

TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessandroni Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 1090/2019 del R.G.E.

contro

Codice fiscale:



Codice fiscale:

Partita IVA:



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA LUCIANO MANARA nn. 28 e 29A, PIAZZA DI S.COSIMATO nn. 40A,41,42 e 42A, piano T.....	6
Bene N° 2 - Villa ubicata a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1.....	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T.....	8
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1.....	8
Lotto 1.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	11
Patti.....	11
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 2.....	25
Titolarità.....	26
Bene N° 2 - Villa ubicata a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1.....	26
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T.....	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1.....	26
Confini.....	27
Bene N° 2 - Villa ubicata a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1.....	27
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T.....	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1.....	27
Consistenza.....	27



Bene N° 2 - Villa ubicata a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1.....	27
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T.....	28
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Bene N° 2 - Villa ubicata a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1.....	29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T.....	29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1.....	30
Dati Catastali.....	30
Bene N° 2 - Villa ubicata a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1.....	30
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T.....	31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1.....	32
Patti.....	32
Bene N° 2 - Villa ubicata a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1.....	32
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T.....	33
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1.....	33
Stato conservativo.....	33
Bene N° 2 - Villa ubicata a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1.....	33
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T.....	33
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1.....	34
Parti Comuni.....	34
Bene N° 2 - Villa ubicata a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1.....	34
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T.....	34
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Bene N° 2 - Villa ubicata a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1.....	34
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T.....	34
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Bene N° 2 - Villa ubicata a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1.....	35
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T.....	35
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1.....	36



Stato di occupazione.....	36
Bene N° 2 - Villa ubicata a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1.....	36
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T.....	36
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1.....	37
Provenienze Ventennali.....	37
Bene N° 2 - Villa ubicata a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1.....	37
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T.....	38
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	39
Bene N° 2 - Villa ubicata a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1.....	39
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T.....	40
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1.....	41
Normativa urbanistica.....	42
Bene N° 2 - Villa ubicata a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1.....	42
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T.....	46
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1.....	46
Regolarità edilizia.....	46
Bene N° 2 - Villa ubicata a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1.....	46
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T.....	48
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1.....	50
Vincoli od oneri condominiali.....	51
Bene N° 2 - Villa ubicata a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1.....	51
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T.....	51
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1.....	52
Stima / Formazione lotti.....	52
Lotto 1	52
Lotto 2	55
Riepilogo bando d'asta.....	62
Lotto 1	62
Lotto 2	67
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1090/2019 del R.G.E.....	71
Lotto 1	71
Lotto 2	71



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 01/10/2020, 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 01/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA LUCIANO MANARA nn. 28 e 29A, PIAZZA DI S.COSIMATO nn. 40A,41,42 e 42A, piano T (Coord. Geografiche: 41.887720, 12.469372)
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 41.884756, 12.387612)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T (Coord. Geografiche: 41.884756, 12.387612)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.884756, 12.387612)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIANO MANARA NN. 28 E 29A, PIAZZA DI S.COSIMATO NN. 40A,41,42 E 42A, PIANO T

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, più precisamente all'interno del centro storico e precisamente nel Municipio I - storico quartiere Trastevere -.

Si tratta di un fabbricato - composto da diverse unità a destinazione di tipo prevalentemente residenziale, che si sviluppa su 4 piani fuori terra, di cui il piano terra dedicato completamente a servizi commerciali - localizzato tra via Luciano Manara e Piazza di S. Cosimato.

La zona risulta prevalentemente residenziale, ma estremamente ricca di attività commerciali e servizi primari e secondari facilmente raggiungibili.

Il fabbricato ha una forma pressoché trapezoidale, con una struttura in muratura portante ed è sormontato da una copertura a falda inclinata.

Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale - ristorante -, localizzato al piano terra dell'edificio e ne occupa un intero lato corto dello stesso, avendo affaccio diretto sia sulla Piazza di S. Cosimato che Via Luciano Manara. L'attuale estensione dell'attività commerciale deriva dal progressivo accorpamento di unità immobiliari diverse. Alcune di queste sono estranee alla procedura, pur presentando allo stato attuale delle comunicazioni con quelle oggetto di pignoramento. Oggetto di vendita è pertanto un immobile, di cui la maggior quota con un accesso frontale e tre accessi laterali da Piazza San Cosimato e due accessi da via Luciano Manara, e la minor quota con un unico accesso da via Luciano Manara. Le due quote parti non sono tra di loro direttamente comunicanti.



L'immobile qui esaminato è identificato catastalmente al F.497, P.644 e S.504 e si compone di:

maggior quota:

- n.3 sale adibite alla vendita;
- n.1 cucina/laboratorio;
- n.1 wc;
- n.1 soppalco collegato con scala a chioccola;

minor quota:

- n.2 laboratori (di cui uno adibito attualmente a spogliatoio) in porzione di immobile indipendente con accesso al civ. 28/A.

Il tutto per una superficie interna netta di circa mq 153.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 19/04/2021 - vedi allegati.

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

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: S1-T-1, PIANO S1-T-1

Il fabbricato oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, più precisamente all'interno del Municipio XIII - quartiere Aurelio -.

Si tratta di un complesso immobiliare - definito catastalmente come D8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni - con la funzione di Villa per ricevimenti ed eventi, circondata da un ampio giardino - parte lastricato, parte a verde - con doppia fontana - di cui una a bordo sfioro - ed un grande parcheggio.

La zona in cui sorge è situata alle porte della città, sulla Via Aurelia in stretta vicinanza con l'uscita verso il G.R.A. e risulta prevalentemente residenziale.

Il fabbricato in esame è costituito da un corpo di fabbrica principale ed alcuni fabbricati pertinenziali con accesso indipendente.

L'immobile principale ha tutte le caratteristiche di una Villa di pregio, i cui ambienti sono stati realizzati ai fini di poter ospitare degli eventi e pertanto si sviluppa come segue:

al piano terra:

- un ampio ingresso che conduce, alle "sale" grandi e a quelle piccole, due delle quali attualmente utilizzate come ufficio;

- servizi igienici;
- cucina, organizzata con un susseguirsi di diversi ambienti;

completa il piano un grande giardino privato, caratterizzato dalle suddette fontane e di alcuni locali indipendenti:

- il forno a legna;
- il locale caldaia
- un ufficio con accesso indipendente, localizzato sul versante EST.

All'interno del giardino è presente anche un ulteriore fabbricato all'interno del quale è stato inserito un magazzino e dei servizi igienici. Tale unità immobiliare, seppur localizzata all'interno del giardino della medesima proprietà, risulta accatastata separatamente e pertanto viene esaminata in separata sede - vedi bene 3 -.

Al piano interrato della villa (raggiungibile sia da scala interna, che esterna e da rampa carrabile), sono presenti:

- laboratori;
- spogliatoi;
- servizi igienici;
- locale tecnico indipendente - sottopiscina -;
- ufficio - attualmente utilizzato ad appartamento -.

Al piano primo sono presenti:

- un'abitazione, che seppur raggiungibile attraversando il giardino, ha un accesso indipendente da scala esterna e risulta accatastata autonomamente e pertanto viene esaminata separatamente - vedi bene 4 -;
- una sala hobby direttamente connessa ad una delle sale del piano terra, attualmente utilizzata come "ufficio";
- un ambiente ad uso ufficio - con ingresso indipendente da scala autonoma situata adiacentemente all'ingresso principale della villa -, che attualmente viene utilizzato come residenza.

La superficie complessiva dell'immobile (bene 2 + bene 3 + bene 4) risulta pari a mq 1230 circa, a cui si aggiungono mq 1854 circa di giardino e mq 20.5 di terrazzo al piano primo.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito dei diversi sopralluoghi effettuati in loco - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: T,
PIANO T**

Il bene in oggetto è un fabbricato indipendente a destinazione magazzino comprendente dei servizi igienici destinati ai fruitori del complesso immobiliare di cui fa parte. Infatti, l'immobile, ricade all'interno di un ampio giardino - con doppia fontana e parcheggio - di pertinenza di una villa per eventi, anch'essa oggetto della medesima procedura - vedi bene 2 - ed è situato nel comune di Roma, più precisamente all'interno del Municipio XIII - quartiere Aurelia -.

La zona in cui sorge è situata alle porte della città, sulla Via Aurelia in stretta vicinanza con l'uscita verso il G.R.A. e risulta prevalentemente residenziale.

Il fabbricato in esame, come precedentemente è composto da un magazzino soppalcato - attualmente utilizzato come bar per eventi e da una porzione totalmente indipendente destinata a servizi igienici.

La superficie complessiva dello stesso risulta pari a mq 55 circa.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito dei diversi sopralluoghi effettuati in loco - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: 1,
PIANO 1**

Il bene in oggetto riguarda una porzione di fabbricato, sita al piano primo di una villa per eventi - vedi bene 2- con destinazione d'uso residenziale. Lo stesso è situato nel comune di Roma, più precisamente all'interno del Municipio XIII - quartiere Aurelia -, in una zona prettamente residenziale, nelle immediate vicinanze del G.R.A..

L'immobile qui esaminato è raggiungibile attraversando il giardino di pertinenza della villa sopracitata, mediante scala esterna e ingresso indipendente.

Internamente si compone come segue:

- soggiorno con angolo cottura;
- disimpegno;
- bagno;
- cameretta/studio;
- camera;

per una superficie interna netta di circa 55 mq.



Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito dei diversi sopralluoghi effettuati in loco - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA LUCIANO MANARA nn. 28 e 29A, PIAZZA DI S.COSIMATO nn. 40A,41,42 e 42A, 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)

Non si indica alcun regime patrimoniale in quanto il soggetto esecutato è una Società.

CONFINI

L'immobile in esame confina con: Via Luciano Manara, Piazza di San Cosimato, Condominio di via L. Manara civ.29 e altra porzione di U.I.U. con ingresso al civico 43.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	153,00 mq	210,00 mq	1,00	187,00 mq	390,00 m	T
Soppalco	9,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	1,87 m	1
Totale superficie convenzionale:				189,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				189,80 mq		



Con riguardo alla divisibilità dell'immobile essa sarebbe attuabile, in prima istanza, rendendo indipendenti la maggior quota rispetto alla minor quota, poiché le due porzioni godono entrambe di accessi separati ed indipendenti da strada.

Tuttavia la ridotta superficie della minor quota (mq 16,30) e la mancanza in essa di antibagno e bagno (presente nell'altra porzione) non rendono conveniente per la procedura, al momento della redazione della presente perizia, l'attuazione delle necessarie modifiche fisiche, tecniche e catastali indispensabili ad attuare la divisione.

Esaminando le planimetrie catastali pregresse e d'impianto dell'immobile pignorato, nonché i relativi documenti che ne raccontano l'evoluzione temporale, si evince come anche la maggior quota precedentemente descritta, sia il frutto di una fusione di 4 unità immobiliari precedentemente indipendenti.

Le stesse, seppur prive di servizi igienici e caratterizzate da una superficie interna ridotta, risultavano unità autonome e dotate di accesso indipendente da strada.

Dall'analisi condotta risulterebbe pertanto possibile ad oggi ripristinare - previa presentazione di idoneo titolo edilizio - l'originaria suddivisione dei luoghi, tenendo presente però che l'utilizzo dei locali come negozi deve rispettare le normative dettate dal Regolamento d'igiene del Comune di Roma e dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma, nel quale all'art.39 vengono riportate le linee guida per i locali commerciali, per i quali deve necessariamente essere previsto:

- "a) altezza minima di 3 m misurata dal pavimento al soffitto o all'intradosso della volta, a due terzi dalla monta;
- b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria libera, di una superficie complessiva pari a 1/8 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro nei locali aventi lunghezza superiore a 7 m;
- d) la disponibilità di una latrina per ogni locale".

Pertanto, l'eventuale ripristino delle precedenti unità immobiliari, dovrà prevedere la realizzazione dei servizi igienici laddove non presenti, nonché le ovvie separazioni murarie e degli impianti a servizio. Ciò, in virtù del ragionamento condotto ad inizio paragrafo dallo scrivente non induce a suddividere le unità immobiliari ai fini della vendita di cui alla presente procedura, e tuttavia rappresenta una interessante opportunità, anche ai fini di un possibile investimento, per gli interessati all'acquisto del lotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/2010 al 27/12/2013	***** ***** *****con sede in *****	Catasto Fabbricati Fg. 497, Part. 644, Sub. 504, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 137 Rendita € 10.747,62 Piano T
Dal 27/12/2013 al 15/12/2020	***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 497, Part. 644, Sub. 504, Zc. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 137 Superficie catastale 175 mq Rendita € 10.747,62 Piano T

NOTA: Il sub.504 così come nell'attuale consistenza deriva da operazioni di frazionamento e fusione di precedenti 5 unità immobiliari catastalmente identificate all'impianto del 1939 con i sub. nn. 1,2,3,4 e 5 e successivamente, sempre con operazioni di frazionamento e fusione e/o modifiche diverse, trasformati nei sub. nn. 21 (in cui è confluito il 20),22,23 e 24.

Di seguito, per completezza, si riportano anche i dati catastali dei sopraccitati sub. di impianto da 1 a 5 e dei successivi da 21 a 24:

- F.497, P.644, S.1, Z.C.2, Cat. C/1, Cl.5, Cons.42 mq - unità immobiliare soppressa;
- F.497, P.644, S.2, Z.C.2, Cat. C/1, Cl.6, Cons.19 mq - unità immobiliare soppressa;
- F.497, P.644, S.3, Z.C.2, Cat. C/1, Cl.5, Cons.27 mq - unità immobiliare soppressa;
- F.497, P.644, S.4, Z.C.2, Cat. C/1, Cl.5, Cons.26 mq - unità immobiliare soppressa;
- F.497, P.644, S.5, Z.C.2, Cat. C/1, Cl.5, Cons.17 mq - unità immobiliare soppressa.
- F.497, P.644, S.21, Z.C.2, Cat. C/1, Cl.6, Cons.67 mq - unità immobiliare soppressa;
- F.497, P.644, S.22, Z.C.2, Cat. C/1, Cl.6, Cons.17 mq - unità immobiliare soppressa;
- F.497, P.644, S.23, Z.C.2, Cat. C/1, Cl.6, Cons.26 mq - unità immobiliare soppressa;
- F.497, P.644, S.24, Z.C.2, Cat. C/1, Cl.6, Cons.27 mq - unità immobiliare soppressa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	497	644	504	2	C1	6	137	175 mq	10747,62 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile risulta conforme a quanto raffigurato della planimetria catastale per superficie, consistenza e numero di vani.

Tuttavia risultano alcuni errori e/o imprecisioni di graficizzazione riguardanti: degli scalini tra in secondo ed il terzo vano, delle piccole nicchie e spallette murarie. Tali difformità non inficiano sostanzialmente la consistenza dell'immobile e pertanto non si considera necessario procedere in questa fase a nuovo accatastamento.

Per l'analisi degli aspetti urbanistici si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".



PATTI

Al momento del sopralluogo non sono stati riscontrati patti per l'immobile in esame.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo, risulta in ottime condizioni manutentive.

I locali visionati non riportano tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi.

Gli infissi esterni sono caratterizzati da vetrate di ampie dimensioni, incorniciate da infissi di materiale metallico.

Gli ambienti interni risultano ben mantenuti, con finiture in parte presumibilmente d'epoca restaurate ed in parte di nuova fattura, sia nei pavimenti che nei soffitti, mentre le pareti - al netto dei laboratori e dei bagni che risultano piastrellati - sono rifiniti ad intonaco civile tinteggiato.

Si evince che l'attività è stata esercitata fino a tempi recenti.

PARTI COMUNI

Come si evince dalla planimetria catastale attuale e dall'allegato rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente, l'unità immobiliare pignorata consiste in un locale commerciale, caratterizzato da una porzione destinata a laboratori e sale "di vendita" e da una porzione destinata a soli laboratori che risulta distaccata dalla precedente e a cui si accede attraversando un'altra unità immobiliare, non oggetto di pignoramento o direttamente da strada attraverso un'entrata indipendente.

