso l'Ufficio Condono Edilizio non risultano presentate istanze di condono riguardanti l'immobile oggetto di stima (cfr. allegato n. 5).

MUNICIPIO ROMA I

Con istanza prot. CA/2025/163131 del 21/08/2025, la scrivente ha presentato al Municipio I territorialmente competente, formale richiesta di accesso agli atti finalizzata all'acquisizione di eventuali pratiche edilizie (DIA/SCIA/CILA) in grado di giustificare lo stato dei luoghi rilevato in seno di sopralluogo.

Contestualmente, analoga richiesta è stata inoltrata anche alla società che gestisce l'immobile, la quale tuttavia non ha mai fornito riscontro.

La Direzione Tecnica, con nota prot. CA/2025/176387 del 02/09/2025, ha attestato l'impossibilità di reperire documentazione negli archivi senza numero di protocollo e anno di riferimento, precisando che il protocollo informatico risulta attivo soltanto dall'anno 1999.

Non disponendo dei dati richiesti in data 11/09/2025, la scrivente si è recata personalmente presso la Direzione Tecnica del Municipio I, ove - insieme all'istruttore municipale addetto all'accesso agli atti - ha effettuato una verifica diretta, per indirizzo, dell'esistenza di eventuali protocolli informatici - dal 1999 al 2025 - inerenti l'immobile oggetto di esecuzione.

Tale ricerca ha dato esito negativo.

SUAR - Sportelli Unici Attività Ricettive - ROMA CAPITALE

Con istanza prot. QA/2025/64650 dell'08/07/2025, la sottoscritta ha presentato al Dipartimento Grandi Eventi, Sport, Turismo e Moda - Direzione Turismo - U.O. Sportelli Unici Attività Ricettive, richiesta di accesso agli atti per acquisire eventuali comunicazioni relative all'utilizzo dell'immobile ai fini ricettivi.

Il SUAR (Sportelli Unici Attività Ricettive), con nota prot. QA/2025/70970 del 23/07/2025, ha attestato l'esistenza di una CIA prot. QA/2017/45134 del 14/11/2017, prodotta in copia e che si allega, con cui l'esecutato ha comunicato l'uso turistico non imprenditoriale dell'immobile in oggetto (cfr. allegato n. 5).

SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

Con istanza prot. n. 47665 del 22/08/2025, la scrivente ha presentato alla Soprintendenza Speciale

Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma richiesta di certificazione attestante l'eventuale esistenza di provvedimenti di tutela emessi ai sensi della Seconda Parte del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii.

Detto ente, con nota prot. n. 56086 - P del 06/10/2025 ha comunicato che "... attualmente l'unità immobiliare in argomento non risulta sottoposta a provvedimenti di tutela espressamente decretati ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 Parte Seconda." (cfr. allegato n. 5).

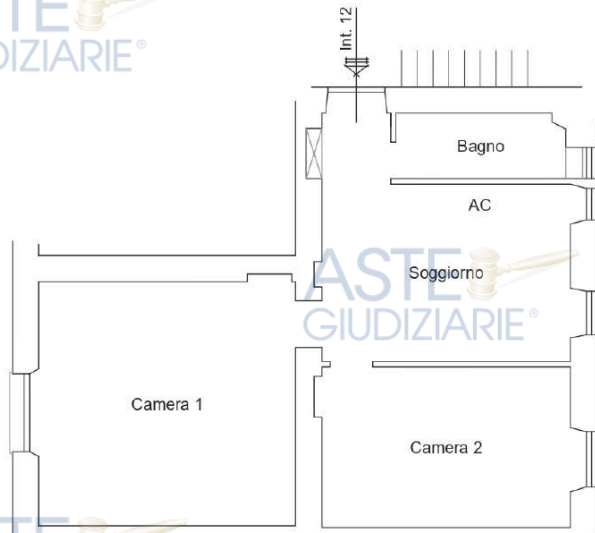
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

2 CONFRONTO TRA LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI E IL PROGETTO ORIGINARIO

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto originario del 1922, acquisito presso l'Archivio Storico Capitolino, si rileva:

- una diversa distribuzione degli spazi interni, con la demolizione dei tramezzi che delimitavano il tinello e la cucina a vista;
- una minor consistenza dell'appartamento, che nel progetto originario prevedeva una camera in più ad oggi facente parte dell'appartamento attiguo (l'assenza di tale camera è riscontrabile già nella planimetria catastale del 1940);
- una diversa conformazione della camera 1 che ha una superficie leggermente più grande di quanto graficizzato sul progetto a discapito della stanza confinante, senza tuttavia determinare incremento di volumetria complessiva del fabbricato;
- lo spostamento del tramezzo di delimitazione del bagno e della relativa porta di accesso per l'inserimento di un controtelaio per porte a scomparsa;
- la realizzazione, nelle camere e nel soggiorno, di piccole nicchie all'interno della muratura portante per l'alloggiamento dei termosifoni;
- la realizzazione, nella zona di ingresso, di un armadio a muro aperto sulla muratura portante, chiuso con ante profondo circa 30 cm;
- lo spostamento della finestra della camera 1.



STATO DEI LUOGHI

STANZA NON FACENTE
PARTE DELLA CONSISTENZA
DEL CESPITE



STRALCIO PROGETTO

Alcune delle difformità riscontrate (spostamento finestra, minor consistenza dell'appartamento e la diversa conformazione della camera 1, tutte verosimilmente realizzate in seno di costruzione del fabbricato come varianti in corso d'opera) potranno essere regolarizzate dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile, affidando incarico professionale a tecnico di propria fiducia che dovrà redigere e presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 34-ter del DPR 380/2001, come modificato dalla L. 105/2024 (c.d. 'Decreto Salva Casa'), previa acquisizione di tutti gli atti di assenso degli enti preposti. Successivamente dovrà essere presentato un DOCFA per la variazione catastale così da rendere la planimetria catastale conforme allo stato regolarizzato.

Con tale pratica (SCIA in sanatoria) potrà essere regolarizzata anche la diversa distribuzione degli spazi interni e l'apertura delle nicchie sui muri portanti realizzate successivamente alla costruzione dell'immobile, *sine titulo*. Per le opere che hanno interessato le murature portanti (nicchie e armadio a muro), sarà necessaria relazione tecnica di un ingegnere strutturista che attesti la sicurezza statica dell'intervento.

Il costo presunto per tale attività comprensivo di spese tecniche, diritti, sanzioni, variazione catastale, etc, può essere quantificato forfettariamente in € 8.000,00 che saranno decurtati dal valore di stima finale dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile *de quo* è ricompreso in condominio.

Da attestazione rilasciata dall'Amministratore del 'Condominio Via A. Doria n.64', alla data del

09/07/2025 risultano rate insolte per complessivi € 6.460,00 come da prospetto contabile allegato (cfr. allegato n. 7).

Alla medesima data non risultano deliberate spese di gestione straordinaria.

Il canone condominiale ordinario per l'anno 2025 ammonta a € 243,00 con cadenza bimestrale, mentre la gestione del riscaldamento centralizzato ammonta a € 271,00 per cinque rate annuali, con successivo conguaglio in base ai consumi stagionali.

Si rappresenta che i conteggi forniti dall'Amministratore sono aggiornati alla data del 09/07/2025 e che, pertanto, non è possibile definire con certezza l'ammontare della morosità alla data di emissione del decreto di trasferimento.

Tuttavia si rammenta che, ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c., potrà essere richiesto all'eventuale aggiudicatario degli immobili, in solido col precedente proprietario, il pagamento dei soli contributi relativi alle spese ordinarie per l'anno in corso e quello precedente.



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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Pietro Pomponazzi n.3 (catastalmente Via Andrea Doria n. 64), Edificio 3, scala I, piano 4 (quinto catastale), interno 12.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale, sito nel Comune di Roma, nel rione XXII Prati, in Via Pietro Pomponazzi n.3 (catastalmente Via Andrea Doria n. 64).

È posto al piano quarto (quinto catastale) della scala I ed è distinto con il numero interno 12. Si tratta di una unità immobiliare ad uso residenziale, catastalmente composta di ingresso/corridoio, tinello con cucina a vista, bagno e due camere, con affacci su Via Pietro Pomponazzi e sul cortile interno condominiale. Di fatto, come verificato a seguito del sopralluogo esperito, risulta composto di piccolo ingresso, salone openspace con angolo cottura, due camere e bagno.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 02/07/2025, si è constatata la non conformità dello stato dei luoghi sia rispetto alla planimetria catastale, sia rispetto ai titoli assentiti, a causa di modifiche interne ed esterne.

La porzione immobiliare di cui trattasi è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

- Fg. 372, Part. 45, Sub. 128, Zc. 3, Categoria A2

e viene posta in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).

Il criterio valutativo che si è adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetico comparativa.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, dalla quale è emerso un valore ordinario medio di 7.334,00 €/mq commerciale.

Da verifiche effettuate, infatti, sono stati rilevati i seguenti immobili offerti in vendita:

1) Dato settembre 2025: Grimaldi Point Roma

"..In Piazzale degli Eroi, proponiamo un appartamento posto al II piano di un edificio storico degli anni 20, con affaccio aperto su piazzale degli Eroi e con servizio di portineria. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e servizio finestrato. Si presenta in buone condizioni ed ha un doppio affaccio Sud/Est che rende l'appartamento luminosissimo..... - € 330.000,00 - mq 53"

Parametro medio unitario: €/mq 6.226,00

2) Dato luglio 2025: i-House

"Prati in Via Andrea Doria appartamento piano attico di circa 90 mq, unico nel suo genere, ultimo piano panoramico con terrazzo vivibile di circa 12 mq. In stabile d'epoca con servizio di portineria, proponiamo in vendita un esclusivo appartamento con terrazzo, unico appartamento sul piano sesto, composto da ampio ingresso, corridoio, salone doppio, due camere da letto, cucina, bagno e terrazzo a livello termoautonomo e condizionato, Internamente l'immobile rimane da ristrutturare - € 790.000,00 - mq 90"

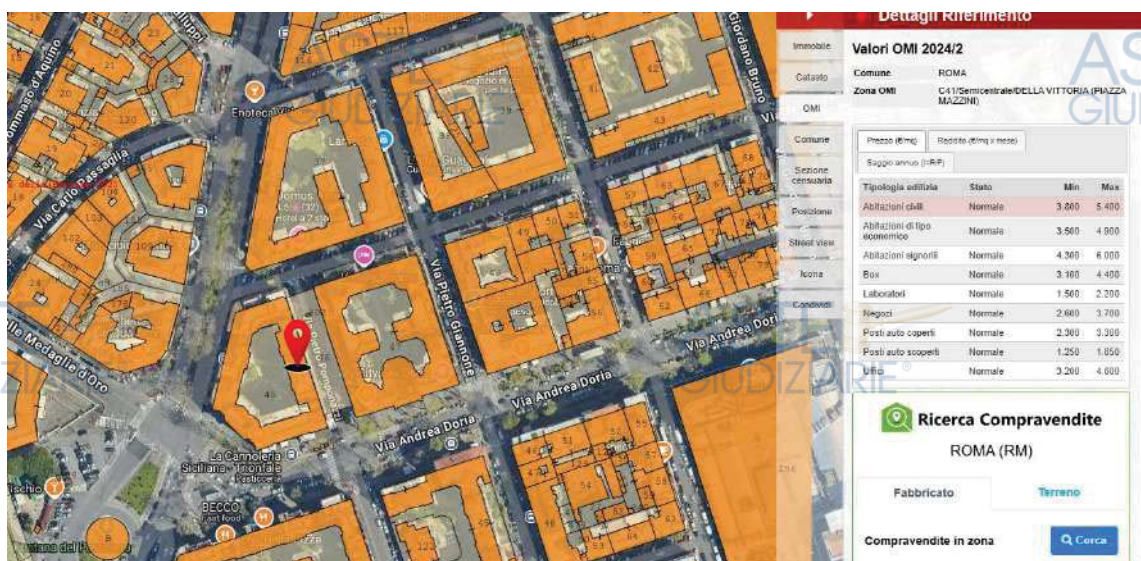
Parametro medio unitario: €/mq 8.778,00

3) Dato luglio 2025: Romimmobiliare

"... in uno dei quartieri più eleganti e richiesti di Roma ovvero Prati, più precisamente in via Andrea Doria, delizioso appartamento trilocale, situato al primo piano di un elegante stabile così composto: salone con angolo cottura, due camere, bagno ed un terrazzino non di proprietà ma di uso esclusivo perfetto per momenti di relax all'aperto. L'immobile, finemente ristrutturato è venduto completamente arredato - € 490.000,00 - mq 70"

Parametro medio unitario: €/mq 7.000,00

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate che per l'area in oggetto riporta quotazioni comprese tra 4.300,00 - 6.000,00 €/mq commerciale (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale – II semestre 2024, territorio del Comune di Roma, fascia semicentrale, zona Della Vittoria (piazza Mazzini) - abitazioni signorili).



In considerazione di quanto premesso, dalla media dei valori ottenuti dai prezzi offerti, dalle quotazioni OMI, tenuto conto della posizione e del piano, del grado di finitura dell'edificio e dell'immobile staggito, della presenza del cortile interno e del portierato, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 6.800,00 commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Pietro Pomponazzi n.3 (catastalmente Via Andrea Doria n. 64), edificio 3, scala I, interno 12, piano 4 (quinto catastale)	73,50 mq	6.800,00 €/mq	€ 499.800,00	100,00%	€ 499.800,00
Valore di stima:					€ 499.800,00

In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 5,00% per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Da tale cifra dovranno inoltre essere decurtati i costi per la regolarizzazione del bene precedentemente quantificati in € 8.000,00.

Alla luce di quanto sopra il valore finale di stima sarà pari a:

Valore finale di stima dell'intero:

€ 499.800,00 - 5% (per garanzia per vizi occulti) - € 8.000,00 (per regolarizzazione) =
€ 466.810,00

arrotondato a € 467.000,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Roberta Pecchia

- ✓ Altri allegati - 01 Rilievo Fotografico
- ✓ Altri allegati - 02 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 03 Ortofoto
- ✓ Altri allegati - 04 Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 05 Documentazione tecnica
- ✓ Altri allegati - 06 Atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - 07 Attestazione oneri condominiali e Regolamento Condominio
- ✓ Altri allegati - 08 Certificati
- ✓ Altri allegati - 09 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 10 Mandato per locazione transitoria
- ✓ Altri allegati - 11 Attestazione invio perizia alle parti
- ✓ Altri allegati - 12 Visure Conservatoria RR.II.
- ✓ Altri allegati - 13 Nota spese e competenze

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Pietro Pomponazzi n.3 (catastalmente Via Andrea Doria n. 64), Edificio 3, scala I, piano 4 (quinto catastale), interno 12.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale, sito nel Comune di Roma, nel rione XXII Prati, in Via Pietro Pomponazzi n.3 (catastalmente Via Andrea Doria n. 64).

È posto al piano quarto (quinto catastale) della scala I ed è distinto con il numero interno 12. Si tratta di una unità immobiliare ad uso residenziale composta di piccolo ingresso, salone openspace con angolo cottura, due camere e bagno.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 02/07/2025, si è constatata la non conformità dello stato dei luoghi sia rispetto alla planimetria catastale, sia rispetto ai titoli assentiti, a causa di modifiche interne ed esterne.

La porzione immobiliare di cui trattasi è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

- Fg. 372, Part. 45, Sub. 128, Zc. 3, Categoria A2

e viene posta in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica:

In base al P.R.G. vigente nel Comune di Roma (RM) - approvato con Delibera di C.C. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera di C.S. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo - la porzione immobiliare in questione ricade all'interno di:



elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole" - foglio 10-III scala 1:5.000
Componente: Sistema insediativo - **Città Storica**
Tessuto di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4



elaborato prescrittivo "**Rete Ecologica**" - foglio 10 scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna componente.



elaborato gestionale G1 "**Carta per la Qualità**" - foglio G1.a foglio a - scala 1:10.000
Famiglia: "*Morfologie degli impianti urbani*"
Codice: 9620
Denominazione: Interventi ICP-Trionfale II, III, IV
Classe: Morfologie degli impianti urbani moderni, tessuti
caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici
Tipologia: edilizia residenziale pubblica e convenzionata, quartieri e
insediamenti residenziali

Prezzo base d'asta: € 467.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 467.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Pietro Pomponazzi n.3 (catastalmente Via Andrea Doria n. 64), edificio 3, scala I, interno 12, piano 4 (quinto catastale)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 372, Part. 45, Sub. 128, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	73,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in uno stato di manutenzione più che buono (cfr. allegato n.1).		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale catastalmente composta di ingresso/corridoio, tinello con cucina a vista, bagno e due camere, con affacci su Via Pietro Pomponazzi e sul cortile interno condominiale. Di fatto, come verificato a seguito del sopralluogo esperito, risulta composto di piccolo ingresso, salone openspace con angolo cottura, due camere e bagno.</p> <p>A seguito del sopralluogo effettuato in data 02/07/2025, si è constatata la non conformità dello stato dei luoghi sia rispetto alla planimetria catastale, sia rispetto ai titoli assentiti, a causa di modifiche interne ed esterne che verranno descritte nei successivi paragrafi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Nella disponibilità del debitore		