

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 **R.G.E. n. 887/2019**

promossa da
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
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 | 10 |
| Cronistoria Dati Catastali | 11 |
| Dati Catastali | 12 |
| Precisazioni | 13 |
| Stato conservativo | 13 |
| Parti Comuni | 14 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 14 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 14 |
| Stato di occupazione | 16 |
| Provenienze Ventennali | 16 |
| Formalità pregiudizievoli | 19 |
| Normativa urbanistica | 20 |
| Regolarità edilizia | 32 |
| Vincoli od oneri condominiali | 35 |
| Stima / Formazione lotti | 36 |
| Riepilogo bando d'asta | 41 |
| Lotto Unico | 41 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 887/2019 | 43 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 390.000,00 | 43 |

In data 12/06/2024 con provvedimento fuori udienza, la sottoscritta Arch. Roberta Pecchia veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2024 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 Germano Sommeiller n.25, edificio VI, scala B, interno 1, piano rialzato (primo catastale).**



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Germano Sommeiller n.25, edificio VI, scala B, interno 1, piano rialzato (primo catastale).**

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale, sito nel Comune di Roma, nel rione Esquilino, in prossimità della zona San Giovanni, alla Via Germano Sommeiller n. 25. Ha accesso sia da detta via che da via Sebastiano Grandis n.1.

DATI 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: 2A-3A-3B

Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti

COORDINATE GEOGRAFICHE

Latitudine: 41.88867

Longitudine: 12.513016



ORTOFOTO



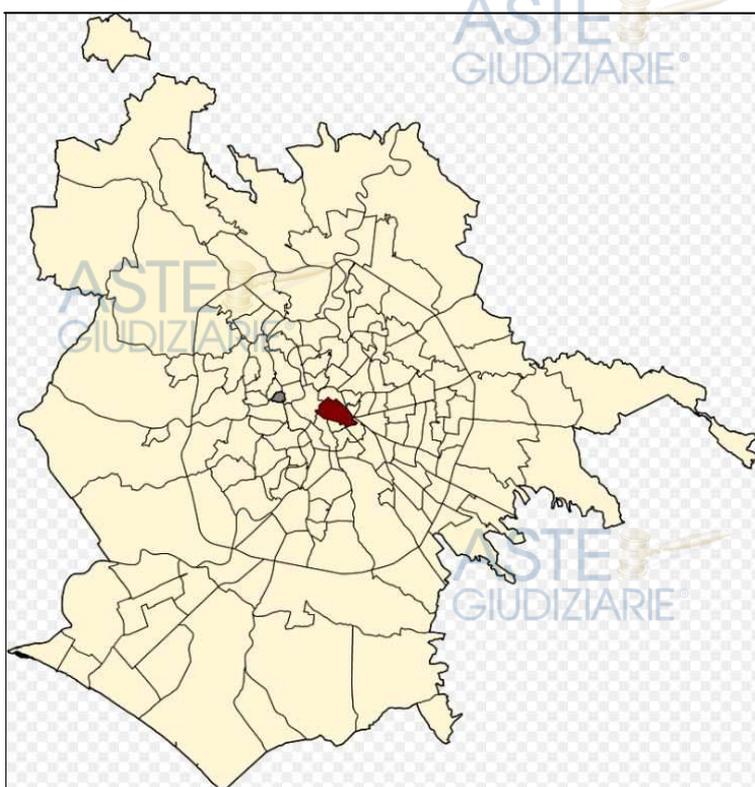
SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE



Il rione Esquilino è il XV rione del Comune di Roma e si trova a sud-est rispetto al centro della Capitale, all'interno delle mura aureliane. È facilmente raggiungibile sia per mezzo delle vie consolari Prenestina e Casilina, sia attraverso la Tangenziale Est ed il G.R.A.



Il quartiere, che ricade nel Municipio Roma I, si trova in una posizione comoda e perfettamente collegata dai trasporti pubblici attraverso le linee di bus locali e la linea A della metropolitana con le stazioni "Manzoni" e "San Giovanni", distanti rispettivamente 8 e 10 minuti a piedi, che permettono di raggiungere velocemente il centro della città. La zona inoltre è vicina anche alla Stazione Termini e alla Stazione Ferroviaria "Tuscolana" che consente di raggiungere comodamente l'aeroporto di Fiumicino e la stazione Tiburtina.

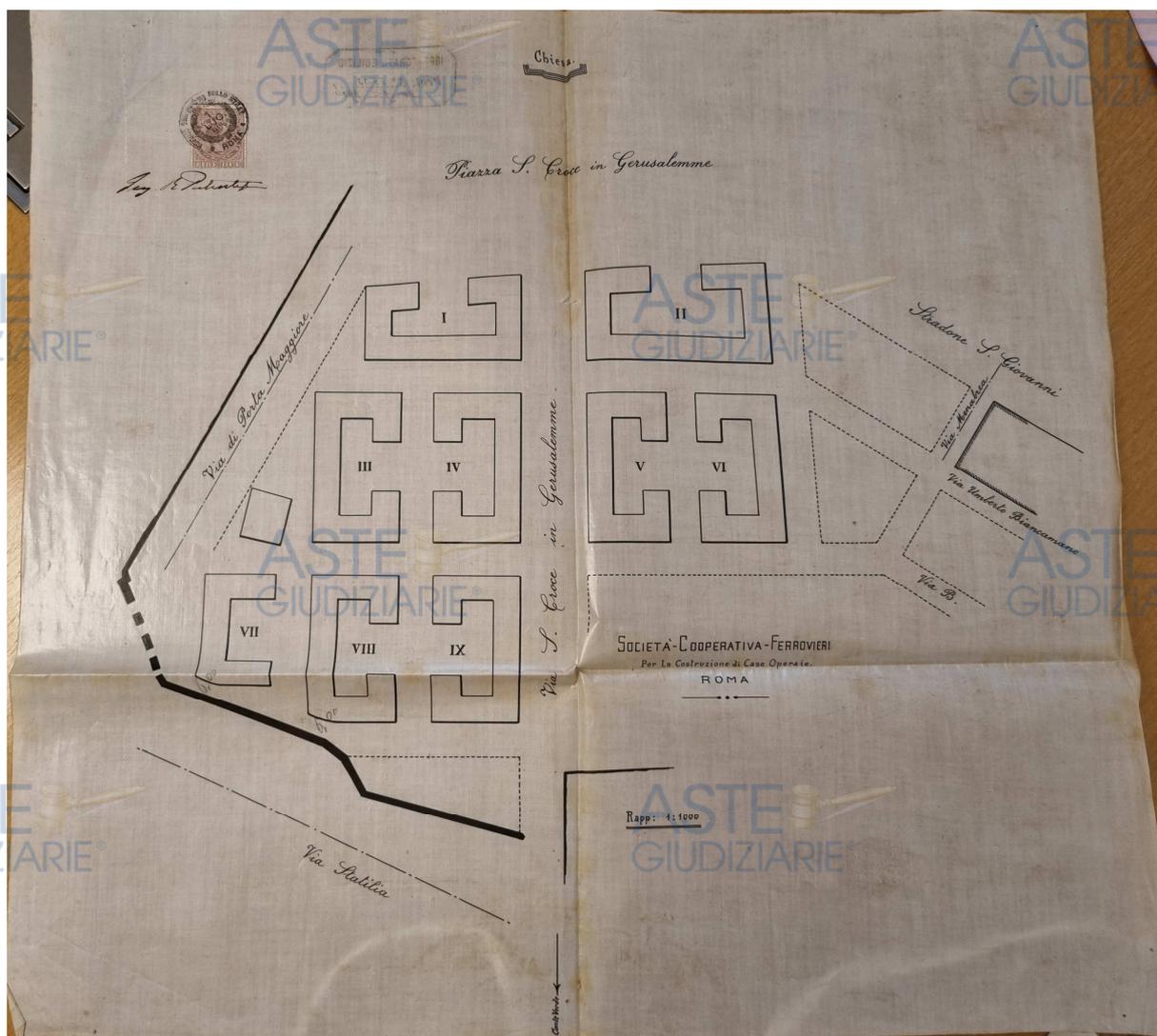


L'area è dotata di ottimi servizi e infrastrutture, avendo nel raggio di 400 mt, ovvero 5 minuti a piedi, ufficio postale, scuole, banca, farmacia, parco, etc. e di ottimi servizi commerciali/artigianali, posti a poche decine di metri.

