
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessandroni Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 1073/2021 del R.G.E.

promossa da

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>3</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Patti.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>5</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>5</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>5</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>6</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>6</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>6</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>7</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>14</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>18</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>18</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>24</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>24</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1073/2021 del R.G.E.....</u>	<u>30</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>30</u>



INCARICO

All'udienza del 27.10.2022, il sottoscritto Arch. Alessandrini Riccardo, con studio in Via Urbano II, 62 - 00167 - Roma (RM), email r.alessandrini@archiworld.it, PEC r.alessandrini@pec.archrm.it, Fax 06 933 736 21, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11.11.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via in Selci 69 - 69A, piano T

DESCRIZIONE

Il bene è localizzato a Roma, Municipio 1, Centro storico, in via in Selci che, con la parallela via Giovanni Lanza, si dirama da via Cavour in direzione est, proprio all'altezza della fermata metro Cavour della linea B. La zona è molto centrale e ricca di servizi pubblici e privati. La via in Selci rimane estranea al traffico veicolare intenso di via Cavour, è caratterizzata da un edificato misto, con stratificazioni di edifici di matrice urbanistica dal Medioevo al tardo Ottocento. La percorrenza veicolare è a senso unico, il parcheggio su strada libero. I civici 69 e 69A corrispondono rispettivamente a un accesso più stretto e uno più ampio, ad arco, esclusivi del locale oggetto di perizia. Sono accessi posti al piano terra, direttamente su fronte stradale, parte di un edificio di cinque livelli fuori terra, compreso attico, coperto a falde con coppi e posto in continuità con gli edifici limitrofi, a formare un fronte continuo; l'accesso condominiale ai piani superiori è da via Giovanni Lanza 152, del cui condominio l'unità immobiliare è parte. Il bene in esame è catastalmente un C/2 (magazzino). Nello stato di fatto al momento del sopralluogo si presentava come un locale di recentissima ristrutturazione, con piccole rifiniture ancora in fase di completamento, e con una disposizione funzionale e distributiva, e un'immagine, tali da configurare un locale a presunta destinazione mista, tra il laboratorio, il magazzino di vendita e l'alloggio temporaneo (sono presenti bagni e "predisposizione" angolo cottura).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via in Selci 69 - 69A, piano T

TITOLARITÀ

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



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

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

- ##### (Proprietà 1/1)

Esecutato proprietario stato civile libero al momento dell'acquisto del bene.

CONFINI

L'unità immobiliare in esame confina con: distacco su via in Selci, distacco su cortile condominiale, distacco su via Lanza, distacco su androne condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	128,00 mq	162,00 mq	1	162,00 mq	4,25 m	T (S1)
Totale superficie convenzionale:				162,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				162,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/10/2013 al 30/07/2018	***** nata a ***** il *****; ***** nata a ***** il ***** (1/8); ***** nata a ***** il ***** (1/8); ***** nato a ***** il ***** (1/8)	Catasto Fabbricati Fg. 494, Part. 338, Sub. 504 Categoria C2
Dal 30/07/2018 al 16/03/2020	***** nato a ***** il ***** (1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 494, Part. 338, Sub. 504 Categoria C2

L'attuale sub 504, oggetto di perizia deriva dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 494 Particella 338 Subalterno 1; Foglio 494 Particella 338 Subalterno 4 (vedi allegati).



DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)								
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	494	338	504	1	C2	8	128	128 mq	3146,67 €	S1	

Corrispondenza catastale

Catastralmente piano S1, di fatto piano terra, poiché si scende di poche decine di cm dal piano strada.

Dal confronto della planimetria catastale in atti (ultimo aggiornamento del 3/4/2019) e lo stato di fatto al momento del sopralluogo emerge che la sagoma, superficie e distribuzione dell'unità immobiliare, al netto di piccole differenze sulla sagoma dei gradini o di un paio di nicchie murarie - che non necessitano di variazione-, coincide. Tuttavia le diciture catastali relative ai due piccoli vani chiusi all'interno del più ampio locale "magazzino", recitano "rip." e "locale tecnico", mentre allo stato di fatto trattasi di due bagni. Per maggiori specifiche si rimanda al paragrafo "regolarità urbanistica".

PATTI

L'immobile risultava libero e inutilizzato al momento del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Il bene al momento del sopralluogo risultava in buono stato di conservazione. L'aspetto delle finiture rileva una ristrutturazione molto recente, con alcuni piccoli particolari da completare: i rivestimenti e i soffitti in pietra e mattoni sono stati puliti e protetti, gli impianti - elettrico e idrico - rifatti, così come nuovi sono i due bagni. A terra il pavimento grezzo è protetto da tavolato in osb. Areazione e illuminazione naturale sono affidati a finestre alte di dimensioni medio piccole, compatibili con il livello T-S1 dell'immobile. Sono presenti delle grate di protezione.

PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un fabbricato di cinque piani fuori terra, ma ha due entrate, esclusive e indipendenti, dal livello strada. Fa parte del condominio di via Giovanni Lanza 152. Esiste regolamento di condominio redatto e approvato nel 1964, "redatto secondo le norme del Codice Civile". In esso è scritto che le parti comuni sono le parti costitutive dell'edificio, il suolo, il tetto, le fondazioni, ecc. Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda al regolamento stesso (vedi allegato).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle documentazioni disponibili, dalle visure e dai sopralluoghi, non risultano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è probabilmente di impianto ottocentesco, realizzato su possibili preesistenze in tessuto urbano consolidato e storico. Esternamente il palazzetto è in buone condizioni, con finitura ad intonaco e zoccolatura in travertino, finestre con cornici e copertura a falde con coppi. Il fabbricato è realizzato in muratura portante, con archi di scarico visibili all'interno del bene in esame, posto al primo livello fuori terra. Le murature sono in pietra e ricorsi di mattoni pieni, in mattoni sono pure le volte a sostegno dei solai. Internamente i muri sono stati puliti dall'intonaco e trattati, così come i soffitti, lasciando a vista pietre e mattoni. Gli infissi - i due portoni - sono stati anch'essi oggetto di buona manutenzione, così come le finestre alte all'interno. Gli impianti -



elettrico e idrico - sono stati rifatti. Sono visibili anche gli attacchi per una eventuale cucina. I bagni sono di nuova realizzazione. Il pavimento grasso a terra si presenta protetto da tavolato di osb.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile si presetava libero e inutilizzato al momento del sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 11/11/1981 al 01/04/2013	***** Codice Fiscale/P.IVA: *****			90060	19447
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	19/11/1981		57993
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/2013 al 30/07/2018	***** (prop 5/8) ***** (1/8) ***** (1/8) ***** (1/8) Codice Fiscale/P.IVA: *****			CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2018	***** (1/1) Codice Fiscale/P.IVA: *****			ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LUIGI VIGLIONE	30/07/2018	3874	2710
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 aggiornate al 07/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 31/07/2019
Reg. gen. 95447 - Reg. part. 17737
Importo: € 90.000,00
A favore di *****
Contro *****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a Roma il 01/04/2021
Reg. gen. 41198 - Reg. part. 28527



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 04/11/2021

Reg. gen. 140857 - Reg. part. 97585

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

Art. 24. Norme generali

1. Per Città Storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

2. All'interno della Città Storica, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
- b) la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;
- c) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
- d) il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico dei Tessuti più centrali e favorire la distribuzione policentrica di tali funzioni;
- e) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana;
- f) la tutela e valorizzazione dei beni di archeologia antica e medievale, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva ovvero organismi edilizi autonomi (torri, oratori, fortificazioni, ecc.);
- g) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
- h) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.