Pertanto il locale non è caratterizzato da parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui ricade il bene in esame, risalente presumibilmente ai primi anni del 1900 (vedi ulteriori informazioni nel paragrafo "Regolarità edilizia"), risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' caratterizzato da una struttura in muratura portante, si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed ha, ai diversi piani, le seguenti destinazioni d'uso suddivise come segue: commerciale al piano terra e residenziale ai piani superiori.

Il locale commerciale in esame, posto sul versante EST del fabbricato, è composto da due porzioni separate e distinte tra loro: una unità commerciale con accesso indipendente dall'esterno e collegata internamente attraverso locali estranei al pignoramento, che nella attuale consistenza è destinata a locali "laboratorio" di circa 18 mq e una porzione, di maggiori dimensioni, con destinazione ugualmente commerciale, costituita da diversi vani che nell'attuale destinazione - vedi allegato rilievo dello stato di fatto denominate "sale" - è destinata ad aree di vendita e laboratori, per un totale di circa 153 mq.

L'ultima porzione sopra descritta è accessibile da 6 vetrine che affacciano su piazza San Cosimato e Via Luciano Manara ed è dotata di un piccolo soppalco non praticabile con altezza media pari a 187 cm.



Internamente presenta pavimentazioni presumibilmente di fattura originaria e recentemente restaurate, come anche porzione dei soffitti arricchiti da un cassettonato ligneo.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti idrici ed elettrici, i quali risultano comunque installati e sottotraccia, né la loro effettiva area di pertinenza.

Trattandosi di un'unità immobiliare direttamente connessa ad un'altra - quale "porzione di UIU", come da planimetria catastale - per rendere le unità indipendenti sarà necessario procedere ad una revisione degli impianti e, nel caso, alla ripartizione degli stessi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1939	*****, nata a **** il *****, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Mannella	14/12/1939	11286	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	15/12/1939		21078
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/1963	*****, nata a **** il *****, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Vaccaro	29/03/1963	173783	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/10/1969	I*****, nata a ***** il *****, proprietaria di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Vaccaro	13/10/1969	263810	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Roma	18/10/1969		61417
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/1977	***** nato a **** il ***** e ***** nata a **** il ***** (nudi proprietari) e ***** nato a **** il ***** **** e ***** ***** nata a ***** il ***** (usufruttuari). Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Rossetti	14/04/1977	92106	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	05/05/1977		16401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/1984	***** nato a **** il ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Rossetti	29/06/1984	516216	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	20/07/1984		52122
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/2000	***** nato a **** il *****, ***** nata a **** il ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Accettazione di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Riccardo Clemente	16/02/2000	13491	8380
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	16/03/2000		13491
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Scrittura Privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



Dal 07/06/2001	***** nato a **** il *****; ***** nata a **** il *****. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Paolo Silvestro	07/06/2001	66231		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma	15/06/2001		34052	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/06/2001	***** nato a **** il *****. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Scrittura privata				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Paolo Silvestro	07/06/2001	66231		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma	15/06/2001		34053	
Dal 05/07/2001	***** - . con sede in ****. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Antonio Privitera	05/07/2001	24316	12598	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma	07/07/2001		40019	
Dal 05/07/2001	*****_ con sede in ****. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Antonio Privitera	05/07/2001	24316		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma	07/07/2001	40019		
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	



Dal 13/03/2006	***** ***** ***** con sede in *****. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Riccardo Clemente	13/03/2006	86555	11988
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	15/06/2006		17303
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 27/12/2013	***** con sede in *****. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Verbale di Assemblea	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Matteo Baldassarra	27/12/2013			169	133
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma	30/12/2003			126870	90464
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 27/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/05/2018
Reg. gen. 51840 - Reg. part. 9196
Importo: € 751.572,17
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 04/04/2019
Reg. gen. 38997 - Reg. part. 7153
Importo: € 1.500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 04/04/2019
Reg. gen. 38996 - Reg. part. 7152
Importo: € 1.000.000,00

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

Trascritto a Roma il 11/07/2019

Reg. gen. 8391 - Reg. part. 58538



NORMATIVA URBANISTICA

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 10 e lo individua nella "Città storica", all'interno dei "Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4" - vedi allegati.

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 strutturali 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 corredo 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.

Art. 25. Tessuti della Città Storica

Definizione

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

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

T1-Tessuti di origine medievale;

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

T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca;

T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato;

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

T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue;

T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;

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

T9-Edifici isolati;

T10-Nuclei storici isolati.

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

Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento

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

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

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



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

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

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

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

- a) NE1: Nuova edificazione su singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, e risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati, fino alla SUL e al Vft preesistenti, o secondo i criteri stabiliti per la categoria AMP3; si applica nei tessuti T1, T2, T4, T5, T10;
- b) NE2: Nuova edificazione, finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani nel tessuto T8.

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



deve essere subordinata al parere del “Comitato per la qualità urbana e edilizia”, secondo le modalità di cui all’art. 24, comma 12.

Modalità di attuazione

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

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

Applicazione degli istituti di perequazione

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

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

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

- a) la SUL demolita deve riguardare superfetazioni edilizie come definite al punto 6, lett. h), dell’elaborato G2 “Guida per la qualità degli interventi”, ovvero interi corpi di fabbrica su cui sono consentiti, ai sensi del comma 4, interventi di categoria DR;
- b) le demolizioni devono essere effettuate prioritariamente nello stesso isolato e nello stesso Municipio in cui si realizzano gli interventi principali, e, nel caso di interi corpi di fabbrica, anche nei Tessuti T1, T2, T3 e T4; è vietato il trasferimento di SUL dai Tessuti T4 e T5 ai Tessuti T1, T2 e T3;
- c) l’area di risulta dei corpi di fabbrica demoliti deve essere sistemata ad uso pubblico, secondo le indicazioni contenute nel capitolo “Spazi aperti” dell’elaborato G2 “Guida per la qualità degli interventi”, e secondo quanto previsto dal comma 8.

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

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



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

Destinazioni d'uso

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

- a) Abitative;
- b) Commerciali, limitatamente alle "piccole" e "medie strutture di vendita";
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" (esclusi i motel);
- e) Produttive, limitatamente all'"artigianato produttivo";
- f) Agricole, con esclusione degli "impianti produttivi agro-alimentari";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

15. Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nei Municipi I e XVII, il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l'ampliamento delle destinazioni a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", a condizione che occupino, prima dell'ampliamento, almeno il 70% della SUL dell'Unità edilizia.

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

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

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



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

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

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

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

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

- a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq e le destinazioni Agricole;
- b) la destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I; eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale;
- c) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

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. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri";
- 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 territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri";
- 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)";
- Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - art. 23 co. 1 - art. 36 quater co. 1 ter L.R. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - "Inviluppo dei beni paesaggistici" e "Aree urbanizzate".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni, ma si fa presente che, seppur l'immobile non è vincolato ricade all'interno del centro storico della città e pertanto il fabbricato è soggetto ad autorizzazione della Soprintendenza per qualsiasi intervento esterno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come di consueto, lo scrivente CTU ha condotto lo studio degli atti di provenienza che hanno interessato l'immobile oggetto di procedura, analizzando tutti i titoli che lo riguardassero nell'ultimo ventennio e oltre. Tale immobile è ad oggi frutto di diversi "passaggi di proprietà" avvenuti negli anni, nonché di variazioni interne e fusioni di diverse unità. Tale trasformazione è evincibile nei paragrafi relativi a "cronistoria catastale" e "provenienza ventennale".

In particolare, all'interno dell'atto di Divisione Ereditaria e Costituzione di garanzia ipotecaria con n. di Rep. 66231 e Racc. 13612, trascritto al numero di formalità 34052/53 nel 2001, mediante il quale i signori ***** e ***** si sono attribuiti a titolo di divisione la piena proprietà di un locale negozio avente accesso da Piazza San Cosimato n.42, è citato: "per l'immobile avente accesso da Piazza San Cosimato è stata presentata istanza di Condono edilizia alla XV Rip. prot. 78289 del 1986 (...)".

Con tali estremi lo scrivente ha proceduto alla consueta richiesta del fascicolo inerente al numero di pratica riscontrato nel suddetto atto mediante il portale SIPRE che, dopo i tempi di rito ha rilasciato copia di un fascicolo inerente un fabbricato diverso da quello in esame, situato in via Livio Tempesta e intestato ai medesimi proprietari.

Pertanto, considerata la localizzazione dell'immobile ed il più probabile periodo storico in cui il fabbricato potesse essere stato costruito - fine '800, primi del '900 -, è stata condotta una differente ricerca presso l'Archivio Storico Capitolino che, dopo i tempi di rito, ha permesso la consultazione del fascicolo archiviato sotto il nome di "Istituto Romano di Beni Stabili" - denominazione riscontrata in sede di sopralluogo sulla facciata principale dell'edificio -, riguardante la richiesta di "Licenza di costruzione per i lavori di adattamento dei locali a piano terreno della casa di proprietà dell'Istituto prospicienti la Piazza di S. Cosimato" corredata dai relativi allegati grafici.

Il fascicolo precedentemente descritto, con prot. n. 2031, risulta datato al 1918 e, pur non riguardando in modo diretto l'immobile di interesse, ci consente di avere la certezza sulla legittimità dell'esistenza dell'intero fabbricato, nonché della forma e delle sue dimensioni.

Parallelamente è stata condotta una ricerca presso il Municipio competente, richiedendo di poter prendere visione e copia di qualunque titolo edilizio presentato per l'immobile di Piazza S. Cosimato, citando tutti i possibili aventi causa. Tale modalità non ha però prodotto alcun risultato, vista la genericità delle informazioni.

Infine, dato che l'attuale configurazione dell'immobile è il risultato di una serie di variazioni che hanno permesso di unire diverse unità immobiliari in una sola di maggior consistenza, si è proceduto alla richiesta delle planimetrie catastali pregresse, nonché dei relativi modello 1 e modello 5, ricercando all'interno di essi gli estremi probanti l'esistenza di un titolo edilizio.

L'ufficio del Catasto di Roma, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia di:

- planimetria catastale del 1939 del sub. 1 e successiva planimetria catastale a seguito di variazione del 1995 del sub.21;
- planimetria catastale del 1939 del sub. 2;
- planimetria catastale del 1939 del sub. 3 e successiva planimetria catastale a seguito di variazione del 1995 del sub.23;
- planimetria catastale del 1939 del sub. 4 e successiva planimetria catastale a seguito di variazione del 1995 del sub.24;
- planimetria catastale del 1939 del sub. 5 e successiva planimetria catastale a seguito di variazione del 1995 del sub.22;
- planimetria catastale del 2010 del sub. 504 e successiva planimetria catastale a seguito di variazione del 2014 del sub. 504.



Inoltre, ricercando presso gli archivi informatici del catasto è stato possibile risalire all'ultimo Doc.f.a presentato per l'accatastamento attuale che, in nota, citava gli estremi del titolo edilizio D.I.A. prot. 56182 del 2012 presentato per l'immobile in esame, già "trasformato in sub. 504", e procedere conseguentemente ad una nuova richiesta di accesso agli atti presso il Municipio Competente che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia di:

- Modulo D.I.A. in Alternativa al Permesso di Costruire prot. 56182 del 05/07/2012, in variante alla D.I.A. 4524 del 19/01/2012, già D.I.A. prot. 57670 del 27/09/2010 - presentate per il soppresso sub.20, con relativa Relazione Tecnica, in cui è scritto vengono descritte le opere da eseguire: "spostamento di tramezzi interni, realizzazione nuovi tramezzi per zona spogliatoio personale, realizzazione di bagno per personale, montaggio canna fumaria a servizio della cucina, montaggio canna di esalazione area esausta dei bagni (...)".
- elaborato grafico riguardante le lavorazioni sopra indicate;
- Comunicazione di Fine lavori e Certificato di Collaudo finale S.C.I.A. (sic), in cui il tecnico dichiara che "nell'immobile di Piazza San Cosimato nn.40-43a, via Manara nn. 28, 28a, 29a e 30 di proprietà di ***** (p.zza San Cosimato 40-43° - fg.497 part.644 sub.504), Condominio di via Manara n.29 (via Manara n.28a fg.497 part.644 sub.6) e ***** (p.zza San Cosimato 43, 43a fg.497 part.645 sub.1) le opere sono state completate in conformità a quanto rappresentato negli elaborati progettuali (...)".

Tale titolo edilizio, recepito dalla P.A., ci consente di valutare l'immobile, per rispondenza a quanto riportato all'interno del suddetto titolo D.I.A., urbanisticamente legittimo.

Confrontando il rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente e l'elaborato progettuale di cui alla D.I.A., in particolare il "Post Operam" dello stesso, si evince che l'immobile in esame è conforme per superficie, sagoma, volumetria e numero di vani.

Risultano tuttavia lievi differenze, in particolare: una diversa rappresentazione della scala a chiocciola ed una porzione di spalletta muraria in corrispondenza del bagno nella SALA 1. Le suddette difformità non comportano una variazione cosiddetta "sostanziale", da inficiare la legittimità dell'immobile così come attuale.

Si ritiene necessario inoltre confrontare il post operam della D.I.A. con la variazione catastale presentata a valle del titolo, in quanto risultano alcune differenze tra le due, come descritto nel paragrafo "Dati Catastali".

In particolare gli scalini rappresentati tra il secondo ed il terzo vano, sembrerebbero essere un mal recepimento delle linee di proiezione tratteggiate riportate nella D.I.A., che raffigurano la proiezione delle diverse altezze del soffitto causate dall'alternarsi di possibili travi o vani porta.

Per quanto riguarda invece il diverso numero di nicchie presenti all'interno del locale che, si ribadisce, non modificano la consistenza dell'immobile, l'avente titolo potrà valutare, ai fini di una perfetta conformità, procedere alla presentazione di una C.I.L.A. per opere compiute, mediante la quale sarà possibile presentare un nuovo accatastamento e risolvere anche tutte le lievi difformità grafiche precedentemente descritte.

I costi presunti per la presentazione della pratica, comprensivi di oneri professionali, sanzioni e diritti di segreteria, sono stimati in circa € 1.500,00.

Di tale importo si terrà conto nella valutazione del bene.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono stati riscontrati vincoli od oneri condominiali.

Tuttavia l'immobile ricade all'interno di uno dei quartieri del centro storico della città e pertanto è soggetto a tutti quei vincoli di materia urbanistica che riguardano gli immobili localizzati all'interno delle cosiddette "ZONE A" e che, per interventi non ordinari sulle facciate esterne del fabbricato, richiedono le dovute autorizzazioni dalla Sovrintendenza.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - VILLA UBIKATA A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: S1-T-1, PIANO S1-T-1

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)

Non si indica alcun regime patrimoniale in quanto il soggetto esecutato è una Società.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIKATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: T, PIANO T

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)

Non si indica alcun regime patrimoniale in quanto il soggetto esecutato è una Società.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: 1, PIANO 1

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

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Non si indica alcun regime patrimoniale in quanto il soggetto esecutato è una Società.

CONFINI

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: S1-T-1, PIANO S1-T-1

Il bene in esame confina per la maggior quota del suo perimetro con Via Licio Giorgieri e con gli immobili della medesima proprietà e oggetto della medesima procedura: "sub.2" e "sub.502".