La via dove è ubicato l'immobile (via Germano Sommeiller) è una strada a senso unico di marcia con traffico prevalentemente locale e con media rumorosità.

Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area in oggetto è caratterizzata da nuclei edilizi edificati per lo più a inizio '900 e destinati alla residenza, con fabbricati intensivi articolati su 3/5 piani, realizzati con buona qualità architettonica.

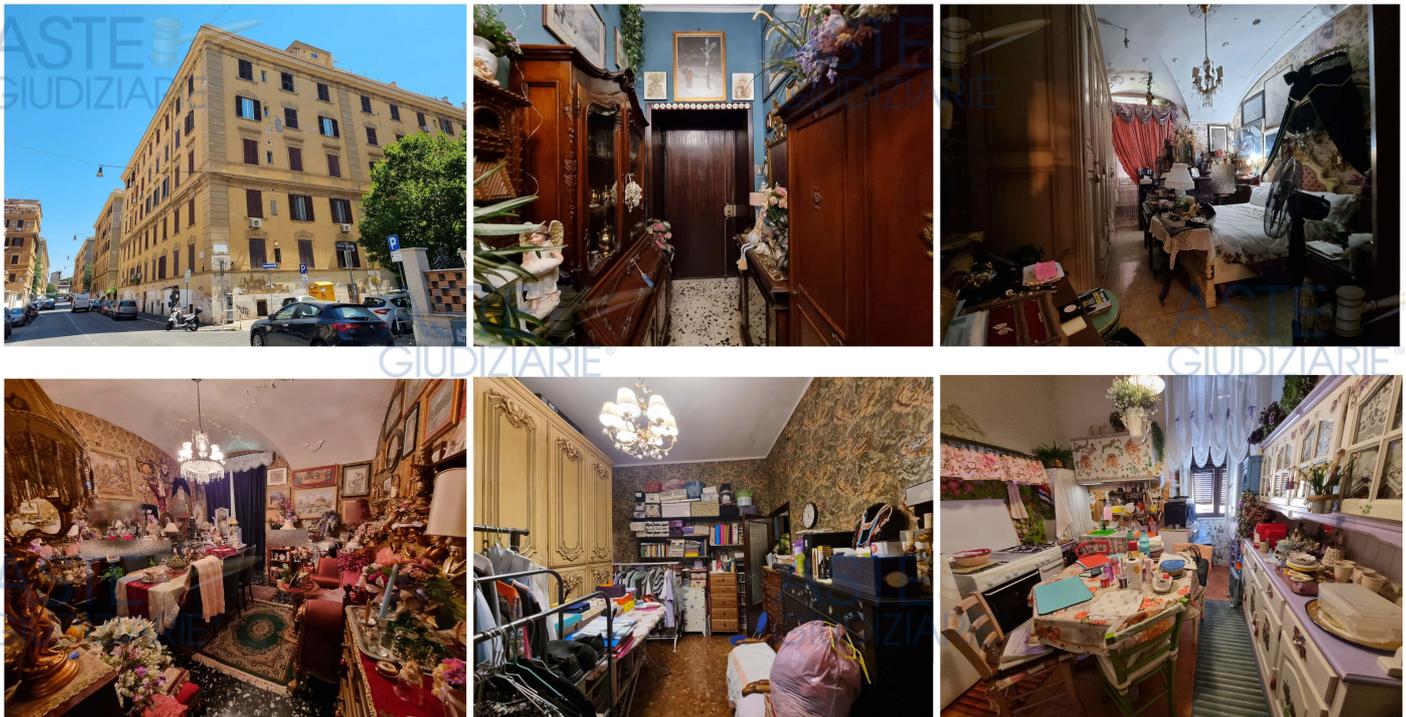
Via Germano Sommeiller, in cui si trova il bene staggito, ha origini risalenti al 1907, anni in cui venne edificata l'area compresa tra Santa Croce in Gerusalemme, San Giovanni in Laterano e Viale Manzoni meglio nota come quartiere dei Ferrovieri. Detto quartiere venne costruito a partire dal 1904 dalla «Società Cooperativa Ferrovieri per la costruzione di case operaie» come abitazioni per i propri dipendenti, favorito dalle leggi sulle case popolari e dalla fervida ripresa del settore edilizio residenziale che si ebbe sotto il governo Giolitti. Si tratta di case definite economiche - visto il ceto a cui erano destinate - ma dal carattere signorile, realizzate su disegno dell'ingegnere Pietro Chiodelli, al quale si deve il progetto dell'intero complesso residenziale approvato dalla Giunta Municipale a marzo 1905.



Il complesso residenziale di cui il cespite è parte si articola in nove blocchi di cinque piani residenziali ognuno, di cui otto a forma di "C" e uno a forma di "U".

L'immobile pignorato è parte del fabbricato VI, articolato in cinque scale (A-B-C-D-E), dotato di ascensore e disposto complessivamente su sette livelli (PT-1-2-3-4-5-S1). È stato realizzato tra il 1904-1908, con struttura in muratura portante rifinita in intonaco civile, rivestita al piano terra con lastre in travertino e coperta in parte a tetto e in parte con copertura piana.

L'appartamento *de quo* è posto al piano rialzato (primo catastale) della scala B ed è distinto con il numero interno 1. Si tratta di una unità immobiliare ad uso residenziale, composta di ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, bagno e due camere, il tutto con affacci su Via Sessoriana e sul cortile condominiale.



Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato e ai titoli assentiti, a seguito di alcune difformità che verranno successivamente descritte.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. In data 19/07/2024 la scrivente, unitamente al Custode nominato Avv. Antonella Scano, ha effettuato l'accesso presso l'immobile staggito, alla presenza del marito della debitrice, sig. **** Omissis **** (cfr. allegato n. 2).

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 4/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)

Il cespite pignorato è pervenuto all'esecutata - per la quota pari a 4/12 della piena proprietà - in forza di denuncia di successione a **** Omissis **** registrata a Roma 1 il 07/02/2008 al n. 45, vol. 564/8 e successivo atto di accettazione tacita di eredità del Tribunale di Roma del 02/09/2022 rep. n.16733, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 il 18/11/2022 al n.105998 di formalità (cfr allegati n.6 e n.7).

Trattasi di bene personale.

Si precisa che l'immobile è stato pignorato per la quota pari a 4/12 della piena proprietà spettante alla debitrice, ma sarà venduto nella sua interezza.

Si allega copia dell'atto di assegnazione del bene alla dante causa dell'esecutata (cfr allegato n. 6)

L'appartamento *de quo* confina con vano scala B, cortile condominiale, appartamento int. 2/C, distacco verso Via Sessoriana, appartamento int.2/B, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|----------------------------|
| Abitazione | 76,60 mq | 97,80 mq | 1 | 97,80 mq | 3,30 m | Rialzato (primo catastale) |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 97,80 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 97,80 mq | | |

Il cespite pignorato appartiene - per diverse quote e spettanze - a cinque diversi comproprietari.

Considerata la sua conformazione e il numero dei condividenti si ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile in natura.

Per poter dividere in natura un bene comune a più comproprietari, infatti, occorre innanzitutto verificare la fattibilità della divisione, come previsto dall'art. 1114 c.c. Questa norma stabilisce infatti che *"la divisione ha luogo in natura, se la cosa può essere comodamente divisa in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti"*.