3. La Città storica si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Edifici e complessi speciali;



- c) spazi aperti;
- d) Ambiti di valorizzazione.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, e, relativamente alla parte centrale della città, nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000. Concorrono all'articolazione della Città storica, gli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, che associano più componenti anche esterne alla Città storica.

Modalità d'intervento

4. Gli obiettivi di cui al precedente comma 2 sono perseguiti:

- a) tramite interventi prevalentemente diretti nei Tessuti, negli Edifici e complessi speciali, negli Spazi aperti, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina di cui agli articoli da 25 a 42, e secondo quanto previsto nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";
- b) tramite interventi prevalentemente indiretti negli Ambiti di valorizzazione, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 43 e secondo quanto previsto in Appendice 1 alle presenti NTA, recante "Schede degli Ambiti di valorizzazione";;
- c) tramite interventi diretti e indiretti, tra loro coordinati, negli Ambiti di programmazione strategica, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 64 e secondo quanto previsto negli elaborati indicativi da I4 a I8.

5. Fatto salvo quanto più specificatamente previsto nelle norme di componente - e in particolare dagli articoli 25 e 36 -, sugli edifici esistenti di Città storica sono ammesse, in generale, le seguenti categorie d'intervento, come definite all'art. 9:

- a) su tutti gli edifici sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9;
- b) sui beni individuati nella Carta per la qualità, ivi compresi i beni tutelati ai sensi di legge, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 16, comma 3;
- c) sugli edifici d'interesse storico-architettonico, non inseriti nella Carta per la qualità, sono consentiti interventi di categoria RE1;
- d) sugli edifici, o parti di essi, privi di interesse storico e architettonico, sin dall'origine o a seguito di irreversibili alterazioni, sono consentiti interventi di categoria RE2, DR, AMP, secondo le componenti in cui ricadono.

Verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico

6. Gli interventi di categoria RE2, DR, AMP, sono ammessi previa verifica, da parte del Comune, dell'interesse storico-architettonico degli edifici esistenti, da effettuare in base alle disposizioni di cui agli articoli 25, comma 5, e 36, comma 5, e ai criteri appositamente definiti nella "Guida per la qualità degli interventi".

7. Ad esito della verifica di cui al comma 6, oltre a definire l'assenza o la presenza dell'interesse storico-architettonico, il Comune può formulare indirizzi o prescrizioni progettuali da osservare per l'accesso alle categorie d'intervento di cui al comma 5.

8. Nel caso di interventi indiretti, la verifica di cui al comma 6 è parte integrante dello strumento urbanistico esecutivo e della sua istruttoria, fatta salva la facoltà dei soggetti proponenti di procedere con le modalità di cui al comma 9, lett. c), prima della presentazione della 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.

Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento

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

- a) RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; si applica in tutti i Tessuti;
- b) RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; si applica nei Tessuti T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9;
- c) DR1: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; si applica nei Tessuti T1, T2, T3, T10;;
- d) DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici ricadenti nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9;
- e) DR3: Demolizione, senza ricostruzione, di edifici su cui sono consentiti interventi di categoria DR1 o DR2, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità dei Tessuti;
- f) AMP1: Ristrutturazione edilizia o Demolizione e ricostruzione senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, e con aumento una tantum di Vft fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto - con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti) - di edifici ricadenti nei tessuti T4, T6, T7, T8, T9;
- g) AMP2: Ampliamento, con aumento di SUL e di Vft, finalizzato al risanamento di edifici ricadenti nei Tessuti T7 e T8, secondo le prescrizioni particolari di tessuto;



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

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

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

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

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

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

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

Modalità di attuazione

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

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

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

c) sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta: gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2, estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20%; gli interventi di categoria RE1, se con aumento di SUL, nei Tessuti T1 e T2; gli interventi che comportano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di Parcheggi non pertinenti nel 1° Municipio.

Applicazione degli istituti di perequazione

10. Agli interventi di categoria DR3, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21.



11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria RE, DR e AMP, che ecceda gli incentivi di cui all'art. 21 ridotti della metà, nonché all'intera SUL degli interventi di categoria NE1 e alla SUL privata degli interventi di categoria NE2, si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.

12. In alternativa all'applicazione del comma 11, i soggetti attuatori possono assumere l'obbligo di demolire, anche in altro sito, una SUL pari ad almeno 2/3 di quella soggetta a contributo straordinario; in tal caso, vanno osservate le seguenti condizioni:

a) la SUL demolita deve riguardare superfetazioni edilizie come definite al punto 6, lett. h), dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", ovvero interi corpi di fabbrica su cui sono consentiti, ai sensi del comma 4, interventi di categoria DR;

b) le demolizioni devono essere effettuate prioritariamente nello stesso isolato e nello stesso Municipio in cui si realizzano gli interventi principali, e, nel caso di interi corpi di fabbrica, anche nei Tessuti T1, T2, T3 e T4; è vietato il trasferimento di SUL dai Tessuti T4 e T5 ai Tessuti T1, T2 e T3;

c) l'area di risulta dei corpi di fabbrica demoliti deve essere sistemata ad uso pubblico, secondo le indicazioni contenute nel capitolo "Spazi aperti" dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", e secondo quanto previsto dal comma 8.

13. Al fine di realizzare il parco lineare delle Mura nel relativo ambito di programmazione strategica, il Programma integrato o il Progetto urbano di cui all'art. 64, comma 4, lett. b), possono prevedere, all'interno della fascia di rispetto di m. 50 stabilita dal DM Beni culturali del 3 giugno 1986:

a) l'integrale demolizione e il trasferimento di edifici con qualsiasi destinazione di PRG, se realizzati dopo il Piano regolatore del 1883 e se privi di valore storico e architettonico; si applicano, in tal caso, gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21;

b) l'acquisizione pubblica delle aree di risulta degli edifici demoliti e delle aree destinate a Servizi pubblici, mediante la cessione compensativa di cui all'art. 22, e con trasferimento della SUL di compensazione negli ambiti di compensazione di cui all'art. 18.

Destinazioni d'uso

14. Nei tessuti della Città storica, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

a) Abitative;

b) Commerciali, limitatamente alle "piccole" e "medie strutture di vendita";

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" (esclusi i motel);

e) Produttive, limitatamente all'"artigianato produttivo";

f) Agricole, con esclusione degli "impianti produttivi agro-alimentari";

g) Parcheggi non pertinenziali.

15. Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nei Municipi I e XVII, il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l'ampliamento delle destinazioni a "strutture ricettive



alberghiere ed extra-alberghiere”, a condizione che occupino, prima dell’ampliamento, almeno il 70% della SUL dell’Unità edilizia.

16. Fatto salvo quanto eventualmente indicato nella “Carta per la qualità” e nella “Guida per la qualità degli interventi”, le sale cinematografiche possono subire cambi di destinazione d’uso, tra quelli consentiti dalle norme di componente, a condizione che almeno il 50% della SUL preesistente venga destinato ad attività culturali (cinema, teatri, sale concerti, musei, gallerie d’arte, sale espositive, librerie anche multimediali, sale congressi, scuole di danza e musica); in caso di diffusa e perdurante dismissione delle sale cinematografiche, il Comune può promuovere, anche nelle forme del Programma integrato, di cui all’art. 14, iniziative di completa riconversione funzionale delle stesse verso le destinazioni consentite dalle norme di Tessuto. Le sale e i complessi teatrali inseriti nella Carta per la qualità, fino ad eventuale aggiornamento degli elenchi di cui all’art. 16, comma 1, lett. g), sono vincolati al mantenimento dell’attuale destinazione d’uso; sono tuttavia consentite, all’interno di essi e per una quota non eccedente il 20% della SUL, le attività di supporto agli spettacoli (pubblici esercizi, piccole strutture di vendita consone ai luoghi e alle funzioni), non vincolate all’orario delle rappresentazioni e anche con accesso autonomo dai luoghi pubblici.

17. Con successivo provvedimento, da emanare anche ai sensi dell’art. 20 della L.R. n. 33/1999, il Comune potrà limitare, per motivi di salvaguardia dei caratteri socio-economici, culturali e ambientali di particolari zone della Città storica e della Città consolidata, i cambiamenti di destinazione d’uso o l’insediamento di specifiche attività interne alle destinazioni d’uso di cui all’art. 6, con particolare riguardo agli esercizi commerciali, all’“artigianato produttivo”, all’“artigianato di servizio”, ai “pubblici esercizi”; con lo stesso provvedimento, il Comune potrà individuare le destinazioni d’uso esistenti di cui incentivare la delocalizzazione o le destinazioni d’uso qualificanti da promuovere, anche avvalendosi del Programma integrato di cui all’art. 14, comma 3), lett. a).

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto”;
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto”;
- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Beni della lista del patrimonio mondiale dell’UNESCO (siti culturali)”;
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - tavola C24, foglio 374. L’edificio in oggetto non rientra nella perimetrazione delle aree comunali di modifica dei PTP.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Nell’atto di provenienza - vendita - del 30 luglio 2018, Notaio Luigi Viglione, Repertorio n.3.874, Raccolta n.2.710, quattro soggetti quale parte alienante vendono all’esecutato " il diritto di piena proprietà sulla seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, via in Selci nn. 69 e 69/A e precisamente: Descrizione: locale C/2 sito al piano terra, della consistenza di 128 (centoventotto) metri quadrati e della superficie catastale di 162 (centosessantadue) metri quadrati" ...



Con riguardo alle regolarità urbanistica, all'art.9 è scritto: "la costruzione del fabbricato di cui è parte quanto oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967; in relazione alla porzione immobiliare oggetto del presente atto sono state eseguite opere per frazionamento e fusione degli originari subb. 1 e 4 che hanno dato origine all'attuale sub. 504 e per una diversa distribuzione degli spazi interni, per le quali è stata presentata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria in data 13 febbraio 2018, prot. n. CA 2018/28577 (...) La parte venditrice dichiara che non è stato possibile reperire la documentazione relativa all'agibilità del fabbricato di cui è parte quanto oggetto di vendita".

Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente perito ha inoltrato domanda di accesso agli atti presso il Municipio 1 competente per territorio che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia di:

CILA prot. CA 28577 del 13.02.2018, ed in particolare:

- comunicazione inizio lavori asseverata presentata a nome di uno dei proprietari, in cui il richiedente dichiara di avere eseguito "Intervento (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001) con pagamento di sanzione e pertanto si allega la ricevuta versamento di € 1000,00; realizzato in data del 01/01/2018". Pertanto trattasi di opere già compiute, precedenti alla presentazione della CILA, con pagamento della relativa sanzione;
- relazione tecnica di asseverazione, in cui è scritto: tipologia di intervento: interventi di manutenzione straordinaria ... l'intervento non incide sulle strutture portanti dell'edificio ...;
- elaborato grafico con ante operam e post operam (erroneamente di nuovo scritto "ante operam"): i due elaborati sono sostanzialmente identici, salvo per la chiusura di una porta di collegamento del locale - nella zona denominata "cantina" - con disimpegno condominiale e la diversa graficizzazione di un gradino interno tra tale zona e il resto del locale magazzino. Sia nell'ante che nel post entrambi i localini chiusi posti all'interno del magazzino sono denominati "rip." (ripostiglio).

Dal confronto del progetto della CILA con lo stato di fatto al momento del sopralluogo si evince quanto segue:

- sagoma, superficie, confini, sono coincidenti
- allo stato di fatto, descrivendo i luoghi a partire dall'ingresso su strada, è stato eliminato un tramezzo che divideva i primi due vani; sono stati eliminati i gradini che gestivano il salto di quota tra il primo vano di destra e la parte centrale del magazzino; i due ripostigli sono stati ampliati verso la parte centrale del magazzino, chiusi con tramezzi in legno dotati di porta e trasformati entrambi in bagni; la parte centrale del magazzino è stata collegata con la cantina con apertura nella muratura; l'ultimo vano di sinistra è stato anch'esso collegato con la zona più interna della cantina con altro varco nella muratura.

Di tali interventi, sopra descritti:

- il primo tramezzo e gli scalini vanno ripristinati allo stato legittimo, o "sanati" con una CILA opere compiute (e relativo pagamento di oneri, sanzioni e oneri professionali);
- i due bagni vanno eliminati, poiché non compatibili con l'uso magazzino dell'unità immobiliare e ripristinati all'uso legittimo, a ripostiglio (fatti salvi i tramezzi che possono essere trattati come al punto precedente);
- i due varchi aperti nella muratura vanno eliminati e ripristinata la continuità della muratura o anch'essi inseriti nella CILA opere compiute. Questo perché dal grafico sembrerebbe siano stati realizzati nella muratura portante e, se ciò fosse, non sarebbe possibile, all'attuale stato normativo, "condonare" interventi strutturali che comportano deposito al Genio Civile; tuttavia, come è scritto nel prosieguo della presente disamina di legittimità, le planimetrie di impianto del 1939 indicherebbero come già presenti all'origine tali varchi nel muro portante, chiusi con semplice tamponamento sottile.