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: T, PIANO T

Il bene in esame confina per ogni suo lato con l'unità immobiliare identificata catastalmente al sub 501, della medesima proprietà.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: 1, PIANO 1

Il bene in esame, come verificato in sede di sopralluogo, confina in ogni suo con altra unità immobiliare sub 501 - vedi bene 2 -.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: S1-T-1, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratori - Locali di deposito - Spogliatoi - Servizi - Categoria catastale D8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	168,20 mq	203,00 mq	0,50	101,50 mq	2,45 m	S1
Locale Tecnico - Categoria catastale D8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	37,00 mq	45,00 mq	0,20	9,00 mq	1,90 m	S1

Ufficio - Categoria catastale D8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	29,50 mq	36,50 mq	0,50	18,25 mq	2,45 m	S1
Villa - Categoria catastale D8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	765,00 mq	856,00 mq	1,00	856,00 mq	4,00 m	T
Ufficio - Categoria catastale D8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	50,00 mq	58,50 mq	1,00	58,50 mq	4,40 m	T
Forno + Locale caldaia - Categoria catastale D8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	44,00 mq	55,00 mq	0,30	16,50 mq	3,00 m	T
Tettoia	31,00 mq	31,00 mq	0,95	29,45 mq	2,70 m	T
Ufficio - Categoria catastale D8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	51,00 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	3,80 m	1
Giardino con area parcheggio	8085,00 mq	8085,00 mq	0,05	404,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1556,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1556,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

NOTA: l'unità immobiliare in esame (bene 2, lotto 2) è costituita da molteplici ambienti con diverse destinazioni d'uso, di cui alla precedente tabella analitica e così come evidenziato anche nella attuale planimetria catastale, pur essendo l'intero bene accatastato nell'unica categoria D/8 - "Categoria catastale D8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" - compatibile con l'attuale utilizzo.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: T, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	55,00 mq	64,50 mq	1,00	64,50 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				64,50 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	64,50 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: 1, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	3,20 m	1
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: S1-T-1, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2005 al 28/11/2012	***** con sede in****, C.F.***** Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 415, Part. 2280, Sub. 1 Categoria PF Piano S1-T-1
Dal 28/11/2012 al 27/12/2013	***** con sede in****, C.F. *****, Proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 415, Part. 2280, Sub. 501, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 36.934,00 Piano S1-T-1
Dal 27/12/2013 al 15/12/2020	*****con sede in ****, C.F.***** Proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 415, Part. 2280, Sub. 503, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 36.934,00 Piano S1-T-1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: T, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2005 al 28/11/2012	***** con sede in *****, C.F.***** Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 415, Part. 2280, Sub. 2 Categoria C2 Piano T



Dal 28/11/2012 al 27/12/2013	***** con sede in ***** , C.F. ***** , Proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 415, Part. 2280, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Rendita € 107,84 Piano T
Dal 27/12/2013 al 15/12/2020	***** con sede in **** , C.F.***** , Proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 415, Part. 2280, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Rendita € 107,84 Piano T



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: 1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2005 al 02/10/2007	***** con sede in *****	Catasto Fabbricati Fg. 415, Part. 2280 , Sub. 1 Categoria C Piano 1
Dal 02/10/2007 al 28/11/2012	***** con sede in *****	Catasto Fabbricati Fg. 415, Part. 2280, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 503,55 Piano 1
Dal 11/03/2019 al 15/12/2020	***** con sede in *****	Catasto Fabbricati Fg. 415, Part. 2280, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 71 mq Rendita € 503,55 Piano 1

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: S1-T-1, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	415	2280	503	6	D8				36934 €	S1-T-1	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile, così come visionato in sede di sopralluogo e rilievo risulta conforme per geometria, superficie e volume nonché nella sua estensione complessiva.

Tuttavia, alcuni ambienti hanno subito piccole variazioni interne, come ad esempio lo spostamento di alcuni tramezzi o la variazione di alcune spallette murarie.

Si riportano di seguito gli ambienti interessati a tali cambiamenti:

al piano S1:

- variazione del tramezzo divisorio all'interno del deposito al di sotto della porzione di fabbricato principale, con relativa modifica agli accessi al locale stesso;
- diversa divisione interna dell'ufficio sito al piano S1, con ampliamento del locale wc (bagno) e divisione dell'ambiente principale in due vani. All'interno dell'immobile è stato inoltre inserito un angolo cottura, non compatibile catastalmente con la destinazione d'uso indicata;
- non rappresentazione della vasca di recupero dell'acqua della fontana all'interno del locale tecnico;

al piano terra:

- il locale denominato "forno a legna", allo stato attuale ha una dimensione sensibilmente più grande di quella riportata catastalmente;

al piano primo:

- all'interno del locale denominato ufficio, all'interno di uno dei due vani rappresentati catastalmente che compongono l'unità immobiliare stessa, è stato ricavato un ulteriore vano attraverso la realizzazione di un tramezzo divisorio.

Le difformità sopra elencate riguardano tutte delle variazioni operate all'interno dell'immobile e riguardano principalmente opere di manutenzione straordinaria.

Al piano terra, all'interno del giardino, sono presenti come già detto ulteriori fabbricati di minori dimensioni - di pertinenza della villa, intesa quale immobile principale - e riguardano: un ufficio indipendente, che risulta catastalmente conforme, un locale caldaia - anch'esso conforme catastalmente - ed un piccolo immobile con destinazione forno a legna che, a seguito del rilievo, è risultato di dimensioni maggiori e di forma diversa rispetto a quanto accatastato.

Di eventuali opere di ripristino e/o soluzioni per rendere le difformità sopra elencate legittime, si tratterà nel capitolo relativo a "Regolarità urbanistica".



Nell'attuale visura catastale storica per immobile lo sviluppo dell'unità immobiliare è indicata erroneamente al piano "T-S1-2", anziché "T-S1-1", come nella realtà e come in visura fino al 17/06/2014.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: T, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	415	2280	2	6	C2	4	58	64 mq	107,84 €	T	

Corrispondenza catastale

L'immobile, così come visionato in sede di sopralluogo e rilievo risulta conforme per geometria e volume nonché nella sua estensione complessiva.

Tuttavia, alcuni ambienti hanno subito variazioni interne, non riportate nell'attuale planimetria catastale, come ad esempio lo spostamento di alcuni tramezzi (quello di divisione tra l'ingresso e l'antiwc) o l'errata rappresentazione di una risega muraria.

Inoltre, nel locale magazzino, è stata rilevata la presenza di una scala prefabbricata in ferro, che conduce al sottotetto a fini manutentivi.

Lo scrivente perito non ha ritenuto procedere ad un nuovo accatastamento e rimanda la disamina urbanistica, gli eventuali

interventi di regolarizzazione e i relativi costi al paragrafo "Regolarità Edilizia".

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: 1, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	415	2280	502	6	A3	3	3	71 mq	503,55 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile, così come visionato in sede di sopralluogo e rilievo risulta conforme per geometria e volume nonché nella sua estensione complessiva.

Firmato Da: ALESSANDRONI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78259864ec3b02614ff916e8222763f6



Tuttavia, risultano alcune lievi variazioni interne, come la non rappresentazione del camino, l'errato posizionamento della porta di collegamento tra la zona giorno ed il disimpegno, nonché l'errata indicazione della localizzazione dell'angolo cottura.

Lo scrivente perito non ha ritenuto procedere ad un nuovo accatastamento e rimanda la disamina urbanistica, gli eventuali

interventi di regolarizzazione e i relativi costi al paragrafo "Regolarità Edilizia".

PATTI

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: S1-T-1, PIANO S1-T-1

Al momento del sopralluogo non sono stati riscontrati patti per l'immobile in esame.

L'immobile stesso è oggetto di un contratto di locazione non opponibile alla procedura.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: T, PIANO T

Al momento del sopralluogo non sono stati riscontrati patti o altri tipi di accordi inerenti l'immobile in esame.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: 1, PIANO 1

Al momento del sopralluogo non sono stati riscontrati patti o altri tipi di accordi inerenti l'immobile in esame.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: S1-T-1, PIANO S1-T-1

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo, risulta in ottime condizioni. Le qualità delle finiture e lo stato manutentivo delle stesse presentano un livello coerente all'utilizzo della villa quale location di eventi e festeggiamenti.

La villa si estende su di un ampio lotto di pertinenza, sviluppandosi longitudinalmente al centro dello stesso, tra l'area destinata a parcheggio e l'area retrostante a giardino, caratterizzata dalla presenza di due fontane e di diverse essenze arboree.

I locali - sia internamente che esternamente - non riportano tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi.

Gli infissi esterni sono caratterizzati da vetrate di ampie dimensioni, incorniciate da infissi di materiali diversi - principalmente in legno e alluminio; quelli prospicienti la zona parcheggio risultano schermati da scuri in legno.

Gli ambienti interni, in condizioni ottimali, hanno pavimenti rifiniti in piastrelle in ceramica di dimensioni 30 x 30 in tutte le sale e/o uffici ed in piastrelle ceramiche nei locali destinati a servizi, cucina e laboratori. I soffitti sono in parte con struttura lignea a vista, in parte rivestiti con materiale ligneo ed in parte ad intonaco civile tintecciato. Le pareti, nelle sale e negli uffici sono rifinite ad intonaco civile tintecciato, al netto della sala che affaccia verso le fontane che presenta porzioni rivestite con boiserie lignee.

Gli ambienti destinati a cucina, laboratori o servizi sono invece rivestiti con piastrelle ceramiche.



Esternamente le pareti sono trattate ad intonaco civile tinteggiato e il fabbricato risulta sormontato da una copertura a falde inclinate rivestita in coppi.

Il giardino è ricoperto per la metà circa della sua superficie da vegetazione, caratterizzata anche dalla presenza di diverse essenze arboree ben curate, tra cui alberi ed arbusti e, in parte da camminamenti e aree lastricate. La restante parte risulta asfaltata e dedicata al parcheggio delle automobili, nonché al passaggio di autovetture di servizio.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: T, PIANO T

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo, ricade all'interno del giardino di pertinenza di una villa per eventi - vedi bene 2 -, della quale il fabbricato stesso è parte integrante e risulta in ottime condizioni manutentive.

I locali - sia internamente che esternamente - non riportano tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi.

Esternamente le pareti sono trattate ad intonaco civile tinteggiato e il fabbricato risulta sormontato da una copertura a falde inclinate rivestita in coppi.

Gli ambienti interni, in condizioni ottimali, hanno pavimenti rifiniti in piastrelle ceramiche di dimensioni 30 x 30, mentre i soffitti sono trattati ad intonaco civile tinteggiato.

Metà dell'area interna del fabbricato è destinata a servizi igienici dedicati all'attività destinata agli eventi, mentre l'altra a magazzino - dove al momento è stato allestito un bar - entrambi gli ambienti risultano nel loro complesso ben mantenuti e non necessitano di interventi.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: 1, PIANO 1

L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo, ricade all'interno del giardino di pertinenza di una villa per eventi - vedi bene 2 -, della quale il fabbricato stesso ne è parte integrante e risulta in ottime condizioni manutentive.

L'appartamento in esame, situato al piano 1 e raggiungibile mediante scala esterna ed ingresso indipendente, sia internamente che esternamente, non riporta tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi.

Esternamente le pareti sono trattate ad intonaco civile tinteggiato e, come il resto del fabbricato risulta sormontato da una copertura a falde inclinate rivestita in coppi.

Gli ambienti interni, in condizioni ottimali, hanno pavimenti rifiniti in piastrelle di dimensioni 30 x 30 in simil cotto, mentre i soffitti sono trattati ad intonaco civile tinteggiato.

Sono presenti e funzionanti gli impianti di riscaldamento, idrico ed elettrico.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: S1-T-1, PIANO S1-T-1

Come si evince dalla planimetria catastale attuale e dall'allegato rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente, l'immobile qui esaminato, quale villa per ricevimenti con giardino di pertinenza, non è caratterizzato dalla presenza di aree comuni, in quanto l'area su cui sorge è della medesima proprietà.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: T, PIANO T

L'immobile qui esaminato, quale fabbricato civile con porzione destinata a magazzino e porzione destinata a servizi igienici, non è caratterizzato dalla presenza di aree comuni con altre proprietà, in quanto l'area su cui sorge è della medesima proprietà.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: 1, PIANO 1

L'immobile qui esaminato, con destinazione d'uso appartamento, non presenta aree comuni con altre proprietà.

Tuttavia, lo stesso, sorge al piano primo di una fabbricato con giardino con diverso proprietario. Pertanto, per raggiungere l'unità è necessario attraversare una porzione di unità immobiliare vicinale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: S1-T-1, PIANO S1-T-1

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: T, PIANO T

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: 1, PIANO 1

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: S1-T-1, PIANO S1-T-1

La villa, realizzata con struttura mista, come già specificato risulta in ottimo stato di manutenzione ed è situata all'interno di un grande giardino pertinenziale, accessibile mediante cancello carrabile privato che conduce ad una consistente area dedicata a parcheggio.

Il fabbricato consiste in una villa per eventi di forma pressoché regolare, che si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno interrato, collegati internamente da diverse scale interne ed una rampa carrabile e da altri corpi di fabbrica di pertinenza con destinazione d'uso ufficio, forno a legna e locali tecnici.

Gli immobili sopra elencati risultano esternamente rifiniti ad intonaco civile tinteggiato e sormontati ognuno da una copertura a falde inclinate.

Come si evince dalla documentazione fotografica, il corpo centrale della villa è dotato di ampie finestre che consentono all'immobile di godere di un'ottima illuminazione naturale, nonché di un adeguato ricambio d'aria e un costante rapporto con il giardino circostante, caratterizzato dalla presenza di due fontane, nonché di diverse essenze arboree.

L'unità immobiliare in esame - villa - è accessibile da un ingresso con infissi in vetro che si apre su un ampio ambiente attualmente utilizzato come hall. Quest'ultimo funge da luogo di distribuzione verso le altre sale del fabbricato e verso la porzione di giardino posteriore.

Tutti gli ambienti presentano una pavimentazione in ceramica, mentre le pareti presentano un rivestimento principalmente ad intonaco, a cui si alternano porzioni rivestite in piastrelle ceramiche negli ambienti di servizio e nella cucina.

La cucina, connessa con diversi spazi destinati a laboratorio, risulta pertanto interamente rivestita da piastrelle ceramiche smaltate, sia nella pavimentazione che nelle pareti. Mediante una scala a chiocciola quadrata la porzione di cucina sopra descritta si collega alle aree laboratoriali site al piano S1, connesse a loro volta con altre di servizio destinate a spogliatoi, servizi igienici e stoccaggio merci. Tali aree, risultano rivestite con lo stesso materiale utilizzato per la cucina al piano terra.

Gli ambienti della villa in esame presentano per i soffitti delle soluzioni differenti, in parte in legno a vista ed, in parte, in struttura muraria intonacata e tinteggiata.

Gli infissi risultano diversi a seconda degli ambienti in cui si trovano, ma sono prevalentemente in legno e pvc doppio vetro.

E' presente l'impianto di adduzione del GAS, l'impianto termico e la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico risulta sottotraccia e funzionante.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: T, PIANO T

Il bene in esame ricopre la funzione di locale magazzino e servizi di pertinenza di una villa utilizzata per eventi. L'immobile ricade all'interno del giardino della stessa, sul versante nord-ovest, ed è un fabbricato completamente indipendente ad unico piano dotato di soppalco per stoccaggio merci - raggiungibile dal locale magazzino -.

Esternamente è rifinito ad intonaco civile tinteggiato ed ha una copertura a falde inclinate. Le due porzioni (servizi e magazzino) hanno ognuna la propria entrata indipendente: il magazzino è accessibile da due ampi portali che si aprono direttamente sul giardino, mentre il lato servizi è accessibile da un ingresso di minori dimensioni, localizzato sul fianco del fabbricato.

Entrambi gli ambienti presentano una pavimentazione in piastrelle ceramiche ma, data la loro diversa destinazione d'uso, le pareti hanno trattamenti differenti tra loro: il locale magazzino - ad oggi utilizzato come bar privato - è rifinito ad intonaco civile tinteggiato, mentre i servizi risultano rifiniti in parte con piastrelle ceramiche ed in parte ad intonaco.

Sono presenti e funzionanti gli impianti idrico ed elettrico.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: 1, PIANO 1

Il bene in esame, come già precedentemente specificato, riguarda un appartamento indipendente, localizzato al piano primo di una villa per eventi - vedi bene 2 -.

Lo stesso è raggiungibile da scala privata e ingresso indipendente, il quale è dotata di inferriata e conduce direttamente alla zona giorno dell'appartamento con camino ed angolo cottura.

Un ampio disimpegno con armadio a muro, conduce successivamente alla camera da letto, ad un piccolo studio ed al bagno.

Le camere sono tutte dotate di propria finestra e godono tutte di un ottima illuminazione naturale e ricambio d'aria.



Esternamente l'immobile è rifinito ad intonaco civile tinteggiato ed ha una copertura a falde inclinate, mentre gli ambienti interni - particolarmente curati - presentano una pavimentazione in piastrelle ceramiche ma, data la loro diversa destinazione d'uso, le pareti hanno trattamenti differenti tra loro: le camere e la zona giorno sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato, mentre i servizi risultano rifiniti in parte con piastrelle ceramiche ed in parte ad intonaco.