L'espressione comodamente divisa non può essere riferita esclusivamente alla facilità con cui la cosa comune può essere ripartita in più porzioni da attribuire ai singoli partecipanti alla comunione. La comoda divisibilità della cosa comune va piuttosto riferita all'assenza di pregiudizio patrimoniale per la cosa comune, in conseguenza della divisione di essa in più parti. È possibile dunque affermare che la comoda divisibilità della cosa comune viene meno, laddove la sua divisione comporti una sensibile diminuzione del valore delle cose singole divise rispetto alla cosa comune, ovvero laddove si rendano necessarie, per effetto della divisione, spese di adattamento eccessive o l'imposizione di eccessive limitazioni, pesi e/o servitù per il godimento della quota del bene stesso.

Nel caso in esame il bene da dividere è costituito da un appartamento, in comproprietà indistinta ed indivisa tra **** Omissis ****, eseguita, che ne detiene i 4/12; **** Omissis **** comproprietaria non eseguita, che ne detiene i 2/12; **** Omissis **** comproprietaria non eseguita, che ne detiene i 3/12; **** Omissis **** comproprietaria non eseguita, che ne detiene i 2/12; **** Omissis **** comproprietaria non eseguita, che ne detiene 1/12.

In base alle norme urbanistico-edilizie attualmente vigenti e considerato il numero dei condividenti e le relative quote di spettanza, il bene staggito non può essere frazionato e pertanto non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|---|
| Fino al 09/12/1991 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 511, Part. 60, Sub. 35, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,21 Piano 1 |
| Dal 09/12/1991 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 511, Part. 60, Sub. 35, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,21 Piano 1 |
| Dal 01/01/1992 al 06/06/1994 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 511, Part. 60, Sub. 35, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 778,56 Piano 1 |
| Dal 06/06/1994 al 28/01/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 511, Part. 60, Sub. 35, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 778,56 Piano 1 |
| Dal 28/01/2008 al 26/11/2013 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 511, Part. 60, Sub. 35, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 778,56 Piano 1 |
| Dal 26/11/2013 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 511, Part. 60, Sub. 35, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.138,79 Piano 1 |
| Dal 09/11/2015 al 04/12/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 511, Part. 60, Sub. 35, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 1.138,78 Piano 1 |
| Dal 04/12/2016 al 19/06/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 511, Part. 60, Sub. 35, Zc. 2 Categoria A2 |

| | |
|--|---|
| | Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 1.138,79 Piano 1 |
|--|---|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto Fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 511 | 60 | 35 | 2 | A2 | 2 | 4,5 vani | 99 mq | € 1.138,79 | 1 | |

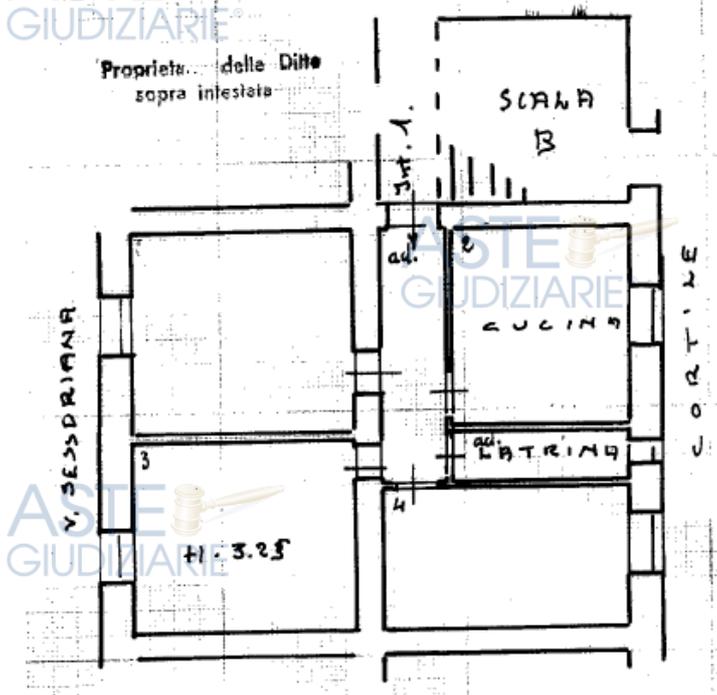
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

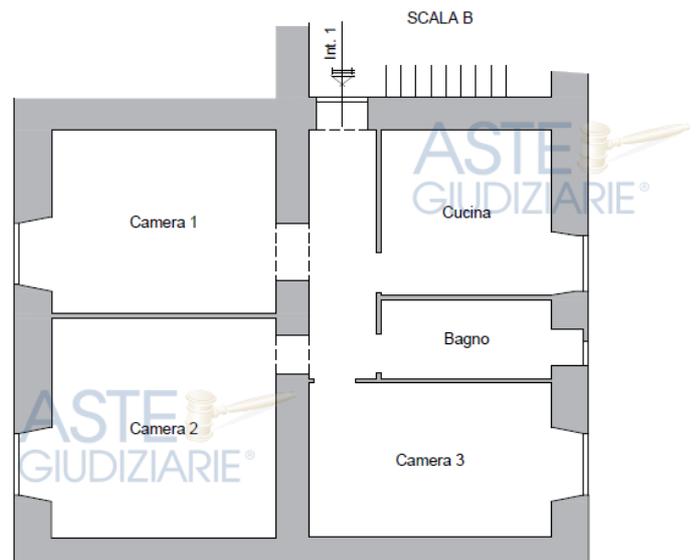
Da quanto verificato in seno di accesso lo stato attuale dei luoghi non corrisponde né alla planimetria agli atti depositata presso gli uffici del Catasto - Agenzia del Territorio, né agli elaborati progettuali allegati ai titoli assentiti.

Rispetto alla planimetria catastale sono state rilevate le seguenti difformità:

- vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, con il bagno che è più largo rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria del 1939 (ultima in atti), a svantaggio della cucina adiacente;
- il vano porta di ingresso alla cucina è spostato e posizionato frontalmente la finestra, che a sua volta è ubicata in altra posizione rispetto alla planimetria catastale;
- il tramezzo che separa le due camere da letto con affaccio su Via Sessoriana (camere 1 e 2) è spostato a vantaggio della camera 2;
- il vano porta della camera 1 è leggermente spostato così come la finestra di questa camera;
- nel bagno risulta realizzato un soppalco che rende l'altezza utile di questo ambiente (ml 2,32) non a norma.



PLANIMETRIA CATASTALE



STATO DEI LUOGHI

PRECISAZIONI

Il bene staggito non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in mediocre stato di manutenzione (cfr. allegato n.1).

Sono presenti esfoliazioni dello strato superficiale della pittura sul soffitto dell'ingresso e nelle camere cavillature e piccole fessurazioni dell'intonaco.

Le persiane in legno necessitano di interventi di manutenzione.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTI COMUNI

Per le parti comuni del fabbricato e dell'intero complesso, si rimanda al regolamento per l'attuazione dello statuto sociale ed in particolare agli artt. 3-16-26 (cfr. allegato n. 7).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile in oggetto non risulta gravato da alcuno dei suddetti vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il cespite oggetto di pignoramento è parte di un complesso, noto come case dei ferrovieri, composto di nove blocchi di cui otto aperti a forma di 'C' e uno a forma di 'U' articolati in cinque piani residenziali ognuno e dotati di cortili-giardino, ovvero di aree private cinte da barriere di chiusura come fossero delle grandi piazze.