Per indagare la "storia" dell'unità immobiliare lo scrivente perito si è avvalso anche dello studio sul posto, condotto a vista sulle murature del fabbricato, interne ed esterne, e sui documenti che potessero fornire indicazioni utili, quali ad esempio tutte le planimetrie catastali disponibili, precedenti all'attuale.

Si può dedurre quanto segue.

- il fabbricato è antecedente al 1934, anno del Regolamento Edilizio di Roma;

- nel 2013 nasce l'unità immobiliare per come oggi identificata catastalmente sub 504, con la fusione dei precedenti sub 1 e 4 per "FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/10/2013 Pratica n.RM0744582 in atti dal 18/10/2013 FRAZIONAMENTO EFUSIONE (n. 163274.1/2013)"

- nel 2018 vengono eseguiti dei lavori, in particolare, come scritto in visura catastale "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/02/2018 Pratica n. RM0085861 in atti dal 27/02/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.22459.1/2018)"

- nel 2019 l'unità subisce ulteriori trasformazioni per "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/04/2019 Pratica n. RM0148736 in atti dal 03/04/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.34696.1/2019)"

Dal confronto delle planimetrie catastali di volta in volta depositate si evince quanto segue:

- non sono mai variati la destinazione d'uso (C/2) e la consistenza

- nel 2013 il muro di divisione tra i primi due ambienti, entrando da strada, è rappresentato di pari spessore per l'intera lunghezza, come fosse portante e non come successivamente rappresentato come fosse un tramezzo; non c'è ancora alcuna chiusura dei due piccoli ambienti che poi saranno identificati come ripostigli (e che sono attualmente due bagni); c'è un unico collegamento di passaggio tra il locale magazzino e la porzione denominata "cantina" e infine non sono rappresentati graficamente gli scalini che gestiscono le quote diverse tra i vari vani;

- nel 2018 il muro di divisione tra i primi due ambienti, entrando da strada, è rappresentato solo agli estremi come portante e nella porzione centrale come tramezzo; appaiono per la prima volta le chiusure dei due piccoli ambienti e vengono identificati come "ripostigli"; sono rappresentati graficamente gli scalini che gestiscono le quote diverse tra i vari vani; il resto è invariato;

- nel 2019 la planimetria depositata è quella del post operam della CILA, di cui si è già scritto.

Da tale disamina si evince che, a parte le piccole opere interne relative ai tramezzi di chiusura dei due ripostigli e alla realizzazione, o corretta graficizzazione, degli scalini, quello che necessitava di idoneo titolo edilizio erano gli interventi sulla presunta muratura portante. E ovviamente sulla legittimità della prima fusione delle due unità originarie, la sub 1 e la sub 4. A tal fine lo scrivente ha inoltrato una seconda richiesta di accesso agli atti presso il competente Municipio 1, inserendo i dati disponibili circa il probabile anno di realizzazione (quelli della variazione catastale), i probabili richiedenti (i proprietari dell'immobile all'epoca dell'intervento), la via e il numero civico. Il Municipio, dopo i tempi di rito, ha risposto che in assenza del protocollo non erano risultate fruttuose le ricerche effettuate.

Lo scrivente decideva pertanto di indagare anche i sub originari (sub.1 e sub.4) che avevano dato vita, a seguito della fusione, all'attuale sub 504.

Le planimetrie catastali relative a tali sub sono:

sub 1:

- planimetria di impianto del 1939



sub 4:

- planimetria di impianto del 1939
- variazione del 2007

Le planimetrie di impianto del 1939 assumono particolare importanza perché, in un fabbricato quale quello in esame, precedente al 1934 (regolamento edilizio di Roma), sono di fatto considerate probanti sullo stato legittimo degli immobili e accettate come tali dalla P.A. e dagli uffici tecnici per ogni successiva operazione da condurre sugli immobili.

Nello specifico, dalla disamina di dette planimetrie di impianto emerge quanto segue:

- il sub 1 occupava di fatto l'intera estensione dell'attuale magazzino, comprensivo dei due accessi su strada, fatta salva la porzione in fondo relativa alla "cantina". Il grafico, al netto di alcuni errori di approssimazione grafica tipici di tali planimetrie di impianto redatte a mano, è rispondente allo stato di fatto; inoltre il muro tra i primi due vani di ingresso è rappresentato come portante solo agli estremi e sottile (come un tramezzo) al centro, andando di fatto con ciò a legittimare le successive modifiche di tale porzione centrale senza necessità di deposito al Genio Civile. I due localini, futuri ripostigli, esistono. Gli scalini non sono rappresentati ma, come scritto, potrebbe trattarsi di una mancanza solo grafica.
- il sub 4 era costituito di due porzioni indipendenti, di cui quella rappresentata in basso nell'elaborato, di nostro interesse. Trattasi della porzione "cantina", che all'epoca era collegata con una porta al cortile condominiale ma era separata e non collegata col vecchio sub 1. Anche in questo caso, al netto di alcuni errori di approssimazione grafica tipici di tali planimetrie di impianto redatte a mano, è rispondente allo stato di fatto. La successiva variazione del 2007 non interessa, di fatto, la porzione in oggetto.

Alla luce di quanto sopra possiamo concludere che nella consistenza attuale l'unità immobiliare oggetto di perizia è:

- urbanisticamente legittimata per consistenza, superfici, uso, dalle planimetrie del 1939 delle originarie unità immobiliari;
- non è stato possibile reperire documentazioni urbanistiche certe riguardo la legittimità della fusione (recepita catastalmente) ma non è escluso che esistano e non siano state rinvenute dal Municipio 1 in assenza di protocollo;
- lo stato attuale è legittimato per l'ultimo titolo presentato - CILA - fatta salva l'osservazione di cui al precedente punto. Gli interventi sulla muratura non sembrano essere stati effettivamente eseguiti poiché dalle planimetrie di impianto parrebbe che anche quelli sulla parete di confine fra magazzino e cantina possano essere stati interventi di riapertura di aperture pregresse tamponate, quindi legittimi senza deposito al Genio Civile;
- la realizzazione dei bagni in luogo dei ripostigli non è autorizzata.