Sono presenti e funzionanti gli impianti idrico, termico ed elettrico.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: S1-T-1, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: T, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: 1, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Attualmente l'immobile risulta arredato con destinazione d'uso residenziale, ma utilizzato prettamente ad ufficio dai proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: S1-T-1, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1992	***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi La Gioia	22/12/1992	15703	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	15/01/1993		2083
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2012	***** con sede in **** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi La Gioia	28/11/2012	87523	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	29/11/2012	117778	85672		
Registrazione					

Firmato Da: ALESSANDRONI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78259864ec3b02614ff916e8222763f6



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2013	*****con sede in ***** C.F. ***** proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Matteo Baldassarra	27/12/2013	169	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	30/12/2013	126870	90464
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: T, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1992	***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi La Gioia	22/12/1992	15703	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	15/01/1993		2083
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2012	***** con sede in **** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi La Gioia	28/11/2012	87523	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	29/11/2012	117778	85672
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conferimento in Società					

Firmato Da: ALESSANDRONI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78259864ec3b02614ff916e8222763f6



Dal 27/12/2013	*****con sede in *****, C.F. ***** proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Rogante				Data		Repertorio N°		Raccolta N°	
		Matteo Baldassarra		27/12/2013		169					
		Trascrizione									
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.			
		Roma		30/12/2013		126870		90464			
		Registrazione									
		Presso		Data		Reg. N°		Vol. N°			

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: 1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti							
Dal 22/12/1992	***** ***** con sede in ROMA, P.IVA ***** proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	atto di scissione							
		Rogante		Data		Repertorio N°		Raccolta N°	
		Luigi La Gioia		22/12/1992		15703			
		Trascrizione							
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.	
		Roma		15/01/1993				2085	
		Registrazione							
Presso		Data		Reg. N°		Vol. N°			
Dal 28/11/2012	***** con sede in ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Fusione							
		Rogante		Data		Repertorio N°		Raccolta N°	
		Luigi La Gioia		28/11/2012		87523			
		Trascrizione							
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.	
		Roma		29/11/2012				85672	
		Registrazione							
Presso		Data		Reg. N°		Vol. N°			

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: S1-T-1, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 03/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 18/11/2011
Reg. gen. 128286 - Reg. part. 24900
Importo: € 1.815.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/05/2018
Reg. gen. 51840 - Reg. part. 9196
Importo: € 751.572,17
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 04/04/2019
Reg. gen. 38996 - Reg. part. 7152
Importo: € 1.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 04/04/2019
Reg. gen. 38997 - Reg. part. 7153
Importo: € 1.500.000,00
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 16/09/2019
Reg. gen. 108938 - Reg. part. 20206
Importo: € 73.777,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI SCISSIONE**
Trascritto a Roma il 15/01/1993
Reg. gen. 3356 - Reg. part. 2085
- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a ROMA il 12/10/2001
Reg. gen. 88178 - Reg. part. 56957
- **ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE**
Trascritto a Roma il 29/11/2012
Reg. gen. 117778 - Reg. part. 85672
- **ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'**
Trascritto a Roma il 30/12/2013
Reg. gen. 126870 - Reg. part. 90464
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a Roma il 21/01/2016
Reg. gen. 5586 - Reg. part. 3730

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 11/07/2019
Reg. gen. 83916 - Reg. part. 58538

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: T, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 19/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 18/11/2011
Reg. gen. 128286 - Reg. part. 24900
Importo: € 0,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 03/12/2012
Reg. gen. 118685 - Reg. part. 16656
Importo: € 1.685.000,00
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Roma il 16/03/2018
Reg. gen. 30675 - Reg. part. 4975
Importo: € 0,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/05/2018
Reg. gen. 51840 - Reg. part. 9196
Importo: € 751.572,17
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 04/04/2019
Reg. gen. 38997 - Reg. part. 7153
Importo: € 850.273,92
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 04/04/2019
Reg. gen. 38996 - Reg. part. 7152
Importo: € 659.633,75

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE**
Trascritto a Roma il 29/11/2012
Reg. gen. 117778 - Reg. part. 85672
- **ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'**
Trascritto a Roma il 30/12/2013
Reg. gen. 126870 - Reg. part. 90464

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Roma il 21/01/2016
Reg. gen. 5586 - Reg. part. 3730

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

Trascritto a Roma il 11/07/2019
Reg. gen. 83916 - Reg. part. 58538



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: 1, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 24/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Roma il 18/11/2011
Reg. gen. 128286 - Reg. part. 24900
Importo: € 1.815.000,00

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Roma il 03/12/2012
Reg. gen. 118685 - Reg. part. 16656
Importo: € 1.685.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 09/05/2018
Reg. gen. 51840 - Reg. part. 9196
Importo: € 751.572,17



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 04/04/2019
Reg. gen. 38997 - Reg. part. 7153
Importo: € 1.500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 04/04/2019
Reg. gen. 38996 - Reg. part. 7152
Importo: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE**

Trascritto a Roma il 29/11/2012
Reg. gen. 117778 - Reg. part. 85672

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Roma il 21/01/2016
Reg. gen. 5586 - Reg. part. 3730



- **ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE**

Trascritto a Roma il 14/03/2019
Reg. gen. 30150 - Reg. part. 20746

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

Trascritto a Roma il 11/07/2019
Reg. gen. 83916 - Reg. part. 58538



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: S1-T-1, PIANO S1-T-1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 16 e lo individua all'interno del "Sistema Insediativo - Città Consolidata", all'interno dei "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3" - vedi allegati.

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

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.



Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipomorfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento della tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

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. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- 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 - "ambiti di interesse archeologico già individuati"; "aree urbanizzate del PTPR";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - art. 23 co. 1 - art. 36 quater co. 1 ter L.R. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - "Inviluppo dei beni paesaggistici" e "Aree urbanizzate".

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: T, PIANO T

Vedi quanto già esplicitato nel medesimo paragrafo relativo al "bene 2".

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: 1, PIANO 1

Per il paragrafo in esame si rimanda al bene 2, al medesimo paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: S1-T-1, PIANO S1-T-1

Come di consueto, lo scrivente CTU ha condotto lo studio degli atti di provenienza che hanno interessato l'immobile in esame, analizzando tutti i titoli che lo hanno riguardato nell'arco dell'ultimo ventennio, compreso il relativo Atto d'Obbligo.

In particolare, all'interno del Verbale di Assemblea con Repertorio n. 169 e Raccolta n. 133, del 27 dicembre 2013, a rogito del Notaio Matteo Baldassarra è scritto:

"- i fabbricati in oggetto sono stati realizzati in epoca anteriore al giorno 1 settembre 1967;

- per lavori di ristrutturazione e di cambio di destinazione d'uso è stata rilasciato Permesso di Costruire dal Comune di

Roma in data 12 dicembre 2001 n. 1174/C e sono state presentate al Dipartimento IX Dichiarazioni di Inizio Attività in data 24 giugno 2004 prot. n. 39696 ed in data 10 marzo 2005 prot.n. 15151 ed al Municipio XVI Dichiarazioni di Inizio Attività in data 5 ottobre 2010 prot. n. CQ/2010.65121 e Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata al Municipio XVI in data 7 maggio 2013, prot. CQ/2013/34799 ed è stato rilasciato certificato di agibilità in data 24 ottobre 2011 prot. n. 79403; (...)"

Sulla scorta di tali risultanze è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti presso il Municipio competente che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia di:

- Atto d'Obbligo, con rep. n. 48648 e racc. n. 10453, redatto in data 01/10/2001 dal Notaio Luigi La Gioia;

- Concessione Edilizia n. 1174/C del 12/12/2001, relativa al progetto 41933/92;

- Relazione progettuale per "cambio di destinazione d'uso da edifici rurali a servizi privati di alcuni manufatti esistenti e ricadenti in zone G/4 di PRG approvato (...) Per la zona è stata approvata Convenzione che per il comparto Z/2 prevede il Cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti. Per tali manufatti, sono previsti interventi interni e la conservazione della veste architettonica esterna. Vengono realizzati internamente parziali piani interrati per creare cantine di deposito, dispense e celle frigorifere. Al piano terra due manufatti vengono destinati a salette per conferenze, il corpo principale viene trasformato a ristorante con i servizi annessi e due locali ufficio. Vengono conservati due piccoli forni (...)"

- Perizia Stragiudiziale, in cui viene dichiarato che : " i manufatti presenti nell'elaborato "ante-operam" di cui al progetto protocollo n.41933/92 sono conformi alla richiesta di ristrutturazione e manutenzione straordinaria di cui alle Conc. N.1928/C del 14/10/1982, prot. n.15609/81 e successiva variante concessione N.1333/C del 26/12/1986, prog. n. 46422 del 1985; (...) che i manufatti ricadono all'interno della Convenzione G/4 approvata denominata "RISERVA DELLA TORRETTA" e più specificatamente nel Comparto Z/2 (Servizi Privati) e per una volumetria di mc.2316 non residenziali (...)"

- Elaborato Grafico "Variazione di destinazione d'uso di fabbricati rurali e sistemazione dell'area di pertinenza di questi. Area Z2. Servizi privati", con prot. 41933 del 15/06/1992, di cui risultano: Ante operam, Inter Operam, Post Operam e Post Operam "Adeguamento alle Leggi 13/89 e 104/92 riguardo l'accessibilità e la visitabilità dei locali al piano terra", con prot. n. 32288 del 10/05/2001;

- Documentazione fotografica;
- Comunicazione di Fine Lavori del 01/12/2005, relativa al prot. 41933/92 con inizio lavori già del 28/11/2002;
- Determinazione dirigenziale prot. 45807 del 01/07/2009 per "l'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 19 della legge Regionale Lazio n. 15/2008 nella misura di: € 5.000,00", per la messa in "opera di una tettoia in legno coperta con manto di tegole di mt. 9.50 x mt. 5.00 circa con h variabile da mt. 2.70 a mt 3.30. Realizzazione di un muro perimetrale di circa ml. 18.00 con h mt. 1.00 circa".
- Fascicolo DIA con prot. n. 65121 del 05/10/2010 presentata per "Lavori di manutenzione straordinaria (demolizione e ricostruzione tramezzi all'interno dell'immobile sito in via Licio Giorgieri n.55)";
- Documentazione fotografica allegata alla DIA con prot. n. 65121 del 05/10/2010;
- Relazione tecnica asseverata allegata alla DIA con prot. n. 65121 del 05/10/2010;
- Elaborato grafico allegato alla DIA con prot. n. 65121 del 05/10/2010;
- Modulo SCIA - presentata dalla ***** - con prot. 34799 del 07/05/2013, presentata per "sub. 501 realizzazione vetrata divisoria inserimento della scala autoportante di collegamento PT-PS1 su botola preesistente impianto idrico-sanitario cucina - impianto elettrico - tramezzi divisori - maiolicatura - tinteggiatura. Sub. 2: realizzazione nuovi wc";
- Elaborato Grafico CILA con prot. 34799 del 07/05/2013, presentato per lavori di diversa distribuzione degli spazi interni;
- Variante alla SCIA e relativo modulo con prot, 55511 del 10/06/2014, presentata per "immobile sito in via Licio Giorgieri n.55 (...) modifiche sistemazione aree esterne ampliamento vasca fontana";
- Domanda di rilascio del certificato di Agibilità e conseguente Certificato di Agibilità rilasciato con Determinazione Dirigenziale al n. 955 del 24/10/2011;

Nella domanda di rilascio del certificato di agibilità sono citati vari titoli urbanistici, fino all'ultimo in ordine cronologico, la suddetta Variante alla SCIA e relativo modulo con prot, 55511 del 10/06/2014. Il rilascio del certificato legittima il percorso urbanistico.

L'accatastamento attualmente in atti, relativo alla Villa, risulta conforme al post operam dell'ultima SCIA del 2014, al netto di piccoli errori grafici, come già illustrato al paragrafo relativo ai "dati catastali".

Anche lo stato di fatto, come rilevato in sede di sopralluoghi, risulta conforme per geometria, superficie e volume nonché nella sua estensione complessiva al post operam dell'ultima SCIA del 2014.

Tuttavia, alcuni ambienti hanno subito piccole variazioni interne, come ad esempio lo spostamento di alcuni tramezzi o la variazione di alcune spallette murarie.

Si riportano di seguito gli ambienti interessati a tali cambiamenti.

Al piano S1:

- variazione del tramezzo divisorio all'interno del deposito al di sotto della porzione di fabbricato principale, con relativa modifica agli accessi al locale stesso;
- diversa divisione interna dell'ufficio sito al piano S1, con ampliamento del locale wc (bagno) e divisione dell'ambiente principale in due vani. All'interno dell'immobile è stato inoltre inserito un angolo cottura;
- non corretta rappresentazione della vasca di recupero dell'acqua della fontana all'interno del locale tecnico.

Al piano terra:

- il locale denominato "forno a legna", allo stato attuale ha una dimensione sensibilmente diversa di quella di progetto.

Al piano primo:

- all'interno del locale denominato ufficio, all'interno di uno dei due vani che compongono l'unità immobiliare stessa, è stato ricavato un ulteriore vano attraverso la realizzazione di un tramezzo divisorio.

Le difformità sopra elencate riguardano tutte delle variazioni operate all'interno dell'immobile e, coinvolgendo alcuni tramezzi, rientrano in opere di manutenzione straordinaria.

Al piano terra, all'interno del giardino, sono presenti come già detto ulteriori fabbricati di minori dimensioni - di pertinenza della villa, intesa quale immobile principale - e riguardano: un ufficio indipendente, che risulta conforme, un locale caldaia - anch'esso conforme - ed un piccolo immobile con destinazione forno a legna.

Ai fini di una piena regolarità dell'immobile, in virtù delle difformità di cui sopra, l'avente titolo dovrà presentare un titolo a sanatoria per opere compiute presso il Municipio competente con costi presumibili, tra sanzioni, diritti di segreteria, accatastamenti ed oneri tecnico professionali pari a circa ad € 3.000,00, di cui si terrà conto nella stima del bene.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: T, PIANO T

Come di consueto, lo scrivente CTU ha condotto lo studio degli atti di provenienza che hanno interessato l'immobile in esame, analizzando tutti i titoli che lo hanno riguardato nell'arco dell'ultimo ventennio, compreso il relativo Atto d'Obbligo.

In particolare, all'interno del Verbale di Assemblea con Repertorio n. 169 e Raccolta n. 133, del 27 dicembre 2013, a rogito del Notaio Matteo Baldassarra è scritto:

"- i fabbricati in oggetto sono stati realizzati in epoca anteriore al giorno 1 settembre 1967;

- per lavori di ristrutturazione e di cambio di destinazione d'uso è stata rilasciato Permesso di Costruire dal Comune di

Roma in data 12 dicembre 2001 n. 1174/C e sono state presentate al Dipartimento IX Dichiarazioni di Inizio Attività in data 24 giugno 2004 prot. n. 39696 ed in data 10 marzo 2005 prot.n. 15151 ed al Municipio XVI Dichiarazioni di Inizio Attività in data 5 ottobre 2010 prot. n. CQ/2010.65121 e Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata al Municipio XVI in data 7 maggio 2013, prot. CQ/2013/34799 ed è stato rilasciato certificato di agibilità in data 24 ottobre 2011 prot. n. 79403; (...)".