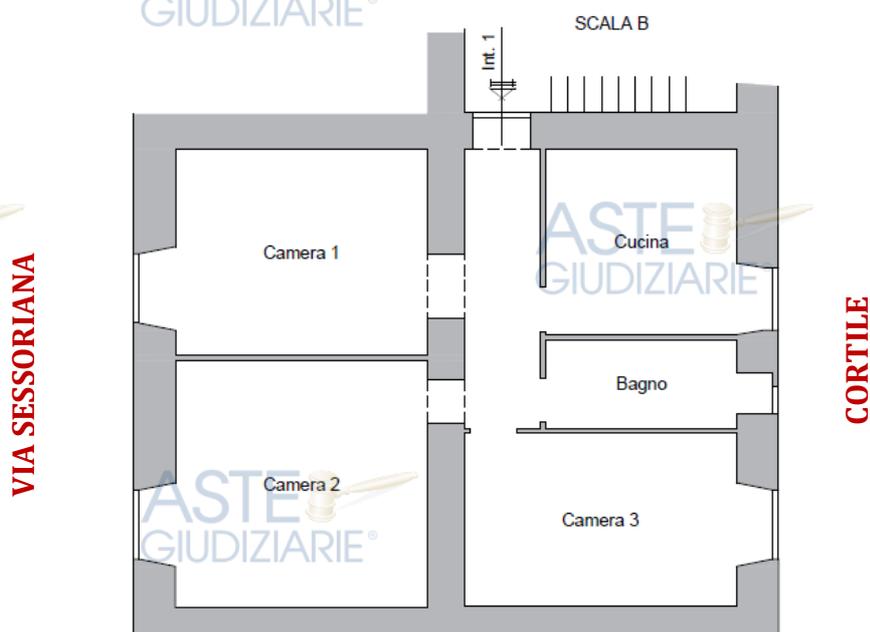
L'intero compendio è stato edificato tra il 1904 e 1908, con struttura in muratura portante, rifinita in intonaco civile, rivestita al piano terra con lastre in travertino e coperta in parte a tetto e in parte con copertura piana.

L'immobile pignorato è parte del fabbricato VI, articolato in cinque scale (A-B-C-D-E) dotate di ascensore e disposto complessivamente su sette livelli (PT-1-2-3-4-5-S1). Presenta un marcapiano modanato nella parte centrale del prospetto; paraste, che riproducono un bugnato, negli angoli e sulle fronti più lunghe e che donano all'alzato un ritmo differenziato e snellezza; finestre con cornici in stucco caratterizzate da timpani di vario tipo rettilinei e curvilinei; cornicione sorretto da mensole a triglifi.

Tale fabbricato si presenta in un sufficiente stato di conservazione, con intonaco distaccato in alcuni punti del marcapiano e pittura esfoliata in alcune parti dei prospetti.

È dotato di duplice accesso da Via Germano Sommelleir n. 25 e da Via Sebastiano Grandis n. 1, che immettono - tramite cancelli carrabili automatizzati e relativi cancelli pedonali - all'interno di un cortile, comune con il fabbricato V, in buona parte pavimentato e in minima parte giardinato, dove è possibile parcheggiare in posti auto scoperti non assegnati (cfr art.33 statuto - allegato n. 7). Il fabbricato è dotato di ascensore e di servizio di portineria.

Il cespite pignorato posto nel fabbricato VI è ubicato al piano rialzato (primo catastale) della scala B ed è distinto con il numero interno 1. Si tratta di una unità immobiliare ad uso residenziale, composta di ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, bagno con soppalco e due camere, il tutto con affacci su Via Sessoriana e sul cortile condominiale. L'appartamento si distribuisce lungo un corridoio centrale, scarsamente illuminato da luce naturale, ai lati del quale si aprono le varie camere e i servizi.



Internamente l'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive: le pareti, eccetto quelle di cucina e bagno, sono rivestite con carta da parati; i soffitti - a volta nelle camere - sono tinteggiati e decorati con stucchi. La cucina e il servizio igienico hanno invece rivestimenti ceramici, con texture tipiche degli anni '60-'70 e sono rivestiti, in alcune delle parti non maiolicate, con carta da parati o verniciati a smalto (bagno). Il servizio igienico è dotato di vasca e di sanitari in ceramica smaltata di colore rosa. Presenta un soppalco che rende l'altezza utile pari a ml 2,32 al di sotto dei requisiti igienico-sanitari minimi fissati dal D.M. Sanità 5 luglio 1975.

I pavimenti sono in parte del tipo in marmo (camere e corridoio) e in parte in ceramica (cucina e bagno), di vario formato e colore. Le porte interne sono in legno e vetro, per garantire una migliore illuminazione del corridoio di distribuzione centrale. Gli infissi sono in legno, a vetro singolo, dotati di persiane dello stesso tipo che necessitano di interventi manutentivi. Sono muniti di scuri, sempre in legno, che assolvono alla funzione di oscuramento e protezione.

Sono presenti l'impianto idrico e quello elettrico (quest'ultimo non a norma), realizzati sottotraccia e tutti di vecchia fattura. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con radiatori in ghisa dotati di contabilizzatori. L'impianto di antenna TV è centralizzato.

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

La produzione di acqua calda è garantita da uno scaldacqua installato nel soppalco realizzato nel bagno, con sportelli che si aprono sulla cucina.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici e risalente al 1939, si è potuto accertare come la porzione immobiliare *de qua* non sia conforme a quanto accatastato, né ai titoli assentiti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene staggito allo stato è occupato dalla debitrice e dal coniuge (cfr allegato n. 2).

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 09/12/1991 | **** Omissis **** | Atto di assegnazioni definitive di alloggi in proprietà a soci di cooperativa | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Franca Carlucci | 09/12/1991 | 26761 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. Roma 1 | 03/01/1992 | 661 | 547 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

| | | | | | |
|-------------------|-------------------|--|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 06/06/1994 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione a ****Omissis**** | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 06/06/1994 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. Roma 1 | 01/06/2022 | | 50762 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Roma 5- Tuscolano | 27/05/2022 | 225 | 9990/22 | | |
| Dal 29/09/1994 | **** Omissis **** | Rinuncia all'eredità di ****Omissis**** | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Anna Maria Lipari | 29/09/1994 | 100158 | 15278 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |
| Dal 18/09/1999 | **** Omissis **** | Accettazione tacita di eredità di ****Omissis**** | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Andrea Castelnuovo | 18/06/1999 | 145749 | 10736 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. Roma 1 | 09/06/2022 | | 53459 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |
| Dal 28/01/2008 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione a ****Omissis**** | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 07/02/2008 | | |
| | | Trascrizione | | | |

| | | | | | |
|--------------------|-------------------|--|----------------|----------------------|--------------------|
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. Roma 1 | 02/09/2008 | | 69422 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Roma | 07/02/2008 | 45 | 564/8 |
| Dal 28/01/2008 | **** Omissis **** | Accettazione tacita di eredità di ****Omissis**** | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Tribunale di Roma | 02/09/2022 | 16733 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. Roma 1 | 18/11/2022 | | 105998 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 04/12/2016 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione a ****Omissis**** | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. Roma 1 | 30/05/2017 | | 41786 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Roma 5 - Tuscolano | 16/01/2017 | 114 | 9990/17 | | |
| Dal 20/04/2022 | **** Omissis **** | Accettazione espressa dell'eredità di ****Omissis**** | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Carmen Cecere | 20/04/2022 | 15960 | 12878 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. Roma 1 | 22/04/2022 | | 36549 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |

| | | | | | |
|--------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/03/2023 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione a ***** - INTEGRATO IMMOBILE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. Roma 1 | 30/03/2023 | 39646 | 28219 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Roma 5 - Tuscolano | 13/05/2022 | 209 | 9990/22 | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il cespite pignorato è pervenuto all'esecutata per la quota pari a 4/12 della piena proprietà in forza di denuncia di successione a **** Omissis **** registrata a Roma1 il 07/02/2008 al n. 45, vol. 564/8 e successivo atto di accettazione tacita di eredità del Tribunale di Roma del 02/09/2022 rep. n.16733 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma1 il 18/11/2022 al n.105998 di formalità.

Trattasi di bene personale.

Si allega atto di assegnazione del bene staggito alla dante causa dell'esecutata (cfr allegato n. 6).