Pertanto, a parere dello scrivente perito, e in via cautelativa per l'avente titolo, è necessario effettuare opere di ripristino dei due piccoli ripostigli rimuovendo i sanitari dei bagni e presentare una nuova CILA opere compiute per legittimare la fusione già in essere e le variazioni sui tramezzi interni (quindi non strutturali) e sugli scalini. Il costo complessivo dell'intervento e della regolarizzazione ammonta (tra opere fisiche, CILA, sanzioni e diritti di segreteria e oneri professionali) a circa € 4.000. Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'amministratore dello stabile è stato contattato dallo scrivente e dal Custode. A fronte della documentazione dallo stesso fornita risulta che l'unità immobiliare in oggetto, pur servita da due entrate completamente autonome, da strada, è parte del condominio di via Giovanni Lanza 152 (dove è posta l'entrata dello stabile a servizio ai piani). La tabella A attribuisce all'unità immobiliare di via in Selci in esame 48,70 millesimi; la tabella B e C (scale e ascensore) 0 millesimi. Da ultime comunicazioni dell'amministratore di maggio 2024 il debito dell'esecutato nei confronti del condominio è tra i 4.000 e i 5.000 €.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via in Selci 69 - 69A, piano T

Il bene è localizzato a Roma, Municipio 1, Centro storico, in via in Selci che, con la parallela via Giovanni Lanza, si dirama da via Cavour in direzione est, proprio all'altezza della fermata metro Cavour della linea B. La zona è molto centrale e ricca di servizi pubblici e privati. La via in Selci rimane estranea al traffico veicolare intenso di via Cavour, è caratterizzata da un edificio misto, con stratificazioni di edifici di matrice urbanistica dal Medioevo al tardo Ottocento. La percorrenza veicolare è a senso unico, il parcheggio su strada libero. I civici 69 e 69A corrispondono rispettivamente a un accesso più stretto e uno più ampio, ad arco, esclusivi del locale oggetto di perizia. Sono accessi posti al piano terra, direttamente su fronte stradale, parte di un edificio di cinque livelli fuori terra, compreso attico, coperto a falde con coppi e posto in continuità con gli edifici limitrofi, a formare un fronte continuo; l'accesso condominiale ai piani superiori è da via Giovanni Lanza 152, del cui condominio l'unità immobiliare è parte. Il bene in esame è catastalmente un C/2 (magazzino). Nello stato di fatto al momento del sopralluogo si presentava come un locale di recentissima ristrutturazione, con piccole rifiniture ancora in fase di completamento, e con una disposizione funzionale e distributiva, e un'immagine, tali da configurare un locale a presunta destinazione mista, tra il laboratoriale, il magazzino di vendita e l'alloggio temporaneo (sono presenti bagni e "predisposizione" angolo cottura).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 494, Part. 338, Sub. 504, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 215.055,00

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

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



Bene N°1: Magazzino ubicato a Roma (RM) – VIA IN SELCI n.69-69A - 00184 - Roma (RM).

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

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

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

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Centrale/MONTI (VIA DEI SERPENTI)

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazioni disponibili nei dati OMI: Abitazioni, Box, Commerciale, Terziario, Laboratorio (produttiva).

tra le tipologie disponibili, stante l'assenza della tipologia "magazzino", per le caratteristiche in esame, il bene oggetto di perizia può essere assimilato maggiormente alla tipologia "laboratorio".

Valori per:

- Laboratori: valori di mercato tra (€/mq) 1450 e 2150; valori di locazione tra (€/mq x mese) 12 e 17,8.

MEDIA dei valori di mercato (€/mq) 1.800 e MEDIA valori di locazione (€/mq) 14,9.

In quanto magazzino, il bene in esame sarà valutato allo 0.8 di quanto sopra, pari a (€/mq) 1.440,00

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

1) Locale via degli Zingari, Centro storico - Monti, Roma

ENGEL & VOLKERS propone in vendita in zona Monti, In Via degli Zingari, nel cuore del Rione Monti, propone in vendita uno spazio, attualmente accatastato D/3 (Teatro) al piano seminterrato di un edificio signorile di fine '800. Lo spazio ha un doppio accesso e si compone di tre locali di cui due molto ampi. Gli ambienti sono da ristrutturare e presentano gli archi originali con mattoncini a vista. Nello spazio principale, la cui areazione è garantita da tre finestre a bocca di lupo, troviamo anche il bagno. In passato usato come spazio di coworking e mostre fotografiche, sono stati effettuati importanti lavori di coibentazione del massetto ed attualmente gli ambienti si presentano asciutti.

€ 175.000 150 mq €/mq/1.167

2) Locale via dei Labicana, Centro storico - Monti, Roma



TUA RE propone in vendita in zona Monti, a due passi dal Colosseo e dai Fori Imperiali, più precisamente in Via Lubicana, un locale di 100 mq in buono stato posto al piano terra. L'immobile si presenta con due ampie vetrine su strada in zona altamente commerciale con alto flusso pedonale e turistico vicino a tutti i servizi di zona. Sono previsti tre locali e un bagno.

Il locale risulta completamente ristrutturato.

€ 199.000 100 mq €/mq 1.990

3) Locale via di San Martino Ai Monti, Centro storico - Monti, Roma

TUA RE propone in vendita in zona Monti, locale completamente ristrutturato, con ampia vetrina su strada, altissima visibilità e flusso pedonale, soffitti alti 5 mt circa, ampi vani interni, servizio, possibilità altissima rendita.

Il locale si trova a pochi passi da Piazza San Martino ai Monti e Via Merulana, più precisamente in Via di San martino ai Monti, gode di un ottima visibilità grazie all'ampia vetrina su strada, internamente si presenta in ottime condizioni e si sviluppa su due livelli; al primo livello troviamo un ampio vano con servizio e soffitti che raggiungono i 5 mt circa, mentre al piano seminterrato troviamo un ampio magazzino.

€ 169.000 150 mq €/mq 1.127

4) Cantina in Largo della Polveriera, Centro storico - Monti, Roma

Tecnocasa propone a due passi dal Colosseo e dal Parco del Colle Oppio, sito in Largo della Polveriera, in stabile signorile, propone la vendita di un locale C/2 posto al S1 in ottime condizioni. L'immobile misura 140mq ed è suddiviso in cinque locali, di cui tre più ampi, tutti con finestre a bocca di lupo ed un servizio.

Internamente vi sono sia soffitti a volta, sia soffitti con mattoncini romani, come la superficie di quasi tutte le pareti. La pavimentazione è stata interamente ristrutturata e gli impianti idrico ed elettrico sono entrambi a norma.

La particolarità, l'ampiezza dei locali e l'ottimo stato interno, rendono questo immobile ideale per diverse possibilità di utilizzo.

€ 235.000 140 mq €/mq 1.679

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 1.490,75

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per locali in stato "normale" (1.440 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 1.475,00 arr.to.



Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

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

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

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, una buona accessibilità e un buono stato di conservazione dovuto a recenti ristrutturazioni, che gli svantaggi: locale posizionato in via laterale, con alcune difformità da sanare, viene valutato pari a 0,9.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale del magazzino in valore a cifra tonda = 162 mq.
- Valore di stima = 1.475,00 €/mq
- k = 0,9

$(1.475,00 \times 162 \times 0,9) = 215.000,00 \text{ €}$.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 5%.

Vengono infine detratti i costi per la regolarizzazione edilizia (vedi relativo paragrafo) pari ad € 4.000 complessivi.

Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 1 - oggetto della presente perizia è pari ad € 200.000 in cifra tonda.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale	Valore di stima dopo il deprezzamento cautelativo e le spese di regolarizzazione
Bene N° 1 - Magazzino Roma (RM) - via in Selci 69 - 69A, piano T	162,00 mq	1.327,50 €/mq	€ 215.055,00	100,00%	€ 215.055,00	€ 200.000,00

Valore di stima finale: € 200.000,00

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.