Sulla scorta di tali risultanze è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti presso il Municipio competente che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia di:

- Atto d'Obbligo, con rep. n. 48648 e racc. n. 10453, redatto in data 01/10/2001 dal Notaio Luigi La Gioia;

- Concessione Edilizia n. 1174/C del 12/12/2001, relativa al progetto 41933/92;

- Relazione progettuale per "cambio di destinazione d'uso da edifici rurali a servizi privati di alcuni manufatti esistenti e ricadenti in zone G/4 di PRG approvato (...) Per la zona è stata approvata Convenzione che per il comparto Z/2 prevede il Cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti. Per tali manufatti, sono previsti interventi interni e la conservazione della veste architettonica esterna. Vengono realizzati internamente parziali piani interrati per creare cantine di deposito, dispense e celle frigorifere. Al piano terra due manufatti vengono



destinati a salette per conferenze, il corpo principale viene trasformato a ristorante con i servizi annessi e due locali ufficio. Vengono conservati due piccoli forni (...);

- Perizia Stragiudiziale, in cui viene dichiarato che : " i manufatti presenti nell'elaborato "ante-operam" di cui al progetto protocollo n.41933/92 sono conformi alla richiesta di ristrutturazione e manutenzione straordinaria di cui alle Conc. N.1928/C del 14/10/1982, prot. n.15609/81 e successiva variante concessione N.1333/C del 26/12/1986, prog. n. 46422 del 1985; (...) che i manufatti ricadono all'interno della Convenzione G/4 approvata denominata "RISERVA DELLA TORRETTA" e più specificatamente nel Comparto Z/2 (Servizi Privati) e per una volumetria di mc.2316 non residenziali (...);

- Elaborato Grafico "Variazione di destinazione d'uso di fabbricati rurali e sistemazione dell'area di pertinenza di questi. Area Z2. Servizi privati", con prot. 41933 del 15/06/1992, di cui risultano: Ante operam, Inter Operam, Post Operam e Post Operam "Adeguamento alle Leggi 13/89 e 104/92 riguardo l'accessibilità e la visitabilità dei locali al piano terra", con prot. n. 32288 del 10/05/2001;

- Documentazione fotografica;

- Comunicazione di Fine Lavori del 01/12/2005, relativa al prot. 41933/92 con inizio lavori già del 28/11/2002;

- Determinazione dirigenziale prot. 45807 del 01/07/2009 per "l'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 19 della legge Regionale Lazio n. 15/2008 nella misura di: € 5.000,00", per la messa in "opera di una tettoia in legno coperta con manto di tegole di mt. 9.50 x mt. 5.00 circa con h variabile da mt. 2.70 a mt 3.30. Realizzazione di un muro perimetrale di circa ml. 18.00 con h mt. 1.00 circa".

- Fascicolo DIA con prot. n. 65121 del 05/10/2010 presentata per "Lavori di manutenzione straordinaria (demolizione e ricostruzione tramezzi all'interno dell'immobile sito in via Licio Giorgieri n.55)";

- Documentazione fotografica allegata alla DIA con prot. n. 65121 del 05/10/2010;

- Relazione tecnica asseverata allegata alla DIA con prot. n. 65121 del 05/10/2010;

- Elaborato grafico allegato alla DIA con prot. n. 65121 del 05/10/2010;

- Modulo SCIA - presentata dalla ***** - con prot. 34799 del 07/05/2013, presentata per "sub. 501 realizzazione vetrata divisoria inserimento della scala autoportante di collegamento PT-PS1 su botola preesistente impianto idrico-sanitario cucina - impianto elettrico - tramezzi divisori - maiolicatura - tinteggiatura. Sub. 2: realizzazione nuovi wc";

- Elaborato Grafico CILA con prot. 34799 del 07/05/2013, presentato per lavori di diversa distribuzione degli spazi interni;

- Variante alla SCIA e relativo modulo con prot, 55511 del 10/06/2014, presentata per "immobile sito in via Licio Giorgieri n.55 (...) modifiche sistemazione aree esterne ampliamento vasca fontana";

- Domanda di rilascio del certificato di Agibilità e conseguente Certificato di Agibilità rilasciato con Determinazione Dirigenziale al n. 955 del 24/10/2011;

Nella domanda di rilascio del certificato di agibilità sono citati vari titoli urbanistici, fino all'ultimo in ordine cronologico, la suddetta Variante alla SCIA e relativo modulo con prot, 55511 del 10/06/2014. Il rilascio del certificato legittima il percorso urbanistico.

E' proprio la SCIA del 2014 il primo titolo, tra quelli messi a disposizione dello scrivente perito dalla P.A., a seguito dei succitati accessi agli atti, quello in cui è riportato il magazzino nella sua attuale consistenza. Tuttavia, visto che l'accatastamento dello stesso risale al 2005 è plausibile che il primo titolo che riguardi tale manufatto sia una DIA - sempre citata nella richiesta di Agibilità - la DIA del 2004 prot. n. 39696 o quella del 2005 prot.n. 15151.

Lo stato di fatto relativo al magazzino, rispetto all'ultima SCIA del 2014, risulta conforme per geometria e volume nonché nella sua estensione complessiva.

Tuttavia, alcuni ambienti hanno subito variazioni interne rispetto al progetto come ad esempio lo spostamento di alcuni tramezzi (quello di divisione tra l'ingresso e l'antiwc) o l'errata rappresentazione di una risega muraria.

Nel locale magazzino è stata rilevata la presenza di una scala prefabbricata in ferro che da accesso al sottotetto a fini manutentivi.

Ai fini di una piena regolarità dell'immobile, in virtù delle difformità di cui sopra, l'avente titolo dovrà presentare un titolo a sanatoria per opere compiute presso il Municipio competente con costi presumibili, tra sanzioni, diritti di segreteria, accatastamenti ed oneri tecnico professionali pari a circa ad € 1.500,00.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: 1, PIANO 1

Come di consueto, lo scrivente CTU ha condotto lo studio degli atti di provenienza che hanno interessato l'immobile in esame, analizzando tutti i titoli che lo hanno riguardato nell'arco dell'ultimo ventennio, compreso il relativo Atto d'Obbligo.

In particolare, all'interno del Verbale di Assemblea con Repertorio n. 169 e Raccolta n. 133, del 27 dicembre 2013, a rogito del Notaio Matteo Baldassarra è scritto:

"- i fabbricati in oggetto sono stati realizzati in epoca anteriore al giorno 1 settembre 1967;

- per lavori di ristrutturazione e di cambio di destinazione d'uso è stata rilasciato Permesso di Costruire dal Comune di

Roma in data 12 dicembre 2001 n. 1174/C e sono state presentate al Dipartimento IX Dichiarazioni di Inizio Attività in data 24 giugno 2004 prot. n. 39696 ed in data 10 marzo 2005 prot.n. 15151 ed al Municipio XVI Dichiarazioni di Inizio Attività in data 5 ottobre 2010 prot. n. CQ/2010.65121 e Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata al Municipio XVI in data 7 maggio 2013, prot. CQ/2013/34799 ed è stato rilasciato certificato di agibilità in data 24 ottobre 2011 prot. n. 79403; (...)"

Sulla scorta di tali risultanze è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti presso il Municipio competente che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia di:

- Atto d'Obbligo, con rep. n. 48648 e racc. n. 10453, redatto in data 01/10/2001 dal Notaio Luigi La Gioia;

- Concessione Edilizia n. 1174/C del 12/12/2001, relativa al progetto 41933/92;

- Relazione progettuale per "cambio di destinazione d'uso da edifici rurali a servizi privati di alcuni manufatti esistenti e ricadenti in zone G/4 di PRG approvato (...) Per la zona è stata approvata Convenzione che per il comparto Z/2 prevede il Cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti. Per tali manufatti, sono previsti interventi interni e la conservazione della veste architettonica esterna. Vengono realizzati internamente parziali piani interrati per creare cantine di deposito, dispense e celle frigorifere. Al piano terra due manufatti vengono destinati a salette per conferenze, il corpo principale viene trasformato a ristorante con i servizi annessi e due locali ufficio. Vengono conservati due piccoli forni (...)"

- Perizia Stragiudiziale, in cui viene dichiarato che : " i manufatti presenti nell'elaborato "ante-operam" di cui al progetto protocollo n.41933/92 sono conformi alla richiesta di ristrutturazione e manutenzione straordinaria di cui alle Conc. N.1928/C del 14/10/1982, prot. n.15609/81 e successiva variante concessione N.1333/C del 26/12/1986, prog. n. 46422 del 1985; (...) che i manufatti ricadono all'interno della Convenzione G/4 approvata denominata "RISERVA DELLA TORRETTA" e più specificatamente nel Comparto Z/2 (Servizi Privati) e per una volumetria di mc.2316 non residenziali (...)"



- Elaborato Grafico "Variazione di destinazione d'uso di fabbricati rurali e sistemazione dell'area di pertinenza di questi. Area Z2. Servizi privati", con prot. 41933 del 15/06/1992, di cui risultano: Ante operam, Inter Operam, Post Operam e Post Operam "Adeguamento alle Leggi 13/89 e 104/92 riguardo l'accessibilità e la visitabilità dei locali al piano terra", con prot. n. 32288 del 10/05/2001;

- Documentazione fotografica;

- Comunicazione di Fine Lavori del 01/12/2005, relativa al prot. 41933/92 con inizio lavori già del 28/11/2002;

- Domanda di rilascio del certificato di agibilità sono citati vari titoli urbanistici, fino all'ultimo in ordine cronologico, la suddetta Variante alla SCIA e relativo modulo con prot. 55511 del 10/06/2014. Il rilascio del certificato ne legittima il percorso autorizzativo, nonché l'utilizzo ad abitazione.

Lo stato di fatto relativo all'appartamento in esame, rispetto al progetto di "Variazione di destinazione d'uso di fabbricati rurali e sistemazione dell'area di pertinenza di questi. Area Z2. Servizi privati", con prot. 41933 del 15/06/1992, risulta conforme per geometria e numero di vani.

Gli ambienti non hanno subito modifiche sostanziali se non per quanto riguarda le destinazioni d'uso che risultano invertite tra la cucina e l'attuale studio ma che, tuttavia, sono conformi a quanto rappresentato nella planimetria catastale. E' inoltre presente un'altra differenza da quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla variazione di destinazione d'uso - vedi sezione Y-Y' -, che riguarda la non presenza di un "sottotetto non praticabile" nella zona giorno dell'immobile.

Ai fini di una piena regolarità dell'immobile, in virtù delle differenze di cui sopra, nonché per risolvere le lievi difformità elencate nel paragrafo "dati catastali", l'avente titolo dovrà presentare un titolo a sanatoria per opere compiute presso il Municipio competente. I costi presumibili, tra sanzioni, diritti di segreteria, accatastamenti ed oneri tecnico professionali sono pari a circa ad € 1.500,00. Di tali costi si terrà conto nella stima del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: S1-T-1, PIANO S1-T-1

Non risulterebbero vincoli od oneri da versare, in quanto l'immobile non è parte di un condominio e non condivide aree con altri proprietà vicinali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: T, PIANO T

Non risulterebbero vincoli od oneri da versare, in quanto l'immobile non è parte di un condominio e non condivide aree con altri proprietà vicinali.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LICIO GIORGIERI N. 55 PIANO: 1, PIANO 1

Non sono stati riscontrati vincoli od oneri condominiali, in quanto non è costituito condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA LUCIANO MANARA nn. 28 e 29A, PIAZZA DI S.COSIMATO nn. 40A,41,42 e 42A, piano T



Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, più precisamente all'interno del centro storico e precisamente nel Municipio I - storico quartiere Trastevere -. Si tratta di un fabbricato - composto da diverse unità a destinazione di tipo prevalentemente residenziale, che si sviluppa su 4 piani fuori terra, di cui il piano terra dedicato completamente a servizi commerciali - localizzato tra via Luciano Manara e Piazza di S. Cosimato. La zona risulta prevalentemente residenziale, ma estremamente ricca di attività commerciali e servizi primari e secondari facilmente raggiungibili. Il fabbricato ha una forma pressoché trapezoidale, con una struttura in muratura portante ed è sormontato da una copertura a falda inclinata. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale - ristorante -, localizzato al piano terra dell'edificio e ne occupa un intero lato corto dello stesso, avendo affaccio diretto sia sulla Piazza di S. Cosimato che Via Luciano Manara. L'attuale estensione dell'attività commerciale deriva dal progressivo accorpamento di unità immobiliari diverse. Alcune di queste sono estranee alla procedura, pur presentando allo stato attuale delle comunicazioni con quelle oggetto di pignoramento. Oggetto di vendita è pertanto un immobile, di cui la maggior quota con un accesso frontale e tre accessi laterali da Piazza San Cosimato e due accessi da via Luciano Manara, e la minor quota con un unico accesso da via Luciano Manara. Le due quote parti non sono tra di loro direttamente comunicanti. L'immobile qui esaminato è identificato catastalmente al F.497, P.644 e S.504 e si compone di: maggior quota: - n.3 sale adibite alla vendita; - n.1 cucina/laboratorio; - n.1 wc; - n.1 soppalco collegato con scala a chioccola; minor quota: - n.2 laboratori (di cui uno adibito attualmente a spogliatoio) in porzione di immobile indipendente con accesso al civ. 28/A. Il tutto per una superficie interna netta di circa mq 153. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 19/04/2021 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 497, Part. 644, Sub. 504, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 846.250,00

Il valore commerciale dei beni immobiliari può essere 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 comfort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, detratti - ove necessario - i costi di regolarizzazione e/o manutenzione.

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 all'immobile oggetto della presente perizia.

Pertanto il VALORE DI STIMA viene calcolato come:

$(V_m * \text{Coff. Correttivo K} * \text{Sup. Commerciale}) - \text{Costo per la regolarizzazione urb.}$

dove:

-“ V_m ” è il Valore medio unitario espresso in €/mq, ottenuto dall'analisi dei valori rilevati attraverso la banca dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e attraverso la ricerca sul mercato immobiliare di beni analoghi per caratteristiche e posizione;

-“Coff. Correttivo K” è un coefficiente correttivo globale, che può essere del tipo riduttivo, ininfluente o maggiorativo, in grado di rappresentare le particolari caratteristiche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione;

-“Sup. Commerciale” è la sommatoria di tutte le superfici dell'immobile, opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'agenzia delle entrate;



-“Costo per la regolarizzazione urbanistica” è il costo dovuto per ripristinare/ottenere la legittimità dell'immobile e/o per sanare eventuali difformità.

Ricerca del valore di mercato

Bene N°1: Locale commerciale ubicato a Roma (RM)-VIA LUCIANO MANARA n.28 n.29A, PIAZZA DI S.COSIMATO n.40A n.41/42/42A.

L'immobile, nel caso di vendita per il diritto di proprietà 1/1 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 2020 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Centrale/TRASTEVERE (VIA DELLA LUNGARA)

Codice di zona: B14

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Valori per:

- Negozi (stato conservativo Ottimale): valori di mercato tra (€/mq) 3600 e 4800; valori di locazione tra (€/mq x mese) 21,3 e 28,5;

Pertanto, secondo quanto specificato da O.M.I., la media del valore commerciale degli immobili con destinazione d'uso commerciale in condizioni ottimali è pari ad €/mq 4.200,00, per tutti quegli immobili che si presentano in condizioni di manutenzione “ottimali”.

Per un ulteriore approfondimento circa il prezzo €/mq più indicato all'immobile in esame è stata affrontata una ricerca per approfondire il valore di mercato degli immobili già posti in vendita al prezzo di mercato, con caratteristiche simili e localizzazione nella medesima zona urbana, di cui si riportano le descrizioni e i dati generali di vendita:

1) TRASTEVERE TRILUSSA

Proponiamo la vendita di un attività pluriennale, di PIZZERIA, BAR, ENOTECA, in Trastevere, situato nelle immediate vicinanze, in strada a grande percorrenza pedonale. Importante direttrice serale. Il locale ha una

superficie complessiva di mq 160 a piano strada, oltre mq 20 a magazzino piano strada e mq 80 a magazzini piano seminterrato.

Licenza di somministrazione, canna fumaria, esterno tavoli permanente (osp).

3 ingressi, 3 bagni, completamente ristrutturato, ottima la presenza dei macchinari, così come il mobilio. Contratto di affitto nuovo.

https://www.idealista.it/immobile/20910381/?xtmc=1_6_negozi-in-affitto-canna-fumaria&xtcr=-30

€ 850.000 €/mq 4.722 mq 180

2) TRASTEVERE - VIA DELLA LUCE - LOCALE ADATTO PER RISTORAZIONE - Locale commerciale interamente C1 con due vetrine disposto su due livelli con canna fumaria - piano terra 130 mq con servizi (soffitti alti H=3.50mt. al momento controsoffittati) - piano interrato 100mq su due livelli (soffitti alti H=3.50mt.) - piano copertura piccolo terrazzino interno alla chiostrina condominiale utilizzato per impiantistica accessibile dalla scala interna. Condizione interne: Buono stato. Riscaldamento: Da installare. Accessori: Aria condizionata, Impianto allarme. Esposizione: Interna ed esterna. Vista: Luminosa. Tipologia stabile: D'epoca.

https://www.idealista.it/immobile/21046887/?xtmc=1_6_negozi-in-vendita-canna-fumaria&xtcr=-30

€ 700.000 €/mq 3.043 mq 230

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 3.882,5.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I., da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 4.050,00 (arr.to).