Dalle visure effettuate non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento (cfr allegato n. 10).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Nessuna**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 07/06/2019

Reg. gen. 1111 - Reg. part. 46773

Quota: 4/12

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

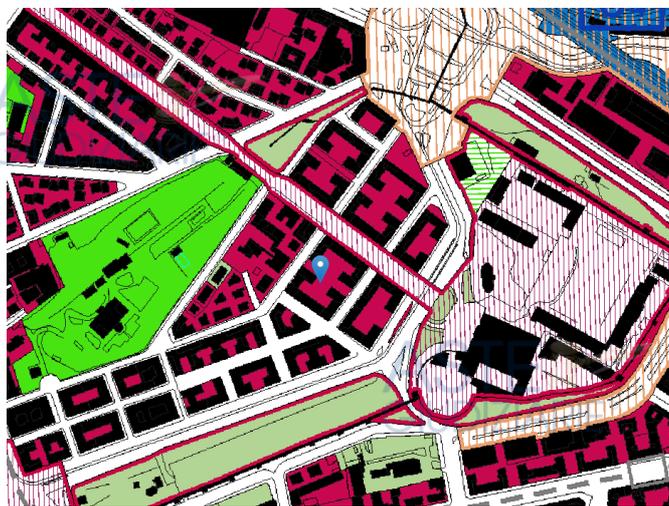
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

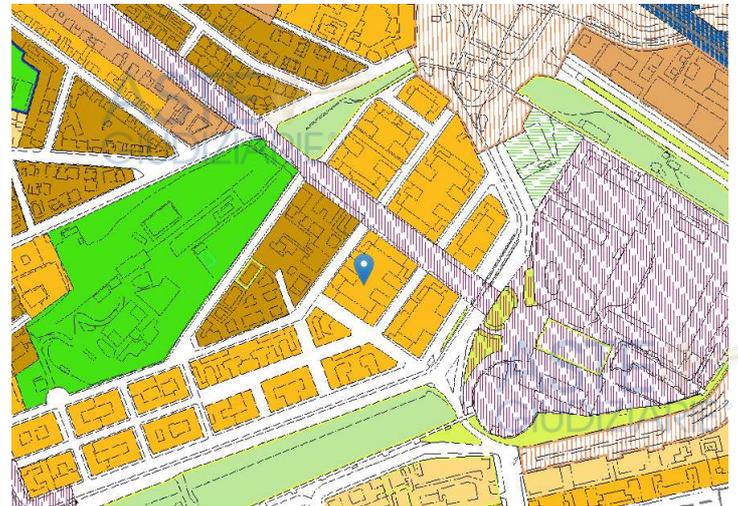
In base al P.R.G. vigente nel Comune di Roma (RM) - approvato con Delibera di C.C. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera di C.S. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo - la porzione immobiliare in questione ricade all'interno di:

- ➔ elaborato prescrittivo "*Sistemi e Regole*" - foglio 18-IV scala 1:5.000
 Componente: Sistema insediativo - **Città Storica**
 Tessuto: **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 corredata la documentazione.

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

15. Il parere del Comitato non deve essere richiesto per i beni inseriti nella Carta per la qualità, per i quali restano ferme le procedure e le competenze previste dall'art. 16; ove il progetto o lo strumento urbanistico esecutivo riguardi un insieme di beni appartenenti alle competenze procedurali di Organi o Enti distinti, i rispettivi pareri devono essere tutti acquisiti, separatamente per il caso della DIA, o tramite conferenza di servizi nei casi di permesso di costruire o di strumento urbanistico esecutivo. In seno alla conferenza di servizi, il Comune è rappresentato esclusivamente dal responsabile del procedimento (o dal suo dirigente), che abbia preventivamente acquisito i pareri - se dovuti - della Soprintendenza comunale e del Comitato di cui al comma 12, fatta salva l'ipotesi di infruttuoso decorso dei termini.

Concorsi di progettazione

16. Per la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi o dei progetti relativi agli interventi privati diretti di categoria RE2, DR, AMP, ove comportino aumento di SUL, nonché di categoria NE, il Comune ha facoltà di disporre il ricorso a concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal Regolamento dei lavori pubblici; alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi.

17. I concorsi per gli interventi diretti sono disposti dal responsabile del procedimento di rilascio del titolo abilitativo (o dal suo dirigente), su proposta o previo parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", nell'ambito e ad esito della verifica preventiva di cui al comma 6; i concorsi per gli interventi indiretti sono disposti a seguito della presentazione delle proposte di intervento da parte dei soggetti attuatori o su istanza preventiva degli stessi. I concorsi possono essere altresì disposti con deliberazione di Giunta comunale estesa a determinate categorie di beni o di interventi.

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

Collaborazione della Soprintendenza statale ()*

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

19. Nella parte di Città storica interna alle Mura Aureliane - dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità -, le competenze consultive assegnate al "Comitato per la qualità urbana e edilizia", ai sensi dei commi 9, lett. c), e 12, e dell'art. 25, comma 8, sono esercitate dalla Soprintendenza statale per i beni architettonici e per il paesaggio per il Comune di Roma, organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali; in tal caso, il parere consultivo di cui al comma 12 è esteso agli interventi di categoria MS e RC, nonché agli interventi da abilitare tramite DIA, ai sensi del comma 21.

20. Le disposizioni del comma 19 si applicano dall'entrata in vigore del presente PRG. Con la formalizzazione di apposita intesa tra Comune e Ministero per i Beni e le Attività culturali - Direzione regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Lazio, saranno individuate le modalità di collaborazione tra le due amministrazioni e definiti i criteri di valutazione di immobili e progetti, sulla base di quanto indicato nella "Guida per la qualità degli interventi".

21. Ai sensi dell'art. 6, comma 1, del DPR 380/2001, nei Tessuti T1, T2, T3, T10, negli Edifici e complessi speciali, nei beni individuati nella Carta per la qualità, gli interventi di categoria MO, se interessano le parti comuni, con rilevanza esterna, delle Unità edilizie, sono soggette a DIA.

Art. 25. Tessuti della Città Storica

Definizione

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

2. I tessuti individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, si articolano in:

T1-Tessuti di origine medievale;

T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria;

T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca;

T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato;

T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;

T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue;

T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;

T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario;

T9-Edifici isolati;

T10-Nuclei storici isolati.

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

Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento

4. Le categorie d'intervento di cui all'[art. 24](#), comma 5, lett. c) e d), sono così specificate e applicate:

a) RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione - anche mediante adeguamento funzionale - dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; si applica in tutti i Tessuti;

b) RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; si applica nei Tessuti T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9;

c) DR1: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; si applica nei Tessuti T1, T2, T3, T10;;

d) DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici ricadenti nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9;

e) DR3: Demolizione, senza ricostruzione, di edifici su cui sono consentiti interventi di categoria DR1 o DR2, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità dei Tessuti;

f) AMP1: Ristrutturazione edilizia o Demolizione e ricostruzione senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'[art. 4](#), comma 1, e con aumento *una tantum* di Vft fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto - con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti) - di edifici ricadenti nei tessuti T4, T6, T7, T8, T9;

g) AMP2: Ampliamento, con aumento di SUL e di Vft, finalizzato al risanamento di edifici ricadenti nei Tessuti T7 e T8, secondo le prescrizioni particolari di tessuto;

h) AMP3: Ampliamento di edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di categoria AMP1 e AMP2, escluso il tessuto T9, con ulteriore aumento di SUL e di Vft, finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, e fatta salva l'applicazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale.

5. Negli interventi di categoria RC e RE1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'[art. 4](#), comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.

6. In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari per i Tessuti T1, T2, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi". Per gli interventi di frazionamento volti alla creazione di unità residenziali è stabilito un limite minimo di 45 mq di SUL per singola abitazione.

7. Nelle aree libere, non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, sono ammesse le seguenti categorie o tipologie d'intervento:

a) NE1: Nuova edificazione su singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, e risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati, fino alla SUL e al Vft preesistenti, o secondo i criteri stabiliti per la categoria AMP3; si applica nei tessuti T1, T2, T4, T5, T10;

b) NE2: Nuova edificazione, finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani nel tessuto T8.

8. Per le aree libere di pertinenza degli edifici e per quelle non pertinenti diverse dalle aree di cui al comma 7, salvo quanto prescritto nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", le parti a verde esistenti, se di pregio botanico o architettonico, devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono essere realizzate con materiale eco-compatibile. La realizzazione di parcheggi interrati deve prevedere la contestuale sistemazione superficiale a corte, cortile, piazza o giardino e, nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T10, deve essere subordinata al parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui all'[art. 24](#), comma 12.