Roma, li 10/05/2024

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

Allegati:

- rilievo eseguito dall'Esperto
- documentazione fotografica
- atto di provenienza
- visura storica catastale sub 504
- planimetria catastale attuale sub 504
- planimetria castale del 2013 sub 504
- planimetria catastale del 2018 sub 504
- visura storica catastale sub 1
- planimetria di impianto del 1939 sub 1
- visura storica catastale sub 4
- planimetria di impianto del 1939 sub 4
- estratto di mappa
- ispezione ipotecaria sub 504
- ispezione ipotecaria sub 1 soppresso



- ispezione ipotecaria sub 4 soppresso
- CILA sub 504 : richiesta e relazione tecnica
- CILA sub 504: elaborato grafico
- accesso atti per fusione Mun 1 risposta mancanza
- nota decreto ingiuntivo sub 504
- regolamento di condominio
- localizzazione nelle tavole di PRG
- localizzazione nelle tavole di PTPR



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via in Selci 69 - 69A, piano T

Il bene è localizzato a Roma, Municipio 1, Centro storico, in via in Selci che, con la parallela via Giovanni Lanza, si dirama da via Cavour in direzione est, proprio all'altezza della fermata metro Cavour della linea B. La zona è molto centrale e ricca di servizi pubblici e privati. La via in Selci rimane estranea al traffico veicolare intenso di via Cavour, è caratterizzata da un edificio misto, con stratificazioni di edifici di matrice urbanistica dal Medioevo al tardo Ottocento. La percorrenza veicolare è a senso unico, il parcheggio su strada libero. I civici 69 e 69A corrispondono rispettivamente a un accesso più stretto e uno più ampio, ad arco, esclusivi del locale oggetto di perizia. Sono accessi posti al piano terra, direttamente su fronte stradale, parte di un edificio di cinque livelli fuori terra, compreso attico, coperto a falde con coppi e posto in continuità con gli edifici limitrofi, a formare un fronte continuo; l'accesso condominiale ai piani superiori è da via Giovanni Lanza 152, del cui condominio l'unità immobiliare è parte. Il bene in esame è catastalmente un C/2 (magazzino). Nello stato di fatto al momento del sopralluogo si presentava come un locale di recentissima ristrutturazione, con piccole rifiniture ancora in fase di completamento, e con una disposizione funzionale e distributiva, e un'immagine, tali da configurare un locale a presunta destinazione mista, tra il laboratoriale, il magazzino di vendita e l'alloggio temporaneo (sono presenti bagni e "predisposizione" angolo cottura). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 494, Part. 338, Sub. 504, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, all'interno del tessuto denominato "Città Storica". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 24. Norme generali 1. Per Città Storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate. 2. All'interno della Città Storica, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni; b) la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale; c) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili; d) il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico dei Tessuti più centrali e favorire la distribuzione policentrica di tali funzioni; e) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana; f) la tutela e valorizzazione dei beni di archeologia antica e medievale, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva ovvero organismi edilizi autonomi (torri, oratori, fortificazioni, ecc.); g) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi; h) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti. 3. La Città storica si articola nelle seguenti



componenti: a) Tessuti; b) Edifici e complessi speciali; c) Spazi aperti; d) Ambiti di valorizzazione. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, e, relativamente alla parte centrale della città, nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000. Concorrono all'articolazione della Città storica, gli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, che associano più componenti anche esterne alla Città storica. Modalità d'intervento 4. Gli obiettivi di cui al precedente comma 2 sono perseguiti: a) tramite interventi prevalentemente diretti nei Tessuti, negli Edifici e complessi speciali, negli Spazi aperti, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina di cui agli articoli da 25 a 42, e secondo quanto previsto nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"; b) tramite interventi prevalentemente indiretti negli Ambiti di valorizzazione, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 43 e secondo quanto previsto in Appendice 1 alle presenti NTA, recante "Schede degli Ambiti di valorizzazione"; c) tramite interventi diretti e indiretti, tra loro coordinati, negli Ambiti di programmazione strategica, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 64 e secondo quanto previsto negli elaborati indicativi da I4 a I8. 5. Fatto salvo quanto più specificatamente previsto nelle norme di componente - e in particolare dagli articoli 25 e 36 -, sugli edifici esistenti di Città storica sono ammesse, in generale, le seguenti categorie d'intervento, come definite all'art. 9: a) su tutti gli edifici sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9; b) sui beni individuati nella Carta per la qualità, ivi compresi i beni tutelati ai sensi di legge, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 16, comma 3; c) sugli edifici d'interesse storico-architettonico, non inseriti nella Carta per la qualità, sono consentiti interventi di categoria RE1; d) sugli edifici, o parti di essi, privi di interesse storico e architettonico, sin dall'origine o a seguito di irreversibili alterazioni, sono consentiti interventi di categoria RE2, DR, AMP, secondo le componenti in cui ricadono. Verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico 6. Gli interventi di categoria RE2, DR, AMP, sono ammessi previa verifica, da parte del Comune, dell'interesse storico-architettonico degli edifici esistenti, da effettuare in base alle disposizioni di cui agli articoli 25, comma 5, e 36, comma 5, e ai criteri appositamente definiti nella "Guida per la qualità degli interventi". 7. Ad esito della verifica di cui al comma 6, oltre a definire l'assenza o la presenza dell'interesse storico-architettonico, il Comune può formulare indirizzi o prescrizioni progettuali da osservare per l'accesso alle categorie d'intervento di cui al comma 5. 8. Nel caso di interventi indiretti, la verifica di cui al comma 6 è parte integrante dello strumento urbanistico esecutivo e della sua istruttoria, fatta salva la facoltà dei soggetti proponenti di procedere con le modalità di cui al comma 9, lett. c), prima della presentazione dello strumento urbanistico. 9. Nel caso di interventi diretti, la verifica deve concludersi prima della richiesta del titolo abilitativo, e può avvenire secondo i seguenti procedimenti: a) di iniziativa pubblica, mediante la pre-individuazione d'ufficio, in sede di aggiornamento della Carta per la qualità, anche per ambiti e per fasi successive, degli edifici su cui sono ammessi o preclusi gli interventi di cui al comma 5, lett. d); b) di iniziativa pubblica, mediante Programma integrato, nelle forme di cui all'art. 14, ad esito di sollecitazione, valutazione e approvazione, da parte del Comune, delle proposte o istanze private d'intervento; c) di iniziativa privata, mediante istanza dei proprietari interessati, corredata da apposita relazione tecnico-scientifica, rivolta all'Ufficio competente, che acquisisce il parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui al comma 12. 10. Dell'avvio dei procedimenti di cui al comma 9, è data pubblica comunicazione, ai sensi e per gli effetti delle norme di cui al Capo III della legge n. 241/1990; a decorrere dall'avvio di tali procedimenti e per un periodo non superiore a 6 mesi, sono sospese le istanze di cui al comma 9 lett. c), relative a edifici ricadenti negli ambiti interessati dai procedimenti di iniziativa pubblica. 11. Nei procedimenti di cui al comma 9, lett. b) e c), ove le istanze private siano corredate da proposta progettuale e gli stessi procedimenti si concludano con esito favorevole, si prescinde dal parere consultivo di cui al comma 12. Dai procedimenti del presente paragrafo sono esentati i beni di cui all'art. 16. Approvazione dei progetti 12. Gli strumenti urbanistici esecutivi e i progetti edilizi ammessi con modalità diretta sono predisposti secondo i contenuti e le modalità stabilite nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"; ove riguardino interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, sono obbligatoriamente sottoposti, ai fini dell'approvazione o abilitazione, al parere consultivo del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", che si esprime entro 45 giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento, decorsi infruttuosamente i quali si prescinde dal parere medesimo.



13. La richiesta del parere è formulata in seno al procedimento di istruttoria degli strumenti urbanistici esecutivi o delle richieste di permesso di costruire. In caso di Denuncia di inizio attività (DIA), presentata ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 380/2001, il parere consultivo del Comitato, che si esprime con le modalità di cui al comma 12, è richiesto dal soggetto attuatore prima della presentazione della denuncia e, ove acquisito, ne correda la documentazione. 14. Per le finalità del comma 12, il Comitato è integrato, se già non ne fanno parte, da almeno due esperti di chiara fama in materia di storia e conservazione dei beni architettonici. 15. Il parere del Comitato non deve essere richiesto per i beni inseriti nella Carta per la qualità, per i quali restano ferme le procedure e le competenze previste dall'art. 16; ove il progetto o lo strumento urbanistico esecutivo riguardi un insieme di beni appartenenti alle competenze procedurali di Organi o Enti distinti, i rispettivi pareri devono essere tutti acquisiti, separatamente per il caso della DIA, o tramite conferenza di servizi nei casi di permesso di costruire o di strumento urbanistico esecutivo. In seno alla conferenza di servizi, il Comune è rappresentato esclusivamente dal responsabile del procedimento (o dal suo dirigente), che abbia preventivamente acquisito i pareri - se dovuti - della Soprintendenza comunale e del Comitato di cui al comma 12, fatta salva l'ipotesi di infruttuoso decorso dei termini. Concorsi di progettazione 16. Per la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi o dei progetti relativi agli interventi privati diretti di categoria RE2, DR, AMP, ove comportino aumento di SUL, nonché di categoria NE, il Comune ha facoltà di disporre il ricorso a concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal Regolamento dei lavori pubblici; alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi. 17. I concorsi per gli interventi diretti sono disposti dal responsabile del procedimento di rilascio del titolo abilitativo (o dal suo dirigente), su proposta o previo parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", nell'ambito e ad esito della verifica preventiva di cui al comma 6; i concorsi per gli interventi indiretti sono disposti a seguito della presentazione delle proposte di intervento da parte dei soggetti attuatori o su istanza preventiva degli stessi. I concorsi possono essere altresì disposti con deliberazione di Giunta comunale estesa a determinate categorie di beni o di interventi. 18. Nei concorsi di progettazione, si prescinde dal parere di cui al comma 12. Negli stessi concorsi e in caso di ricorso, prescritto o facoltativo, alla modalità di attuazione indiretta, sono consentite, per motivate ragioni di qualità progettuale, deroghe alle prescrizioni particolari stabilite nel comma 3 degli articoli da 26 a 33 e da 38 a 40. Collaborazione della Soprintendenza statale (*) (*) I commi 19, 20 e 21 recepiscono esattamente il parere espresso dalla citata Soprintendenza statale ai fini dell'approvazione del PRG. Le categorie MS e RC, richiamate nel comma 19, per necessaria coerenza con il comma 21 e l'art. 9, devono intendersi riferite alle Unità edilizie, e sottoposte al parere della Soprintendenza limitatamente alle parti comuni di rilevanza esterna. 19. Nella parte di Città storica interna alle Mura Aureliane - dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità -, le competenze consultive assegnate al "Comitato per la qualità urbana e edilizia", ai sensi dei commi 9, lett. c), e 12, e dell'art. 25, comma 8, sono esercitate dalla Soprintendenza statale per i beni architettonici e per il paesaggio per il Comune di Roma, organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali; in tal caso, il parere consultivo di cui al comma 12 è esteso agli interventi di categoria MS e RC, nonché agli interventi da abilitare tramite DIA, ai sensi del comma 21. 20. Le disposizioni del comma 19 si applicano dall'entrata in vigore del presente PRG. Con la formalizzazione di apposita intesa tra Comune e Ministero per i Beni e le Attività culturali - Direzione regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Lazio, saranno individuate le modalità di collaborazione tra le due amministrazioni e definiti i criteri di valutazione di immobili e progetti, sulla base di quanto indicato nella "Guida per la qualità degli interventi". 21. Ai sensi dell'art. 6, comma 1, del DPR 380/2001, nei Tessuti T1, T2, T3, T10, negli Edifici e complessi speciali, nei beni individuati nella Carta per la qualità, gli interventi di categoria MO, se interessano le parti comuni, con rilevanza esterna, delle Unità edilizie, sono soggette a DIA. Art. 25. Tessuti della Città Storica Definizione 1. Si intendono per Tessuti della Città Storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza. 2. I tessuti individuati



nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, si articolano in: T1-Tessuti di origine medievale; T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria; T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca; T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato; T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme; T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue; T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme; T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario; T9-Edifici isolati; T10-Nuclei storici isolati. 3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24, comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti, come descritti nella parte III dell'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi": le prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell'elaborato G2, ai sensi dell'art. 2, comma 5. Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento 4. Le categorie d'intervento di cui all'art. 24, comma 5, lett. c) e d), sono così specificate e applicate: a) RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione - anche mediante adeguamento funzionale - dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; si applica in tutti i Tessuti; b) RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; si applica nei Tessuti T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9; c) DR1: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; si applica nei Tessuti T1, T2, T3, T10;; d) DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici ricadenti nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9; e) DR3: Demolizione, senza ricostruzione, di edifici su cui sono consentiti interventi di categoria DR1 o DR2, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità dei Tessuti; f) AMP1: Ristrutturazione edilizia o Demolizione e ricostruzione senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, e con aumento una tantum di Vft fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto - con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti) - di edifici ricadenti nei tessuti T4, T6, T7, T8, T9; g) AMP2: Ampliamento, con aumento di SUL e di Vft, finalizzato al risanamento di edifici ricadenti nei Tessuti T7 e T8, secondo le prescrizioni particolari di tessuto; h) AMP3: Ampliamento di edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di categoria AMP1 e AMP2, escluso il tessuto T9, con ulteriore aumento di SUL e di Vft, finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, e fatta salva l'applicazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale. 5. Negli interventi di categoria RC e RE1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi. 6. In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari per i Tessuti T1, T2, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi". Per gli interventi di frazionamento volti alla creazione di unità residenziali è stabilito un limite minimo di 45 mq di SUL per singola abitazione. 7. Nelle aree libere, non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, sono ammesse le seguenti categorie o tipologie d'intervento: a) NE1: Nuova edificazione su singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati



dello stesso isolato, e risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati, fino alla SUL e al Vft preesistenti, o secondo i criteri stabiliti per la categoria AMP3; si applica nei tessuti T1, T2, T4, T5, T10; b) NE2: Nuova edificazione, finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani nel tessuto T8. 8. Per le aree libere di pertinenza degli edifici e per quelle non pertinenti diverse dalle aree di cui al comma 7, salvo quanto prescritto nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", le parti a verde esistenti, se di pregio botanico o architettonico, devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono essere realizzate con materiale eco-compatibile. La realizzazione di parcheggi interrati deve prevedere la contestuale sistemazione superficiale a corte, cortile, piazza o giardino e, nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T10, deve essere subordinata al parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui all'art. 24, comma 12. Modalità di attuazione 9. Gli interventi ammessi nei Tessuti, come specificati nei commi 4, 5 e 7, si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1 e RE2 sono consentiti con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR1, DR2, AMP1, AMP2, sono consentiti con modalità diretta; c) sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta: gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2, estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20%; gli interventi di categoria RE1, se con aumento di SUL, nei Tessuti T1 e T2; gli interventi che comportano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di Parcheggi non pertinenti nel 1° Municipio. Applicazione degli istituti di perequazione 10. Agli interventi di categoria DR3, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21. 11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria RE, DR e AMP, che ecceda gli incentivi di cui all'art. 21 ridotti della metà, nonché all'intera SUL degli interventi di categoria NE1 e alla SUL privata degli interventi di categoria NE2, si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20. 12. In alternativa all'applicazione del comma 11, i soggetti attuatori possono assumere l'obbligo di demolire, anche in altro sito, una SUL pari ad almeno 2/3 di quella soggetta a contributo straordinario; in tal caso, vanno osservate le seguenti condizioni: a) la SUL demolita deve riguardare superfetazioni edilizie come definite al punto 6, lett. h), dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", ovvero interi corpi di fabbrica su cui sono consentiti, ai sensi del comma 4, interventi di categoria DR; b) le demolizioni devono essere effettuate prioritariamente nello stesso isolato e nello stesso Municipio in cui si realizzano gli interventi principali, e, nel caso di interi corpi di fabbrica, anche nei Tessuti T1, T2, T3 e T4; è vietato il trasferimento di SUL dai Tessuti T4 e T5 ai Tessuti T1, T2 e T3; c) l'area di risulta dei corpi di fabbrica demoliti deve essere sistemata ad uso pubblico, secondo le indicazioni contenute nel capitolo "Spazi aperti" dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", e secondo quanto previsto dal comma 8. 13. Al fine di realizzare il parco lineare delle Mura nel relativo ambito di programmazione strategica, il Programma integrato o il Progetto urbano di cui all'art. 64, comma 4, lett. b), possono prevedere, all'interno della fascia di rispetto di m. 50 stabilita dal DM Beni culturali del 3 giugno 1986: a) l'integrale demolizione e il trasferimento di edifici con qualsiasi destinazione di PRG, se realizzati dopo il Piano regolatore del 1883 e se privi di valore storico e architettonico; si applicano, in tal caso, gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21; b) l'acquisizione pubblica delle aree di risulta degli edifici demoliti e delle aree destinate a Servizi pubblici, mediante la cessione compensativa di cui all'art. 22, e con trasferimento della SUL di compensazione negli ambiti di compensazione di cui all'art. 18. Destinazioni d'uso 14. Nei tessuti della Città storica, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: a) Abitative; b) Commerciali, limitatamente alle "piccole" e "medie strutture di vendita"; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" (esclusi i motel); e) Produttive, limitatamente all'"artigianato produttivo"; f) Agricole, con esclusione degli "impianti produttivi agro-alimentari"; g) Parcheggi non pertinenti. 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). Si precisa inoltre che l’immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, “A,B,C,D” - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - “Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto”; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto”; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - “Beni della lista del patrimonio mondiale dell’UNESCO (siti culturali)”; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - tavola C24, foglio 374. L’edificio in oggetto non rientra nella perimetrazione delle aree comunali di modifica dei PTP. Tali localizzazioni, che riguardano l’edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 1073/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Magazzino	
Ubicazione:	Roma (RM) - via in Selci 69 - 69A, piano T
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Superficie 162,00 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 494, Part. 338, Sub. 504, Zc. 1, Categoria C2
Stato conservativo:	Il bene al momento del sopralluogo risultava in buono stato di conservazione. L'aspetto delle finiture rileva una ristrutturazione molto recente, con alcuni piccoli particolari da completare: i rivestimenti e i soffitti in pietra e mattoni sono stati puliti e protetti, gli impianti - elettrico e idrico - rifatti, così come nuovi sono i due bagni. A terra il pavimento grezzo è protetto da tavolato in osb. Areazione e illuminazione naturale sono affidati a finestrate alte di dimensioni medio piccole, compatibili con il livello T-S1 dell'immobile. Sono presenti delle grate di protezione.
Descrizione:	Il bene è localizzato a Roma, Municipio 1, Centro storico, in via in Selci che, con la parallela via Giovanni Lanza, si dirama da via Cavour in direzione est, proprio all'altezza della fermata metro Cavour della linea B. La zona è molto centrale e ricca di servizi pubblici e privati. La via in Selci rimane estranea al traffico veicolare intenso di via Cavour, è caratterizzata da un edificio misto, con stratificazioni di edifici di matrice urbanistica dal Medioevo al tardo Ottocento. La percorrenza veicolare è a senso unico, il parcheggio su strada libero. I civici 69 e 69A corrispondono rispettivamente a un accesso più stretto e uno più ampio, ad arco, esclusivi del locale oggetto di perizia. Sono accessi posti al piano terra, direttamente su fronte stradale, parte di un edificio di cinque livelli fuori terra, compreso attico, coperto a falde con coppi e posto in continuità con gli edifici limitrofi, a formare un fronte continuo; l'accesso condominiale ai piani superiori è da via Giovanni Lanza 152, del cui condominio l'unità immobiliare è parte. Il bene in esame è catastalmente un C/2 (magazzino). Nello stato di fatto al momento del sopralluogo si presentava come un locale di recentissima ristrutturazione, con piccole rifiniture ancora in fase di completamento, e con una disposizione funzionale e distributiva, e un'immagine, tali da configurare un locale a presunta destinazione mista, tra il laboratoriale, il magazzino di vendita e l'alloggio temporaneo (sono presenti bagni e "predisposizione" angolo cottura).
Vendita soggetta a IVA:	NO