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

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

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

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: un'ottima posizione a livello urbano, caratterizzata dalla presenza di numerosi servizi e di attività

commerciali, un'ottima visibilità accentuata dal fatto che il bene – dotato di 6 ampie vetrine sulla porzione destinata alla vendita - è localizzato su piazza di S. Cosimato, all'interno dell'importante quartiere storico "Trastevere", zona caratterizzata da un costante flusso pedonale; che gli svantaggi: forma dei locali irregolare, difficoltà di variare la disposizione interna degli ambienti, in quanto le murature -portanti- non possono subire variazioni nella loro posizione; viene valutato pari a: 1,05

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del locale = 201 mq

da cui risulta che il Valore di stima=

$$(201 * 4.050 * 1,05) = 854.752,5 \text{ €}$$

Tale stima deve inoltre tenere conto delle attuali condizioni di "divisione" di cui l'immobile è oggetto. Lo stesso, quale sub.504 e come precedentemente detto, è parte di un immobile di maggior consistenza, diviso in due unità (porzione di U.I.U.) solamente sui documenti, ma non nello stato dei luoghi.

Pertanto l'eventuale futuro avente titolo, dovrà procedere alla separazione fisica delle due porzioni, mediante la presentazione di una C.I.L.A. per frazionamento, a cui seguirà il relativo accatastamento.

Sarà necessario inoltre che tutti gli impianti vengano revisionati e divisi nelle rispettive unità immobiliari, essendo attualmente non ripartiti e di pertinenza di tutto l'immobile.

Per tali interventi, nonché la presentazione della C.I.L.A., i relativi diritti di segreteria e gli oneri professionali, si stima una spesa complessiva pari a circa € 7.000,00.

Pertanto, tenendo conto degli interventi sopraccitati, nonché degli interventi di regolarizzazione previsti e descritti nel paragrafo relativo a "Regolarità Edilizia", il valore stimato dell'immobile è pari a:

$$854.752,5 - 7.000 - 1.500 = 846.250 \text{ € (Arr.to).}$$

N.B. Per ulteriori considerazioni di natura "commerciale" si rimanda alla nota del paragrafo "Consistenza dell'Immagine", con particolare riguardo alle potenzialità dell'immobile ad essere suddiviso in più unità immobiliari indipendenti, tutte autonome e con destinazione d'uso commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Quota in vendita	Valore complessivo prima della decurtazione per la regolarizzazione e opere	Costo di regolarizzazione e opere	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - VIA LUCIANO MANARA nn. 28 e 29A, PIAZZA DI S.COSIMATO nn. 40A,41,42 e 42A, piano T	189,80 mq	100,00%	854.752,50	8.500,00	
<i>Valore di stima:</i>					€ 846.250,00

Firmato Da: ALESSANDRONI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78259864ec3b02614ff916e8222763f6



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1

Il fabbricato oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, più precisamente all'interno del Municipio XIII - quartiere Aurelio -. Si tratta di un complesso immobiliare - definito catastalmente come D8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni - con la funzione di Villa per ricevimenti ed eventi, circondata da un ampio giardino - parte lastricato, parte a verde - con doppia fontana - di cui una a bordo sfioro - ed un grande parcheggio. La zona in cui sorge è situata alle porte della città, sulla Via Aurelia in stretta vicinanza con l'uscita verso il G.R.A. e risulta prevalentemente residenziale. Il fabbricato in esame è costituito da un corpo di fabbrica principale ed alcuni fabbricati pertinenziali con accesso indipendente. L'immobile principale ha tutte le caratteristiche di una Villa di pregio, i cui ambienti sono stati realizzati ai fini di poter ospitare degli eventi e pertanto si sviluppa come segue: al piano terra: - un ampio ingresso che conduce, alle "sale" grandi e a quelle piccole, due delle quali attualmente utilizzate come ufficio; - servizi igienici; - cucina, organizzata con un susseguirsi di diversi ambienti; completa il piano un grande giardino privato, caratterizzato dalle suddette fontane e di alcuni locali indipendenti: - il forno a legna; - il locale caldaia - un ufficio con accesso indipendente, localizzato sul versante EST. All'interno del giardino è presente anche un ulteriore fabbricato all'interno del quale è stato inserito un magazzino e dei servizi igienici. Tale unità immobiliare, seppur localizzata all'interno del giardino della medesima proprietà, risulta accatastata separatamente e pertanto viene esaminata in separata sede - vedi bene 3 -. Al piano interrato della villa (raggiungibile sia da scala interna, che esterna e da rampa carrabile), sono presenti: - laboratori; - spogliatoi; - servizi igienici; - locale tecnico indipendente - sottopiscina -; - ufficio - attualmente utilizzato ad appartamento -. Al piano primo sono presenti: - un'abitazione, che seppur raggiungibile attraversando il giardino, ha un accesso indipendente da scala esterna e risulta accatastata autonomamente e pertanto viene esaminata separatamente - vedi bene 4 -; - una sala hobby direttamente connessa ad una delle sale del piano terra, attualmente utilizzata come "ufficio"; - un ambiente ad uso ufficio - con ingresso indipendente da scala autonoma situata adiacentemente all'ingresso principale della villa -, che attualmente viene utilizzato come residenza. La superficie complessiva dell'immobile (bene 2 + bene 3 + bene 4) risulta pari a mq 1230 circa, a cui si aggiungono mq 1854 circa di giardino e mq 20.5 di terrazzo al piano primo. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito dei diversi sopralluoghi effettuati in loco - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 415, Part. 2280, Sub. 503, Zc. 6, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 3.039.000,00

Il lotto in esame è, come descritto, costituito da tre beni con distinti sub. L'intero complesso è tuttavia organizzato, ristrutturato e utilizzato ai fini dell'organizzazione di eventi, cerimonie, feste ecc.

La determinazione del valore di stima può essere condotta utilizzando, almeno parzialmente, il raffronto con dei comparables individuabili nell'area di interesse per ciò che attiene il bene 3, magazzino, e il bene 4, appartamento, applicando i correttivi in virtù della loro natura di immobili "semi-indipendenti".

Dalle ricerche compiute dallo scrivente perito non risultano invece individuabili comparables adeguati per il bene principale, bene n.2 - villa per eventi -. Tuttavia esistono delle valutazioni riferite a beni immobiliari di natura residenziale di pregio sui quali possono essere valutati i costi indicativi necessari per completare la trasformazione d'uso.

Potranno essere inoltre utilizzati gli altri dati disponibili, oltre a quelli relativi alla consistenza e stato d'uso e manutenzione del bene, e quindi il valore del canone di locazione, pur valutando che trattasi di un contratto non opponibile alla procedura o il costo medio di mercato necessario alla realizzazione ex-novo di un manufatto edilizio di questo tipo.

Inoltre, in virtù del particolare utilizzo dell'immobile, potranno risultare significativi anche dei comparables che pur avendo una diversa localizzazione, presentano una simile consistenza e qualità architettonica, poiché l'utilizzo per eventi rende maggiormente significativa la qualità degli spazi, tanto costruiti quanto a giardino, piuttosto che la vicinanza a beni o servizi nel quadrante urbano di riferimento, che non determinerebbe un particolare appeal per l'utenza occasionale dell'evento.

Di seguito analizzeremo brevemente i valori di mercato più probabili derivanti dalle diverse stime di cui sopra, per poi operare una media da cui evincere il più probabile valore di mercato.

Valore per beni simili nel quadrante di riferimento come da tabelle O.M.I.

Ricerca del valore di mercato

Bene N°2: Villa per eventi ubicata a Roma (RM)-VIA LICIO GIORGIERI n.55.

Per l'immobile in esame è stata effettuata in prima battuta una ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, che identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

Ville e Villini (stato conservativo Normale): valori di mercato tra (€/mq) 2150 e 3000; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,5 e 11,8.

In virtù della diversa destinazione d'uso dell'immobile, viene utilizzato il valore minore indicato da O.M.I., con l'applicazione di un coefficiente "k" correttivo pari 0,1, da cui il valore €/mq è pari a $2150 * 0,9 = 1.935$ €/mq.

$1.935 * 1.556,45 = 3.011.730,75$ €

Valore di stima a partire da canone di locazione

Per beni della medesima tipologia, valutati prendendo in considerazione un settore urbano ampio, risulta un valore locativo medio pari ad €/mese 15.000.

Tale valore locativo porta ad un canone annuo pari ad € 180.000 che, per un rendimento atteso sull'investimento pari al 6%, determina un valore dell'immobile pari ad € 3.000.000,00.

€/mese 15.000 * 12 = €/annui 180.000

180.000*100/6 = € 3.000.000,00

Valore di stima per Costo di Costruzione a nuovo

Dalle indagini di mercato effettuate, mediante anche l'analisi dei prezzi DEI, è emerso che il costo di costruzione al metro quadro, comprensivo delle spese generali e degli utili di impresa, per una villa di pregio con caratteristiche costruttive e strutturali assimilabili a quella in esame è pari a circa 1.600,00 €/mq.

A questo importo vanno aggiunti:

- costi di acquisto dell'area;

- oneri professionali;

- oneri di urbanizzazione;

oneri di allacciamento;

che in percentuale possono essere valutati pari a circa il 75% dell'importo di cui sopra, pari a circa ulteriori €/mq 1.200,00, per un importo complessivo di circa €/mq 2.800,00.

2800 €/mq * 1300 mq costruiti = 3.640.000 €

3.640.000 € + 500.000 € (sistemazione aree esterne) = 4.140.000 €

deprezzamento per vetustà= 25%

4.140.000 * 25% = 1.035.000 €

Valore di stima 4.141.000 € - 1.035.000 € = 3.106.000 €

Valore di stima

Il più probabile valore di mercato viene ottenuto dalla media dei valori di stima ricavati precedentemente con le diverse modalità.

Pertanto il valore dell'immobile in esame è pari a:

$$(Vs1 + Vs2 + Vs3)/3$$

$$(3.011.730,75 + 3.000.000 + 3.106.000) / 3 = 3.039.243,5 \text{ pari in cifra tonda a } 3.039.000 \text{ €}$$



- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T

Il bene in oggetto è un fabbricato indipendente a destinazione magazzino comprendente dei servizi igienici destinati ai fruitori del complesso immobiliare di cui fa parte. Infatti, l'immobile, ricade all'interno di un ampio giardino - con doppia fontana e parcheggio - di pertinenza di una villa per eventi, anch'essa oggetto della medesima procedura - vedi bene 2 - ed è situato nel comune di Roma, più precisamente all'interno del Municipio XIII - quartiere Aurelia -. La zona in cui sorge è situata alle porte della città, sulla Via Aurelia in stretta vicinanza con l'uscita verso il G.R.A. e risulta prevalentemente residenziale. Il fabbricato in esame, come precedentemente è composto da un magazzino soppalcato - attualmente utilizzato come bar per eventi e da una porzione totalmente indipendente destinata a servizi igienici. La superficie complessiva dello stesso risulta pari a mq 55 circa. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito dei diversi sopralluoghi effettuati in loco - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 415, Part. 2280, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 108.360,00

Il lotto in esame è, come descritto, costituito da tre beni con distinti sub. L'intero complesso è tuttavia organizzato, ristrutturato e utilizzato ai fini dell'organizzazione di eventi, cerimonie, feste ecc.

La determinazione del valore di stima per il bene n.3, magazzino, può essere condotta solo parzialmente utilizzando il raffronto con dei comparables individuabili nell'area di interesse poiché dalle ricerche compiute dallo scrivente perito non risultano comparables pienamente adeguati allo studio in esame. Tuttavia esistono delle valutazioni riferite a beni immobiliari della medesima tipologia in condizioni d'uso diverse e, in alcune casi con aree pertinenziali annesse. Nel caso in esame il magazzino, pur identificato con un autonomo sub, ha natura "semi-indipendente", in quanto strettamente legato all'intero complesso e finemente ristrutturato in funzione dello stesso. La valutazione del più probabile valore di mercato pertanto, pur tenendo conto di beni simili in vendita sul mercato, terrà anche conto del rapporto con la valutazione del bene principale, anche in virtù della vendita suggerita in unico lotto.

Comparable

Bravetta all'interno della Valle dei Casali, immersa nel verde e a pochi passi dal centro abitato, proponiamo esclusiva soluzione immobiliare in stile loft di circa 140 metri quadrati con soffitti di altezza massima di 4,30 metri, completa la proprietà una corte esclusiva con comodo ingresso carrabile di oltre 250 metri quadrati totalmente recintati, per consentire operazioni di carico e scarico. L'unità immobiliare, anche sé con destinazione d'uso laboratorio, si presta per le sue caratteristiche, come le grandi finestre, la tripla esposizione, l'altezza dei soffitti, ad essere trasformata in abitazione.

140m² 2.143€/m² 300.000,00 €

Valore di stima

Il più probabile valore di mercato, tenuto conto dei comparables e della valutazione al mq già precedentemente indicata per il bene 2, villa - €/mq 2.800,00 -, cui il presente magazzino è funzionalmente legato, risulta pari a :

$$2.400 * 0,7 * 64,5 = 108.360,00 €$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1

Il bene in oggetto riguarda una porzione di fabbricato, sita al piano primo di una villa per eventi - vedi bene 2- con destinazione d'uso residenziale. Lo stesso è situato nel comune di Roma, più precisamente all'interno del Municipio XIII - quartiere Aurelia -, in una zona prettamente residenziale, nelle immediate vicinanze del G.R.A.. L'immobile qui esaminato è raggiungibile attraversando il giardino di pertinenza della villa sopraccitata, mediante scala esterna e ingresso indipendente. Internamente si compone come segue: - soggiorno con angolo cottura; - disimpegno; - bagno; - cameretta/studio; - camera; per una superficie interna netta di circa 55 mq. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito dei diversi sopralluoghi effettuati in loco - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 415, Part. 2280, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 165.750,00

Il valore commerciale del bene in esame 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°4: Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Licio Giorgieri, n.55 (piano primo).

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 2020 - Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Abitazioni: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,8 e 11;

Pertanto, secondo quanto specificato da O.M.I., la media del valore commerciale degli immobili con destinazione d'uso residenziale è pari ad €/mq 2.800,00, per tutti quegli immobili che si presentano in condizioni di manutenzione "ottimali".

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati ed adattati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) Si propone la vendita all'interno del quartiere Colle Aurelio, di un bilocale mq 58 dotato di giardino, cantina e posto auto coperto. L'immobile di recente costruzione, è posto al primo piano rialzato di una palazzina di tre ed è così composto: ingresso, ampio salone, angolo cottura, camera matrimoniale, bagno, terrazzo mq 10 e giardino mq 40. Completa la proprietà una cantina e un posto auto coperto mq 16. Il riscaldamento è autonomo e sono presenti: porta blindata-inferiate-serrande elettriche- infissi in legno con doppio vetro-videocitofono-parquet- aria condizionata-armadio (caldaia-lavatrice-motore A/C) nel terrazzo-antenna satellitare-barbecue. L'appartamento è molto luminoso, circondato dal verde e a pochi minuti dalla stazione Aurelia e dal centro di Roma.

mq 58 € 225.000 €/mq 3.879

2) Pisana-Bravetta All'interno del Signorile quartiere COLLE AURELIO in Complesso di Recente Costruzione proponiamo la Vendita di un Appartamento posto al primo piano composto da: ingresso, soggiorno, cucinotto separato con uscita su balcone, camera da letto matrimoniale, bagno con aspiratore, ampio terrazzo con vista sul parco circostante, cantina e due posti auto di cui uno coperto. La soluzione proposta è ideale per single o coppie che desiderano vivere in città ma al contempo beneficiare di una location silenziosa e circondata dal verde. Ottimo anche dal punto di vista dei collegamenti vista la vicinanza alla via Aurelia, al GRA e alla Roma-Fiumicino.

mq 60 € 195.000 €/mq 3.250

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 3.564,5.