Modalità di attuazione

9. Gli interventi ammessi nei Tessuti, come specificati nei commi 4, 5 e 7, si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1 e RE2 sono consentiti con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR1, DR2, AMP1, AMP2, sono consentiti con modalità diretta;

c) sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta: gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2, estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20%; gli interventi di categoria RE1, se con aumento di SUL, nei Tessuti T1 e T2; gli interventi che comportano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di *Parcheggi non 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;

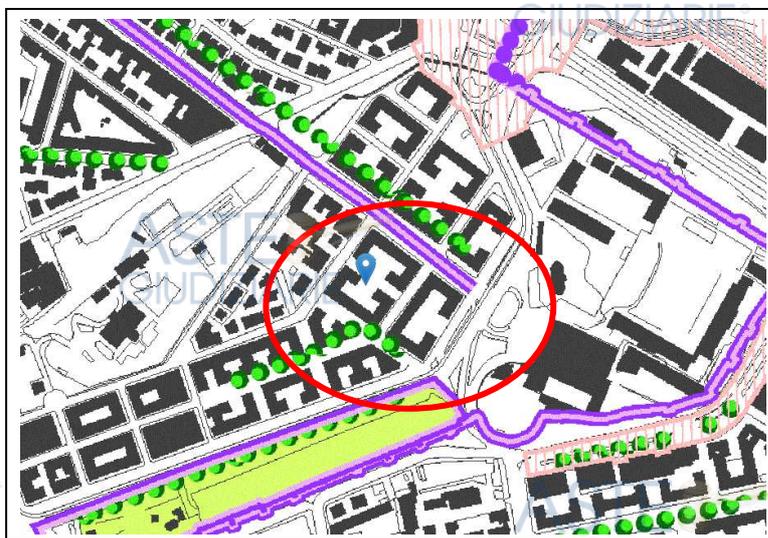
c) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso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

➡ **"Ambiti Strategici"**

Perimetro: 16

Denominazione: Ambito di programmazione strategica Mura

➡ elaborato prescrittivo **"Rete Ecologica"** - foglio 18 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: 8077

Denominazione:

Classe: Morfologie degli impianti urbani moderni, tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici.

Tipologia: edilizia residenziale pubblica e convenzionata

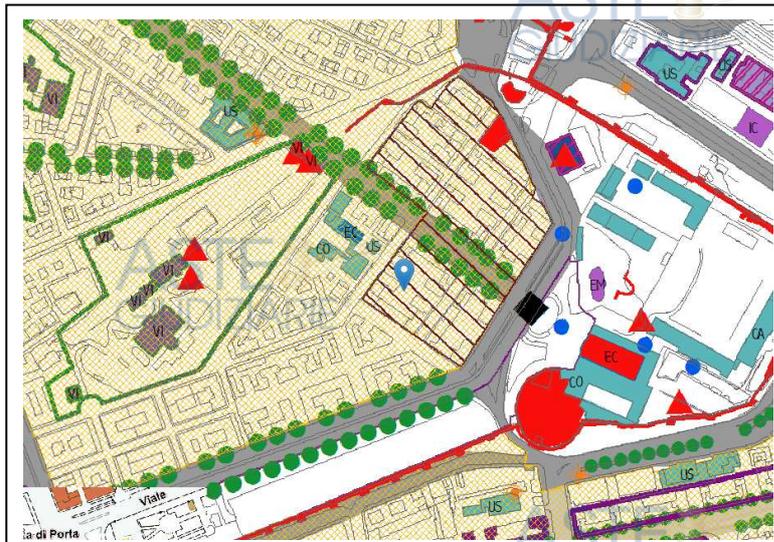
e

Famiglia: *"Morfologie degli impianti urbani"*

Codice: 60011

Denominazione: -

Classe: Morfologie degli impianti urbani dell'espansione ottonevicesca moderni, impianti con progetti unitari e disegno urbano a struttura geometrica regolare.



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 speco 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 rinterrì, 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 correde gli elaborati.

11. Il Progetto di sistemazione di cui al comma 6 è approvato dalla Soprintendenza 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 Soprintendenza 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.



L'immobile risulta gravato da **vincolo monumentale diretto**, ricadendo nell'**area monumentale** del **sito UNESCO**

In base al PTPR *Tavola A*, l'immobile ricade in:

- Sistemi ed Ambiti del Paesaggio
 - Sistema del Paesaggio Insediativo
 - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici

In base alla *Tavola B*, l'immobile ricade parte in:

- Beni Paesaggistici
- Vincoli ricognitivi di piano
 - Insediamenti Urbani Storici (individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett. c Dlvo 42/04).

Dette prescrizioni trovano conferma nel **nuovo PTPR** in cui gli immobili ricadono in:

TAVOLA A

- Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici

TAVOLA B

- Beni ricognitivi di piano
- Centri storici
- Sito UNESCO

TAVOLA C

- Beni del patrimonio culturale
- Sito UNESCO

Ai fini della verifica della legittimità della preesistenza sono state eseguite indagini sia presso l'Archivio Storico Capitolino, sia presso l'archivio progetti del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, sia presso l'Ufficio Condono Edilizio.

Gli accertamenti compiuti presso l'Archivio Storico Capitolino hanno evidenziato come il complesso di cui l'immobile pignorato è parte, sia stato edificato tra il 1904 e 1909 ad opera della "Società Cooperativa Ferrovieri per la costruzione di case operaie" che realizzò l'intero comprensorio con le relative opere di urbanizzazione.

Da quanto ricostruito attraverso i documenti visionati, in data 20 dicembre 1904 il presidente della cooperativa rimise al sindaco di Roma il piano generale delle abitazioni che la Società Cooperativa Ferrovieri si accingeva a realizzare. In prima battuta il progetto non venne approvato in quanto esistevano delle carenze di carattere igienico che gli uffici comunali chiesero di migliorare con la delibera n. 30 del 14 marzo 1905. Successivamente, a seguito delle migliorie apportate, il progetto venne approvato dalla Giunta Municipale con la delibera del 29 marzo 1905.

Non è stata rinvenuta in archivio copia della licenza di costruzione ma sono state reperite, nei fascicoli visionati, alcune tavole con i disegni di piante, prospetti e sezioni del complesso, alcune datate 1904 e firmate dal primo progettista ing. Pietro Chiodelli e altre - presumibilmente successive e relative alle varianti richieste per motivi d'igiene - prive di data e firmate dall'ing. Raffaele Pietrostefani che assunse la direzione lavori e la progettazione delle varianti dopo le dimissioni dell'ing. Chiodelli (cfr. allegato n. 5).

Seppur non rinvenuta la licenza, dai carteggi visionati è possibile desumere la legittimità di quanto costruito.

Gli ulteriori accertamenti eseguiti presso l'archivio progetti del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale hanno rilevato l'esistenza anche della seguente documentazione tecnica per il complesso in cui è ricompreso l'immobile *de quo*:

- Licenza Edilizia n. 1654 del 13/07/1961 - progetto n. 18170/1961 - ubicazione Via S. Croce - Sommelier;

- Licenza Edilizia n. 2724 del 06/11/1961 - progetto n. 319017/1961 - ubicazione Via G. Sessoriana;

entrambe regolarmente assentite e riferite a lavori sulle coperture dei vani accessori ubicati al piano sottotetto (cabine idriche e lavatoi) con i quali la copertura a tetto venne sostituita da una copertura piana.