Tale valore medio viene confrontato con il massimo valore prodotto dall'analisi dei valori di mercato

O.M.I. per via delle caratteristiche dell'immobile, da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad

€/mq 3.400,00 (arr.to).

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità commerciale 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 tutte le caratteristiche dell'immobile nonché la particolarità di fare parte di un complesso immobiliare che rende il bene non completamente "indipendente", è stato valutato dallo scrivente pari a 0,75.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del locale = 65 mq

da cui risulta che il Valore di stima =

$$65 * 3.400 * 0,75 = 165.750 \text{ € in cifra tonda.}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Quota in vendita	Valore complessivo prima della decurtazione per la regolarizzazione e opere	Costo di regolarizzazione e opere	Totale
Bene N° 2 - Villa Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1	1556,45 mq	100,00%	3.039.000,00	3000	3.036.000,00
Bene N° 3 - Magazzino Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T	64,50 mq	100,00%	108.360,00	1500	106.860,00
Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1	65,00 mq	100,00%	165.750,00	1500	164.250,00
Valore di stima:					€ 3.307.110,00



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 20/09/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATI LOTTO 1

Bene 1

All. Visura storica catastale sub. 504

All. Visure storiche catastali sub. nn. 1, 2, 3, 4 e 5 (soppressi)

All. Visure storiche catastali sub. nn. 20, 21, 22, 23, 24 e 25 (soppressi)

All. Planimetria catastale attuale sub.504

All. Planimetria catastale sub. 504 del 2010

All. Planimetrie catastali di impianto_sub. nn. 1,2,3,4 e 5

All. Planimetrie catastali pregresse del 1995 sub. nn. 21, 22, 23 e 24

All. Estratto di Mappa Catastale

All. Atto di Provenienza_Verbale di Assemblea form.n.90464 del 2013

All. Certificato catastale e relazione descrittiva ricevuta da Ufficio Condono

All. D.I.A. Alternativa al PdC del 2012

All. Documentazione Fotografica

All. Ispezione ipotecaria per immobile sub.504

All. Ispezione ipotecaria per soggetto - *****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



All. Localizzazione nelle tavole di PRG – PTPR

All. Nota 9196 del 2018

All. Rilievo dello stato di fatto.



ALLEGATI LOTTO 2

Allegati comuni Bene 2, Bene 3 e Bene 4:

All. Planimetrie catastali pregresse del 2007

All. Planimetrie catastali pregresse del 2013

All. Estratto di Mappa Catastale

All. Elaborato Planimetrico

All. Atto di fusione form. 85672 del 2012

All. Atto di Provenienza_verbale di assemblea_form.n.90464 del 2013

All. Atto di scissione form. 2085 del 2008

All. Atto d'Obbligo

All. Ispezione ipotecaria per soggetto *****

All. Ispezione ipotecaria per soggetto *****

All. Ispezione ipotecaria per soggetto *****

All. Localizzazione nelle tavole di PRG – PTPR

All. Nota form. 20206 del 2019

All. Concessione Edilizia 1174C del 2001 + progetto per variazione di destinazione d'uso

All. DIA prot. 65121 del 2010

All. SCIA prot. 34799 del 2013 + SCIA in variante prot. 55511 del 2014 + Certificato di Agibilità + CILA prot. 34799 del 2013

Bene 2

All. Planimetria catastale sub. 503

All. Visura storica catastale sub.503

All. Documentazione fotografica_Lotto 2 – Bene 2

All. Ispezione Ipotecaria per immobile sub.503

All. Rilievo dello stato di fatto_Bene 2



Bene 3

All. Planimetria catastale sub. 2

All. Visura storica catastale sub.2

All. Documentazione fotografica_Lotto 2 – Bene 3

All. Ispezione Ipotecaria per immobile sub.2

All. Rilievo dello stato di fatto_Bene 3



Bene 4

All. Planimetria catastale sub. 502

All. Visura storica catastale sub. 502

All. Documentazione fotografica_Lotto 2 – Bene 4

All. Ispezione Ipotecaria per immobile sub. 502

All. Rilievo dello stato di fatto_Bene 4



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA LUCIANO MANARA nn. 28 e 29A, PIAZZA DI S.COSIMATO nn. 40A,41,42 e 42A, piano T

Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, più precisamente all'interno del centro storico e precisamente nel Municipio I - storico quartiere Trastevere -. Si tratta di un fabbricato - composto da diverse unità a destinazione di tipo prevalentemente residenziale, che si sviluppa su 4 piani fuori terra, di cui il piano terra dedicato completamente a servizi commerciali - localizzato tra via Luciano Manara e Piazza di S. Cosimato. La zona risulta prevalentemente residenziale, ma estremamente ricca di attività commerciali e servizi primari e secondari facilmente raggiungibili. Il fabbricato ha una forma pressoché trapezoidale, con una struttura in muratura portante ed è sormontato da una copertura a falda inclinata. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale - ristorante -, localizzato al piano terra dell'edificio e ne occupa un intero lato corto dello stesso, avendo affaccio diretto sia sulla Piazza di S. Cosimato che Via Luciano Manara. L'attuale estensione dell'attività commerciale deriva dal progressivo accorpamento di unità immobiliari diverse. Alcune di queste sono estranee alla procedura, pur presentando allo stato attuale delle comunicazioni con quelle oggetto di pignoramento. Oggetto di vendita è pertanto un immobile, di cui la maggior quota con un accesso frontale e tre accessi laterali da Piazza San Cosimato e due accessi da via Luciano Manara, e la minor quota con un unico accesso da via Luciano Manara. Le due quote parti non sono tra di loro direttamente comunicanti. L'immobile qui esaminato è identificato catastalmente al F.497, P.644 e S.504 e si compone di: maggior quota: - n.3 sale adibite alla vendita; - n.1 cucina/laboratorio; - n.1 wc; - n.1 soppalco collegato con scala a chioccola; minor quota: - n.2 laboratori (di cui uno adibito attualmente a spogliatoio) in porzione di immobile indipendente con accesso al civ. 28/A. Il tutto per una superficie interna netta di circa mq 153. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 19/04/2021 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 497, Part. 644, Sub. 504, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 10 e lo individua nella "Città storica", all'interno dei "Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4" - vedi allegati. 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 14 a 18. 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 corre 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.

Art. 25. Tessuti della Città Storica Definizione 1. Si intendono per Tessuti della Città Storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza. 2. I tessuti individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, si articolano in: T1-Tessuti di origine medievale; T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria; T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca; T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato; T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme; T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue; T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme; T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario; T9-Edifici isolati; T10-Nuclei storici isolati. 3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24, comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti, come descritti nella parte III dell'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi": le prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell'elaborato G2, ai sensi dell'art. 2, comma 5. Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento 4. Le categorie d'intervento di cui all'art. 24, comma 5, lett. c) e d), sono così specificate e applicate: a) RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione - anche mediante adeguamento funzionale - dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; si applica in tutti i Tessuti; b) RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; si applica nei Tessuti T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9; c) DR1: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; si applica nei Tessuti T1, T2, T3, T10; d) DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici ricadenti nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9; e) DR3: Demolizione, senza ricostruzione, di edifici su cui sono consentiti interventi di categoria DR1 o DR2, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità dei Tessuti; f) AMP1: Ristrutturazione edilizia o Demolizione e ricostruzione senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, e con aumento una tantum di Vft fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto - con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti) - di edifici ricadenti nei tessuti T4, T6, T7, T8, T9; g) AMP2: Ampliamento, con aumento di SUL e di Vft, finalizzato al risanamento di edifici ricadenti nei Tessuti T7 e T8, secondo le prescrizioni particolari di tessuto; h) AMP3: Ampliamento di edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di categoria AMP1 e AMP2, escluso il tessuto T9, con ulteriore aumento di SUL e di Vft, finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, e fatta salva l'applicazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità



progettuale. 5. Negli interventi di categoria RC e RE1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi. 6. In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari per i Tessuti T1, T2, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi". Per gli interventi di frazionamento volti alla creazione di unità residenziali è stabilito un limite minimo di 45 mq di SUL per singola abitazione. 7. Nelle aree libere, non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, sono ammesse le seguenti categorie o tipologie d'intervento: a) NE1: Nuova edificazione su singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, e risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati, fino alla SUL e al Vft preesistenti, o secondo i criteri stabiliti per la categoria AMP3; si applica nei tessuti T1, T2, T4, T5, T10; b) NE2: Nuova edificazione, finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani nel tessuto T8. 8. Per le aree libere di pertinenza degli edifici e per quelle non pertinenziali diverse dalle aree di cui al comma 7, salvo quanto prescritto nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", le parti a verde esistenti, se di pregio botanico o architettonico, devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono essere realizzate con materiale eco-compatibile. La realizzazione di parcheggi interrati deve prevedere la contestuale sistemazione superficiale a corte, cortile, piazza o giardino e, nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T10, deve essere subordinata al parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui all'art. 24, comma 12. Modalità di attuazione 9. Gli interventi ammessi nei Tessuti, come specificati nei commi 4, 5 e 7, si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1 e RE2 sono consentiti con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR1, DR2, AMP1, AMP2, sono consentiti con modalità diretta; c) sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta: gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2, estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20%; gli interventi di categoria RE1, se con aumento di SUL, nei Tessuti T1 e T2; gli interventi che comportano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di Parcheggi non pertinenziali nel 1° Municipio. Applicazione degli istituti di perequazione 10. Agli interventi di categoria DR3, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21. 11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria RE, DR e AMP, che ecceda gli incentivi di cui all'art. 21 ridotti della metà, nonché all'intera SUL degli interventi di categoria NE1 e alla SUL privata degli interventi di categoria NE2, si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20. 12. In alternativa all'applicazione del comma 11, i soggetti attuatori possono assumere l'obbligo di demolire, anche in altro sito, una SUL pari ad almeno 2/3 di quella soggetta a contributo straordinario; in tal caso, vanno osservate le seguenti condizioni: a) la SUL demolita deve riguardare superfetazioni edilizie come definite al punto 6, lett. h), dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", ovvero interi corpi di fabbrica su cui sono consentiti, ai sensi del comma 4, interventi di categoria DR; b) le demolizioni devono essere effettuate prioritariamente nello stesso isolato e nello stesso Municipio in cui si realizzano gli interventi principali, e, nel caso di interi corpi di fabbrica, anche nei Tessuti T1, T2, T3 e T4; è vietato il trasferimento di SUL dai Tessuti T4 e T5 ai Tessuti T1, T2 e T3; c) l'area di risulta dei corpi di fabbrica demoliti deve essere sistemata ad uso pubblico, secondo le indicazioni contenute nel capitolo "Spazi aperti" dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", e secondo quanto previsto dal comma 8. 13. Al fine di realizzare il parco lineare delle Mura nel relativo ambito di programmazione strategica, il Programma integrato o il Progetto urbano di cui all'art. 64, comma 4, lett. b), possono prevedere, all'interno della fascia di rispetto di m. 50 stabilita dal DM Beni culturali del 3 giugno 1986: a) l'integrale demolizione e il trasferimento di edifici con qualsiasi destinazione di PRG, se realizzati dopo il Piano regolatore del 1883 e se privi di valore storico e architettonico; si applicano, in tal caso, gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21; b) l'acquisizione pubblica delle aree di risulta degli edifici demoliti e delle aree destinate a Servizi pubblici, mediante la cessione compensativa di cui all'art. 22, e con trasferimento della SUL di compensazione negli ambiti di compensazione di cui all'art. 18. Destinazioni d'uso 14. Nei tessuti della Città storica, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: a) Abitative; b) Commerciali, limitatamente alle "piccole" e "medie strutture di vendita"; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed



extra-alberghiere" (esclusi i motel); e) Produttive, limitatamente all'"artigianato produttivo"; f) Agricole, con esclusione degli "impianti produttivi agro-alimentari"; g) Parcheggi non pertinenziali. 15. Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nei Municipi I e XVII, il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l'ampliamento delle destinazioni a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", a condizione che occupino, prima dell'ampliamento, almeno il 70% della SUL dell'Unità edilizia. 16. Fatto salvo quanto eventualmente indicato nella "Carta per la qualità" e nella "Guida per la qualità degli interventi", le sale cinematografiche possono subire cambi di destinazione d'uso, tra quelli consentiti dalle norme di componente, a condizione che almeno il 50% della SUL preesistente venga destinato ad attività culturali (cinema, teatri, sale concerti, musei, gallerie d'arte, sale espositive, librerie anche multimediali, sale congressi, scuole di danza e musica); in caso di diffusa e perdurante dismissione delle sale cinematografiche, il Comune può promuovere, anche nelle forme del Programma integrato, di cui all'art. 14, iniziative di completa riconversione funzionale delle stesse verso le destinazioni consentite dalle norme di Tessuto. Le sale e i complessi teatrali inseriti nella Carta per la qualità, fino ad eventuale aggiornamento degli elenchi di cui all'art. 16, comma 1, lett. g), sono vincolati al mantenimento dell'attuale destinazione d'uso; sono tuttavia consentite, all'interno di essi e per una quota non eccedente il 20% della SUL, le attività di supporto agli spettacoli (pubblici esercizi, piccole strutture di vendita consone ai luoghi e alle funzioni), non vincolate all'orario delle rappresentazioni e anche con accesso autonomo dai luoghi pubblici. 17. Con successivo provvedimento, da emanare anche ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 33/1999, il Comune potrà limitare, per motivi di salvaguardia dei caratteri socio-economici, culturali e ambientali di particolari zone della Città storica e della Città consolidata, i cambiamenti di destinazione d'uso o l'insediamento di specifiche attività interne alle destinazioni d'uso di cui all'art. 6, con particolare riguardo agli esercizi commerciali, all'"artigianato produttivo", all'"artigianato di servizio", ai "pubblici esercizi"; con lo stesso provvedimento, il Comune potrà individuare le destinazioni d'uso esistenti di cui incentivare la delocalizzazione o le destinazioni d'uso qualificanti da promuovere, anche avvalendosi del Programma integrato di cui all'art. 14, comma 3), lett. a). Art. 29. Tessuti di espansione ottonecentesca ad isolato (T4) 1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato i tessuti intensivi di espansione post-unitaria ad isolati regolari prevalentemente residenziali, interni ed esterni alle Mura Aureliane, realizzati in genere sulla base di impianti urbani pianificati nei Piani regolatori del 1883 e 1909. 2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definite nell'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3, NE1, come definiti nell'art. 25, commi 4, 5 e 7. 3. Per gli interventi di categoria RE2, DR2, AMP1, AMP3, i volumi dei corpi di fabbrica demoliti possono essere recuperati attraverso: - interventi di sopraelevazione e aggiunta laterale, o nuova sagoma; nel primo caso, i nuovi volumi dovranno configurarsi come coronamenti architettonicamente coerenti con l'edificio esistente di altezza non superiore a m. 4 e la loro linea di colmo dovrà essere interna ad un inviluppo della sagoma definito da una inclinata di 45° a partire dalla linea di gronda esistente; - la copertura parziale o totale di corti e cortili interni, se non architettonicamente strutturati, ad un'altezza non superiore a quella del piano-terra, attrezzando la superficie di calpestio a tetto-giardino. 4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 21, comma 11, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq e le destinazioni Agricole; b) la destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I; eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale; c) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra. INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) 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. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri"; - 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 territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri"; - 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)"; - Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - art. 23 co. 1 - art. 36 quater co. 1 ter L.R. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - "Inviluppo dei beni paesaggistici" e "Aree urbanizzate". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto



della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni, ma si fa presente che, seppur l'immobile non è vincolato ricade all'interno del centro storico della città e pertanto il fabbricato è soggetto ad autorizzazione della Soprintendenza per qualsiasi intervento esterno.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1