L'immobile, come da Certificato di Abitabilità fornito dalla Cooperativa [redacted] che amministra il complesso, è stato dichiarato abitabile con **Certificato n. 77 del 29/02/1908** (cfr. allegato n. 5).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Condono Edilizio hanno invece rilevato l'esistenza di due pratiche di condono per il fabbricato di Via Sommeiller 25, entrambe presentate dalla Società Cooperativa [REDACTED] così individuate:

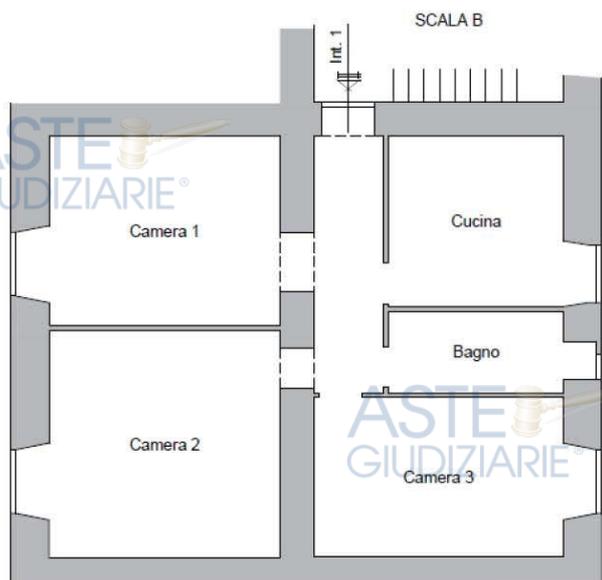
- Pratica: 86/245800/43 Stato 99 Tipo 7 Scheda D Indirizzo: VIA GERMANO SOMMEILLER 25
Prop. ****Omissis**** Rich. [REDACTED]

Pratica: 86/245800/44 Stato 99 Tipo 7 Scheda D Indirizzo: VIA GERMANO SOMMEILLER 25
Prop. ****Omissis**** Rich. [REDACTED]

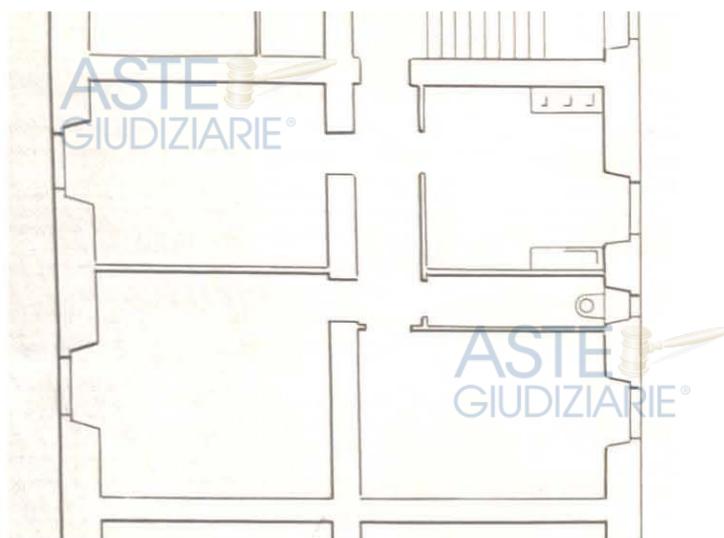
Tali pratiche, come attestato dalla società che amministra il bene staggito sono riferite alla centrale termica.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e i titoli abilitativi depositati presso Roma Capitale è emerso come l'immobile sia sostanzialmente conforme a quanto autorizzato eccezion fatta per:

- vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, con il bagno che è più largo rispetto a quanto rappresentato sul progetto, a svantaggio della cucina adiacente;
- il vano porta di ingresso alla cucina è spostato e posizionato frontalmente la finestra;
- il setto centrale presenta il vano porta di accesso alla camera 1 ubicato diversamente rispetto al progetto;
- le finestre delle camere con affaccio su via Sessoriana (camere 1 e 2) risultano essere spostate;
- nel bagno risulta realizzato un soppalco che rende l'altezza utile di questo ambiente (ml 2,32) non a norma.



STATO DEI LUOGHI



PROGETTO ASSENTITO

Lo spostamento delle finestre caratterizzando l'intero prospetto è stato verosimilmente realizzato in seno di costruzione del fabbricato e ai sensi delle norme attualmente vigenti rientra nelle tolleranze costruttive/esecutive di cui all'art.34-bis DPR 380/2001 e non costituisce violazione edilizia. Andrà dichiarata dal tecnico in corso di attestazione dello stato legittimo dell'immobile o nella modulistica in caso di nuovo intervento edilizio o in sede di dichiarazione e dimostrazione delle legittimità degli

immobili oggetto di atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali, ovvero di scioglimento della comunione dei beni.

Relativamente allo spostamento del vano porta su setto portante, non avendo effettuato saggi sulle murature - che esulano dal mandato ricevuto - non è possibile dire se sia coevo alla costruzione dell'immobile e quindi rientrante nelle suddette tolleranze. In via prudenziale si ritiene possa essere regolarizzato dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile affidando incarico professionale a tecnico di propria fiducia che dovrà presentare una SCIA per accertamento di conformità ai sensi dell'art.36-bis DPR 380/2001 corredata da relazione di tecnico strutturista con le opportune verifiche sull'apertura. Con tale pratica potrà essere regolarizzata anche la diversa distribuzione degli spazi interni (spostamento tramezzi e spostamento apertura vano porta su tramezzo) realizzate *sine titulo* successivamente alla costruzione dell'immobile e dichiarate le tolleranze ex art. 34-bis DPR 380/2001.

Il soppalco nel bagno invece, realizzato anche questo *sine titulo* successivamente alla costruzione del fabbricato, dovrà essere demolito ripristinando lo stato *quo ante* dei luoghi.

Il costo presunto per tale attività comprensivo di spese tecniche, diritti, sanzioni, variazione catastale, ripristini, etc, può essere quantificato forfettariamente in € 8.000,00 che saranno decurtati dalla stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile *de quo*, come dichiarato dagli occupanti in seno di accesso, è gestito dalla Società Cooperativa [REDACTED].

Da attestazione della stessa società alla data del 25/07/2024 vi sono molteplici morosità (cfr. allegato n. 7).

Di queste, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., potrà essere richiesto all'eventuale aggiudicatario, in solido con il precedente proprietario, il pagamento dei soli contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Per il 2023, come da prospetto allegato, risultano non pagate rate per la gestione servizi pari a € 2.065,98; consumi relativi ai riscaldamenti per € 855,19 e un conguaglio di € 127,45.

Per l'annualità 2024 non sono state pagate n.7 rate per € 644,15 e un conguaglio 2024 di € 105,20 (cfr. allegato n. 7).

A queste cifre dovrà essere sommata la sanzione per rate non pagate come da art.82 del regolamento e gli interessi legali dalla data di scadenza di ogni singola rata fino al soddisfo.

Si precisa che il canone è mensile e la rata da luglio a dicembre 2024 è pari a € 163,92 che ricomprende la rata del 30% della quota riscaldamento 2024, la rata del 70% della contabilizzazione 2024 e la rata servizi.

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 Germano Sommeiller n.25, edificio VI, scala B, interno 1, piano rialzato (primo catastale).**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale, sito nel Comune di Roma, nel rione Esquilino, in prossimità della zona San Giovanni, alla Via Germano Sommeiller n. 25. Ha accesso sia da detta via che da via Sebastiano Grandis n.1.

Il complesso residenziale di cui il cespite è parte si articola in nove blocchi di cinque piani residenziali ciascuno e l'immobile pignorato è parte del fabbricato VI. L'appartamento *de quo* è posto al piano rialzato (primo catastale) della scala B, è distinto con il numero interno 1 ed è composto di ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, bagno e due camere, il tutto con affacci su Via Sessoriana e sul cortile condominiale.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato né ai titoli assentiti, per come in precedenza descritto.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

- Fg. 511, Part. 60, Sub. 35, Zc. 2, Categoria A2

e viene posto in vendita per l'intero 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 sintetica 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 4.700,00 €/mq commerciale.