Il fabbricato oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, più precisamente all'interno del Municipio XIII - quartiere Aurelio -. Si tratta di un complesso immobiliare - definito catastalmente come D8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni - con la funzione di Villa per ricevimenti ed eventi, circondata da un ampio giardino - parte lastricato, parte a verde - con doppia fontana - di cui una a bordo sfioro - ed un grande parcheggio. La zona in cui sorge è situata alle porte della città, sulla Via Aurelia in stretta vicinanza con l'uscita verso il G.R.A. e risulta prevalentemente residenziale. Il fabbricato in esame è costituito da un corpo di fabbrica principale ed alcuni fabbricati pertinenziali con accesso indipendente. L'immobile principale ha tutte le caratteristiche di una Villa di pregio, i cui ambienti sono stati realizzati ai fini di poter ospitare degli eventi e pertanto si sviluppa come segue: al piano terra: - un ampio ingresso che conduce, alle "sale" grandi e a quelle piccole, due delle quali attualmente utilizzate come ufficio; - servizi igienici; - cucina, organizzata con un susseguirsi di diversi ambienti; completa il piano un grande giardino privato, caratterizzato dalle suddette fontane e di alcuni locali indipendenti: - il forno a legna; - il locale caldaia - un ufficio con accesso indipendente, localizzato sul versante EST. All'interno del giardino è presente anche un ulteriore fabbricato all'interno del quale è stato inserito un magazzino e dei servizi igienici. Tale unità immobiliare, seppur localizzata all'interno del giardino della medesima proprietà, risulta accatastata separatamente e pertanto viene esaminata in separata sede - vedi bene 3 -. Al piano interrato della villa (raggiungibile sia da scala interna, che esterna e da rampa carrabile), sono presenti: - laboratori; - spogliatoi; - servizi igienici; - locale tecnico indipendente - sottopiscina -; - ufficio - attualmente utilizzato ad appartamento -. Al piano primo sono presenti: - un'abitazione, che seppur raggiungibile attraversando il giardino, ha un accesso indipendente da scala esterna e risulta accatastata autonomamente e pertanto viene esaminata separatamente - vedi bene 4 -; - una sala hobby direttamente connessa ad una delle sale del piano terra, attualmente utilizzata come "ufficio"; - un ambiente ad uso ufficio - con ingresso indipendente da scala autonoma situata adiacentemente all'ingresso principale della villa -, che attualmente viene utilizzato come residenza. La superficie complessiva dell'immobile (bene 2 + bene 3 + bene 4) risulta pari a mq 1230 circa, a cui si aggiungono mq 1854 circa di giardino e mq 20.5 di terrazzo al piano primo. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito dei diversi sopralluoghi effettuati in loco - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 415, Part. 2280, Sub. 503, Zc. 6, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 16 e lo individua all'interno del "Sistema Insediativo - Città Consolidata", all'interno dei "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3" - vedi allegati. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi



integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale - cioè non rientranti nella definizione tipomorfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa -, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto



fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) 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. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - 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 - "ambiti di interesse archeologico già individuati"; "aree urbanizzate del PTPR"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - art. 23 co. 1 - art. 36 quater co. 1 ter L.R. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - "Inviluppo dei beni paesaggistici" e "Aree urbanizzate". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T

Il bene in oggetto è un fabbricato indipendente a destinazione magazzino comprendente dei servizi igienici destinati ai fruitori del complesso immobiliare di cui fa parte. Infatti, l'immobile, ricade all'interno di un ampio giardino - con doppia fontana e parcheggio - di pertinenza di una villa per eventi, anch'essa oggetto della medesima procedura -



vedi bene 2 - ed è situato nel comune di Roma, più precisamente all'interno del Municipio XIII - quartiere Aurelia -. La zona in cui sorge è situata alle porte della città, sulla Via Aurelia in stretta vicinanza con l'uscita verso il G.R.A. e risulta prevalentemente residenziale. Il fabbricato in esame, come precedentemente è composto da un magazzino soppalcato - attualmente utilizzato come bar per eventi e da una porzione totalmente indipendente destinata a servizi igienici. La superficie complessiva dello stesso risulta pari a mq 55 circa. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito dei diversi sopralluoghi effettuati in loco - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 415, Part. 2280, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi quanto già esplicitato nel medesimo paragrafo relativo al "bene 2".

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1

Il bene in oggetto riguarda una porzione di fabbricato, sita al piano primo di una villa per eventi - vedi bene 2- con destinazione d'uso residenziale. Lo stesso è situato nel comune di Roma, più precisamente all'interno del Municipio XIII - quartiere Aurelia -, in una zona prettamente residenziale, nelle immediate vicinanze del G.R.A.. L'immobile qui esaminato è raggiungibile attraversando il giardino di pertinenza della villa sopracitata, mediante scala esterna e ingresso indipendente. Internamente si compone come segue: - soggiorno con angolo cottura; - disimpegno; - bagno; - cameretta/studio; - camera; per una superficie interna netta di circa 55 mq. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito dei diversi sopralluoghi effettuati in loco - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 415, Part. 2280, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per il paragrafo in esame si rimanda al bene 2, al medesimo paragrafo.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1090/2019 DEL R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale

Ubicazione:	Roma (RM) - VIA LUCIANO MANARA nn. 28 e 29A, PIAZZA DI S.COSIMATO nn. 40A,41,42 e 42A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 497, Part. 644, Sub. 504, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	189,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo, risulta in ottime condizioni manutentive. I locali visionati non riportano tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi. Gli infissi esterni sono caratterizzati da vetrate di ampie dimensioni, incorniciate da infissi di materiale metallico. Gli ambienti interni risultano ben mantenuti, con finiture in parte presumibilmente d'epoca restaurate ed in parte di nuova fattura, sia nei pavimenti che nei soffitti, mentre le pareti - al netto dei laboratori e dei bagni che risultano piastrellati - sono rifiniti ad intonaco civile tinteggiato. Si evince che l'attività è stata esercitata fino a tempi recenti.		
Descrizione:	Il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, più precisamente all'interno del centro storico e precisamente nel Municipio I - storico quartiere Trastevere -. Si tratta di un fabbricato - composto da diverse unità a destinazione di tipo prevalentemente residenziale, che si sviluppa su 4 piani fuori terra, di cui il piano terra dedicato completamente a servizi commerciali - localizzato tra via Luciano Manara e Piazza di S. Cosimato. La zona risulta prevalentemente residenziale, ma estremamente ricca di attività commerciali e servizi primari e secondari facilmente raggiungibili. Il fabbricato ha una forma pressoché trapezoidale, con una struttura in muratura portante ed è sormontato da una copertura a falda inclinata. Il bene oggetto della procedura è un immobile a destinazione commerciale - ristorante -, localizzato al piano terra dell'edificio e ne occupa un intero lato corto dello stesso, avendo affaccio diretto sia sulla Piazza di S. Cosimato che Via Luciano Manara. L'attuale estensione dell'attività commerciale deriva dal progressivo accorpamento di unità immobiliari diverse. Alcune di queste sono estranee alla procedura, pur presentando allo stato attuale delle comunicazioni con quelle oggetto di pignoramento. Oggetto di vendita è pertanto un immobile, di cui la maggior quota con un accesso frontale e tre accessi laterali da Piazza San Cosimato e due accessi da via Luciano Manara, e la minor quota con un unico accesso da via Luciano Manara. Le due quote parti non sono tra di loro direttamente comunicanti. L'immobile qui esaminato è identificato catastalmente al F.497, P.644 e S.504 e si compone di: maggior quota: - n.3 sale adibite alla vendita; - n.1 cucina/laboratorio; - n.1 wc; - n.1 sopralco collegato con scala a chioccola; minor quota: - n.2 laboratori (di cui uno adibito attualmente a spogliatoio) in porzione di immobile indipendente con accesso al civ. 28/A. Il tutto per una superficie interna netta di circa mq 153. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 19/04/2021 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Villa

Ubicazione:	Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: S1-T-1, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 415, Part. 2280, Sub. 503, Zc. 6, Categoria D8	Superficie	1556,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo, risulta in ottime condizioni. Le qualità delle finiture e lo stato manutentivo delle stesse presentano un livello coerente all'utilizzo della villa quale location di eventi e festeggiamenti. La villa si estende su di un ampio lotto di pertinenza, sviluppandosi longitudinalmente al centro dello stesso, tra l'area destinata a parcheggio e l'area retrostante a giardino, caratterizzata dalla presenza di due fontane e di diverse essenze arboree. I locali - sia internamente che esternamente - non riportano tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi. Gli infissi esterni sono caratterizzati da vetrature di ampie dimensioni, incorniciate da infissi di materiali diversi - principalmente in legno e alluminio; quelli prospicienti la zona parcheggio risultano schermati da scuri in legno. Gli ambienti interni, in condizioni ottimali, hanno pavimenti rifiniti in piastrelle in ceramica di dimensioni 30 x 30 in tutte le sale e/o uffici ed in piastrelle ceramiche nei locali destinati a servizi, cucina e laboratori. I soffitti sono in parte con struttura lignea a vista, in parte rivestiti con materiale ligneo ed in parte ad intonaco civile tintecciato. Le pareti, nelle sale e negli uffici sono rifinite ad intonaco civile tintecciato, al netto della sala che affaccia verso le fontane che presenta porzioni rivestite con boiserie lignee. Gli ambienti destinati a cucina, laboratori o servizi sono invece rivestiti con piastrelle ceramiche. Esternamente le pareti sono trattate ad intonaco civile tintecciato e il fabbricato risulta sormontato da una copertura a falde inclinate rivestita in coppi. Il giardino è ricoperto per la metà circa della sua superficie da vegetazione, caratterizzata anche dalla presenza di diverse essenze arboree ben curate, tra cui alberi ed arbusti e, in parte da camminamenti e aree lastricate. La restante parte risulta asfaltata e dedicata al parcheggio delle automobili, nonché al passaggio di autovetture di servizio.		
Descrizione:	Il fabbricato oggetto della presente procedura è situato nel comune di Roma, più precisamente all'interno del Municipio XIII - quartiere Aurelio -. Si tratta di un complesso immobiliare - definito catastalmente come D8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni - con la funzione di Villa per ricevimenti ed eventi, circondata da un ampio giardino - parte lastricata, parte a verde - con doppia fontana - di cui una a bordo sfioro - ed un grande parcheggio. La zona in cui sorge è situata alle porte della città, sulla Via Aurelia in stretta vicinanza con l'uscita verso il G.R.A. e risulta prevalentemente residenziale. Il fabbricato in esame è costituito da un corpo di fabbrica principale ed alcuni fabbricati pertinenziali con accesso indipendente. L'immobile principale ha tutte le caratteristiche di una Villa di pregio, i cui ambienti sono stati realizzati ai fini di poter ospitare degli eventi e pertanto si sviluppa come segue: al piano terra: - un ampio ingresso che conduce, alle "sale" grandi e a quelle piccole, due delle quali attualmente utilizzate come ufficio; - servizi igienici; - cucina, organizzata con un susseguirsi di diversi ambienti; completa il piano un grande giardino privato, caratterizzato dalle suddette fontane e di alcuni locali indipendenti: - il forno a legna; - il locale caldaia - un ufficio con accesso indipendente, localizzato sul versante EST. All'interno del giardino è presente anche un ulteriore fabbricato all'interno del quale è stato inserito un magazzino e dei servizi igienici. Tale unità immobiliare, seppur localizzata all'interno del giardino della medesima proprietà, risulta accatastata separatamente e pertanto viene esaminata in separata sede - vedi bene 3 -. Al piano interrato della villa (raggiungibile sia da scala interna, che esterna e da rampa carrabile), sono presenti: - laboratori; - spogliatoi; - servizi igienici; - locale tecnico indipendente - sottopiscina -; - ufficio - attualmente utilizzato ad appartamento -. Al piano primo sono presenti: - un'abitazione, che seppur raggiungibile attraversando il giardino, ha un accesso indipendente da scala esterna e risulta accatastata autonomamente e pertanto viene esaminata separatamente - vedi bene 4 -; - una sala hobby direttamente connessa ad una delle sale del piano terra, attualmente utilizzata come "ufficio"; - un ambiente ad uso ufficio - con ingresso indipendente da scala autonoma situata adiacentemente all'ingresso principale della villa -, che attualmente viene utilizzato come residenza. La superficie complessiva dell'immobile (bene 2 + bene 3 + bene 4) risulta pari a mq 1230 circa, a cui si aggiungono mq 1854 circa di giardino e mq 20.5 di terrazzo al piano primo. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito dei diversi sopralluoghi effettuati in loco - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 3 - Magazzino

Ubicazione:	Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: T, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 415, Part. 2280, Sub. 2, Zc. 6,	Superficie	64,50 mq

	Categoria C2		
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo, ricade all'interno del giardino di pertinenza di una villa per eventi - vedi bene 2 -, della quale il fabbricato stesso è parte integrante e risulta in ottime condizioni manutentive. I locali - sia internamente che esternamente - non riportano tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi. Esternamente le pareti sono trattate ad intonaco civile tintecciato e il fabbricato risulta sormontato da una copertura a falde inclinate rivestita in coppi. Gli ambienti interni, in condizioni ottimali, hanno pavimenti rifiniti in piastrelle ceramiche di dimensioni 30 x 30, mentre i soffitti sono trattati ad intonaco civile tintecciato. Metà dell'area interna del fabbricato è destinata a servizi igienici dedicati all'attività destinata agli eventi, mentre l'altra a magazzino - dove al momento è stato allestito un bar - entrambi gli ambienti risultano nel loro complesso ben mantenuti e non necessitano di interventi.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è un fabbricato indipendente a destinazione magazzino comprendente dei servizi igienici destinati ai fruitori del complesso immobiliare di cui fa parte. Infatti, l'immobile, ricade all'interno di un ampio giardino - con doppia fontana e parcheggio - di pertinenza di una villa per eventi, anch'essa oggetto della medesima procedura - vedi bene 2 - ed è situato nel comune di Roma, più precisamente all'interno del Municipio XIII - quartiere Aurelia -. La zona in cui sorge è situata alle porte della città, sulla Via Aurelia in stretta vicinanza con l'uscita verso il G.R.A. e risulta prevalentemente residenziale. Il fabbricato in esame, come precedentemente è composto da un magazzino soppalcato - attualmente utilizzato come bar per eventi e da una porzione totalmente indipendente destinata a servizi igienici. La superficie complessiva dello stesso risulta pari a mq 55 circa. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito dei diversi sopralluoghi effettuati in loco - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 4 - Appartamento

Ubicazione:	Roma (RM) - VIA LICIO GIORGIERI n. 55 piano: 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 415, Part. 2280, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	65,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato in sede di sopralluogo, ricade all'interno del giardino di pertinenza di una villa per eventi - vedi bene 2 -, della quale il fabbricato stesso ne è parte integrante e risulta in ottime condizioni manutentive. L'appartamento in esame, situato al piano 1 e raggiungibile mediante scala esterna ed ingresso indipendente, sia internamente che esternamente, non riporta tracce di degrado a livello strutturale, nonché a livello di finiture ed infissi. Esternamente le pareti sono trattate ad intonaco civile tintecciato e, come il resto del fabbricato risulta sormontato da una copertura a falde inclinate rivestita in coppi. Gli ambienti interni, in condizioni ottimali, hanno pavimenti rifiniti in piastrelle di dimensioni 30 x 30 in simil cotto, mentre i soffitti sono trattati ad intonaco civile tintecciato. Sono presenti e funzionanti gli impianti di riscaldamento, idrico ed elettrico.		
Descrizione:	Il bene in oggetto riguarda una porzione di fabbricato, sita al piano primo di una villa per eventi - vedi bene 2 - con destinazione d'uso residenziale. Lo stesso è situato nel comune di Roma, più precisamente all'interno del Municipio XIII - quartiere Aurelia -, in una zona prettamente residenziale, nelle immediate vicinanze del G.R.A. L'immobile qui esaminato è raggiungibile attraversando il giardino di pertinenza della villa sopraccitata, mediante scala esterna e ingresso indipendente. Internamente si compone come segue: - soggiorno con angolo cottura; - disimpegno; - bagno; - cameretta/studio; - camera; per una superficie interna netta di circa 55 mq. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito dei diversi sopralluoghi effettuati in loco - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