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

1) Dato luglio 2024: Grimaldi immobiliare

"via Germano Sommeiller - Zona Santa Croce in Gerusalemme/Esquilino - A circa 800 metri dalla fermata della metropolitana "San Giovanni" punto di snodo tra la linea A e la linea C e nelle

immediate vicinanze di tutti principali servizi, proponiamo in vendita un grazioso appartamento di circa 96 mq posto a quinto ed ultimo piano di una palazzina con ascensore, all'interno di un curato comprensorio.. composto di ingresso, salone, cucina abitabile, due ampie camere da letto ed un bagno ... - € 449.000,00 - mq 96"

Parametro medio unitario: €/mq 4.677,00

2) Dato luglio 2024: Affiliato Tecnocasa - STUDIO ESQUILINO SRL

"Via Severino Grattoni - ad. Via di Santa Croce in Gerusalemme, a pochi passi dalla Basilica di Santa Croce in Gerusalemme, in una delle strade più ricercate del quartiere Esquilino, proponiamo la vendita di un ampio quadrilocale in stabile umbertino, servito da ascensore. La casa, posta al terzo piano, si compone di ingresso su corridoio; Soggiorno; Tre camere matrimoniali; Cucina abitabile; Doppi servizi; - € 529.000,00 - mq 120"

Parametro medio unitario: €/mq 4.408,00

3) Dato luglio 2024: DB Case

"DB case vende grazioso bilocale in zona San Giovanni - Santa Croce in Gerusalemme, precisamente in Via Severino Grattoni. L'appartamento, posto al 2° piano è composto da ingresso, soggiorno, ampia cucina, camera da letto matrimoniale, servizio e ripostiglio. Il comprensorio, con servizio di portineria per l'intera giornata, da la possibilità di usufruire dei posti auto condominiali, non assegnati, situati nel cortile, oltre alla facoltà di utilizzare la terrazza condominiale - € 369.000,00 - mq 72"

Parametro medio unitario: €/mq 5.125,00

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate che per l'area in oggetto riporta valori compresi tra 2.800,00 - 3.800,00 €/mq commerciale (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - Il semestre 2023, territorio del Comune di Roma, fascia centrale, zona Esquilino (piazza Vittorio) - abitazioni civili).

Dettagli Via Sessoriana, 00185 Ro...

Immobile
Catasto
OMI
Comune
Sezione censuaria
Posizione
Street view
Icona
Condividi

Valori OMI 2023/2
Comune ROMA
Zona OMI B19/Centrale/ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO)

| Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P) | | |
|---------------|-----------------------|----------------------|---------------------------|--------------|
| | | | Tipologia edilizia | Stato |
| | | | Abitazioni civili | Normale |
| | | | Box | Normale |
| | | | Laboratori | Normale |
| | | | Negozi | Normale |
| | | | Negozi | Ottimo |
| | | | Negozi | Scadente |
| | | | Uffici | Normale |

Ricerca Compravendite
ROMA (RM)
Fabbricato Terreno
Compravendite in zona

41.88866774000007, 12.513016819921178

È stato inoltre preso a riferimento anche il listino della Borsa immobiliare di Roma, elaborato dalla Camera di Commercio di Roma, che riporta per la zona in esame quotazioni pari a 3.950,00 €/mq commerciale (BIR- I semestre 2024, territorio del Comune di Roma, zona Esquilino - R15 - abitazioni I fascia).

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

I numero 2024

| R15 Esquilino (Municipio: I) | | COMPRAVENDITA | VALORI LOCATIVI |
|------------------------------|--------|---|-----------------|
| Superficie in ha | 158.07 | Euro/mq | Euro/mq mese |
| Abitazioni censite: | | | |
| Occupate | 11277 | Abitazioni - I fascia | 3.950,00 |
| Non occupate | 1149 | Abitazioni - II fascia | 3.650,00 |
| Totale | 12426 | Uffici | 3.800,00 |
| Abitazioni occupate: | | Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - I fascia | 4.200,00 |
| In proprietà | 59.00% | Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - II fascia | 2.800,00 |
| In locazione | 35.80% | Locali - complessi attività terziarie industriali | nq |
| Altro | 5.20% | Locali - complessi attività turistiche | nq |
| | | Boxes e posti auto | 3.600,00 |

Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - I numero 2024

In considerazione di quanto premesso, dalla media dei valori ottenuti dai prezzi offerti, dalle quotazioni OMI e dalle quotazioni BIR, tenuto conto della posizione, del grado di finitura dell'edificio e dell'immobile staggito, della possibilità di parcheggiare internamente al cortile, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 4.500,00 commerciale.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Germano Sommeiller n.25, edificio VI, scala B, interno 1, piano Rialzato (1 catastale) | 97,80 mq | 4.500,00 €/mq | € 440.100,00 | 100,00% | € 440.100,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 440.100,00 |

In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10,00 % per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Inoltre, dovranno essere decurtati anche i costi complessivi per la regolarizzazione dello stato dei luoghi quantificati in € 8.000,00.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore finale di stima dell'intero:

€ 440.100,00 – € 8.000,00 (per regolarizzazione/ripristino) – 10% (per garanzia per vizi occulti)= € 388.890,00

arrotondato a € 390.000,00

Considerato che la quota pignorata è pari a 4/12 della intera piena proprietà avremo:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORE QUOTA PIGNORATA

€ 390.000,00 x 4/12= € 130.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ 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 Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - 07 Attestazioni oneri condominiali - Statuto - Regolamento
- ✓ Altri allegati - 08 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 09 Attestazione invio perizia al debitore
- ✓ Altri allegati - 10 Visure Conservatoria RR.II.
- ✓ Altri allegati - 11 Nota spese e competenze

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Germano Sommeiller n.25, edificio VI, scala B, interno 1, piano rialzato (primo catastale).**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale, sito nel Comune di Roma, nel rione Esquilino, in prossimità della zona San Giovanni, alla Via Germano Sommeiller n. 25. Ha accesso sia da detta via che da via Sebastiano Grandis n.1.

Il complesso residenziale di cui il cespite è parte si articola in nove blocchi di cinque piani residenziali ciascuno e l'immobile pignorato è parte del fabbricato VI. L'appartamento *de quo* è posto al piano rialzato (primo catastale) della scala B, è distinto con il numero interno 1 ed è composto di ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, bagno e due camere, il tutto con affacci su Via Sessoriana e sul cortile condominiale.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato né ai titoli assentiti, per come in precedenza descritto.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

- Fg. 511, Part. 60, Sub. 35, Zc. 2, Categoria A2

e viene posto in vendita per il diritto di 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 18-IV scala 1:5.000

Sistema insediativo - **Città Storica**

Tessuto di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4

disciplinato dagli artt. 20-21-24-25-29 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente;

➡ **"Ambiti Strategici"** Perimetro: l6 - Ambito di programmazione strategica Mura

➡ elaborato prescrittivo **"Rete Ecologica"** - foglio 18 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: 8077

Denominazione:

Classe: Morfologie degli impianti urbani moderni, tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici.

Tipologia: edilizia residenziale pubblica e convenzionata

e

Famiglia: **"Morfologie degli impianti urbani"**

Codice: 60011

Denominazione: -

Classe: Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca moderni, impianti con progetti unitari e disegno urbano a struttura geometrica regolare.

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).

L'immobile risulta gravato da vincolo monumentale diretto, ricadendo nell'area monumentale del sito UNESCO.

Prezzo base d'asta: € 390.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 390.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | | | |
|---|---|--------------|-----|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Germano Sommeiller n.25, edificio VI, scala B, interno 1, piano rialzato (primo catastale) | | | | |
| Diritto reale: | Proprietà | | | | |
| Tipologia immobile: | <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Quota</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>Superficie</td> <td>97,80 mq</td> </tr> </table> | Quota | 1/1 | Superficie | 97,80 mq |
| Quota | 1/1 | | | | |
| Superficie | 97,80 mq | | | | |
| Stato conservativo: | L'immobile versa in mediocre stato di manutenzione. Sono presenti esfoliazioni dello strato superficiale della pittura sul soffitto dell'ingresso e nelle camere cavillature e piccole fessurazioni dell'intonaco. Le persiane in legno necessitano di interventi di manutenzione. | | | | |
| Descrizione: | <p>L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale, posto nel fabbricato VI, al piano rialzato (primo catastale) della scala B ed è distinto con il numero interno 1. Si tratta di una unità immobiliare composta di ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, bagno e due camere, il tutto con affacci su Via Sessoriana e sul cortile condominiale.</p> <p>Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato e ai titoli assentiti.</p> | | | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | | | |