



REGIONE
LAZIO

COMPENDIO N. 522

ABITAZIONE

SALITA DEL GRILLO N° 10-17, PIANO 1°

ROMA

MAGAZZINO

SALITA DEL GRILLO N° 10-12, PIANO T-S1

ROMA

RAPPORTO DI STIMA



Roma, 06/10/2014



Indice

PARTE I	4
I. 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	4
I. 2. LIMITI DELL'INDAGINE	5
I. 3. ELENCO DEGLI ALLEGATI	6
I. 4. SOPRALLUOGHI	7
I. 5. UBICAZIONE	7
I. 5.1 DESCRIZIONE DEL QUARTIERE O DELLA ZONA	7
I. 5.2 INFRASTRUTTURE ED ATTREZZATURE URBANE	11
I. 5.3 CARATTERI DEL TESSUTO URBANISTICO DI CONTESTO	11
PARTE II - STIMA ABITAZIONE SITA IN SALITA DEL GRILLO N° 10-17, PIANO 1°, ROMA	13
II. 1. DESCRIZIONE DEL BENE	13
II. 1.1 CENNI STORICI	13
II. 1.2 L'EDIFICIO	13
II. 1.3 L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA	14
II. 2. STATO DI MANUTENZIONE	16
II. 3. TITOLARITA'	16
II. 4. SITUAZIONE LOCATIVA	16
II. 5. DATI CATASTALI	16
II. 6. INQUADRAMENTO URBANISTICO	17
II. 6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA	17
II. 6.2 VINCOLI CULTURALI	18
II. 6.3 NOTE SULLA LEGITTIMITA' URBANISTICA	18
II. 6.4 FUNGIBILITA' DEL BENE	19
II. 7. CALCOLO DELLE CONSISTENZE	21
II. 8. IL MERCATO IMMOBILIARE	22
II. 9.1 LE ABITAZIONI	22
II. 9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	24
II. 9.1 PROCEDIMENTO DI STIMA	24
II. 9.2 FONTI OSSERVATE E COMPARABLES	26
II. 9.3 MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) - CONTEGGI DI STIMA	41



PARTE III - STIMA MAGAZZINO SITO IN SALITA DEL GRILLO N° 10-12, PIANO T -S1, ROMA	45
III. 1. DESCRIZIONE DEL BENE	45
III. 1.1 CENNI STORICI	45
III. 1.2 L'EDIFICIO	45
III. 1.3 L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA	45
III. 2. STATO DI MANUTENZIONE	47
III. 3. TITOLARITA'	47
III. 4. SITUAZIONE LOCATIVA	48
III. 5. DATI CATASTALI	48
III. 6. INQUADRAMENTO URBANISTICO	49
III. 6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA	49
III. 6.2 VINCOLI BENI CULTURALI	49
III. 6.3 NOTE SULLA LEGITTIMITA' URBANISTICA	49
III. 6.4 FUNGIBILITA' DEL BENE	50
III. 7. CALCOLO DELLE CONSISTENZE	51
III. 8. IL MERCATO IMMOBILIARE	51
III. 9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	51
III. 9.1 PROCEDIMENTO DI STIMA	51
III. 9.2 FONTI OSSERVATE E COMPARABLES	53
III. 9.3 METODO PER COMPARAZIONE - CONTEGGI DI STIMA	54
PARTE IV - STIMA INTERO COMPENDIO	55
IV. 1. VALUTAZIONE DELL'INTERO COMPENDIO	55
IV. 2. CONCLUSIONI	56
ALLEGATI	57



PARTE I

I.1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente stima è volta alla determinazione del **Valore di Mercato al Settembre 2014** del compendio immobiliare costituito dalle due seguenti unità:

- Unità immobiliare ad uso abitazione in Roma – Salita del Grillo n. 10-17 p.1°, distinta al Catasto fabbricati di Roma al Fg. 493; p.lle 8-11; sub 5-2; cat. A/2 di proprietà della Regione Lazio;
- Unità immobiliare ad uso magazzino in Roma – Salita del Grillo n. 10-12 pp. terra e interrato, distinta al Catasto fabbricati di Roma al Fg. 493; p.lle 11-103; subb. 501-504; cat. C/2 di proprietà della Regione Lazio;

nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari si trovano alla data di redazione del rapporto.

La stima si inserisce nell'ambito della procedura operativa per l'alienazione di compendi immobiliari stabilita negli allegati A e B della Deliberazione programmatica della G.R. 27 maggio 2014 n°306 nonché delle modalità di azione dell'asta on line, da effettuarsi da parte dell'Agenzia del Demanio, conformate con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 474 del 15/07/2014.

In particolare, i compendi immobiliari interessati dalla citata procedura risultano:

Compendio n°522	Salita del Grillon°10-12	Fg. 493	p.lle 11-103	sub 501-504	cat. C2, p. T, S1
	Salita del Grillon°10-17	Fg. 493	p.lle 8-11	sub 5-2	cat. A2, p. 1°
Compendio n°523	Salita del Grillon°17	Fg. 493	p.lla 9	sub 5	cat. A10, p. T
Compendio n°750	Largo Goldoni n°47	Fg. 470	p.lla 278	sub 15	cat. A10, p. 2° int.3
Compendio n°751	Largo Goldoni n°47	Fg. 470	p.lla 278	sub 22	cat. A10, p. 4° int.11
Compendio n°752	Salita del Grillon°17	Fg. 493	p.lla 9	sub 11	cat. A2, p. 3° int.7

I beni sono identificati come "**compendio immobiliare n°522**".

Le due unità immobiliari, aventi caratteristiche e destinazione d'uso differenti, verranno stimate singolarmente nella parte II e III del presente Rapporto; nella parte IV, la somma dei valori di mercato così ottenuti verrà opportunamente corretta per tener conto della "vendita in blocco".

Per l'espletamento dell'incarico si è proceduto alla verifica dei luoghi, alle operazioni di verifica documentale disponibile, alle verifiche catastali ed urbanistiche, alle indagini di mercato immobiliare e alla raccolta di quotazioni, come meglio specificato nel prosieguo della relazione.



I. 2. LIMITI PER L'INDAGINE

La presente relazione di stima viene effettuata a seguito di visita dei luoghi e in base alla documentazione disponibile consistente in:

- *Planimetria catastale anno 1939 Salita del Grillo n° 10 – 17, piano 1°;*
- *Planimetria catastale Salita del Grillo n° 10 – 17, piano 1° del 20/06/2014;*
- *Planimetria catastale attuale Salita del Grillo n° 10 – 17, piano 1°;*
- *Visura catastale storica per immobile Salita del Grillo n° 10 – 17, piano 1°, Roma;*
- *Planimetria catastale anno 1939 Salita del Grillo n° 10 – 12, piano T – S1°;*
- *Planimetria catastale Salita del Grillo n° 10 – 12, piano T – S1° del 13/10/2006;*
- *Planimetria catastale attuale Salita del Grillo n° 10 – 12, piano T – S1°;*
- *Visura catastale storica per immobile Salita del Grillo n° 10 – 12, piano T – S1°, Roma;*
- *Ispezione ipotecaria del 4/06/2014;*
- *Visura nota di trascrizione n. 138 del 8/03/2012;*
- *Attestato di prestazione Energetica Salita del Grillo n° 10 – 17, piano 1°, Roma del 5/08/2014;*
- *Autorizzazione preliminare all'alienazione del 21/11/2003 prot. 03/3977;*
- *Nota MIBAC prot. 23397/2013;*
- *Decreto MIBAC del 21/06/2004 (Dichiarazione di interesse);*
- *Provvedimento di tutela MIBAC del 30/07/2004 prot. 4118;*
- *Inquadramento territoriale D493-8-5_11-501-058091;*
- *Relazione storico-amministrativa patrimonio ex Comunione ASL del Lazio con spec. P.Ila 8 sub 5;*
- *Scheda Censimento D493-8-5_11-501-058091;*
- *Scheda vigilanza;*
- *Rilievo planimetrico Salita del Grillo n° 10 – 17, P. 1°, Roma D493-8-5_11-501-058091;*
- *Rilievo planimetrico Salita del Grillo n° 10 – 12, P. T e P. S1° D493-8-5_11-501-058091;*
- *Planimetria dello stato dei luoghi in formato. dwg Salita del Grillo n° 10 – 17, P. 1°, Roma;*
- *Planimetria dello stato dei luoghi in formato. dwg Salita del Grillo n° 10 – 12, P. T e P. 1°, Roma;*
- *Planimetria presa foto Salita del Grillo n° 10 – 17, P. 1°, Roma D493-8-5_11-501-058091;*
- *Doc. fotografica Salita del Grillo n° 10 – 17, P. 1°, Roma D493-8-5_11-501-058091;*
- *Planimetria presa foto Salita del Grillo n° 10 – 12, P. T e P. S1° D493-8-5_11-501-058091;*
- *Doc. fotografica Salita del Grillo n° 10 – 12, P. T° e P.S1°, Roma D493-8-5_11-501-058091*
- *Certificato Destinazione Urbanistica;*
- *Denuncia Inizio Attività prot. 62742 del 16/09/2003;*



- *Dichiarazione fine lavori prot. 26144/2005 rif. D.I.A. prot.62742 del 16/09/2003;*
- *D.L. 25/06/2008 n. 112;*
- *L.R. 11/08/2008 n. 14 art. 1 c. 5 (estratto dal B.U.R.L. Del 14/08/2008)*
- *L.R. 23/12/2011 n. 20 (estratto dal B.U.R.L. Del 28/12/2011)*
- *D.P.G.R. Lazio 57/2001.*

In particolare ulteriori approfondimenti potranno essere effettuati in relazione ai seguenti aspetti:

- I dati di consistenza sono stati desunti da documentazione catastale, da elaborati grafici e schede dati metrici tratti dalla documentazione disponibile debitamente verificata in loco tramite misurazioni dirette a campione.
- Le planimetrie sono da intendersi soltanto quale ausilio per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale è stato predisposto utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.
- Non è stato eseguito alcun accertamento di carattere ambientale.
- Il giudizio estimativo esclude l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali.
- Non sono stati eseguiti accertamenti circa il diritto di proprietà, se lo stesso sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.
- Sono stati trascurati gli aspetti di carattere legale, fiscale e finanziario.
- Le quotazioni parametriche raccolte sono distintive del mercato immobiliare in esame alla data del rapporto.

I.3. ELENCO ALLEGATI

1. *Documentazione fotografica compendio;*
2. *Attestato di Prestazione Energetica P. 1°;*
3. *D.L. 25/06/2008 n. 112;*
4. *L.R. 11/08/2008 n. 14 art. 1 c. 5 (estratto dal B.U.R.L. del 14/08/2008);*
5. *Estratto di mappa catastale 1:1000;*
6. *Documentazione catastale Salita del Grillo n° 10-17, Piano 1° Roma*
 - *Planimetria catastale anno 1939 scala 1:100;*
 - *Planimetria catastale del 20/06/2014 scala 1:200;*
 - *Planimetria catastale attuale scala 1:200;*



- *Visura catastale storica per immobile;*
7. *Documentazione catastale Salita del Grillo n° 10-12, Piano T°-S1° Roma*
 - *Planimetria catastale anno 1939 scala 1:100;*
 - *Planimetria 13/10/2006 scala 1:200;*
 - *Planimetria catastale attuale scala 1:200;*
 - *Visura catastale storica per immobile;*
 8. *Certificato di Destinazione urbanistica;*
 9. *Stralcio del fg. 17-I Sistemi e Regole 1:5000 e della Carta della Qualità (Tav. G1-c) del PRG Comunale approvato con D.C.C. n°18 del 12/02/2008 con individuazione dell'immobile oggetto di stima;*
 10. *Stralcio PTPR (Tav. B – Tav. C) con individuazione del bene oggetto di stima;*
 11. *Estratti dalle NTA del PRG approvato del Comune di Roma;*
 12. *Estratti Circolare esplicativa Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione Strumenti Urbanistici n°29137 del 09/03/2012;*
 13. *Estratti Circolare esplicativa Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia n° 125148 del 23/12/2013;*
 14. *Denuncia Inizio Attività prot. 62742 del 16/09/2003;*
 15. *Dichiarazione fine lavori prot. 26144/2005 rif. D.I.A. prot.62742 del 16/09/2003;*
 16. *Rilievo planimetrico quotato dell'unità immobiliare Salita del Grillo n° 10-17, Piano 1° Roma;*
 17. *Rilievo planimetrico quotato dell'unità immobiliare Salita del Grillo n° 10-12, Piano T Roma;*
 18. *Rilievo planimetrico quotato dell'unità immobiliare Salita del Grillo n° 10-12, Piano S1° Roma;*
 19. *Quotazioni immobiliari;*
 20. *Relazione notaio La Gioia in data 23/09/2014.*

I.4. SOPRALLUOGHI

In data 15/09/2014 è stata eseguita la visita dei luoghi per l'esecuzione delle verifiche metriche degli elaborati disponibili tramite rilievi a campione, e per la raccolta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, anche eseguendo riprese fotografiche delle parti più rappresentative degli stessi.

I.5. UBICAZIONE

I.5.1 DESCRIZIONE DEL QUARTIERE O DELLA ZONA

Gli immobili oggetto di stima sono situati in Roma, nel territorio del I Municipio – Rione Monti. Si tratta del primo e più esteso rione di Roma, rivendicato dai suoi abitanti come il “più romano” di qualsiasi altro.

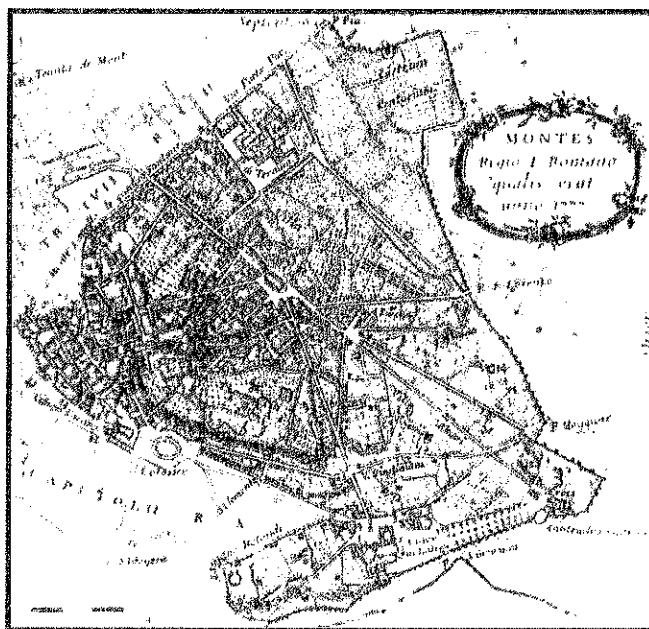


L'enorme patrimonio storico ed artistico del rione fa di Monti quasi una piccola città a sè nel cuore della più ampia cinta urbana.

In epoca romana la zona era densamente popolata: la parte alta del rione (dalle Terme di Diocleziano alla Suburra) era costituita da domus signorili, mentre nella parte bassa e pantanosa - la Suburra - vivevano i plebei, e la zona era fitta di lupanari e locande malfamate. Più giù, nella valle tra Campidoglio e Palatino, c'erano i Fori Imperiali, separati dal quartiere popolare per mezzo del grande muro in pietra gabina che ancor oggi fa da quinta architettonica al Foro di Augusto.

Nel medioevo e fino agli inizi dell'Ottocento il rione rimase essenzialmente una zona ricca di vigne e orti, poco popolata per la scarsità d'acqua e per la lontananza dal Vaticano, centro culturale di quel periodo. La zona non diventò totalmente inabitata solo grazie alla presenza delle basiliche di San Giovanni in Laterano e di Santa Maria Maggiore: il continuo afflusso di pellegrini garantiva sempre un cospicuo numero di persone sul territorio. Fu poi Papa Sisto V che con l'apertura della via oggi Merulana e allora Gregoriana e della via Felice (oggi Depretis, Quattro Fontane e Sistina) indirizzò con chiarezza il pellegrinaggio e il ritorno all'urbanizzazione del rione Monti.

Successivamente, lo sviluppo urbanistico di fine 1800 (Roma era appena diventata capitale), in particolare l'apertura delle vie Cavour e Nazionale, e i grandi sventramenti del periodo fascista, cambiarono completamente il volto del rione. Tra il 1924 e il 1936 un'ampia porzione della parte bassa del rione fu distrutta per costruire via dei Fori Imperiali (allora via dell'Impero) e portare alla luce i resti antichi.



RIONE I - MONTI CARTOGRAFIA 1977



Il rione Monti è quindi il più grande e ricco di testimonianze archeologiche di Roma: il Ludus Magnus, la palestra dei gladiatori prossima all'anfiteatro Flavio, la Domus Aurea, la dimora sfarzosa e grandiosa ideata da Rubirio per Nerone, le terme di Traiano, le nove cisterne delle Sette Sale, parte dei Fori degli imperatori Augusto e Nerva, Traiano con i suoi Mercati e tratti delle mura Serviane, di quelle Aureliane con la porta Asinaria, e ancora le terme di Tito, resti dell'acquedotto Claudio e i resti dei palazzi dei Laterani. Importanti poi le memorie medievali come il triclinio Leoniano, il battistero Lateranense, S. Stefano Rotondo, la torre dei Conti, la casa dei Cavalieri di Rodi, S. Prassede, le torri dei Capocci, ai quali si debbono aggiungere importanti complessi monumentali dalla ricchissima stratificazione storica come la basilica di S. Giovanni in Laterano, la chiesa di S. Clemente e quella di S. Martino ai Monti, la basilica di S. Maria Maggiore o il palazzo del Grillo. Nel rione Monti inoltre si ritrovano alcuni capolavori del barocco romano come le chiese di S. Andrea al Quirinale e di S. Carlino alle Quattro Fontane.

Dal punto di vista commerciale, il rione è vivace soprattutto lungo la via Nazionale; nel resto del rione continuano a sopravvivere piccoli esercizi commerciali e botteghe artigiane, oltre a locali alla moda frequentati da giovani ed artisti e disposti lungo il reticolo di vie di impianto medioevale.

Il rione Monti si contende con Trastevere la palma di rione più caratteristico della città e vi abita ancora qualche vecchio romano di umili origini; oggi vi risiedono attori ed artisti, soprattutto ai piani alti e panoramici degli edifici; diversamente dal rione di oltre Tevere, però, il nostro ha la peculiarità di contenere il patrimonio più prezioso dell'umanità commisto a scorci urbani e architetture estremamente popolari.

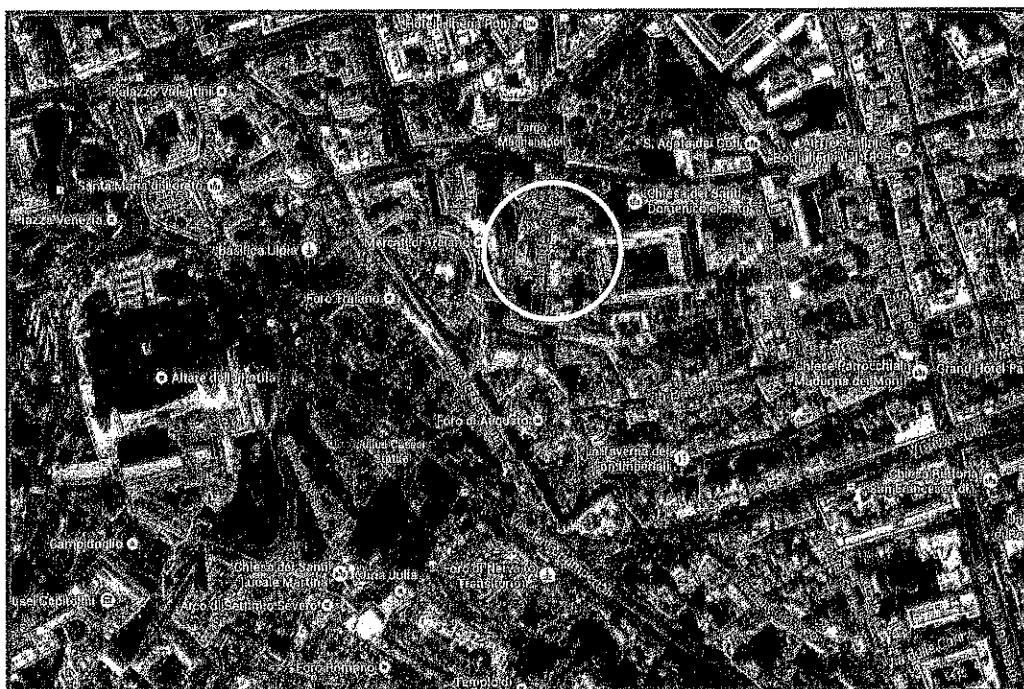
Sotto il profilo urbanistico, il rione è centralissimo; circondato da piazza del Colosseo, via dei Fori Imperiali e Piazza Venezia da una parte, e via del Quirinale, via Nazionale, Santa Maria Maggiore e piazza di San Giovanni in Laterano dall'altra.

In conclusione, gli immobili da stimare trovano ubicazione nel rione più prezioso di Roma dal punto di vista archeologico, nonché uno dei più caratteristici della vecchia Roma. Nello specifico, gli immobili sono situati nell'estremità occidentale del rione, alle spalle dell'area archeologica occupata dai Fori imperiali e dal vasto complesso edificato sotto l'imperatore Traiano, nonché nell'area in cui sono concentrati i massimi edifici medioevali, vicino al bellissimo palazzo del Grillo.

Nello specifico, la Salita del Grillo costituisce uno scorcio urbano di rara bellezza, con architetture prevalentemente cinquecentesche, quinte barocche, emergenze medioevali e squarci prospettici sui fori imperiali (foro di Traiano).



UBICAZIONE DELL'IMMOBILE - INQUADRAMENTO TERRITORIALE



UBICAZIONE DELL'IMMOBILE - INQUADRAMENTO NEL CONTESTO URBANO



I.5.2 INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE URBANE

Relativamente alla mobilità ed ai collegamenti infrastrutturali, gli immobili si trovano in zona a traffico limitato ZTL Centro storico; è servita da n. 22 linee urbane diurne e n. 12 linee urbane notturne entro un raggio di 500 mt. L'area è inoltre servita dalla linea B della Metropolitana, che attraversa il centro della città collegandone la zona sud con la zona nord-est; le fermate più vicine sono Cavour e Colosseo, situate a circa 500 mt dall'immobile oggetto di stima.

La zona sarà servita anche dalla nuova Metro C della metropolitana, che collegherà il quartiere nord-est della città (Della Vittoria) alla estrema periferia est tagliando il centro. Fori Imperiali-Colosseo diventerà il principale nodo di scambio tra le due linee C e B, creando una connessione infrastrutturale di primaria importanza per la mobilità pubblica della città.

I.5.3 CARATTERI DEL TESSUTO URBANISTICO DI CONTESTO

Gli immobili ricadono nella Città storica; il tessuto di riferimento è di origine medievale: *"tessuti e complessi di edifici di origine medievale, trasformati nel tempo a seguito di rifusioni e sostituzioni con nuove configurazioni tipo-morfologiche, nonché di ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca o moderna pre-unitaria.*

I caratteri peculiari sono:

a) una regola di disposizione degli edifici, nelle parti di impianto urbano medievale originario, caratterizzata da allineamenti lungo il filo stradale e dalla continuità delle fronti lungo una viabilità tortuosa e irregolare, esito di lenti processi di medievalizzazione delle preesistenze di epoca romana. Si distinguono i tessuti condizionati da alcuni grandi edifici speciali antichi sia nell'impianto planimetrico che nelle strutture in elevazione (Stadio di Domiziano, Teatro e portico di Pompeo, Teatro e Crypta di Balbo, portico di Ottavia, Teatro di Marcello);

c) una suddivisione fondiaria ed una maglia muraria generalmente irregolari, condizionate da una originaria parcellizzazione di passo ridotto che ha subito nel tempo processi di accorpamento nelle parti sottoposte a rifusione, sostituzione e ristrutturazione urbanistica;

d) un'edilizia minuta di modesta altezza frammista ad edifici di maggiori dimensioni, rinascimentali e barocchi, formati sia in esito ad intenzionalità progettuali di grande rilievo architettonico e urbano sia attraverso processi minori di rifusione di edifici contigui che hanno anche occupato e talvolta intasato le ampie corti derivate dalla suddivisione fondiaria medievale, così come gli orti e i giardini degli antichi monasteri presenti, riducendoli a spazi tendenzialmente residuali;



g) la persistenza di tipi edilizi seriali appartenenti alla famiglia delle case a schiera, da salvaguardare e valorizzare, e la prevalenza di quelli appartenenti alle famiglie delle case d'affitto preunitarie di rifusione e di nuovo impianto, dei palazzetti e dei palazzi".¹

¹ (estratti dalla Guida per la qualità degli interventi elaborato G2 - PRG Comunale)



PARTE II

STIMA ABITAZIONE SITA IN SALITA DEL GRILLO N° 10-17, PIANO PRIMO, ROMA

II.1. DESCRIZIONE DEL BENE

II.1.1 CENNI STORICI

L'immobile oggetto di stima è sito nella Salita del Grillo, strada che collega piazza del Grillo a largo Angelicum e prende il nome dall'omonimo palazzo con torre della famiglia del Grillo.

Il fianco sinistro della via, che corrisponde all'antico "Clivus Ursi", conserva un edificio con bella cortina in tufelli, databile alla seconda metà del secolo XIII, che faceva parte del cosiddetto "Castello Caetani", nel quale furono incluse anche la Torre delle Milizie e la Torre del Grillo. L'edificio, situato sopra i Mercati Traianei, fa parte di un complesso oggi sede dell'Ordinariato Militare per l'Italia, ovvero una Chiesa particolare equiparata ad una diocesi che garantisce l'assistenza spirituale ai militari delle Forze Armate italiane. Accanto a quest'edificio si possono notare, all'interno del complesso dei Mercati Traianei, i resti di un'insula romana con ambienti adibiti sia ad abitazioni sia a "tabernae".

Il fianco destro della via inizia con il seicentesco Palazzo del Grillo, prosegue con una serie di fabbricati cinquecenteschi tutti posti in aderenza e allineati lungo il filo stradale ad esclusione dell'ultimo ad angolo con Largo Angelicum; alla fine della via si apre il Largo Angelicum ove sorge la chiesa dei SS. Domenico e Sisto progettata da Giacomo Della Porta.

Tutti gli edifici individuati con i civici da 9 a 21 vengono assimilati al palazzo "Venier" (civ. 17) e trattati come un unico complesso edilizio. Nel 1886 nelle cantine di questo complesso furono rinvenuti resti di antiche mura romane, costituiti da due grossi muraglioni in opera quadrata, cui si sovrapponevano le fondazioni dell'antica chiesa di San Salvatore in Militis (1192).

II.1.2 L'EDIFICIO

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa all'interno di due fabbricati individuati con i civici 8-9 e 10 della Salita del Grillo. I due edifici, risalenti al 1500, sono posti in aderenza ad altri fabbricati coevi allineati lungo il fronte stradale e costituiscono con essi il complesso edilizio individuato come "Palazzo Venier", dichiarato tutto di importante interesse culturale dal MiBAC (civici 9, 10, 12, 13, 14, 17, 21).



I due edifici hanno rispettivamente quattro e tre piani fuori terra, sono rivestiti esternamente in intonaco liscio e presentano marcapiani semplici. L'edificio al civico 10 ha il portale su strada incorniciato in pietra ed è coronato da un cornicione modanato.

Dal punto di vista tipologico è importante dire che i fabbricati sono del tipo edilizio della casa a schiera e delle case d'affitto di rifusione e sono altresì in aderenza con il palazzo al civico 17 "Palazzo Venier". Orizzontalmente i fabbricati sono tutti interconnessi attraverso il collegamento delle zone comuni condominiali.

II.1.3 L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

La descrizione di seguito riportata fa riferimento al sopralluogo effettuato in data 15/09/2014.

L'unità immobiliare da stimare ha destinazione residenziale ed è ubicata al piano primo; presenta due accessi: uno dal civico 10 di Salita del Grillo ed uno dalla scala B del civico 17. È costituita da due porzioni comunicanti poste rispettivamente all'interno del fabbricato al civico 10 la prima e all'interno del fabbricato al civico 8-9 la seconda, insiste pertanto su due diverse particelle catastali (p.lla 8 e p.lla 11).

L'unità immobiliare è composta da 11 vani principali, oltre disimpegni, accessori ed un giardino; prospetta sulla Salita del Grillo a ovest, con 10 finestre, mentre le restanti finestre si aprono sul giardino retrostante a est e su chiostrine interne. L'unità immobiliare è luminosa.

L'altezza dei vani principali è variabile da un minimo di mt 3,60 ad un massimo di mt 4,00.

Completa l'unità immobiliare un giardino interno di circa 130 mq posto sul lato ad est e distribuito su più livelli. Sul giardino si apre un vano coperto, chiuso solo su tre lati, e contiguo ad un altro vano chiuso con funzione di locale tecnico.

Le porte di accesso all'unità immobiliare sono complessivamente tre: le due verso la scala di accesso del civico 10 sono di legno tamburato; la porta che apre sulla scala del civico 17 è blindata.

Le finiture dell'alloggio sono le seguenti: il pavimento della maggior parte dei vani è in mattonelle di graniglia cm 20x20, quasi sempre con decori perimetrali o centrali; una stanza conserva la pavimentazione in pastine di cemento esagonali bicrome; i servizi sono pavimentati e rivestiti con monocotture di livello medio. Tutti gli ambienti sono finiti ad intonaco liscio e in quasi tutti i vani sono stati scoperti gli archivolti dei vani di passaggio, sia quelli tamponati che quelli ancora passanti. I solai



sono in legno ad eccezione degli ambienti di servizio, della stanza all'estremità nord dell'alloggio e di un vano centrale coperto con volta a padiglione. Le porte interne sono tamburate e di qualità mediocre. Le finestre sono in legno con doppio vetro di tipo ordinario; le persiane esterne sono in legno scuro di colore marrone.

Le lampade sono prevalentemente del tipo a parete di qualità discreta.

L'unità immobiliare possiede due bagni privi di doccia o vasca e un antibagno, tutti areati naturalmente. I sanitari sono di tipo ordinario.

La dotazione impiantistica dell'immobile è la seguente:

- impianto idrico sanitario;
- impianto elettrico e impianto di illuminazione di emergenza con QE posto in posizione baricentrica e linee Luce e FM adeguatamente separate;
- impianto fonia e dati;
- impianto di condizionamento e riscaldamento; l'impianto è costituito da fan coils poggiati a pavimento per il condizionamento estivo e invernale ed è alimentato da gruppo frigorifero posto nel locale tecnico sul giardino. Lo stesso gruppo frigo serve un'UTA per il ricambio d'aria nelle stanze posta nel giardino esterno; la distribuzione dell'aria avviene attraverso tubazioni in acciaio a vista. Non esiste impianto di ripresa d'aria;
- impianto allarme e antintrusione di tipo volumetrico;
- impianto citofonico;
- impianto di produzione di acqua calda sanitaria mediante caldaia esterna alimentata a gas metano.

La prestazione energetica globale dell'immobile è pari a 135.1 Kwh/m2 anno (APE redatto in data 5 agosto 2014 per edifici residenziali); l'immobile risulta in classe G.

Il presente capitolo fa riferimento ai seguenti allegati:

- *Documentazione fotografica (Allegato 1);*
- *Attestato di Prestazione Energetica (Allegato 2).*



II.2 STATO DI MANUTENZIONE

L'unità immobiliare è complessivamente in **buono** stato; il livello manutentivo delle componenti strutturali, architettoniche e delle finiture è più che discreto; solo gli infissi interni (porte e finestre) necessitano di ordinaria manutenzione.

Lo stato manutentivo delle parti comuni del fabbricato e della facciata su strada è discreto.

Per quanto riguarda gli impianti, dal punto di vista manutentivo essi appaiono complessivamente in buono stato; ad un esame a vista sembrano necessitare di manutenzione ordinaria l'impianto idrico-sanitario e l'impianto di illuminazione di emergenza. Relativamente all'impianto citofonico va segnalato che la pulsantiera interna è da sostituire.

Non è disponibile documentazione certificante la conformità degli impianti al momento della redazione della stima.

II.3 TITOLARITA'

La proprietà dell'unità immobiliare da stimare è della Regione Lazio (proprietà per 1/1) in forza di Decreto Legge 25/06/2008 n. 112 e s.m.i.

Il bene, già trasferito al patrimonio delle aziende unità sanitarie e aziende ospedaliere del Lazio ai sensi degli articoli 23 e 24 della L.R. 16 giugno 1994 n. 18 e successive modifiche, è stato trasferito in proprietà alla Regione secondo quanto disposto dalla L.R. 11 agosto 2008 n. 14, art. 1 comma 5.

Il presente capitolo fa riferimento ai seguenti allegati:

- D.L. 25/06/2008 n. 112 (Allegato 3);
- L.R. 11/08/2008 n. 14 art. 1 c. 5 (estratto dal B.U.R.L. del 14/08/2008) (Allegato 4).

II.4 SITUAZIONE LOCATIVA

L'unità immobiliare oggetto di stima all'atto del sopralluogo è risultata libera.

II.5 DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta così catastalmente censita presso l'Agenzia delle Entrate di Roma:



CATASTO TERRENI

Sezione	Foglio	Part.	Qualità	Consistenza
A	493	8	Ente Urbano	
A	493	11	Ente Urbano	

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
493	8 11	5 2	1		A/2	3	13,5 vani	Euro 4.706,21
Intestati								
1.	Regione Lazio (RM)							

La planimetria catastale in atti risulta conforme allo stato dei luoghi.

Il presente capitolo fa riferimento ai seguenti allegati:

- Estratto di mappa catastale 1:1000 (Allegato 5);
- Documentazione catastale Salita del Grillo n° 10 – 17, Piano 1°, Roma (Allegato 6):
 - Copia della Planimetria catastale anno 1939 scala 1:100;
 - Copia della Planimetria catastale del 20/06/2014 scala 1:200;
 - Copia della planimetria catastale attuale scala 1:200;
 - Visura catastale storica per immobile.

II.6 INQUADRAMENTO URBANISTICO

II.6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

In base agli strumenti vigenti comunali e regionali, l'immobile in esame ricade in area così definita:

- PRG del Comune di Roma approvato con D.C.C. n°18 del 12/02/2008:

Sistemi e Regole 1:5000:

Città storica, tessuto T1 – tessuti di origine medievale;

Carta per la Qualità:

Preesistenze archeologico-monumentali – preesistenze visibili certe da perimetrare.



- PTPR Lazio adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21

dicembre 2007:

Sistemi ed ambiti del Paesaggio (tav. A) :

Sistema del Paesaggio insediativo – Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto di 150 mt

Beni paesaggistici (tav. B):

Insedimenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di m. 150
(Bene paesaggistico ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett.c D.Lgs 42/2004)

Beni del patrimonio culturale (tav. C):

Beni della lista del patrimonio mondiale dell'Unesco

II.6.2 VINCOLI BENI CULTURALI

L'immobile è sottoposto a tutela diretta del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi del D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004, in forza del D.M. 21/06/2004, con cui è stato dichiarato l'interesse particolarmente importante dell'intero complesso denominato "Palazzo Venier", distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 493, p.lle 8, 9, 10, 11, 103 e corrispondente ai civici 9-10-12-13-14-17-21 di Salita del Grillo in Roma.

II.6.3 NOTE SULLA LEGITTIMITA' URBANISTICA

Il presente paragrafo fa riferimento a quanto riportato nella due diligence del notaio Luigi La Gioia in data 23/09/2014 e a quanto accertato nel corso del sopralluogo effettuato.

In quanto parte di fabbricato storico, costruito in epoca antecedente all'introduzione dell'obbligo di titolo autorizzativo, si riconosce originariamente legittimante per l'immobile la planimetria catastale di impianto del 1939; per la destinazione originaria si fa altresì riferimento al primo dato catastale.

Dall'esame della visura storica per immobile depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, risulta che l'unità immobiliare ha subito nel tempo le seguenti trasformazioni:

1° accatastamento: Derivante da: **Impianto meccanografico 1987**

Indirizzo: Salita del Grillo 10B, piano 1

Fg. 493 p.lle 8-11 sub. 5-2; cat. A2; 13,5 vani

planimetria associata: 1939



Variazione: derivante da: **diversa distribuzione degli spazi interni del 20/06/2014 n. 71818.1/2014**

Indirizzo: Salita del Grillo 10B, piano 1

Fg. 493 p.lla 8-11 sub. 5-2; cat. A2; 13,5 vani

planimetria associata: **20/06/2014**

Variazione: derivante da: **diversa distribuzione degli spazi interni del 23/09/2014 n. 115674.1/2014**

Indirizzo: Salita del Grillo n.10 n. 17, piano 1

Fg. 493 p.lla 8-11 subb. 5-2; cat. A2; 13,5 vani

planimetria associata: **ultima in atti**

Relativamente alla sussistenza di titoli autorizzativi urbanistici per le intervenute modifiche edilizie nell'immobile, in base alla documentazione disponibile risulta presentata presso il Municipio I di Roma Capitale Denuncia di Inizio Attività prot. n. 62742 del 16 settembre 2003, completa di Comunicazione di fine lavori e collaudo prot.26044 del 11/04/2005. La D.I.A. è corredata di autorizzazione del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali prot.A5581 del 09/09/2003.

Il Notaio conclude, nella propria due diligence, che *"seppur in presenza di regolare D.I.A. munita del prescritto Nulla Osta della Soprintendenza per eventuali ulteriori modificazioni che venissero riscontrate fra stato dei luoghi rilevabili dalle planimetrie catastali ... 1938 ... e le risultanze delle planimetrie allegare alla menzionata D.I.A. ..."* è imprescindibile e, quindi, assolutamente necessario evidenziare nel Bando il richiamo alle norme per cui il futuro assegnatario dell'immobile in argomento avrebbe diritto di essere rimesso nei termini per la presentazione di sanatoria edilizia.

Il presente capitolo fa riferimento ai seguenti allegati:

- *Relazione Notaio La Gioia in data 23/09/2014 (Allegato 20).*

II.6.4 FUNGIBILITA' DEL BENE

In relazione alla fungibilità del bene giova ricordare che l'edificio di cui fa parte l'unità da stimare appartiene alla Città storica, Tessuto insediativo T1, ed è sottoposto a vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.



Secondo il PRG comunale vigente, art. 26 delle NTA, nel tessuto T1 sono ammessi i seguenti interventi, come definiti all'art. 9 delle NTA e all'art. 2 della Circolare esplicativa Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione Strumenti Urbanistici n°19137 del 09/03/2012 e fatta salva la compatibilità con le prescrizioni degli strumenti urbanistici regionali e degli enti di tutela:

- MO (Manutenzione Ordinaria); MS (Manutenzione Straordinaria); RC (Restauro e Risanamento conservativo);
- oltre a RE1 (Ristrutturazione edilizia leggera); come definita dall'art. 25, commi 4 e 5 delle NTA.

Il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.

Ai sensi dell'art. 3 lett b) della Circolare esplicativa Roma Capitale – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia n° 125148 del 23/12/2013 rientrano nella categoria RE1 i cambi di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria generale se non connessi ad intervento di ristrutturazione edilizia pesante. Nel caso di specie la categoria generale è quella "residenziale" che comprende le seguenti destinazioni:

- abitazioni singole;
- abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani).

L'esecuzione di tutti gli interventi sopra descritti resta comunque subordinata alla compatibilità con il PTPR e con i vincoli specifici di tutela gravanti sull'immobile e autorizzabili previo ottenimento dei necessari preventivi nulla osta.

Per una più ampia disamina delle possibilità di trasformazione e di utilizzo del bene, si rimanda alle NTA e alla Carta per la Qualità del PRG comunale vigente, che si allegano alla presente (estratti).

Il presente capitolo fa riferimento ai seguenti allegati:

- *Certificato di destinazione urbanistica (Allegato 8);*
- *Stralcio del fg. 17-I Sistemi e Regole 1:5000 e della Carta per la Qualità (tav. G1 c) del PRG Comunale approvato con D.C.C. n°18 del 12/02/2008 con individuazione dell'immobile oggetto di stima (Allegato 9);*
- *Stralcio PTPR (Tav. B – Tav. C) con individuazione del bene oggetto di stima (Allegato 10);*



- Estratti dalle NTA del PRG approvato del Comune di Roma (Allegato 11);
- Estratti Circolare esplicativa Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione Strumenti Urbanistici n°19137 del 09/03/2012 (Allegato 12);
- Estratti Circolare esplicativa Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia n° 125148 del 23/12/2013 (Allegato 13);
- D.I.A. prot.62742 del 16/09/200 (Allegato 14);
- Dichiarazione fine lavori prot. 26144/2005 rif. D.I.A. prot.62742 del 16/09/200 (Allegato 15).

II.7 CALCOLO DELLE CONSISTENZE

Tenuto conto dello specifico incarico teso all'identificazione del **Valore di Mercato** dell'immobile, la determinazione delle consistenze ha seguito i criteri in appresso accennati.

In accordo alla letteratura tecnica e alla prassi degli operatori del mercato immobiliare, viene utilizzato, come misura della consistenza dell'immobile, il metro quadro commerciale.

La **Superficie Commerciale (S_c)** è definita come *una misura virtuale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, le quali entrano nella superficie commerciale in ragione dei rapporti mercantili (rapporto tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale) noti nella pratica degli affari immobiliari.*

La superficie commerciale comprende, oltre alla superficie coperta calpestabile, al lordo delle murature interne e perimetrali, anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, ponderate mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti.

Ai fini del calcolo di consistenza, si è tenuto conto di quanto stabilito nell'allegato C del D.P.R. 138/1998. Nel caso di specie, ove le murature perimetrali e interne posseggono spessore effettivo superiore a cm 50, è stato assunto lo spessore virtuale di cm 50.

Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e alla metodologia riconosciuta a livello europeo, il criterio di misura delle superfici adottato è la Superficie Esterna Lorda (S_L), definita come l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra comprensiva dei muri perimetrali liberi (*Italian Property Valuation Standard*), riconducibile al concetto inglese di *Gross External Area* della Royal Institution of Chartered Surveyors (*RICS*).

Pertanto, nella tabella che segue vengono identificate le **Superfici lorde (S_L)** distinte per destinazioni d'uso, così come ricavate dalla planimetria dello stato dei luoghi disponibile, debitamente verificata mediante misurazioni dirette a campione effettuate nel corso del sopralluogo del 15/09/2014.

A dette **Superfici lorde (S_L)** verranno poi applicati, nel successivo paragrafo 14.3, i coefficienti di differenziazione o coefficienti di destinazione delle pertinenze e dei vani accessori che tengono conto del



rapporto mercantile tra superfici principali e secondarie e che ci consentono di pervenire alla determinazione della specifica **Superficie Commerciale (S_c)** sulla base della quale verrà effettuata la stima.

Le superfici indicate nella presente relazione vanno intese come computate ai fini estimativi e non urbanistici.

Piano	Abitazione	Accessori indiretti (vani su giardino)	Sup. Lorda Coperta	Giardino	Sup. Lorda Scoperta	Sup.lorda di piano
1	Mq 276	Mq 28	Mq 304	Mq 130	Mq 130	Mq 434

Il presente capitolo fa riferimento al seguente allegato:

- Rilievo planimetrico quotato dell'unità immobiliare Salita del Grillo n° 10 – 17, Piano 1°, Roma (Allegato 16).

II.8 IL MERCATO IMMOBILIARE

II.8.1 LE ABITAZIONI

Nel primo semestre del 2014 è proseguito il trend negativo del mercato residenziale della Capitale pur se negli ultimi mesi si è registrato un tiepido incremento della domanda che però stenta ad incontrare l'offerta per la resistenza dei proprietari ad accogliere i sensibili sconti richiesti.

Se il progressivo calo dei prezzi rilevato a partire dal 2008 è risultato più contenuto per la città di Roma rispetto alla media nazionale (13,5% rispetto al 16,8% di media), nel 2013 la flessione è risultata mediamente dell'ordine del 6% annuo, con maggiore tenuta delle zone di pregio per le quali la flessione registrata è pari al -3,8%.

La consapevolezza che il comparto immobiliare sta attraversando un periodo complesso con ripercussioni anche a lungo termine, induce gli operatori ad essere maggiormente disponibili a ridurre i valori di vendita pur di contenere al massimo i tempi medi di transazione, che nel 2013 hanno raggiunto i 6 mesi circa nelle zone di pregio.



**Tempi di vendita (in mesi) nel mercato delle abitazioni di pregio di Roma
(I semestre 2013)**

Zona urbana	II semestre 2013	I semestre 2013	II semestre 2012	I semestre 2012	II semestre 2011	I semestre 2011	II semestre 2010	I semestre 2010
Centro storico	6	6	5,5	6	6	6	6	6
Pinciano Veneto	6	5,5	6,5	7	5	6	4	4
Paroli - Salario - Trieste	4	4	4,5	5	5	4	4,5	4,5
Prati	7	7	6	6	6	6	6	5
Vigna Clara Camilluccia	4	4	4	4	4	4	4	4
Media	5,4	5,3	5,3	5,6	5,2	5,2	4,9	4,7

Fonte: Nuova Attici

La differenza tra prezzo richiesto e prezzo effettivo nel 2013 ha raggiunto un valore medio nel centro storico della Capitale del 15%.

Divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo nel mercato delle abitazioni di pregio di Roma (I semestre 2013)

Zona urbana	II semestre 2013	I semestre 2013	II semestre 2012	I semestre 2012	II semestre 2011	I semestre 2011	II semestre 2010	I semestre 2010
Centro storico	15	20	20	20	20	20	20	15
Pinciano Veneto	10	20	20	10	15	20	15	10
Paroli - Salario - Trieste	18	20	10	25	20	15	20	15
Prati	10	20	30	20	20	10	15	15
Vigna Clara Camilluccia	10	25	30	15	10	10	10	5
Media	12,6	21,0	22,0	18,0	17,0	15,0	16,0	12,0

Fonte: Nuova Attici

Il 2013 è stato anche caratterizzato dalla sensibile flessione del numero delle transazioni effettuate, riconducibile in parte alla difficoltà di accesso al credito da parte dei potenziali acquirenti, in parte alla citata resistenza dei proprietari a concedere sostanziali ribassi, anche dell'ordine del 40%-50% rispetto al prezzo richiesto.

Sul mercato delle residenze esclusive, i prezzi degli immobili romani hanno scontato la "sofferenza" del comparto immobiliare, pur se i "top prices" registrati hanno manifestato una sostanziale tenuta, ed è in progressiva riduzione la superficie media ricercata che si attesta intorno ai 200 mq.

Tra le zone di pregio, il centro storico capitolino resta la localizzazione con maggior appeal sugli acquirenti.

L'ultimo periodo del 2013 ha evidenziato la ripresa della domanda derivante dagli investitori stranieri,



particolarmente interessati a residenze in centro storico, ben ristrutturate e panoramiche.

Le previsioni a breve termine non indicano una ripresa delle compravendite, per i prezzi prima ancora che per l'attività transattiva; nel prossimo triennio è previsto un graduale rilancio del settore immobiliare.

II.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

II.9.1 PROCEDIMENTO DI STIMA

Al fine di pervenire alla determinazione del **Valore di Mercato** dell'immobile al **Settembre 2014**, nella presente stima verrà utilizzato il procedimento del **Market Comparison Approach (MCA)**.

Secondo quanto stabilito dagli *International Valuation Standards*, il **valore di mercato** dell'immobile è inteso come *"l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni"*.

- a) l' *"ammontare stimato"* si riferisce ad un prezzo espresso in denaro pagabile (di solito nella valuta locale) per la proprietà in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione. È il prezzo migliore che il venditore può ragionevolmente ottenere e il prezzo più vantaggioso che l'acquirente può ragionevolmente pagare. Questa valutazione esclude specificamente un valore stimato incrementato o decrementato a causa di condizioni o circostanze speciali e comunque qualsiasi elemento riconducibile al concetto di Valore Speciale.
- b) *"una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata"* fa riferimento al fatto che il valore di una proprietà è una somma stimata, anziché un prezzo di vendita predeterminato o effettivo.
- c) *"alla data di valutazione"* richiede che il Valore di Mercato stimato sia riferito a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare e, in un diverso momento, il valore stimato può essere non più corretto o appropriato. La definizione suppone anche che la compravendita e il perfezionamento del relativo contratto avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione del prezzo altrimenti possibile.
- d) *"da un venditore"* non troppo desideroso né forzato a vendere, non disposto a vendere a qualsiasi prezzo né disposto ad attendere eccessivamente per ottenere un prezzo considerato non ragionevole nel mercato del momento. Il venditore è motivato a vendere la proprietà alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un'adeguata commercializzazione.
- e) *"e da un acquirente"* fa riferimento ad una persona motivata, ma non costretta ad acquistare, che non è né troppo desideroso, né determinato ad acquistare a qualsiasi prezzo. Il potenziale acquirente non pagherebbe un prezzo superiore a quello imposto dal mercato. Il valutatore non deve formulare



assunzioni non realistiche riguardo alle condizioni del mercato, né presupporre un Valore di Mercato di livello superiore a quello ragionevolmente ottenibile.

- f) "*a condizioni concorrenziali*" fa riferimento ad una transazione che avviene tra parti fra le quali non intercorre un rapporto particolare o speciale (come, per esempio, tra un proprietario e un inquilino) a motivo del quale il livello di prezzo può essere inusuale per il mercato o incrementato a causa di un elemento del Valore Speciale. Si presume che la transazione al Valore di Mercato avvenga tra parti non collegate, ciascuna che opera in modo indipendente.
- g) "*dopo un'adeguata commercializzazione*" significa che la proprietà deve essere offerta sul mercato nel modo più appropriato, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della permanenza in cui la proprietà è sul mercato può variare a seconda delle condizioni del mercato stesso, ma deve essere sufficiente a permettere di sottoporre la proprietà all'attenzione di un numero adeguato di potenziali acquirenti.
- h) "*in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole*" presuppone che sia l'acquirente interessato che il venditore interessato siano ragionevolmente informati sulla natura e le caratteristiche della proprietà, dei suoi usi effettivi e potenziali e delle condizioni del mercato alla data di valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente e il venditore cauti agiscono in conformità alle migliori informazioni commerciali disponibili in quel momento.
- i) "*e senza coercizioni*" stabilisce che ciascuna parte è motivata a intraprendere la transazione, ma non è obbligata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato potrà consentire quindi, per confronto, di risalire, direttamente, al valore di mercato dell'immobile osservato.

Il valore di mercato ricercato terrà anche conto del suo *highest and best use*, che rappresenta l'uso dell'immobile che ne massimizza la sua produttività, nel presupposto che tale uso sia tecnicamente fattibile, legalmente ed urbanisticamente ammissibile e finanziariamente sostenibile.

L'*highest and best use* presuppone che la trasformazione sia:

- 1) tecnicamente fattibile se l'immobile possiede caratteristiche costruttive e tipologiche tali da consentirne usi alternativi;
- 2) legalmente ed urbanisticamente ammissibile, se ogni restrizione di carattere legale od urbanistico non comporta ostacolo alla realizzazione degli usi alternativi;
- 3) finanziariamente sostenibile se l'uso alternativo, tecnicamente fattibile, legalmente ed urbanisticamente ammissibile, sarà sufficientemente remunerativo per il generico operatore economico, anche tenendo conto dei costi di conversione a tale uso.



Il Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, svolto attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto (*comparables*).

Il MCA si fonda sull'assunto per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi degli immobili di confronto.

Il MCA è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termini di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, livello di piano, etc) e che utilizza come basi del raffronto i prezzi marginali, che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il MCA si basa dunque sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Le principali fasi del procedimento risultano:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione degli immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene oggetto di stima;
- 2) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 3) compilazione delle tabelle con i dati;
- 4) stima dei prezzi marginali;
- 5) redazione della tabella di valutazione;
- 6) sintesi valutativa.

II.9.2 FONTI OSSERVATE E COMPARABLES

Come già ampiamente riportato nei precedenti paragrafi, l'immobile oggetto di stima (*subject*) è costituito da abitazione posta al piano 1° dell'edificio in Roma, rione Monti, Salita del Grillo n°10-17.

Tenuto conto della non attuabilità urbanistica di usi alternativi a quello residenziale, le indagini e la raccolta dati sono stati limitati alla destinazione abitativa.

Le fonti raccolte e che corredano la presente stima, riferite ad immobili a destinazione residenziale ricadenti nel rione Monti, sono rappresentate da:

- quotazioni tratte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblicazione della Agenzia delle Entrate-Territorio, riferite al 2° semestre 2013;
- quotazioni medie, riferite al 2° semestre 2013, e quotazioni top, riferite al 1° semestre 2014, pubblicate dal Centro Studi Nomisma;
- quotazioni pubblicate da Scenari Immobiliari, riferite al Luglio 2014;
- quotazioni pubblicate dalla Borsa Immobiliare di Roma, riferite al 2° semestre 2013;

annunci immobiliari pubblicati nel settembre 2014 da Agenzie operanti nel settore, opportunamente trattati



per tener conto dello sconto medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo, registrato da Nomisma.

La ricerca di atti notarili di compravendita riferiti a recenti transazioni avvenute nel 2014, relative ad unità immobiliari comparabili a quella oggetto di stima per localizzazione, destinazione e consistenza, comprese nello stesso segmento di mercato, non ha dato esito in quanto le transazioni avvenute nella zona sono riferite ad immobili non comparabili con quello in esame.

Si riporta di seguito la panoramica di tutti i dati raccolti.

AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO

Roma - Microzona B4 - Centrale - Monti (Via dei Serpenti) - €/mq

Destinazione d'uso	Stato di conservazione	2° semestre 2013		
		Prezzo Minimo	Prezzo Massimo	Prezzo Medio
Abitazioni civili	Normale	5.700	7.300	6.500

NOMISMA

Roma - Centro - Monti (Via dei Serpenti) - €/mq

Destinazione d'uso	Stato di conservazione	2° semestre 2013		
		Prezzo Minimo	Prezzo Massimo	Prezzo Medio
Abitazioni civili	Nuovo	5.510	6.374	5.942
Abitazioni civili	Usato	4.864	5.663	5.264
Abitazioni popolari	Nuovo	4.799	5.523	5.161
Abitazioni popolari	Usato	4.237	4.907	4.572
Abitazioni signorili	Nuovo	5.921	6.903	6.412
Abitazioni signorili	Usato	5.228	6.133	5.681

Destinazione d'uso	Zona	1° semestre 2014
		Top prices assoluti
Abitazioni	Roma - centro	17.000



SCENARI IMMOBILIARI

Roma - Centro - Salita del Grillo - €/mq

Destinazione d'uso	Stato di conservazione	Luglio 2014		
		Prezzo Minimo	Prezzo Massimo	Prezzo Massima Frequenza
Abitazioni		4.500	10.100	7.600

BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

Roma - Centro - Monti/San Giovanni - €/mq

Destinazione d'uso	2° semestre 2013	
	Prezzo Medio	
Abitazioni - I fascia	4.600	
Abitazioni - II fascia	3.600	



AGENZIE

Roma - Monti – F-Lab Immobiliare

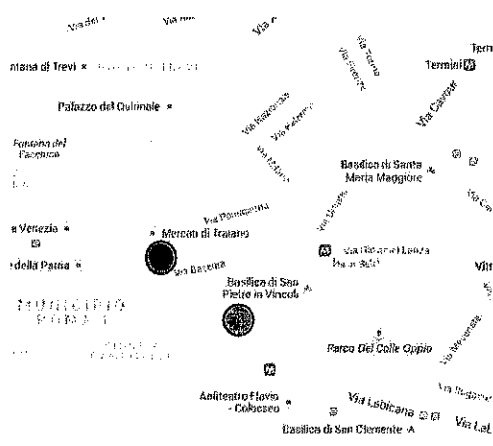
1

Tipologia	Sup. Lorda (mq)	Coeff. ragguaglio	Sup. Comm. (mq)
Principale	165,00	1,00	165,00
Balconi	0,00	0,30	0,00
Totali	165,00		165,00

Localizzazione	Destinazione d'uso	Piano	Stato manutentivo
Rione Monti	Abitazione	terzo	buono

(*) Fonte Nomisma "Osservatorio sulle residenze esclusive - II semestre 2013"

Prezzo richiesto (€)	Sconto medio	Prezzo (€)	Sup. Comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)
1.290.000	15%	1.096.500	165,00	6.600,00





Roma – Via Panisperna – Roma immobiliare

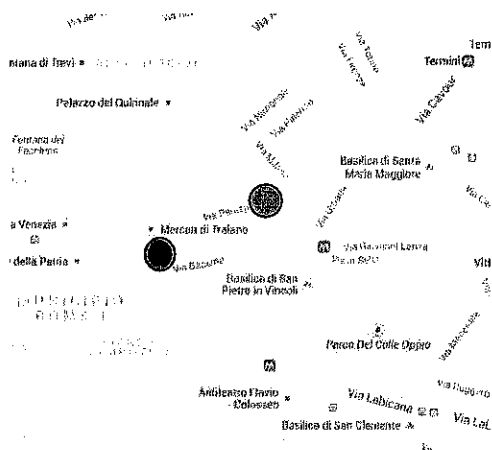
2

Tipologia	Sup. Lorda (mq)	Coeff. ragguaglio	Sup. Comm. (mq)
Principale	160,00	1,00	160,00
Balconi	0,00	0,30	0,00
Totali	160,00		160,00

Localizzazione	Destinazione d'uso	Piano	Stato manutentivo
Via Panisperna	Abitazione	terzo	buono

Prezzo richiesto (€)	Sconto medio	Prezzo (€)	Sup. Comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)
1.350.000	15%	1.147.500	160,00	7.200,00

(*) Fonte Nomisma "Osservatorio sulle residenze esclusive - II semestre 2013"



[Handwritten signature]



Roma – Via Madonna dei Monti – Entheos

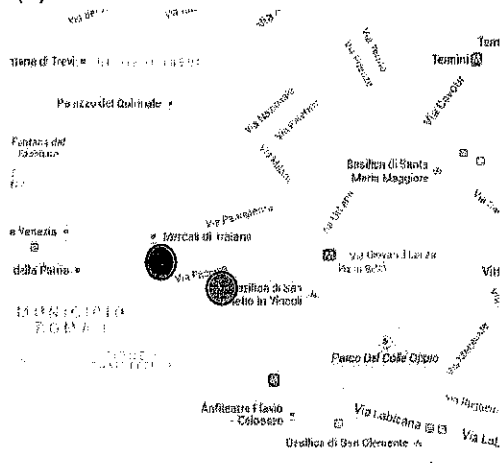
3

Tipologia	Sup. Lorda (mq)	Coeff. ragguaglio	Sup. Comm. (mq)
Principale	120,00	1,00	120,00
Balconi	0,00	0,30	0,00
Totali	120,00		120,00

Localizzazione	Destinazione d'uso	Piano	Stato manutentivo
Via Madonna dei Monti	Abitazione	terzo	buono

Prezzo richiesto (€)	Sconto medio	Prezzo (€)	Sup. Comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)
820.000	15%	697.000	120,00	5.800,00

(*) Fonte Nomisma "Osservatorio sulle residenze esclusive - II semestre 2013 "





Roma - Via degli Zingari – Gillet

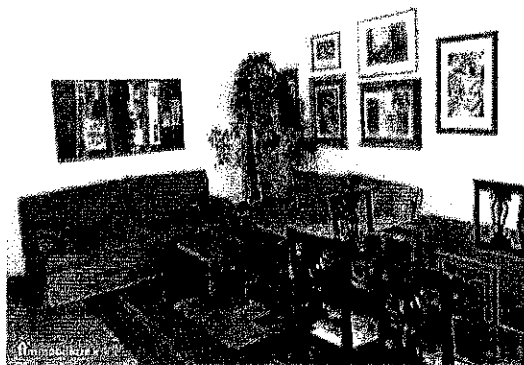
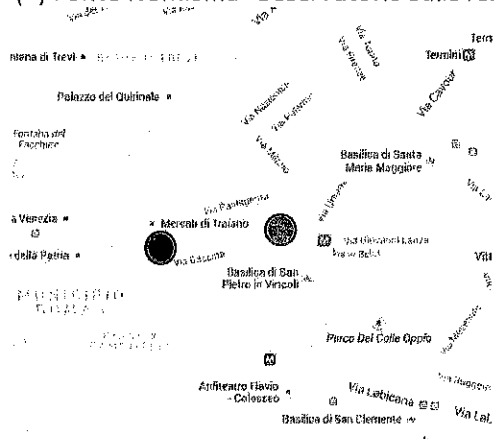
4

Tipologia	Sup. Lorda (mq)	Coeff. ragguaglio	Sup. Comm. (mq)
Principale	130,00	1,00	130,00
Balconi	0,00	0,30	0,00
Totali	130,00		130,00

Localizzazione	Destinazione d'uso	Piano	Stato manutentivo
Via degli Zingari	Abitazione	terzo	buono

Prezzo richiesto (€)	Sconto medio	Prezzo (€)	Sup. Comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)
1.100.000	15%	935.000	130,00	7.200,00

(*) Fonte Nomisma "Osservatorio sulle residenze esclusive - II semestre 2013"





Roma - Via del Boschetto – Immobiliare Fioravanti

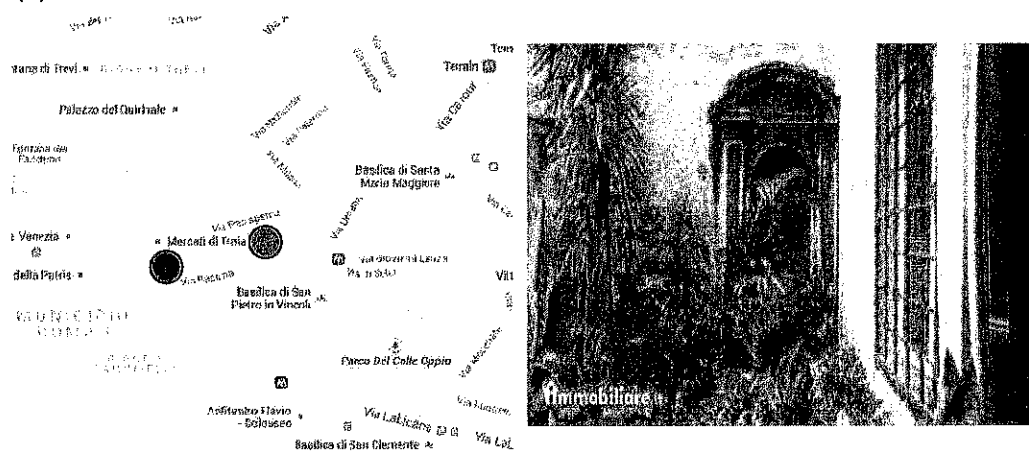
5

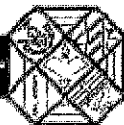
Tipologia	Sup. Lorda (mq)	Coeff. ragguglio	Sup.Comm. (mq)
Principale	112,00	1,00	112,00
Balconi	0,00	0,30	0,00
Totali	112,00		112,00

Localizzazione	Destinazione d'uso	Piano	Stato manutentivo
Via del Boschetto	Abitazione	secondo	scadente

Prezzo richiesto (€)	Sconto medio	Prezzo (€)	Sup.Comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)
890.000	15%	756.500	112,00	6.800,00

(*) Fonte Nomisma "Osservatorio sulle residenze esclusive - II semestre 2013"





Roma - Via dei Capocci - Divisione Studio M

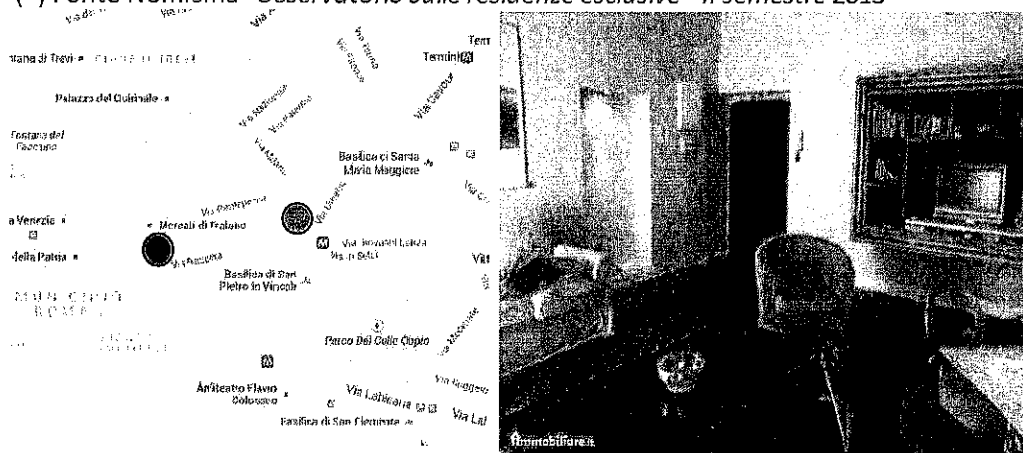
6

Tipologia	Sup. Lorda (mq)	Coeff. ragguaglio	Sup. Comm. (mq)
Principale	130,00	1,00	130,00
Balconi	0,00	0,30	0,00
Totali	130,00		130,00

Localizzazione	Destinazione d'uso	Piano	Stato manutentivo
Via dei Capocci	Abitazione	terzo	buono

Prezzo richiesto (€)	Sconto medio	Prezzo (€)	Sup. Comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)
890.000	15%	756.500	130,00	5.800,00

(*) Fonte Nomisma "Osservatorio sulle residenze esclusive - Il semestre 2013"





Roma – Via Cavour – Consulenza Tecnica Immobili

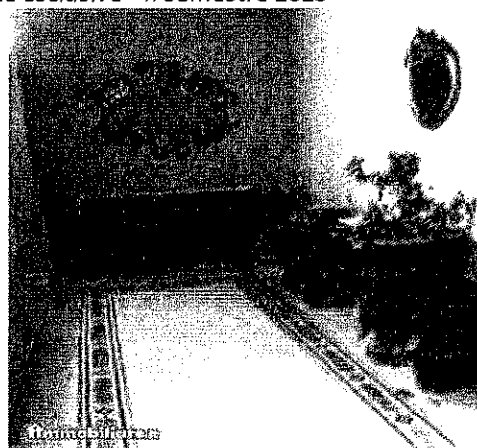
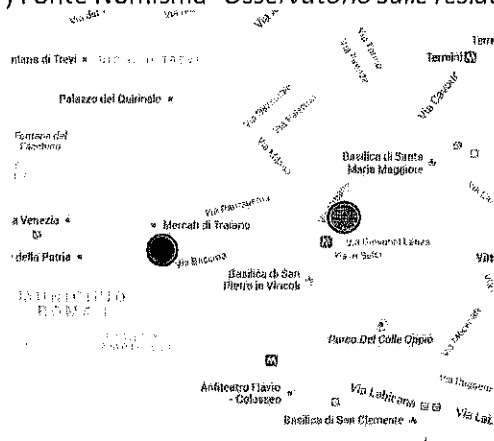
7

Tipologia	Sup. Lorda (mq)	Coeff. ragguaglio	Sup. Comm. (mq)
Principale	200,00	1,00	200,00
Balconi	0,00	0,30	0,00
Totali	200,00		200,00

Localizzazione	Destinazione d'uso	Piano	Stato manutentivo
Via Cavour	Abitazione	quarto	buono

Prezzo richiesto (€)	Sconto medio	Prezzo (€)	Sup. Comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)
1.150.000	15%	977.500	200,00	4.900,00

(*) Fonte Nomisma "Osservatorio sulle residenze esclusive - II semestre 2013"





Roma - Via Cimarra – S.G. Immobiliare

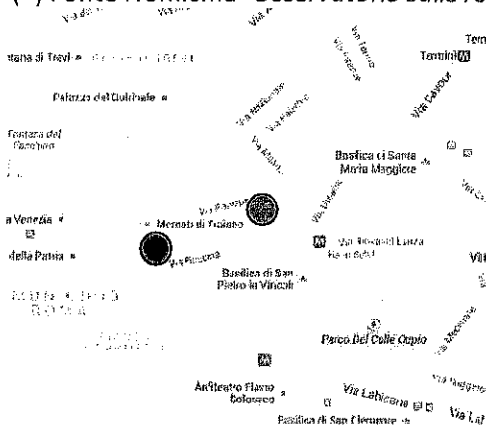
8

Tipologia	Sup. Lorda (mq)	Coeff. ragguaglio	Sup. Comm. (mq)
Principale	190,00	1,00	190,00
Balconi	0,00	0,30	0,00
Totali	190,00		190,00

Localizzazione	Destinazione d'uso	Piano	Stato manutentivo
Via Cimarra	Abitazione	terzo	buono

Prezzo richiesto (€)	Sconto medio	Prezzo (€)	Sup. Comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)
1.350.000	15%	1.147.500	190,00	6.000,00

(*) Fonte Nomisma "Osservatorio sulle residenze esclusive - II semestre 2013"





Roma – Via Lanza – Service Consulting

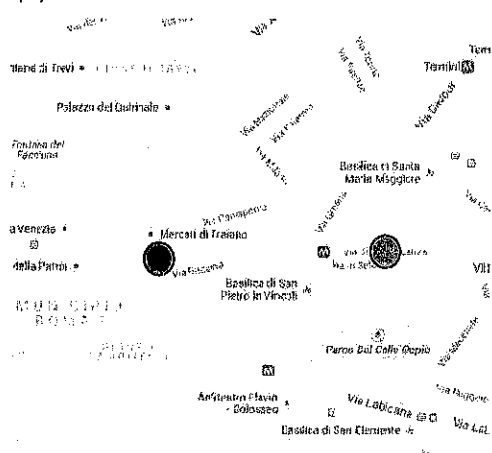
9

Tipologia	Sup. Lorda (mq)	Coeff. ragguaglio	Sup. Comm. (mq)
Principale	130,00	1,00	130,00
Balconi	0,00	0,30	0,00
Totali	130,00		130,00

Localizzazione	Destinazione d'uso	Piano	Stato manutentivo
Via Lanza	Abitazione	primo	scadente

Prezzo richiesto (€)	Sconto medio	Prezzo (€)	Sup. Comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)
1.020.000	15%	867.000	130,00	6.700,00

(*) Fonte Nomisma "Osservatorio sulle residenze esclusive - II semestre 2013"





Roma – Largo Magnanapoli – Tecnorete

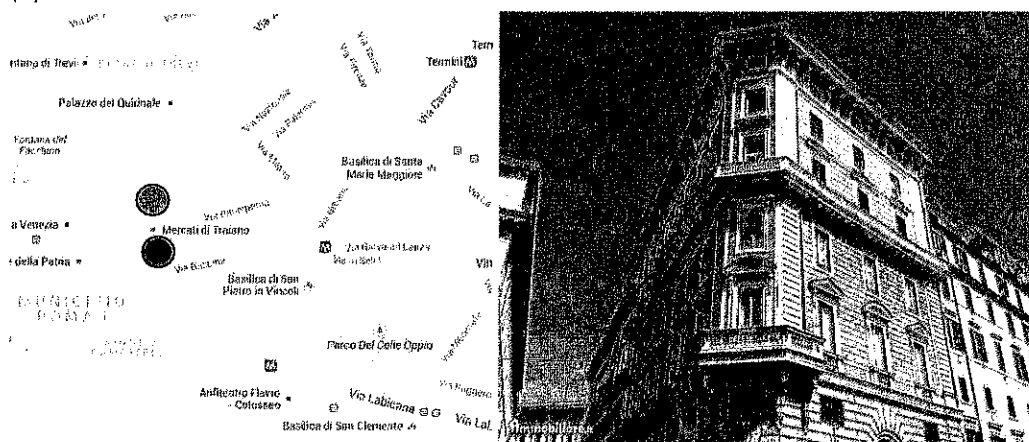
10

Tipologia	Sup. Lorda (mq)	Coeff. ragguaglio	Sup. Comm. (mq)
Principale	170,00	1,00	170,00
Balconi	0,00	0,30	0,00
Totali	170,00		170,00

Localizzazione	Destinazione d'uso	Piano	Stato manutentivo
Largo Magnanapoli	Abitazione	primo	scadente

Prezzo richiesto (€)	Sconto medio	Prezzo (€)	Sup. Comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)
1.380.000	15%	1.173.000	170,00	6.900,00

(*) Fonte Nomisma "Osservatorio sulle residenze esclusive - II semestre 2013"





Roma – Urbana – GC Luxury Homes Srl

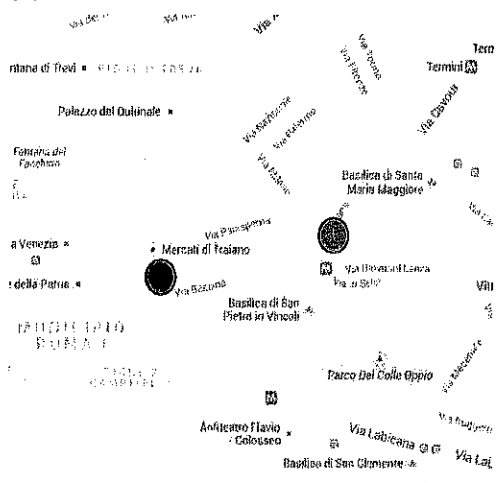
11

Tipologia	Sup. Lorda (mq)	Coeff. ragguaglio	Sup. Comm. (mq)
Principale	110,00	1,00	110,00
Balconi	0,00	0,30	0,00
Totali	110,00		110,00

Localizzazione	Destinazione d'uso	Piano	Stato manutentivo
Via Urbana	Abitazione	terzo	buono

Prezzo richiesto (€)	Sconto medio	Prezzo (€)	Sup. Comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)
670.000	15%	569.500	110,00	5.200,00

(*) Fonte Nomisma "Osservatorio sulle residenze esclusive - II semestre 2013"





Si riepilogano qui di seguito, in forma tabellare ed in forma grafica, i dati significativi rinvenuti che verranno presi a riferimento nella presente stima:

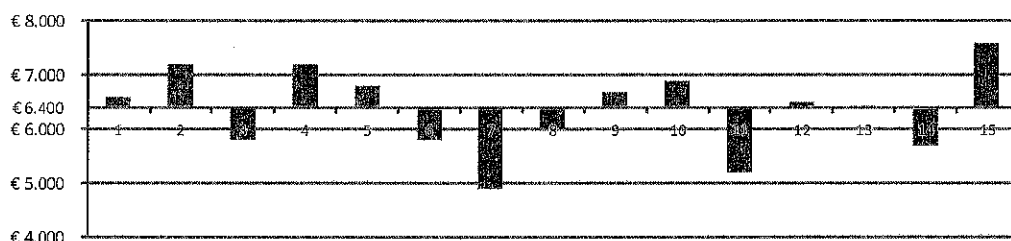
Tabella 1

RESIDENZIALE - quadro riepilogativo dati di riferimento

Rif.	Natura	Fonte	Periodo	Localizzazione	Destinazione d'uso	Livello piano	Sconto medio applicato	Sup. Comm. (mq)	Stato di manut.	Prezzo Min (€/mq)	Prezzo Max (€/mq)	Prezzo Medio (€/mq)
1	Annuncio agenzia	P-Lab Immobiliare	Set 2014	Monti	Abitazione	3°	15%	165,00	buono			6.600
2	Annuncio agenzia	Roma Immobiliare	Set 2014	Via Panisperna	Abitazione	3°	15%	160,00	buono			7.200
3	Annuncio agenzia	Entheos	Set 2014	Via Marenco del Monti	Abitazione	3°	15%	120,00	buono			5.800
4	Annuncio agenzia	Gillet	Set 2014	Via degli Zingari	Abitazione	3°	15%	130,00	buono			7.200
5	Annuncio agenzia	Immobiliare Fioravanti	Set 2014	Via del Boschetto	Abitazione	2°	15%	112,00	scadente			6.800
6	Annuncio agenzia	D.V. Visione Studio srl	Set 2014	Via dei Capacci	Abitazione	3°	15%	150,00	buono			5.800
7	Annuncio agenzia	Consulenza Tecnica Immobili	Set 2014	Via Cavour	Abitazione	4°	15%	200,00	buono			4.900
8	Annuncio agenzia	S.C. Immobiliare	Set 2014	Via Cavour	Abitazione	3°	15%	150,00	buono			6.000
9	Annuncio agenzia	Service Consulting	Set 2014	Via Lanza	Abitazione	1°	15%	130,00	scadente			6.700
10	Annuncio agenzia	Technorete	Set 2014	Largo Magnanapoli	Abitazione	1°	15%	170,00	scadente			6.900
11	Annuncio agenzia	GC Luxury Homes	Set 2014	Via Urbana	Abitazione	3°	15%	110,00	buono			5.200
12	Osservatorio	OMI - Ag. Entrate	2° sem 2013	Monti	Abitazioni civili				Normale	5.700	7.300	6.500
13	Osservatorio	Nomisma	2° sem 2013	Monti	Abitazioni signorili				Nuovo	5.921	6.903	6.412
14	Osservatorio	Nomisma	2° sem 2013	Monti	Abitazioni signorili				Usato	5.228	6.133	5.681
15	Osservatorio	Scenari Immobiliari	Lug 2014	Salita del Grillo	Abitazioni					4.500	10.100	7.600
Media												6.400

**RESIDENZIALE
grafico dati medi**

Valori medi €/mq



Ai fini dell'applicazione del procedimento di stima MCA vengono selezionati quali comparables i dati riferiti agli immobili di cui ai punti **3-6-8** della precedente **tabella 1**, in quanto ritenuti maggiormente affini al "subject" per destinazione, localizzazione, consistenza e stato manutentivo e, in quanto aventi



caratteristiche omogenee, presentano quotazioni frequenti per il segmento di mercato osservato, simili e coerenti.

Il presente capitolo fa riferimento ai seguenti allegati:

- *Quotazioni immobiliari (Allegato 19)*

II.9.3 MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) - CONTEGGI DI STIMA

Tabella 2

Prezzo e caratteristica			Unità A	Unità B	Unità C	Subject S
			3	6	8	
Prezzo totale	PRZ	[€]	697.000	756.500	1.147.500	Incognita
Sup. principale	SUP	[mq]	120,00	130,00	190,00	276,00
Sup. scoperta	SCO	[mq]	0,00	0,00	0,00	130,00
Sup. accessoria	ACC	[mq]	0,00	0,00	0,00	28,00
Livello di piano	LIV	[n°]	3	3	3	1
Stato di manutenzione	STM	[€]	3	3	3	3

dove:

Prezzo totale PRZ rappresenta il prezzo richiesto per l'immobile, scontato per tener conto della differenza tra prezzo richiesto e prezzo effettivo (**cfr. tab 1**);

Sup. principale SUP rappresenta la superficie lorda coperta;

Sup. scoperta SCO rappresenta la superficie di corti esclusive;

Sup. accessoria ACC rappresenta la superficie di accessori indiretti non comunicanti;

Livello di piano LIV rappresenta il numero del piano in cui è ubicato l'immobile;

Stato di manutenzione STM rappresenta lo stato di manutenzione dell'immobile espresso in scala numerica (1 - scadente; 2 - normale; 3 - buono)

Al fine di procedere al calcolo della **Superficie Commerciale S_c** degli immobili, secondo il criterio esposto nel precedente paragrafo II.7, si riepilogano in appresso i coefficienti di ragguaglio da applicare alle superfici lorde corrispondenti a quelli previsti dall'allegato C del D.P.R. 138/1998 e, ove non disponibili, dalla ex



norma UNI 10750:1998:

Tabella 3

Coeff.	Definizione
1,00	Superficie principale (abitazioni)
0,10	Superficie scoperta esclusiva ($\leq$ Sup. princ.)
0,25	Superficie accessoria indiretta (non comunicante)

La tabella che segue riporta le **Superfici Commerciali S_c** degli immobili di confronto (*comparables*) e di quello oggetto di stima (*subject*):

Tabella 4

Calcolo della superficie commerciale												
Unità di misura											[mq]	
A =	120,00	x	1,00	+	0,00	x	0,10	+	0,00	x	0,25	120,00
B =	130,00	x	1,00	+	0,00	x	0,10	+	0,00	x	0,25	130,00
C =	190,00	x	1,00	+	0,00	x	0,10	+	0,00	x	0,25	190,00
S =	276,00	x	1,00	+	130,00	x	0,10	+	28,00	x	0,25	296,00

Qui di seguito viene esplicitato il calcolo dei prezzi marginali riferiti alla superficie principale, alle superfici scoperte ed accessorie, al livello di piano.

Circa il livello di piano, è stato applicato un saggio di variazione minore nel caso di immobili posti ai piani intermedi ed un saggio di variazione maggiore in caso di attici e di piani terra. Nel caso di specie è stato attribuito un saggio di variazione i_{LV} pari al 2%, tratto dalla pubblicazione "*Il Consulente Immobiliare*" ed in linea anche con le variazioni pubblicate da Tecnoborsa nel BIR (Listino Borsa Immobiliare di Roma).

Nessun risultato hanno fornito i prezzi marginali in ordine allo stato manutentivo in quanto i *comparables* presi a riferimento ed il *subject* vertono tutti in stato manutentivo "buono".



Tabelle 5-6-7-8

Prezzo marginale della superficie principale	
Acronimo	SUP
Unità di misura	[€/mq]
$p_A (SUP) = 697.000 : 120,00$	5.808,00
$p_B (SUP) = 756.500 : 130,00$	5.819,00
$p_C (SUP) = 1.147.500 : 190,00$	6.039,00
Prezzo marginale superficie principale SUP *	5.808,00
(*) prezzo minimo tra quelli calcolati	

Prezzo marginale della superficie scoperta esclusiva (≤ Sup. princ.)	
Acronimo	SCO
Unità di misura	[€/mq]
$p (SCO) = 5.808 \times 0,10$	581,00

Prezzo marginale della Superf. Accessoria indiretta (non comunicante)	
Acronimo	ACC
Unità di misura	[€/mq]
$p (ACC) = 5.808 \times 0,25$	1.452,00

Prezzo marginale del livello di piano	
Acronimo	LIV
Unità di misura	[€]
Edifici con ascensore	no
Saggio variazione livello piano i_{LIV}	2,0%
Formula	$p_{LIV} = PRZ \times i_{LIV}$
$p_A (LIV) = 697.000 \times 2,0\%$	13.940
$p_B (LIV) = 756.500 \times 2,0\%$	15.130
$p_C (LIV) = 1.147.500 \times 2,0\%$	22.950



La tabella che segue riporta il calcolo dei prezzi corretti ottenuti dalla differenza, in termini economici, tra la singola caratteristica del subject e l'omologa caratteristica dell'immobile di confronto:

Tabella 9

Prezzo e caratteristica		Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo totale PRZ [€]		697.000	756.500	1.147.500
Sup. principale SUP [mq]		$(276,00 - 120,00) \times 5.808 = 906.048,00$	$(276,00 - 130,00) \times 5.808 = 847.968,00$	$(276,00 - 190,00) \times 5.808 = 499.488,00$
Sup. scoperta SCO [mq]		$(130,00 - 0,00) \times 581 = 75.530,00$	$(130,00 - 0,00) \times 581 = 75.530,00$	$(130,00 - 0,00) \times 581 = 75.530,00$
Sup. accessoria ACC [mq]		$(28,00 - 0,00) \times 1.452 = 40.656$	$(28,00 - 0,00) \times 1.452 = 40.656$	$(28,00 - 0,00) \times 1.452 = 40.656$
Livello di piano LIV [n°]		$(1 - 3) \times 13.940 = -27.880,00$	$(1 - 3) \times 15.130 = -30.260,00$	$(1 - 3) \times 22.950 = -45.900,00$
Stato di manutenzione STM [€]		0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti [€]		1.691.354	1.690.394	1.717.274

Viene quindi calcolata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti d%, da contenere all'interno del 5% ai fini dell'attendibilità del valore di stima:

Tabella 10

VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA				
d%	$\frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \times 100$	$= \frac{1.717.274 - 1.690.394}{1.690.394} \times 100$	$= 1,6\%$	$< 5,0\%$

In definitiva, il **Valore di Mercato alla data del Settembre 2014 dell'abitazione in esame**, nello stato di fatto e di diritto cui attualmente si trova, risulta pari ad **€ 1.700.000 (euro unmilionesettecentomila/00)**, con una incidenza parametrica pari ad **€/mq 5.750**, così ottenuto:

Tabella 11

SINTESI DI STIMA (RECONCILIATION)				
Calcolo del valore atteso	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo corretto (cfr. tab. 9) [€]	1.691.354	1.690.394	1.717.274	
Attribuzione peso comparabile	1/3	1/3	1/3	
Prezzo corretto ponderato [€]	563.785	563.465	572.425	
Valore atteso Subject [€]	563.785 + 563.465 + 572.425			= 1.699.674
Valore atteso Subject in c.t. [€]				1.700.000
Quotazione in c.t. [€/mq]	€ 1.700.000 / mq 296,00			5.750



PARTE III

STIMA MAGAZZINO SITO IN SALITA DEL GRILLO N° 10-12, PIANO T-S1, ROMA

III.1. DESCRIZIONE DEL BENE

III.1.1 CENNI STORICI

Si rimanda a quanto riportato nel precedente paragrafo II. 1.1.

III.1.2 L'EDIFICIO

L'unità immobiliare oggetto di stima è contenuta all'interno dei due fabbricati contraddistinti con i civici 10 e 12-14 di Salita del Grillo. I due edifici, risalenti al 1500, sono posti in aderenza ad altri due fabbricati coevi allineati lungo il fronte stradale e costituiscono con essi il complesso edilizio individuato come "Palazzo Venier", dichiarato tutto di importante interesse culturale dal MiBAC (civici 9, 10, 12, 13, 14, 17, 21).

I due edifici hanno tre piani fuori terra, sono rivestiti esternamente in intonaco liscio e presentano portali su strada incorniciati in pietra. Sono coronati da cornicioni modanati; i marcapiani sono semplici.

Dal punto di vista tipologico è importante dire che i fabbricati sono del tipo edilizio della case a schiera e delle case d'affitto di rifusione e sono altresì in aderenza con il palazzo al civico 17 "Palazzo Venier". Orizzontalmente i fabbricati sono tutti interconnessi attraverso il collegamento delle zone comuni condominiali.

III.1.3 L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

La descrizione di seguito riportata fa riferimento al sopralluogo effettuato in data 15/09/2014.

L'unità immobiliare da stimare destinata a magazzino, si sviluppa su piani terra e interrato; presenta due accessi su strada ai civici 10 e 12 della Salita del Grillo e insiste su due diverse particelle catastali (p.lla 11 e p.lla 103). Originariamente i due piani in cui si distribuisce l'unità immobiliare comunicavano internamente attraverso una scala che oggi è stata murata; attualmente il collegamento tra i due livelli è assicurato da scala posta in prossimità dell'ingresso, all'interno dello spazio coperto condiviso con l'unità immobiliare al piano primo.

Al piano terra l'immobile è costituito da due porzioni non comunicanti collegate attraverso una



chiostrina centrale, oltre ad un locale tecnico con accesso dalla medesima chiostrina. La chiostrina è condivisa con l'unità immobiliare posta al piano primo.

I vani complessivi al piano terra sono 6 oltre ai servizi: due vani prospettano su Salita del Grillo, i restanti su chiostrine interne; uno è cieco. La zona servizi è costituita da due bagni ciechi privi di doccia o vasca e un antibagno con finestra. I sanitari sono di tipo ordinario; i rivestimenti in monocottura. Uno dei due bagni è per disabili. L'altezza media dei vani al piano terra è pari a 3,20 mt.

Il piano interrato è composto da 9 vani, oltre a disimpegni e chiostrine ed è posto a 3 quote differenti; in esso si riconosce una porzione finita e dotata di impianti, insistente sulla particella 11, ed una parte più antica, completamente al rustico, insistente sulla sola particella catastale n. 103.

La parte insistente sulla particella 11 consta di tre vani posti alla quota altimetrica maggiore; i vani sono areati mediante bocche di lupo, coperti con volte a botte intonacate, pavimentati in mattonelle di graniglia e le pareti sono finite ad intonaco. Sono gli unici ambienti dotati di impianti tecnologici e di infissi (porte e finestre).

La porzione più antica, insistente sulla particella 103, è collegata mediante una breve rampa di scala a quella precedente. Il primo vano, ove originariamente erano ubicati un corridoio e tre ambienti comunicanti con esso, conserva lo sviluppo longitudinale e una porzione di muro portante centrale che sostiene la volta di copertura; la volta è stata oggetto di un'opera di consolidamento (vedi Doc. fotografica Allegato 1). Detto vano e quello ad esso complanare e comunicante, sono pavimentati con mattonelle di graniglia.

Tutti gli ambienti del piano interrato, ad eccezione dei primi tre, presentano a vista l'antica muratura delle pareti e delle volte. Gli ultimi tre ambienti sono coperti con volte a crociera.

L'altezza dei vani del piano interrato varia da 2,75 a 3,15 mt circa.

Per quanto riguarda l'aeroilluminazione, solo quattro ambienti, oltre ai primi tre, hanno bucatore verso l'esterno (bocche di lupo verso la Salita del Grillo; finestre o porte verso le chiostrine interne); i restanti ambienti sono ciechi.

Nella parte centrale dell'immobile al piano interrato, in zona destinata alla distribuzione, è visibile la prima parte di una scala che originariamente collegava il piano interrato con il piano terra; come già detto, il passaggio del vano scala è murato.

Gli infissi esterni, ove presenti, sono in legno con doppio vetro di qualità ordinaria; le porte sono di qualità mediocre.



Nell'unità immobiliare in esame sono presenti i seguenti impianti:

- impianto idrico sanitario (solo al piano terra);
- impianto elettrico (solo al piano terra e nei primi tre vani al piano interrato); il QE è posto in posizione eccentrica e precisamente all'interno del locale tecnico con accesso dalla chiostrina;
- impianto condizionamento e riscaldamento (solo al piano terra e nel primo vano al piano interrato); l'impianto è costituito da fan coils poggiati a pavimento per il condizionamento estivo e invernale ed è alimentato da un gruppo frigorifero posto nel locale tecnico sul giardino. Lo stesso gruppo frigo serve un UTA (ubicata nel giardino) per il ricambio d'aria dei soli vani al piano terra; la distribuzione dell'aria avviene attraverso tubazioni in acciaio a vista. Non esiste ripresa d'aria;
- impianto allarme e antintrusione di tipo volumetrico (al piano terra e al piano interrato solo vicino allo sbarco della scala); il perimetrale controlla solo il portone d'ingresso sulla Salita del Grillo;
- non è presente impianto citofonico al piano terra e al piano interrato;
- impianto di produzione di acqua calda sanitaria mediante caldaia esterna alimentata a gas metano.

Il presente capitolo fa riferimento ai seguenti allegati:

- *Documentazione fotografica (Allegato 1).*

III.2. STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato manutentivo dell'immobile al piano terra è **mediocre**: le finiture, gli infissi interni ed esterni e gli impianti tecnologici necessitano di manutenzione ordinaria.

Al piano interrato lo stato manutentivo è **pessimo**: solo i primi tre vani, insistenti sulla particella 11, sembrano essere stati utilizzati e sono dotati di finiture, infissi interni ed esterni ed impianti, tutti da mantenere. Pareti e pavimenti sono in pessime condizioni e fortemente umidi a causa della scarsa ventilazione degli ambienti e delle numerose superfici contro terra.

La restante parte del piano interrato è completamente al rustico e totalmente priva di impianti tecnologici.

Ad entrambi i piani sono presenti diffusi fenomeni di umidità da risalita capillare.

Non è disponibile documentazione certificante la conformità degli impianti al momento della redazione della stima.

III.3. TITOLARITA'

La proprietà dell'unità immobiliare da stimare è della Regione Lazio (proprietà per 1/1) in forza di



Decreto Legge 25/06/2008 n. 112 e s.m.i.

Il bene, già trasferito al patrimonio delle aziende unità sanitarie e aziende ospedaliere del Lazio ai sensi degli articoli 23 e 24 della L.R. 16 giugno 1994 n. 18 e successive modifiche, è stato trasferito in proprietà alla Regione secondo quanto disposto dalla L.R. 11 agosto 2008 n. 14, art. 1 comma 5.

Il presente capitolo fa riferimento ai seguenti allegati:

- D.L. 25/06/2008 n. 112 (Allegato 3);
- L.R. 11/08/2008 n. 14 art. 1 c. 5 (estratto dal B.U.R.L. del 14/08/2008) (Allegato 4).

III.4. SITUAZIONE LOCATIVA

L'unità immobiliare oggetto di stima all'atto del sopralluogo è risultata libera.

III.5. DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta così catastalmente censita presso l'Agenzia delle Entrate di Roma:

CATASTO TERRENI

Sezione	Foglio	Part.	Qualità	Consistenza
A	493	11	Ente Urbano	
A	493	103	Ente Urbano	

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
493	11 103	501 504	1		C/2	6	350 mq	Euro 6.344,67
Intestati								
1.		Regione Lazio (RM)						

La planimetria catastale in atti risulta conforme allo stato dei luoghi.

Il presente capitolo fa riferimento ai seguenti allegati:

- Estratto di mappa catastale 1:1000 (Allegato 5);



- *Documentazione catastale Salita del Grillo n° 10 – 12, Piano T–S1, Roma (Allegato 7):*
 - *Copia della Planimetria catastale anno 1939;*
 - *Copia della Planimetria catastale del 13/10/2006;*
 - *Copia della Planimetria attuale;*
 - *Visura catastale storica per immobile.*

III.6. INQUADRAMENTO URBANISTICO

III.6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Si rimanda a quanto riportato nel precedente paragrafo II.6.1.

III.6.2 VINCOLI BENI CULTURALI

Si rimanda a quanto riportato nel precedente paragrafo II.6.2.

III.6.3 NOTE SULLA LEGITTIMITA' URBANISTICA

Il presente paragrafo fa riferimento a quanto riportato nella due diligence del notaio Luigi La Gioia in data 23/09/2014 e a quanto accertato nel corso del sopralluogo effettuato.

In quanto parte di fabbricato storico, costruito in epoca antecedente all'introduzione dell'obbligo di titolo autorizzativo, si riconosce originariamente legittimante per l'immobile la planimetria catastale di impianto del 1939; per la destinazione originaria si fa altresì riferimento al primo dato catastale.

Dall'esame della visura storica per immobile depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, risulta che l'unità immobiliare ha subito nel tempo le seguenti trasformazioni:

1° accatastamento: Derivante da: **Impianto meccanografico 1987**
Indirizzo: Salita del Grillo n.10 n.12, piano T-S1
Fg. 493 p.la 11-103 subb. 1-5; cat. C2; 240 mq
planimetria associata: **1939**

Variazione: derivante da: **ampliamento del 13/10/2006 n. 104075.1/2006**
Indirizzo: Salita del Grillo n.10 n.12, piano T-S1
Fg. 493 p.la 11-103 subb. 501-504; cat. C2; 350 mq
planimetria associata: **13/10/2006**



Variazione: derivante da: **diversa distribuzione degli spazi interni del 23/09/2014 n. 115564.1/2014**

Indirizzo: Salita del Grillo n.10 n.12, piano T-S1

Fg. 493 p.lla 11-103 subb. 501-504; cat. C2; 350 mq

planimetria associata: **ultima in atti**

Relativamente alla sussistenza di titoli autorizzativi urbanistici per le intervenute modifiche edilizie nell'immobile, in base alla documentazione disponibile risulta presentata presso il Municipio I di Roma Capitale Denuncia di Inizio Attività prot. n. 62742 del 16 settembre 2003, completa di Comunicazione di fine lavori e collaudo prot.26044 del 11/04/2005. La D.I.A. è corredata di autorizzazione del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali prot.A5581 del 09/09/2003.

Il Notaio conclude, nella propria due diligence, che *"seppur in presenza di regolare D.I.A. munita del prescritto Nulla Osta della Soprintendenza per eventuali ulteriori modificazioni che venissero riscontrate fra stato dei luoghi rilevabili dalle planimetrie catastali ... 1938 ... e le risultanze delle planimetrie allegate alla menzionata D.I.A. ..."* è imprescindibile e, quindi, assolutamente necessario evidenziare nel Bando il richiamo alle norme per cui il futuro assegnatario dell'immobile in argomento avrebbe diritto di essere rimesso nei termini per la presentazione di sanatoria edilizia.

Il presente capitolo fa riferimento ai seguenti allegati:

- *Relazione Notaio La Gioia in data 23/09/2014 (Allegato 20).*

III.6.4 FUNGIBILITA' DEL BENE

Oltre a quanto riportato nel paragrafo (II.6.4) si precisa che le NTA del PRG vigente all'art. 25 c. 15 consentono il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni limitato ai piani seminterrato, piani terra e magazzini.

Nel caso di specie, trattandosi di immobile a destinazione magazzino si reputa possibile il cambio d'uso nell'ambito della categoria generale *"commerciale, direzionale e turistico-ricettivo"*, come definita dalla Circolare esplicativa Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia n° 125148 del 23/12/2013.



III.7. CALCOLO DELLE CONSISTENZE

<i>Piano</i>	<i>Magazzino</i>	<i>Sup. Lorda Coperta</i>	<i>Corti Pertinenza esclusiva</i>	<i>Sup. Lorda Scoperta</i>	<i>Sup.lorda di piano</i>
<i>S1</i>	<i>229</i>	<i>229</i>	<i>22</i>	<i>22</i>	<i>251</i>
<i>T</i>	<i>159</i>	<i>159</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>159</i>

Il presente capitolo fa riferimento al seguente allegato:

- *Rilievo planimetrico quotato dell'unità immobiliare Salita del Grillo n° 10 – 12, Piano T, Roma (Allegato 17).*
- *Rilievo planimetrico quotato dell'unità immobiliare piano Salita del Grillo n° 10 – 12, Piano S1, Roma (Allegato 18).*

III.8. IL MERCATO IMMOBILIARE

L'osservazione del mercato immobiliare riferito alla destinazione posseduta dall'immobile in argomento (magazzino) non ha fornito sufficienti ed esaustivi dati in termini di transazioni e/o di proposte di vendita, in quanto tale destinazione è assai peculiare per il centro storico cittadino. Anche i principali Osservatori utilizzati (OMI - Agenzia delle Entrate - Scenari Immobiliari - BIR) non pubblicano dati riferiti alla destinazione magazzino nel centro storico.

Unica forbice di quotazioni disponibile è quella pubblicata da Nomisma che per magazzini in Roma, centro storico, Rione Monti, indica valori unitari oscillanti da €/mq 2.803 ed €/mq 3.289, con valore medio pari ad ad €/mq 3.046. Alla luce di quanto sopra, le considerazioni valutative che seguono saranno riferite a tali dati.

III.9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

III.9.1 PROCEDIMENTO DI STIMA

Al fine di pervenire alla determinazione del **Valore di Mercato** dell'immobile al **Settembre 2014**, nella presente stima verrà utilizzato il procedimento per **comparazione**.

Secondo quanto stabilito dagli *International Valuation Standards*, il **valore di mercato** dell'immobile è inteso



come "l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".

- a) l' "ammontare stimato" si riferisce ad un prezzo espresso in denaro pagabile (di solito nella valuta locale) per la proprietà in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione. È il prezzo migliore che il venditore può ragionevolmente ottenere e il prezzo più vantaggioso che l'acquirente può ragionevolmente pagare. Questa valutazione esclude specificamente un valore stimato incrementato o decrementato a causa di condizioni o circostanze speciali e comunque qualsiasi elemento riconducibile al concetto di Valore Speciale.
- b) "una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata" fa riferimento al fatto che il valore di una proprietà è una somma stimata, anziché un prezzo di vendita predeterminato o effettivo.
- c) "alla data di valutazione" richiede che il Valore di Mercato stimato sia riferito a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare e, in un diverso momento, il valore stimato può essere non più corretto o appropriato. La definizione suppone anche che la compravendita e il perfezionamento del relativo contratto avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione del prezzo altrimenti possibile.
- d) "da un venditore" non troppo desideroso né forzato a vendere, non disposto a vendere a qualsiasi prezzo né disposto ad attendere eccessivamente per ottenere un prezzo considerato non ragionevole nel mercato del momento. Il venditore è motivato a vendere la proprietà alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un'adeguata commercializzazione.
- e) "e da un acquirente" fa riferimento ad una persona motivata, ma non costretta ad acquistare, che non è né troppo desideroso, né determinato ad acquistare a qualsiasi prezzo. Il potenziale acquirente non pagherebbe un prezzo superiore a quello imposto dal mercato. Il valutatore non deve formulare assunzioni non realistiche riguardo alle condizioni del mercato, né presupporre un Valore di Mercato di livello superiore a quello ragionevolmente ottenibile.
- f) "a condizioni concorrenziali" fa riferimento ad una transazione che avviene tra parti fra le quali non intercorre un rapporto particolare o speciale (come, per esempio, tra un proprietario e un inquilino) a motivo del quale il livello di prezzo può essere inusuale per il mercato o incrementato a causa di un elemento del Valore Speciale. Si presume che la transazione al Valore di Mercato avvenga tra parti non collegate, ciascuna che opera in modo indipendente.
- g) "dopo un'adeguata commercializzazione" significa che la proprietà deve essere offerta sul mercato nel modo più appropriato, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della



permanenza in cui la proprietà è sul mercato può variare a seconda delle condizioni del mercato stesso, ma deve essere sufficiente a permettere di sottoporre la proprietà all'attenzione di un numero adeguato di potenziali acquirenti.

- h) *"in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole"* presuppone che sia l'acquirente interessato che il venditore interessato siano ragionevolmente informati sulla natura e le caratteristiche della proprietà, dei suoi usi effettivi e potenziali e delle condizioni del mercato alla data di valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente e il venditore cauti agiscono in conformità alle migliori informazioni commerciali disponibili in quel momento.
- i) *"e senza coercizioni"* stabilisce che ciascuna parte è motivata a intraprendere la transazione, ma non è obbligata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato potrà consentire quindi, per confronto, di risalire, direttamente, al valore di mercato dell'immobile osservato.

III.9.2 FONTI OSSERVATE E COMPARABLES

Come già ampiamente riportato nei precedenti paragrafi, l'immobile oggetto di stima (*subject*) è costituito da unità immobiliare a destinazione magazzino posta al piano terra ed interrato dell'edificio in Roma, rione Monti, Salita del Grillo n°10-12.

Le fonti raccolte e che corredano la presente stima, riferite ad immobili ricadenti nel rione Monti, sono rappresentate da:

- quotazioni medie, riferite al 2° semestre 2013, e quotazioni top, riferite al 1° semestre 2014, pubblicate dal Centro Studi Nomisma.

La ricerca di atti notarili di compravendita riferiti a recenti transazioni avvenute nel 2014, relative ad unità immobiliari comparabili a quella oggetto di stima per localizzazione, destinazione e consistenza, comprese nello stesso segmento di mercato, non ha dato esito considerata la peculiare destinazione posseduta dal bene.

Si riportano di seguito i dati disponibili:

NOMISMA				
Roma - Centro - Monti (Via dei Serpenti) - €/mq				
Destinazione d'uso	Stato di conservazione	2° semestre 2013		
		Prezzo Minimo	Prezzo Massimo	Prezzo Medio
Magazzini	-	2.803	3.289	3.046



III.9.3 METODO PER COMPARAZIONE - CONTEGGI DI STIMA

Al fine di procedere al calcolo della **Superficie Commerciale S_c** dell'immobile, secondo il criterio esposto nel precedente paragrafo III.7, si riepilogano in appresso i coefficienti di ragguaglio da applicare alle superfici lorde corrispondenti a quelli previsti dall'allegato C del D.P.R. 138/1998 e, ove non disponibili, dalla ex norma UNI 10750:1998:

Tabella 1

Coeff.	Definizione
1,00	Superficie principale (magazzini)
0,50	Superficie accessoria indiretta (comunicante)
0,10	Superficie scoperta esclusiva ($\leq$ Sup. princ.)

La tabella che segue riporta la **Superficie Commerciale S_c** dell'immobile oggetto di stima (*subject*):

Tabella 2

Calcolo della superficie commerciale						
Unità di misura						[mq]
S =	159,00	x	1,00	+	229,00 x 0,50 + 22,00 x 0,10	275,70

Al fine di tener conto della possibilità di trasformazione della destinazione d'uso concessa dalle norme di piano regolatore, nonché per tener conto della pregevole localizzazione del bene, si ritiene di adottare per la stima dell'immobile, quale quotazione di mercato, il valore massimo registrato da Nomisma pari ad **€/mq 3.289,00**.

Dall'applicazione alla superficie commerciale calcolata (mq 275,70) della quotazione parametrica adottata (€/mq 3.289,00), si ottiene il **Valore di mercato alla data del Settembre 2014 del magazzino in esame**, nello stato di fatto e di diritto cui attualmente si trova e precisamente:

$$\text{mq } 275,70 \times \text{€/mq } 3.289,00 = \text{€ } 905.000,00 \text{ in c.t. (euro novecentocinquemila/00)}$$



PARTE IV

STIMA INTERO COMPENDIO

IV.1. VALUTAZIONE DELL'INTERO COMPENDIO

Dalle valutazioni estimative che precedono, sono risultati i seguenti valori di mercato delle due unità immobiliari che compongono il compendio in Salita del Grillo 10-12 e 10-17:

abitazione piano primo € 1.700.000,00 con incidenza parametrica €/mq 5.750
magazzino piani interrato e terra € 905.000,00 con incidenza parametrica €/mq 3.289

Si procede qui di seguito alla identificazione del valore delle aree comuni alle due unità immobiliari, che nelle precedenti valutazioni sono state escluse dai conteggi, consistenti nel corridoio coperto di ingresso al civ.10, la scala di collegamento piano terra/piano primo e la corte esterna:

corridoio coperto e scala - superficie lorda coperta mq 23,00

corte - superficie lorda scoperta mq 16,00

Il calcolo della Superficie Commerciale S_c delle parti comuni viene effettuato, sulla base dei rapporti mercantili tra la superficie principale e le superfici secondarie previsti dal D.P.R. 138/1998, considerando il corridoio coperto e la scala come "*superficie accessoria indiretta comunicante*" e la corte come "*superficie scoperta*" per ottenere:

Calcolo della superficie commerciale delle parti comuni			
Unità di misura			[mq]
PC =	23,00 x 0,50 + 16,00 x 0,10		13,10

Nella considerazione che la corte, il corridoio coperto e la partenza della scala sono localizzati a piano terra, dove si sviluppa la porzione del compendio destinato a magazzino, si ritiene di applicare quale quotazione parametrica delle parti comuni quella riferita alla destinazione magazzino pari ad €/mq 3.289.

Pertanto il **Valore di Mercato alla data del Settembre 2014 delle parti comuni del compendio in esame** risulta pari a:

$$\text{mq } 13,10 \times \text{€/mq } 3.289,00 = \text{€ } 43.000,00 \text{ in c.t. (euro quarantatremila/00)}$$

Al fine di tener conto che la vendita del compendio si può considerare come "vendita in blocco", in quanto vengono trasferite due distinte unità immobiliari a diversa destinazione, e che tale modalità costituisce un potenziale vantaggio per l'Ente proprietario in quanto trasferisce due unità di cui quella residenziale maggiormente appetibile sul mercato e quella magazzino di più difficile vendibilità,



uniforma i tempi di commercializzazione e riduce al minimo le attività di trasferimento, viene qui di seguito applicata ai valori di mercato come sopra calcolati una aliquota decrementale del 5% quale attrattiva all'acquisto da parte del potenziale assegnatario:

abitazione piano primo	€ 1.700.000,00 - 5% =	€ 1.615.000
magazzino piani interrato e terra	€ 905.000,00 - 5% =	€ 860.000
parti comuni piani terra e primo	€ 43.000,00 - 5% =	€ 41.000
Valore di mercato alla data del Settembre 2014 dell'intero compendio		€ 2.516.000

IV.2. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto riportato nei paragrafi che precedono circa i criteri di stima adottati per la valutazione, i dati in termini di comparables reperiti ed utilizzati, le assunzioni e i conteggi di stima, il **Valore di Mercato alla data del Settembre 2014 del compendio, costituito da unità abitativa al piano primo, unità magazzino ai piani interrato e terra, parti comuni ai piani terra e primo, in Roma alla Salita del Grillo n°10-12 e n°10-17, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ottenuto dall'applicazione dei procedimenti di stima Market Comparison Approach (MCA) e comparazione, risulta pari ad:**

€ 2.516.000,00 (euro duemilionicinquecentosedicimila/00)

La presente relazione si compone di n°56 pagine e n°20 allegati.

Roma 06/10/2014

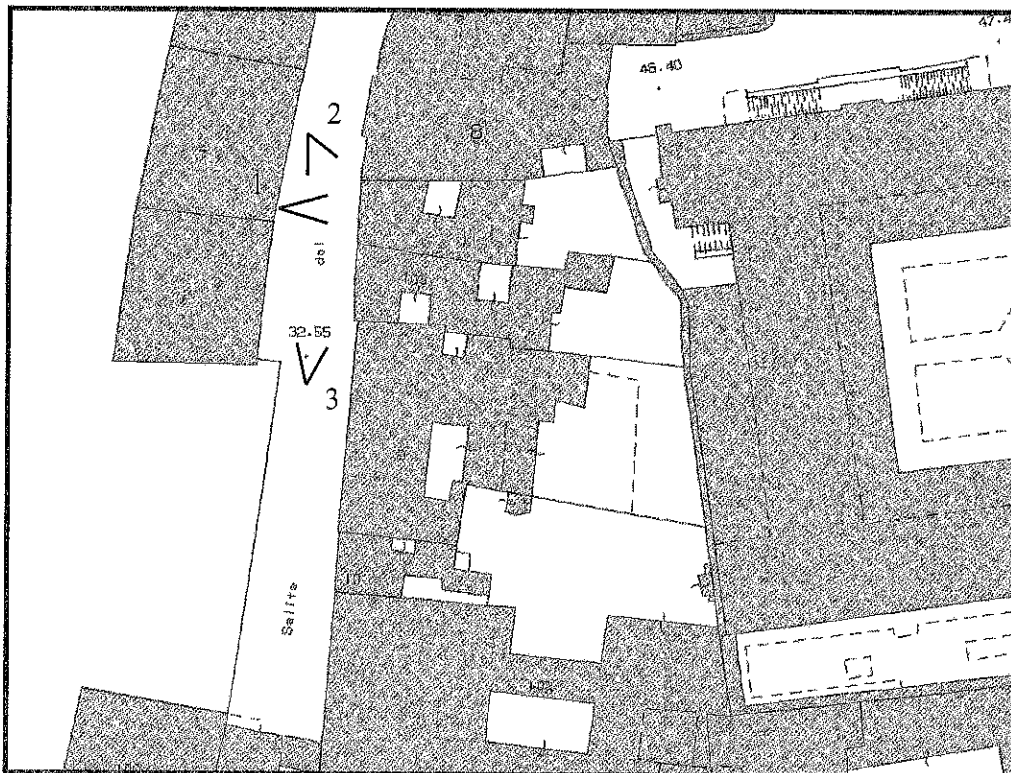


REGIONE
LAZIO

ALLEGATI



1 . DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON CONI OTTICI



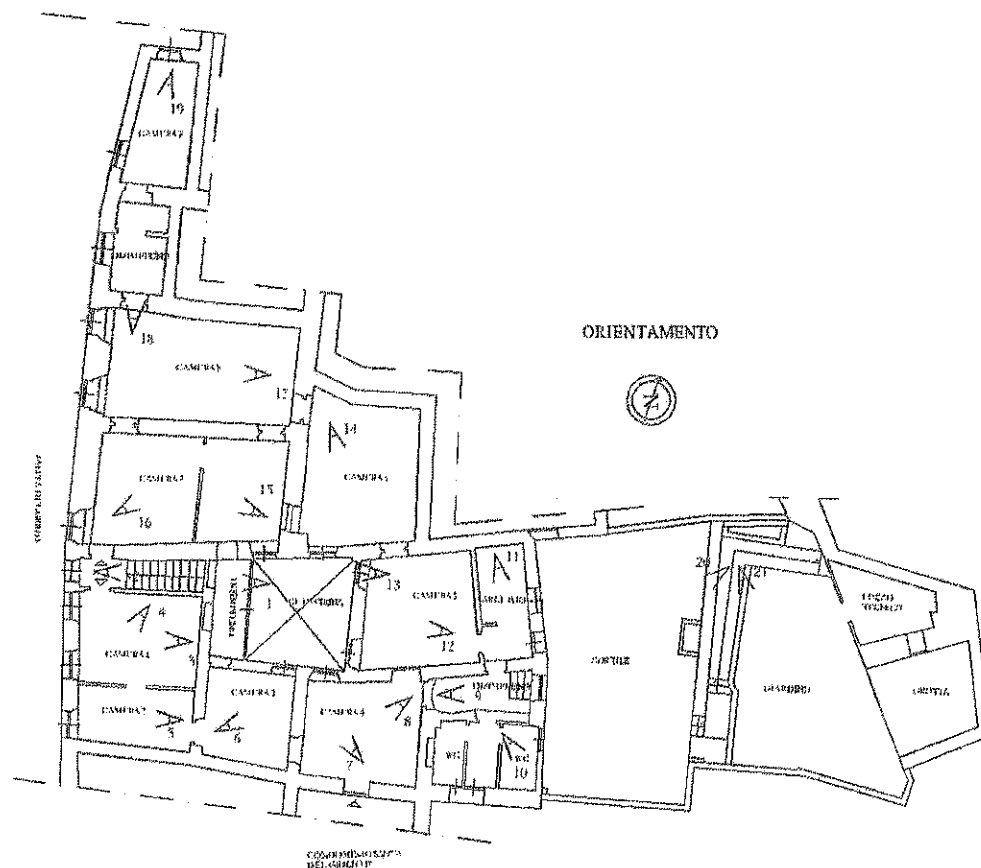
Foto 1 - PROSPETTO SU SALITA DEL GRILLO



Foto 2 – RIPRESA VERSO PALAZZO DEL GRILLO



Foto 3 – RIPRESA VERSO PIAZZA MAGNANAPOLI



PLANIMETRIA IMMOBILE PIANO PRIMO CON PUNTI DI RIPRESA



Foto 1 – ATRIO DI ACCESSO



Foto 2 – RIPRESA DAL PIANEROTTOLO DI ACCESSO ALL'IMMOBILE

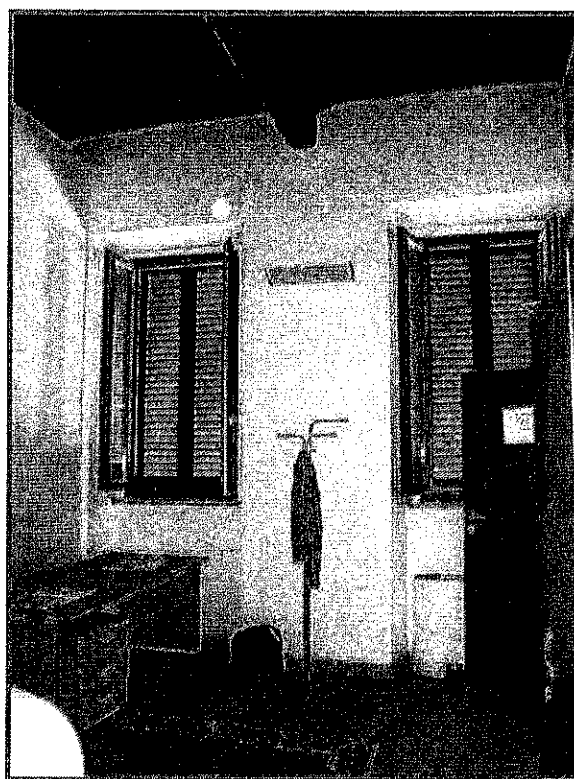


Foto 3 – CAMERA 1

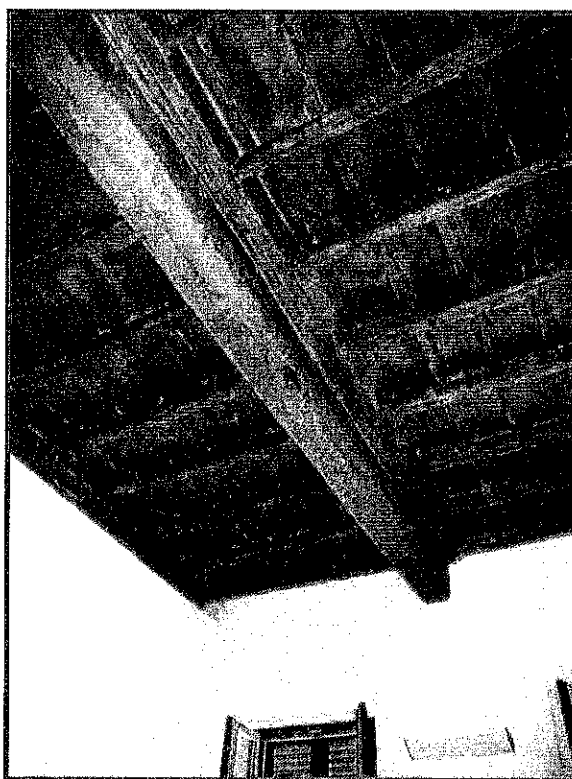


Foto 4 – PARTICOLARE CONTROSOFFITTO IN LEGNO

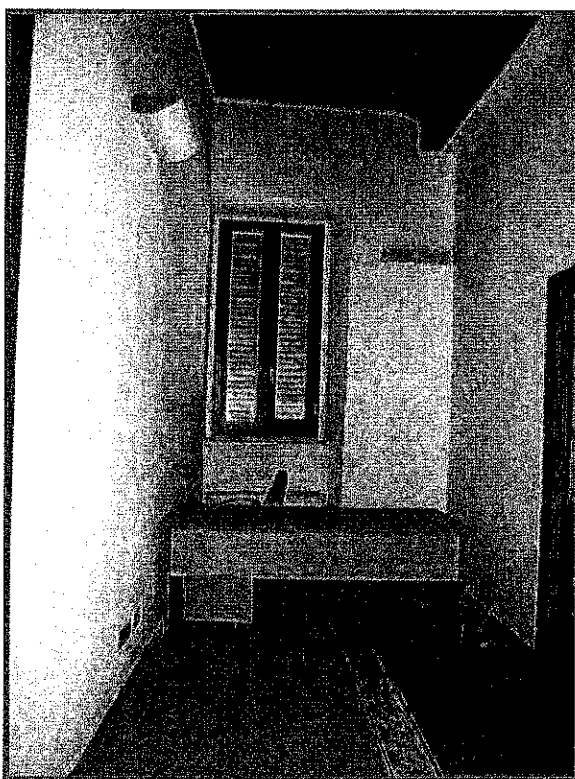
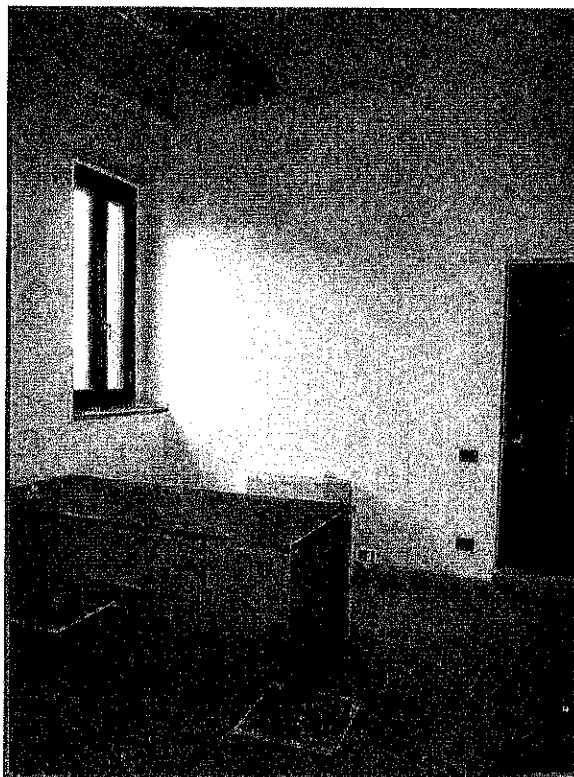


Foto 5 – CAMERA 2



6 - CAMERA 3

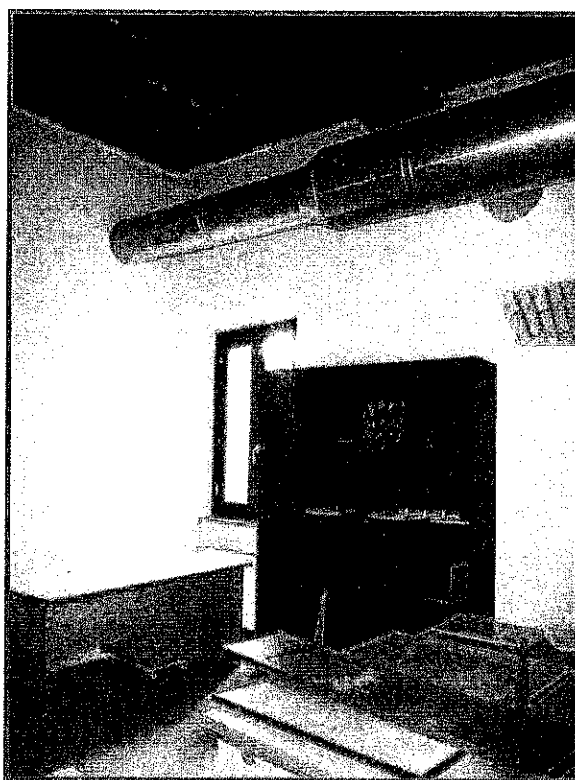


Foto 7 - CAMERA 4



Foto 8 – PORTA DI ACCESSO DAL CIV.17 – CAMERA 4



Foto 9 – DISIMPEGNO, PORTA ACCESSO AL GIARDINO

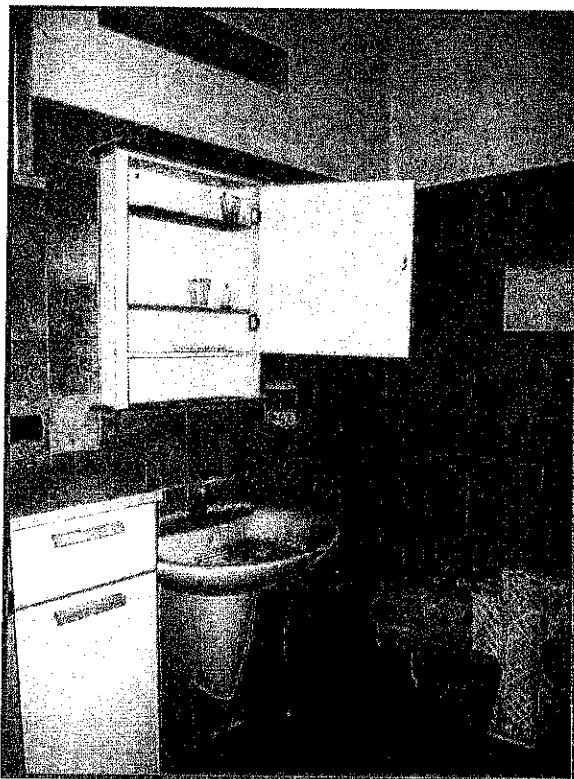


Foto 10 - WC

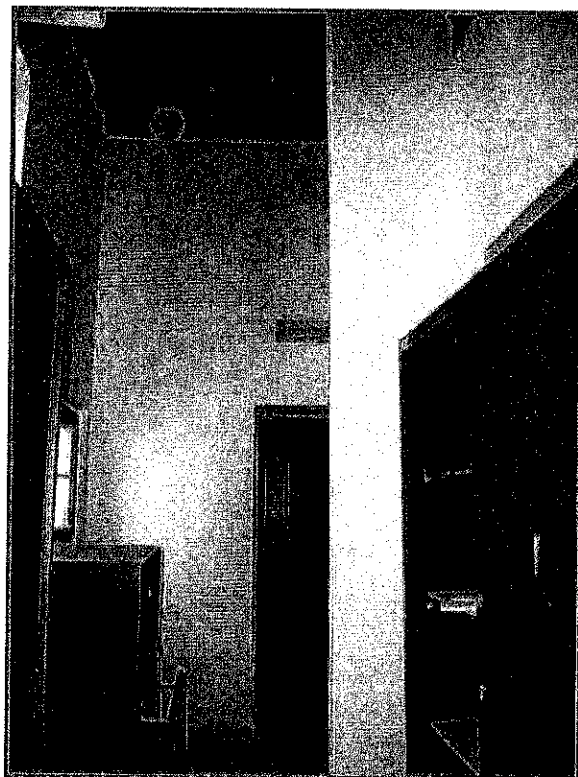


Foto 11- ARCHIVIO



Foto 12 CAMERA 5



Foto 13 – RIPRESA DA CAMERA 5 SU CHIOSTRINA



Foto 14 – CAMERA 6

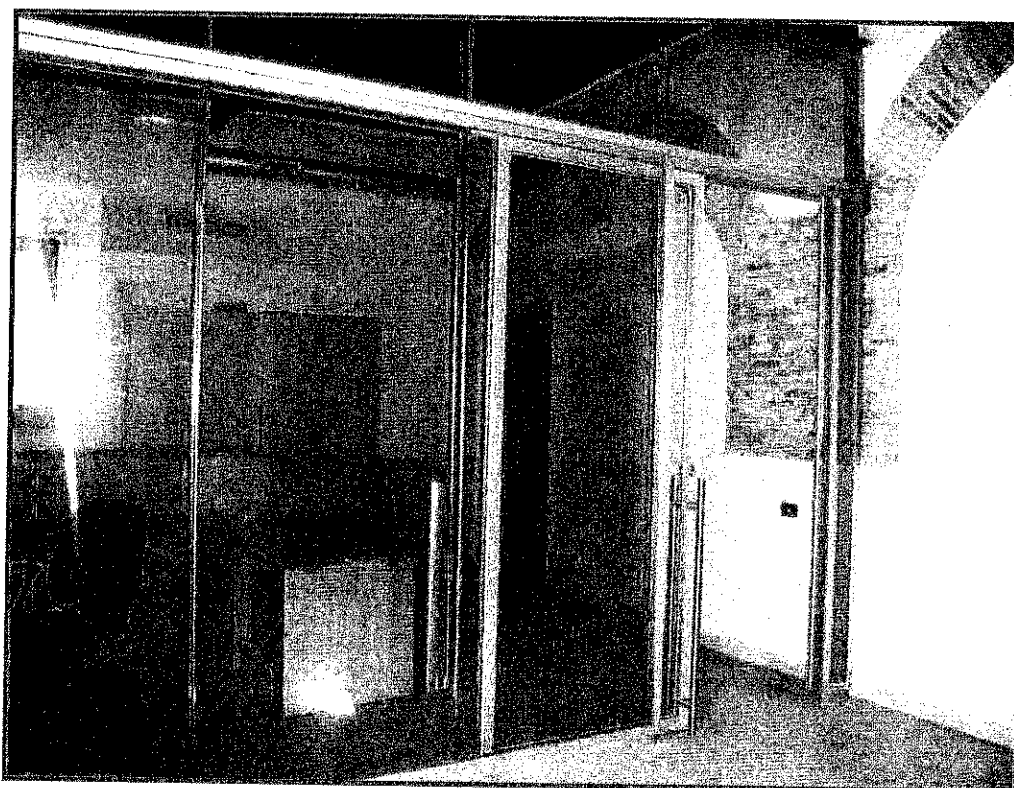


Foto 15 – CAMERA 7

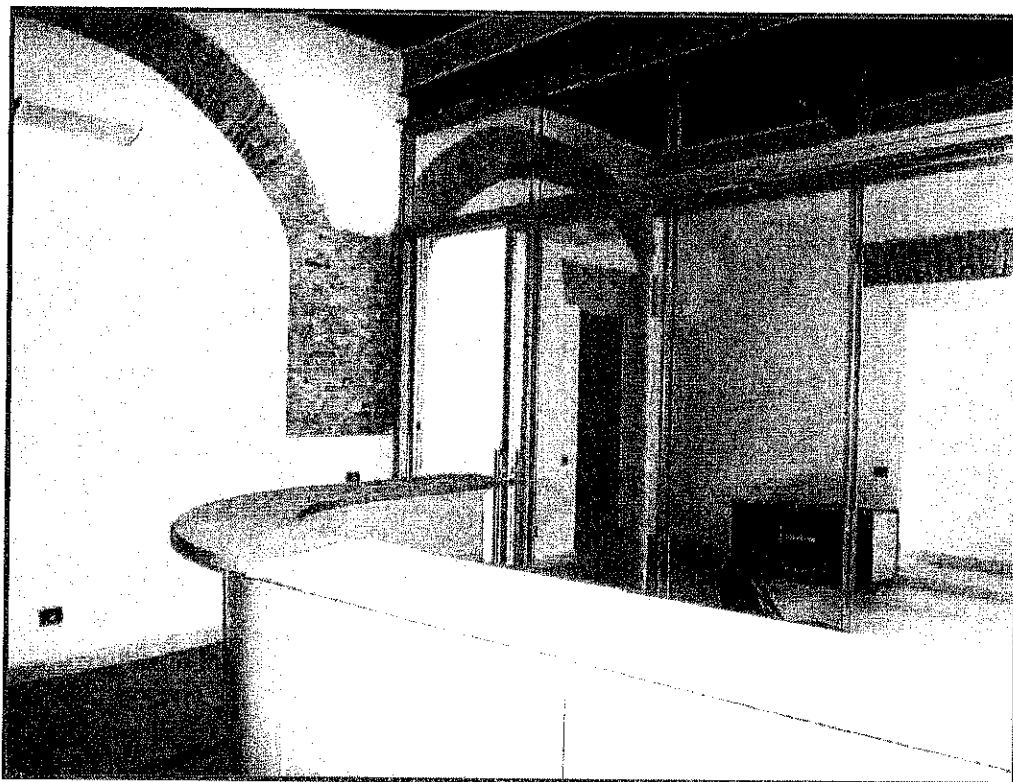


Foto 15 - CAMERA 7

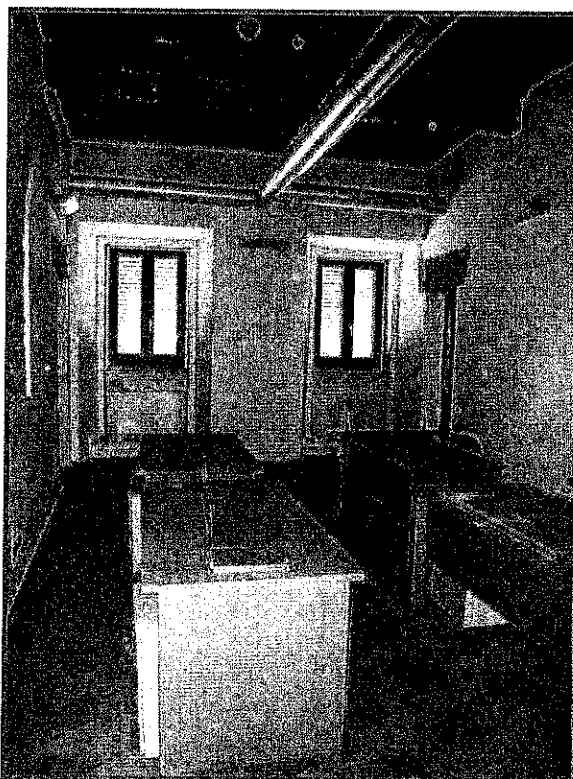


Foto 16 - CAMERA 8



Foto 17 – DISIMPEGNO

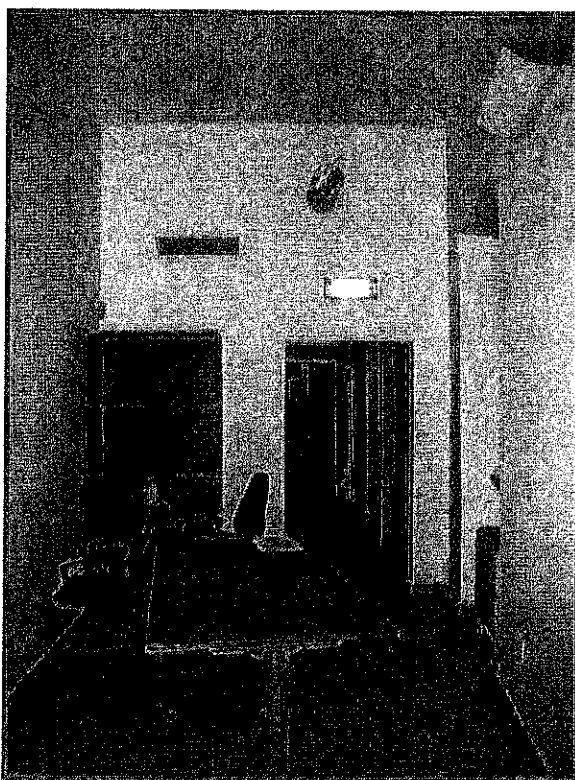


Foto 18 – CAMERA 9

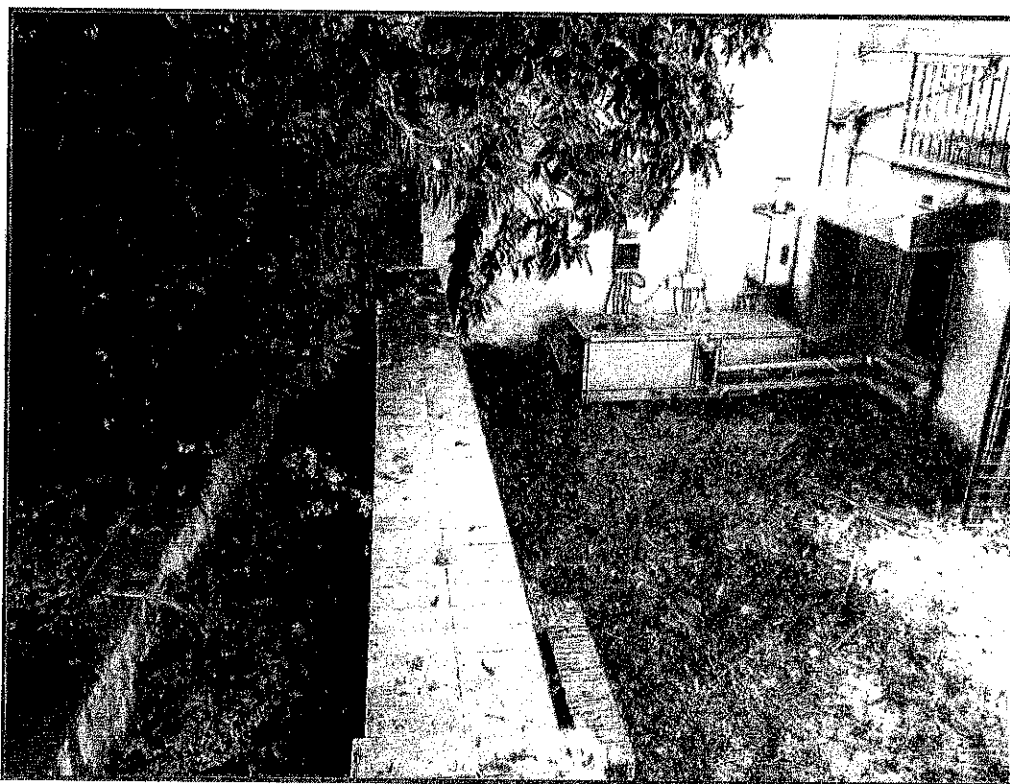


Foto 19 – CORTILE ESTERNO

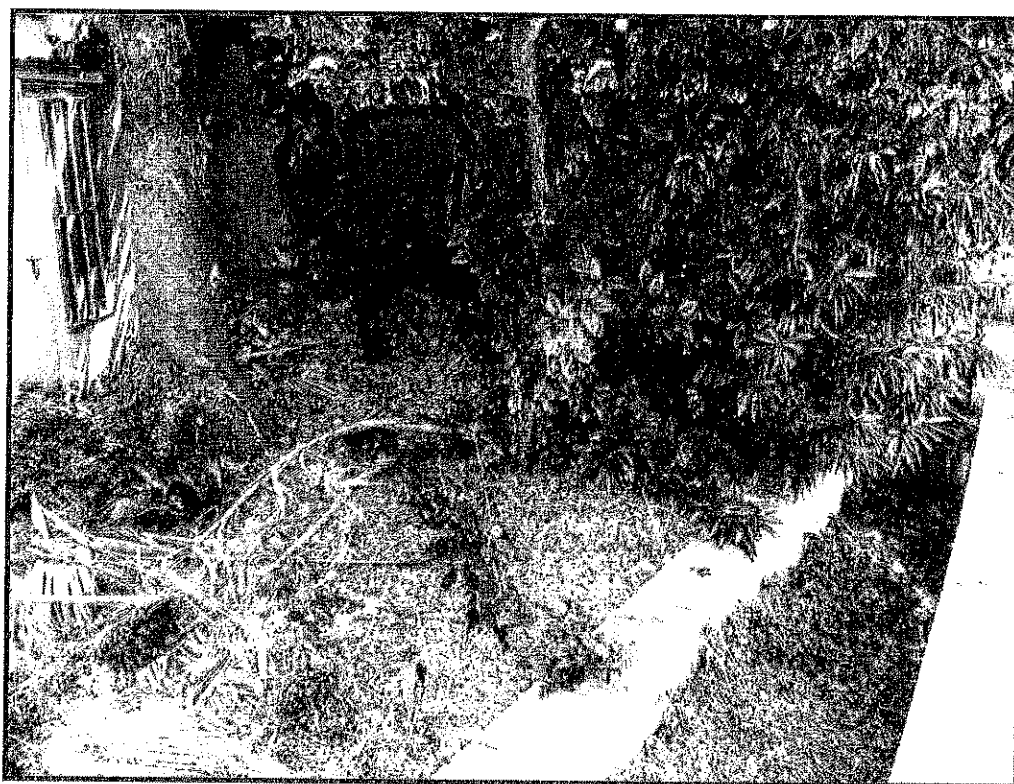
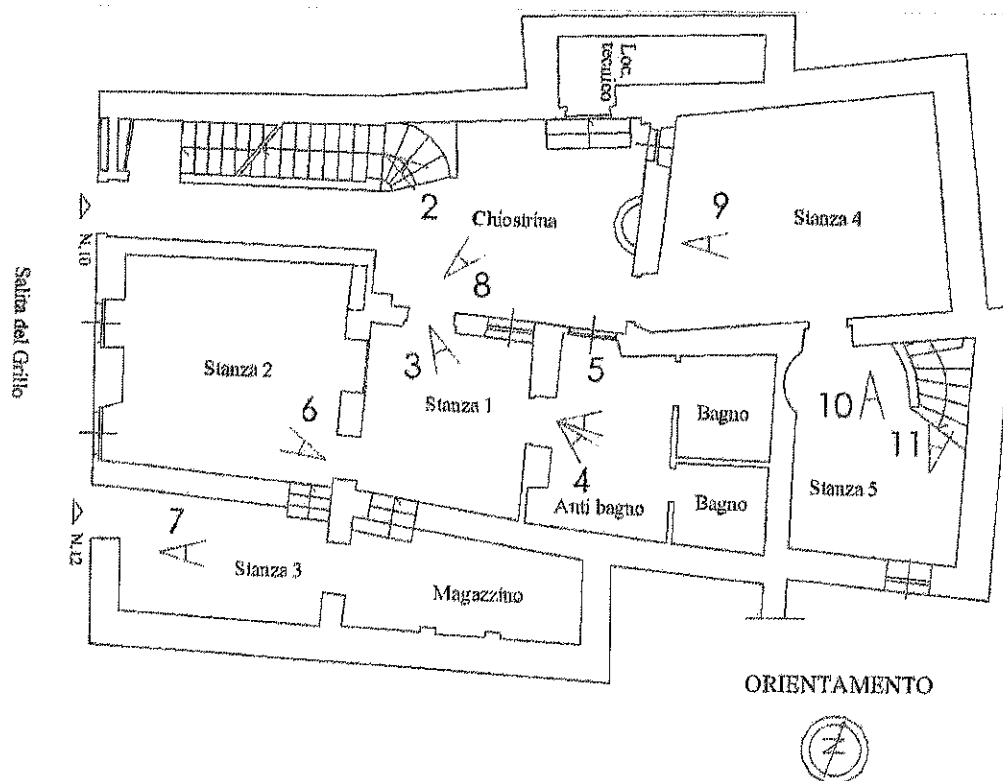


Foto 20 – GIARDINO ESTERNA



PLANIMETRIA IMMOBILE PIANO TERRA CON PUNTI DI RIPRESA

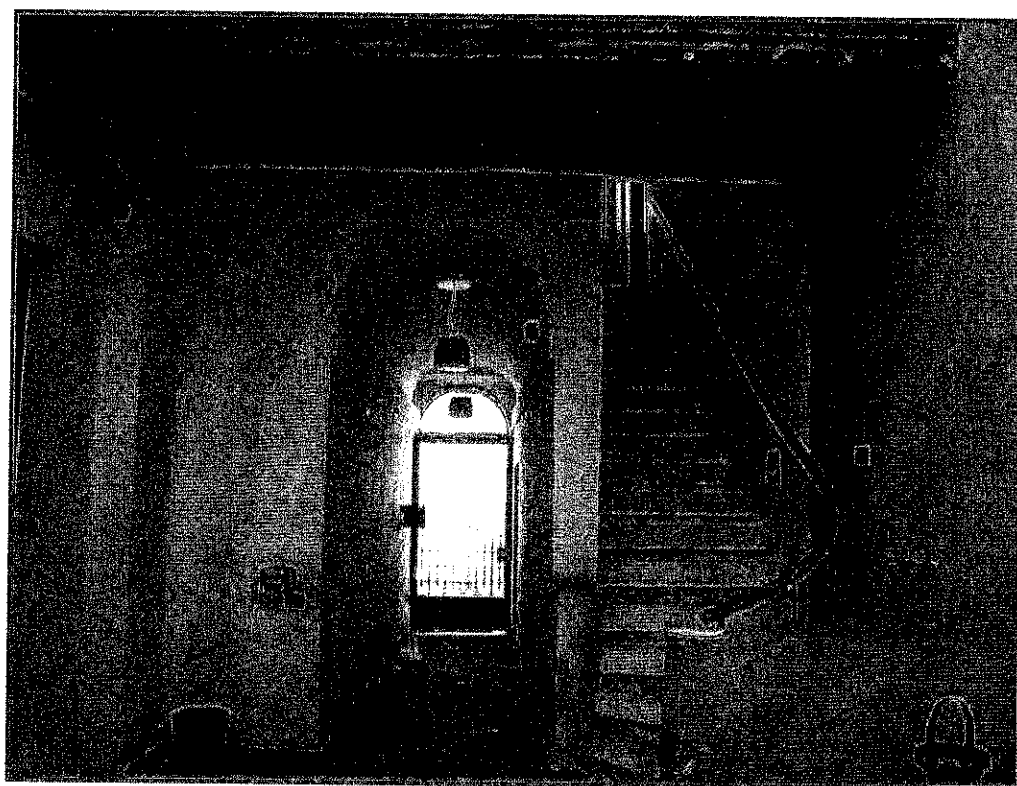


Foto 1 – ATRIO DI ACCESSO COMUN



Foto 2 – ACCESSO ALL'IMMOBILE

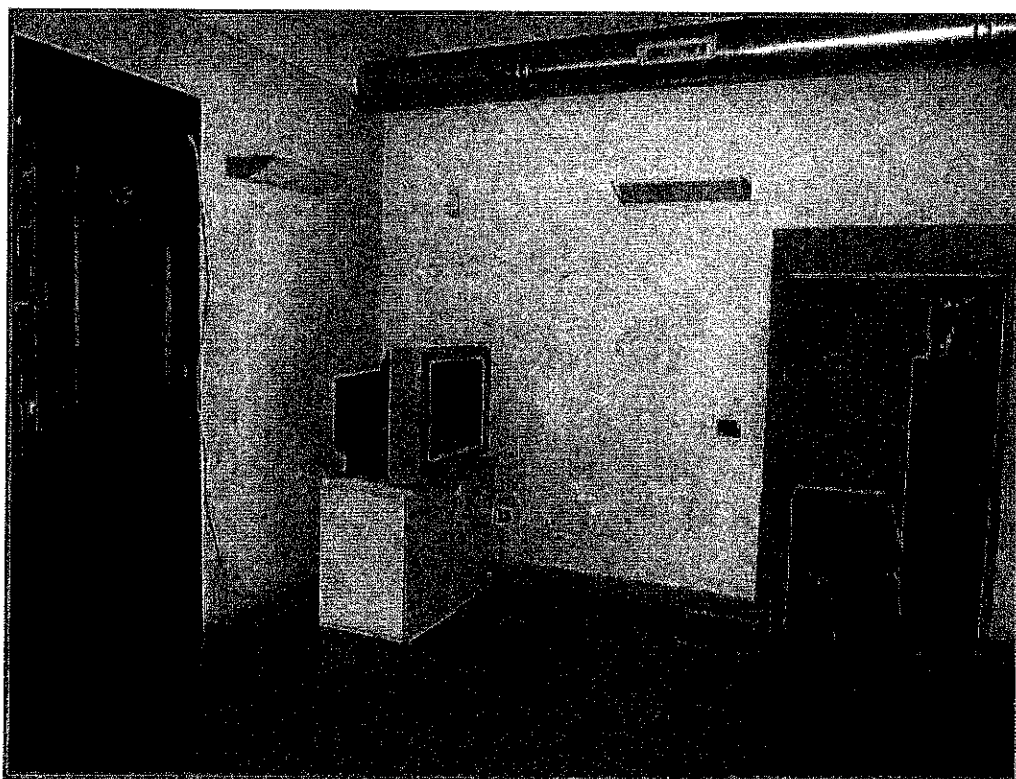


Foto 3 – STANZA 1

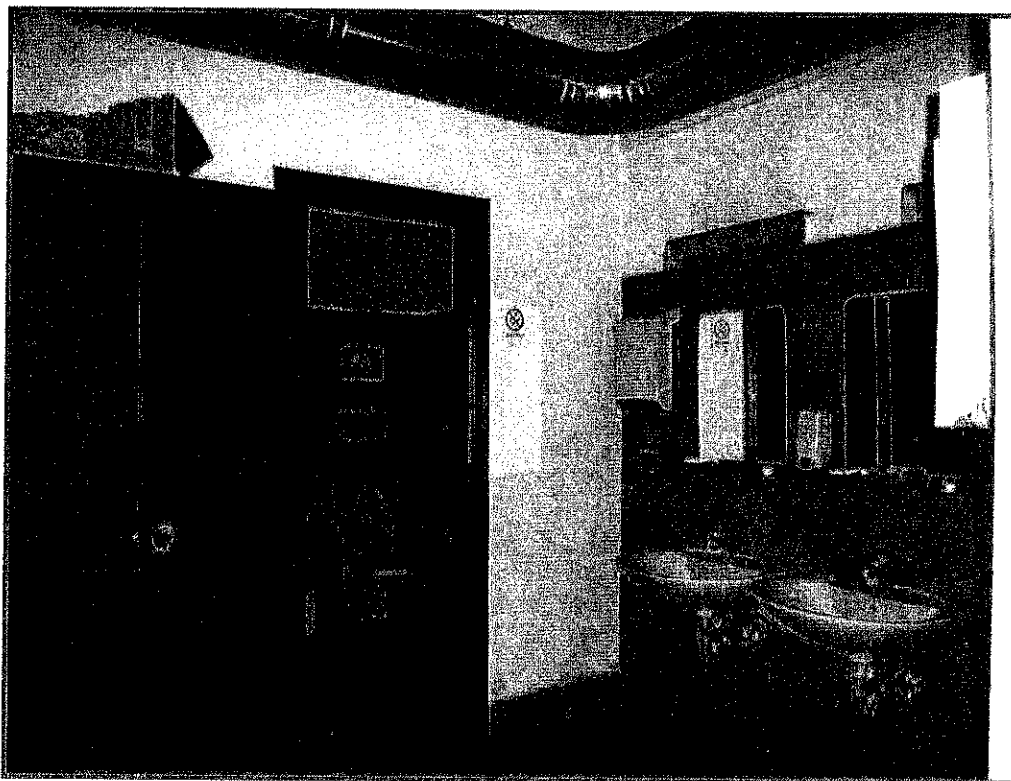


Foto 4 – ANTIBAGNO

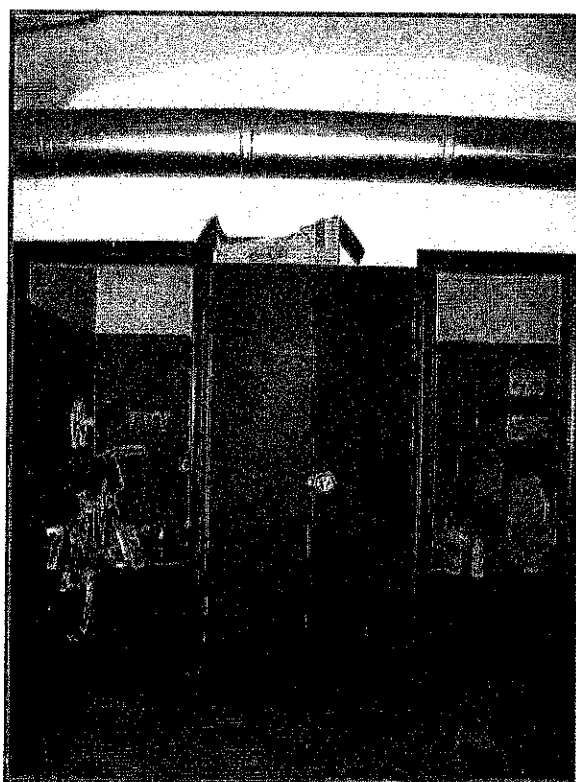
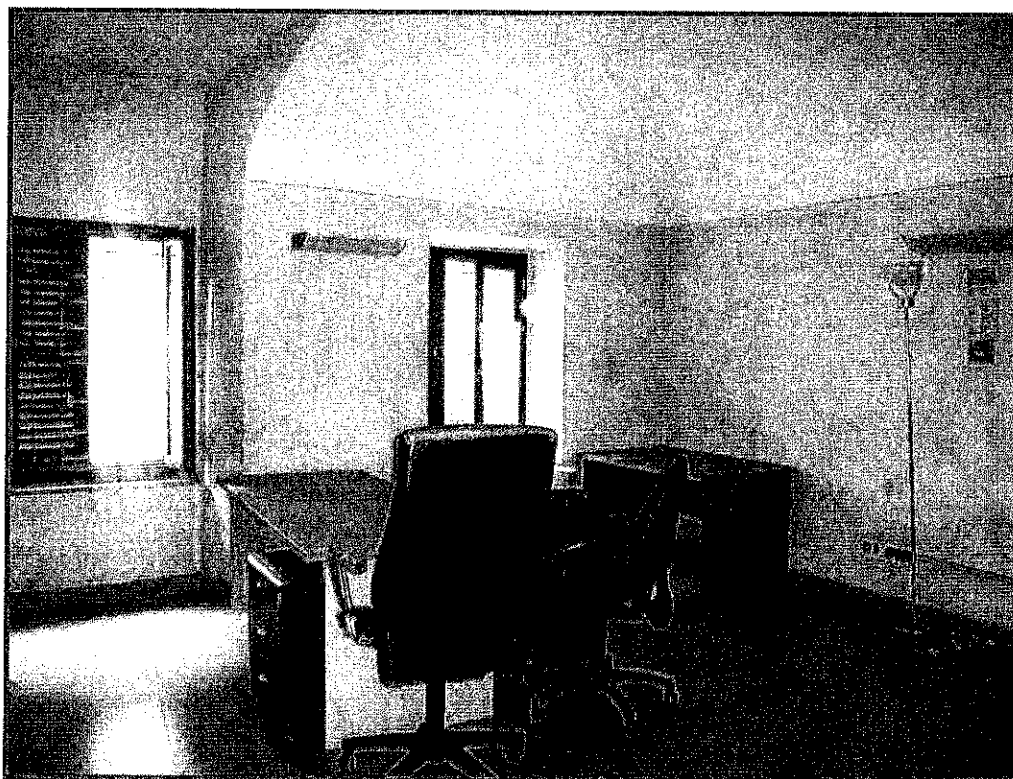


Foto 5 – WC



6 - STANZA 2

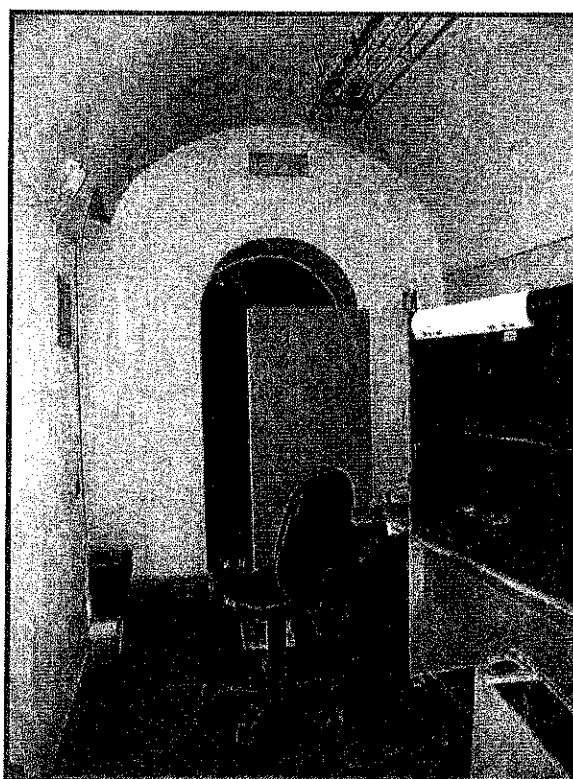


Foto 7 - STANZA 3

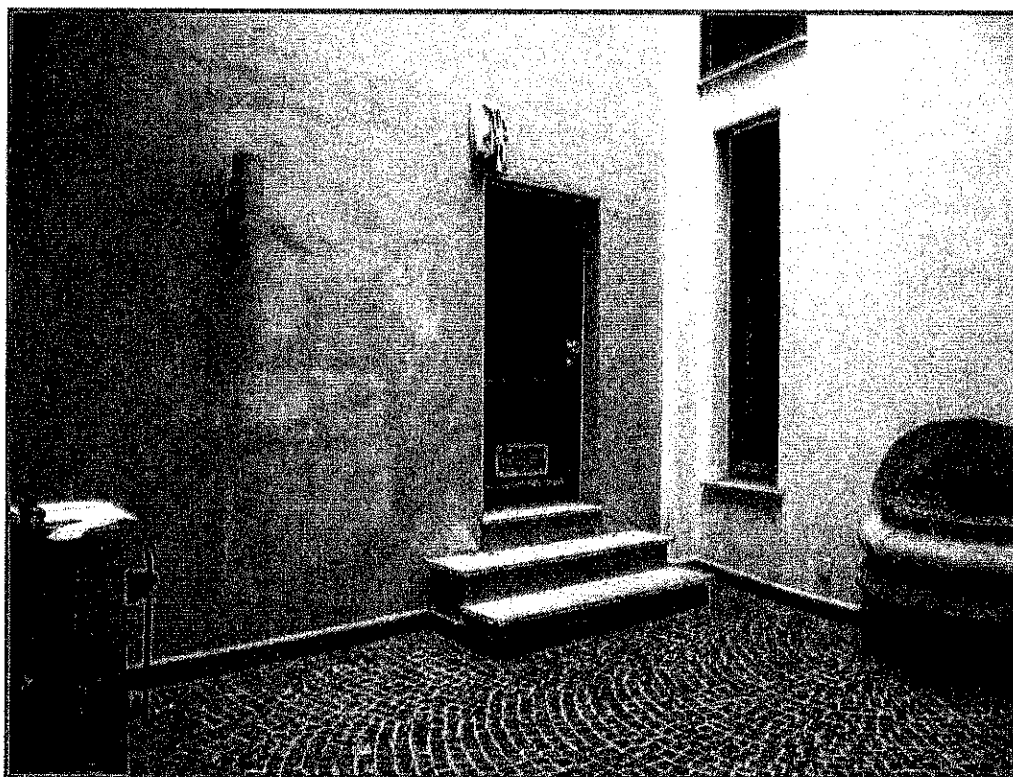


Foto 8 – ACCESSO LOCALE TECNICO

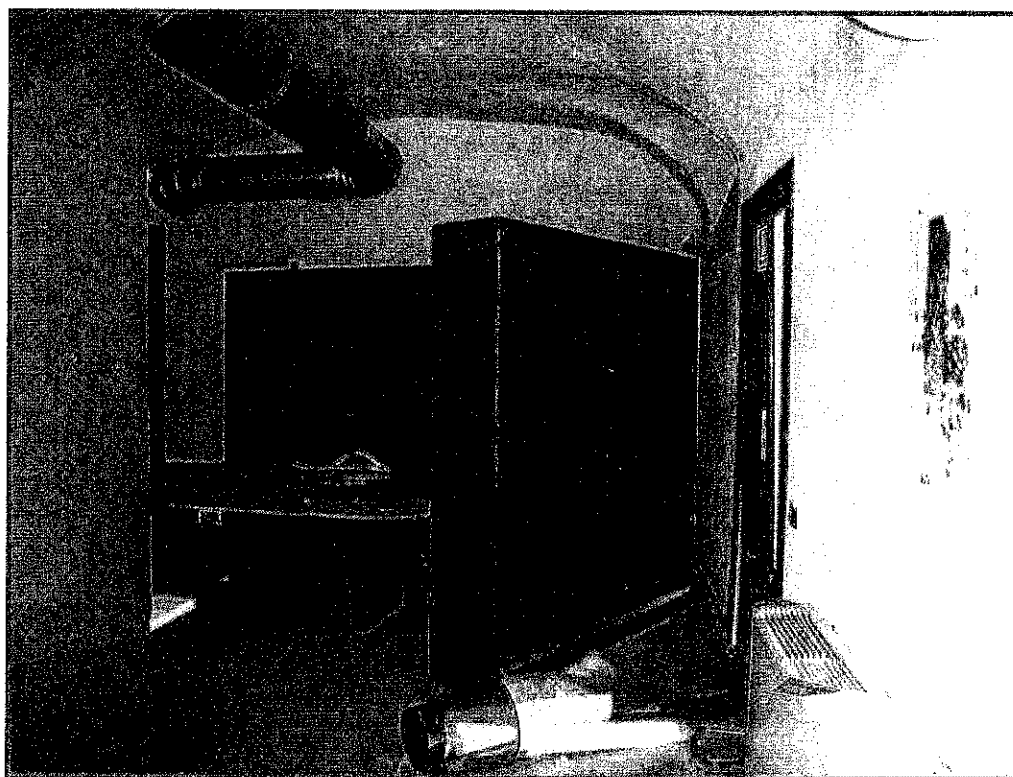


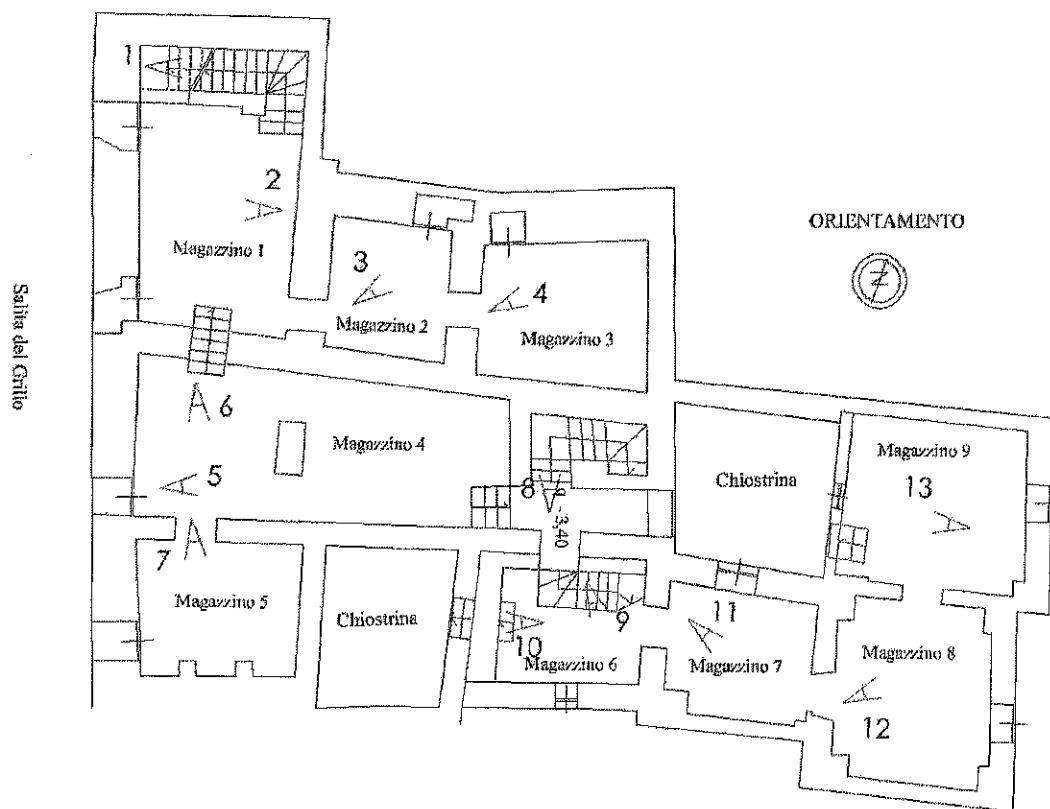
Foto 9 – STANZA 4



Foto 10 – STANZA 5



Foto 11- SCALA DI ACCESSO AL PIANO INTERRATO TAMPONATA



PLANIMETRIA IMMOBILE PIANO INTERRATO CON PUNTI DI RIPRESA

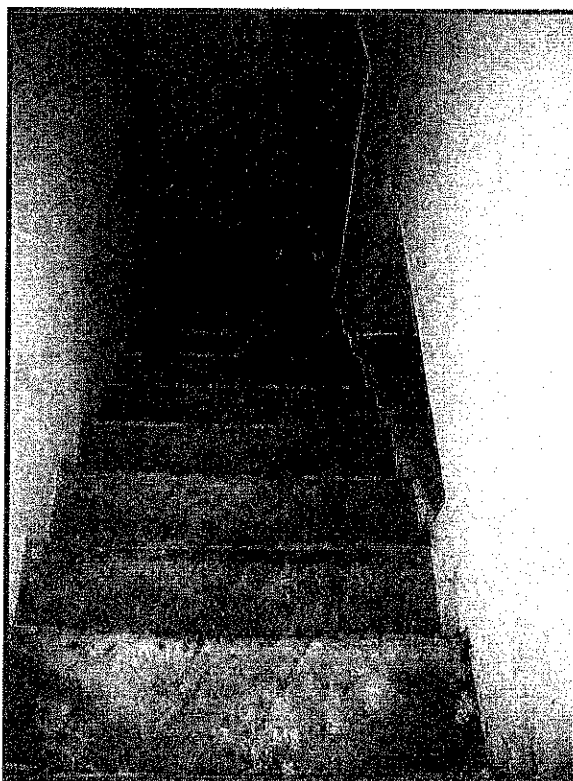


Foto 1 – ACCESSO PIANO INTERRATO DA ATRICO COMUNE



Foto 2 – MAGAZZINO 1

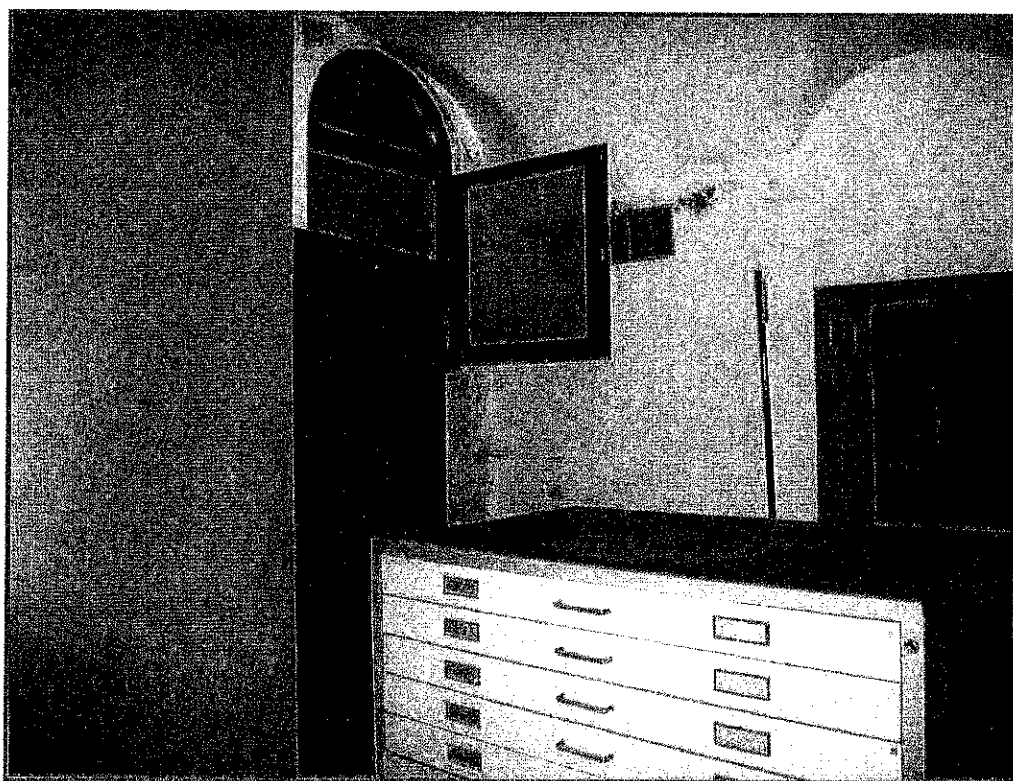


Foto 3 – MAGAZZINO 2

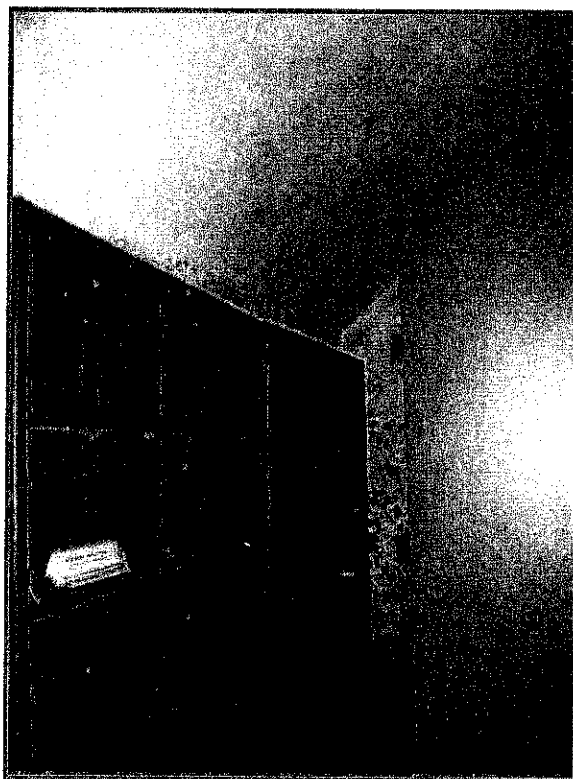


Foto 4 – MAGAZZINO 3



Foto 5 – MAGAZZINO 4

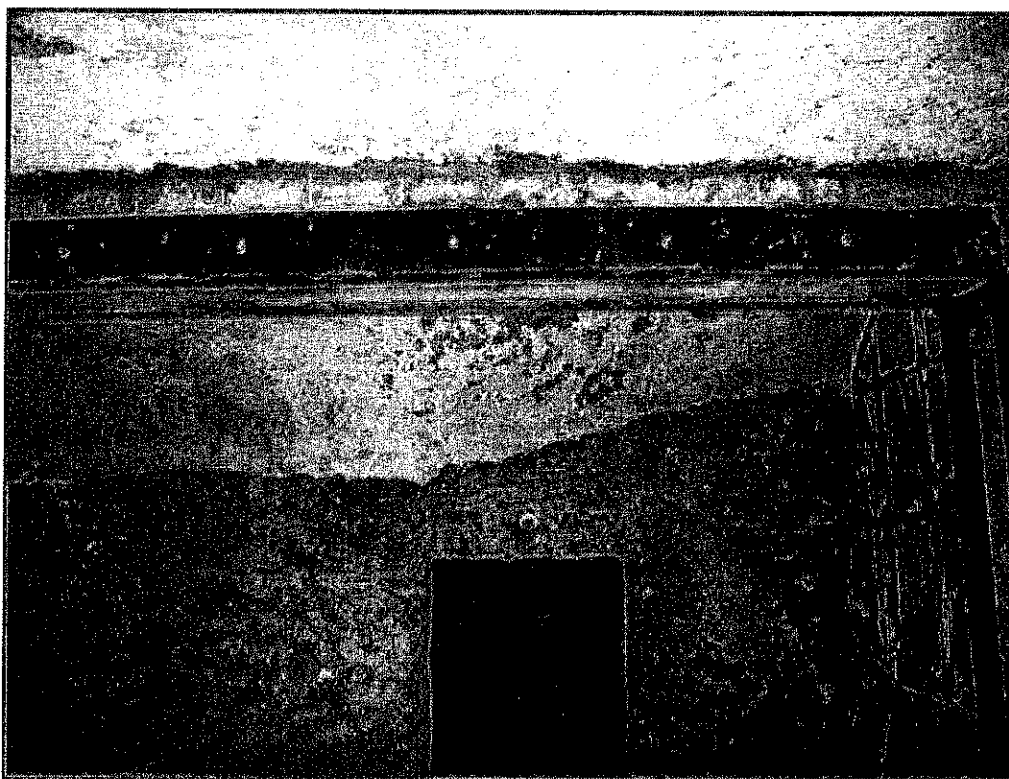


Foto 6 – PARTICOLARE CONSOLIDAMENTO VOLTA

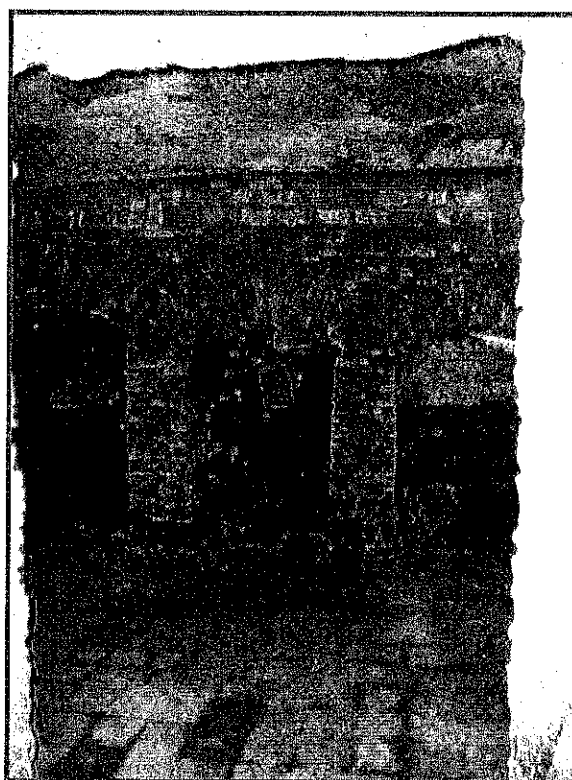


Foto 7 – MAGAZZINO 5

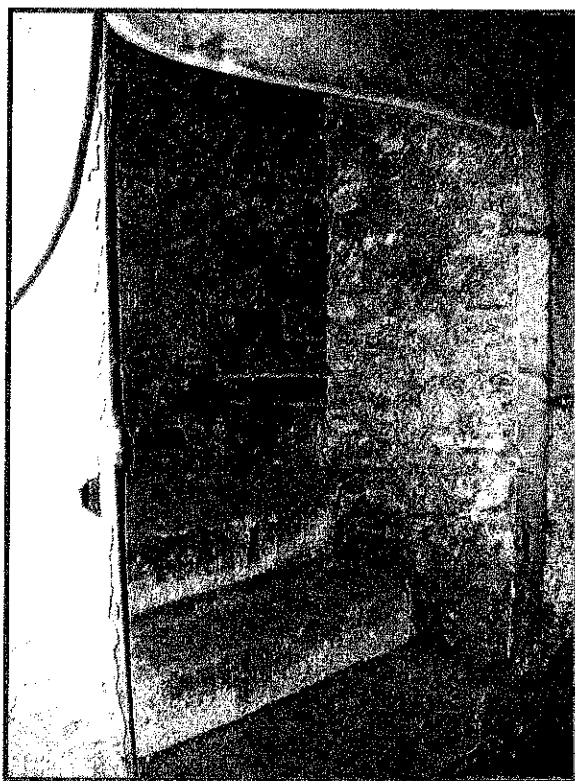


Foto 8 – SCALA DI ACCESSO AL PIANO TERRA TAMPONATO

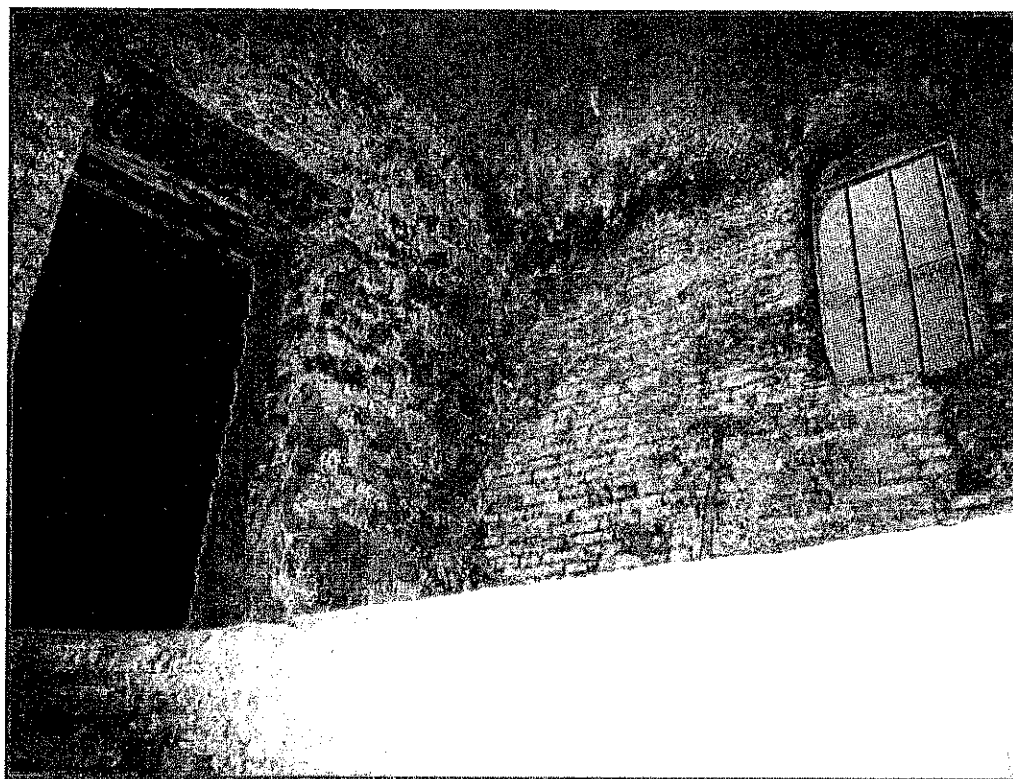


Foto 9 – MAGAZZINO 6

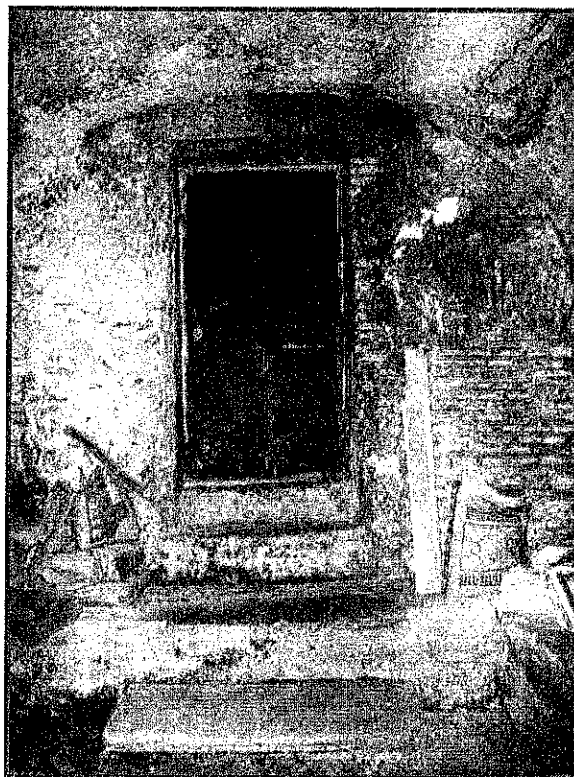


Foto 10 – MAGAZZINO 6, PORTA SU CHIOSTRINA

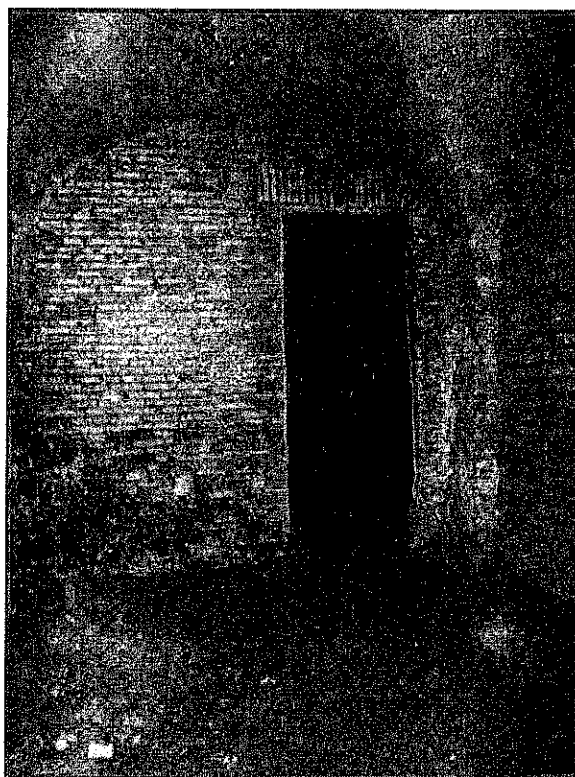


Foto 11 – MAGAZZINO 6

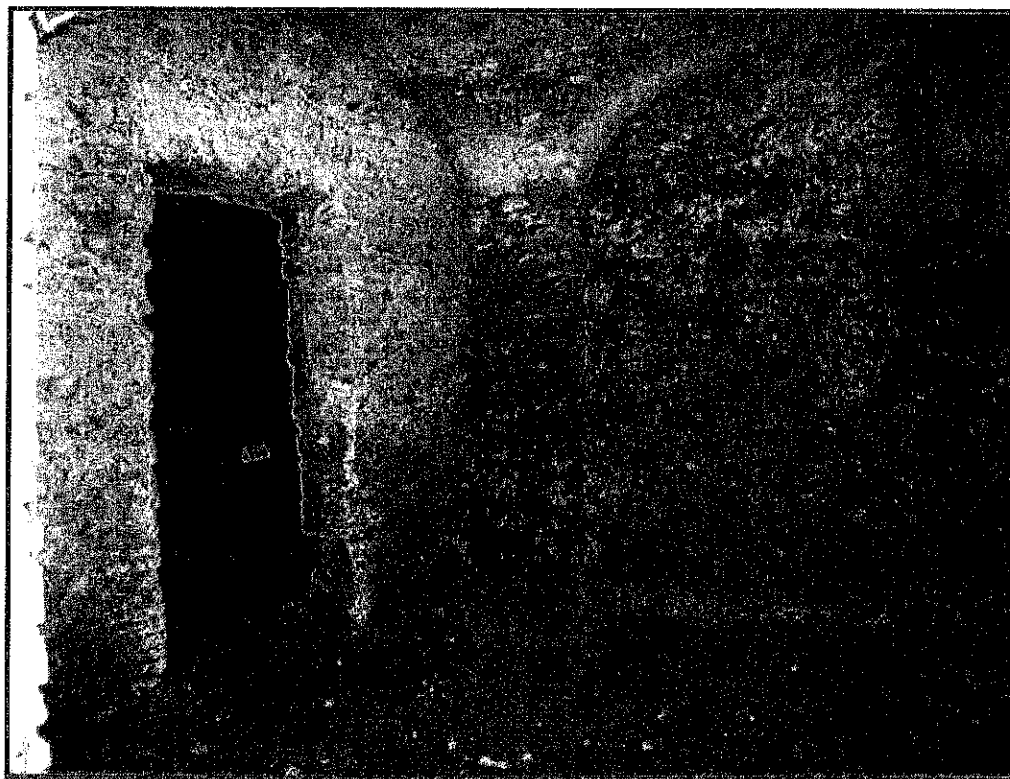


Foto 12 – MAGAZZINO 7

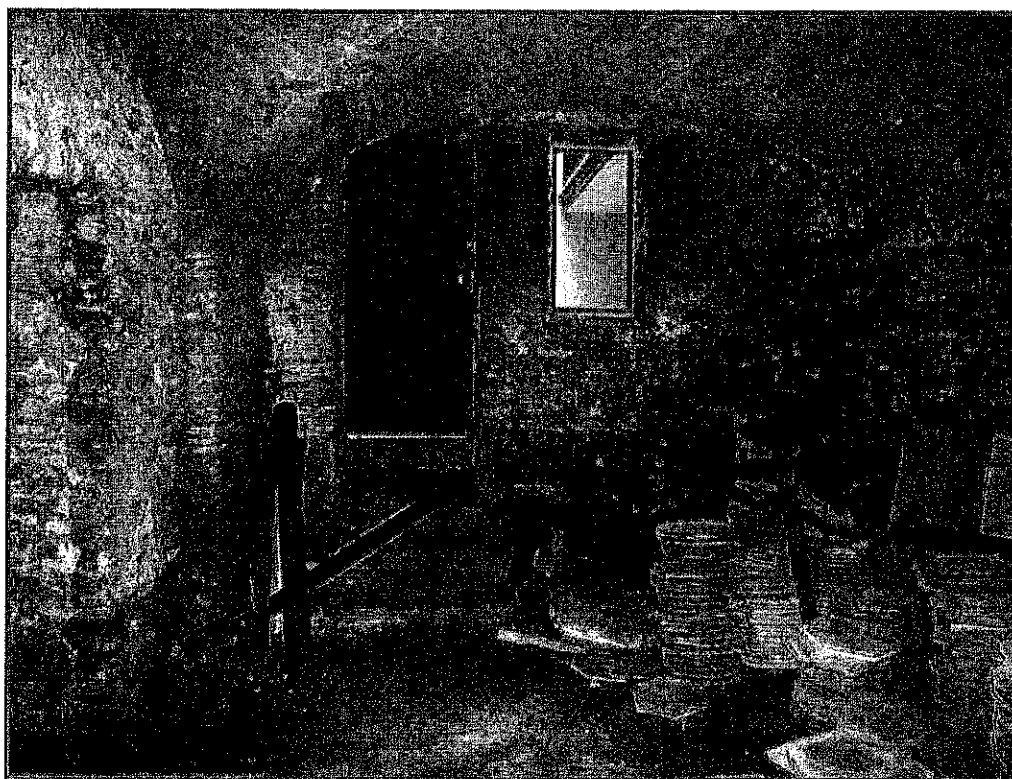


Foto 13 – MAGAZZINO 8, PORTA SU CHIOSTRINA



2- PRESTAZIONE ENERGETICA SALITA DEL GRILLO N° 10 – 17, PIANO 1°, ROMA (p.1)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

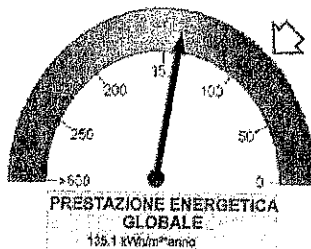
Codice Certificato		Validita'	10 anni
Riferimenti catastali	ROMA Fg 493 P.lia 8 sub 5 grafiato p.lia 11 sub 2 piano primo		
Indirizzo edificio	Salita del Grillo n°10		
Nuova costruzione	☐	Passaggio di proprietà	☒
		Riqualificazione energetica	☐
Proprietà	Regione Lazio	Telefono	
Indirizzo	Via R.Raimondi Garibaldi n°7 Roma	E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO₂
12.7 kgCO₂/m²anno



PRESTAZIONE ENERGETICA
RAGGIUNGIBILE
79 kWh/m²anno



4. QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)

I II III IV V

5. Metodologie di calcolo adottate

DOCET

REGIONE LAZIO
Direzione Regionale Infrastrutture
Ambiente e Politiche Abitative

07 AGO, 2014

PERVENUTO



3 - D.L. 25/06/2008 N.112

DECRETO-LEGGE 25 giugno 2008, n. 112

Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria.

Vigente al: 20-3-2014

ATTIVA RIFERIMENTI
LEGISLATIVA

Capo X
Privatizzazioni

Art. 58

Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali

((1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio. 2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al paragrafo 3 dell'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e al comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica))

3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.
4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.
5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.
6. La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa è rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.
7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla legge 24 dicembre 1993, n. 560.

<http://www.normattiva.it/do/atto/export>

20/03/2014



*** NORMATTIVA - Export HTML ***

Page 2 of 2

8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.

9-bis. In caso di conferimento a fondi di investimento immobiliare dei beni inseriti negli elenchi di cui al comma 1, la destinazione funzionale prevista dal piano delle alienazioni e delle valorizzazioni, se in variante rispetto alle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed in itinere, può essere conseguita mediante il procedimento di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e delle corrispondenti disposizioni previste dalla legislazione regionale. Il procedimento si conclude entro il termine perentorio di 180 giorni dall'apporto o dalla cessione sotto pena di retrocessione del bene all'ente locale. Con la medesima procedura si procede alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili conferiti.

AGGIORNAMENTO (29)

La Corte Costituzionale con sentenza del 16 - 30 dicembre 2009, n. 340 (in G.U. 1a s.s. 7/1/2010, n. 1) ha dichiarato "l'illegittimità costituzionale dell'art. 58, comma 2, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, esclusa la proposizione iniziale:

"L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica".



4 - L.R. 11/08/2014 ART.1 C. 5 (ESTRATTO DAL SUPPLEMENTO ORDINARIO N. 98
DEL B.U.R.L. DEL 14/08/2008 N.30)

Art. 1
(Disposizioni varie)

1. Nello stato di previsione dell'entrata per l'esercizio finanziario 2008 e pluriennale 2008-2010 sono introdotte le variazioni di cui all'allegata tabella "A" – Entrata.

2. Nello stato di previsione della spesa per l'esercizio finanziario 2008 e pluriennale 2008-2010 sono introdotte le variazioni di cui all'allegata tabella "B" – Spesa.

3. Gli elenchi allegati al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2008 si intendono aggiornati in conformità alle variazioni ed ai riferimenti recati dalla presente legge e dalle relative tabelle annesse.

4. L'autorizzazione contenuta nell'articolo 4, comma 1, lettera e), della legge regionale 28 dicembre 2007, n. 27, relativo all'approvazione degli elenchi allegati allo stato previsionale della spesa è aumentata dell'importo pari a 308.130.573,09 euro, mentre è autorizzata la contrazione di un mutuo o di un prestito pari a 3.111.524.692,32 euro finalizzato alla copertura del saldo finanziario negativo connesso alla gestione degli esercizi pregressi, data la riduzione del disavanzo di 147.201.958,97 euro rispetto alla legge regionale 11 marzo 2008, n. 3 (Variazione al bilancio di previsione della Regione Lazio per l'esercizio 2008). La durata massima di ammortamento di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e) della l.r. 27/2007 è rideterminato in anni trenta. Attesa la disposizione contenuta nell'articolo 45 della legge regionale 20 novembre 2001, n. 25 (Norme in materia di programmazione, bilancio e contabilità della Regione), è fatta salva la facoltà con la legge regionale di approvazione del bilancio 2009 o con il relativo assestamento di bilancio di rinnovare l'autorizzazione alla contrazione di uno o più mutui o prestiti obbligazionari per il finanziamento delle somme inutilizzate iscritte nell'elenco n. 5 allegato alla l.r. 27/2007, come modificato dalla presente legge. Sono confermate, per l'esercizio finanziario 2008, le disposizioni di cui all'articolo 4, commi 3, 4, 5, 6 e 7 della legge regionale 6 agosto 2007, n. 15, relativo alla contrazione di mutui e alla perenzione amministrativa.

5. Al fine di contribuire all'azzeramento del disavanzo sanitario regionale, di cui al piano di rientro approvato con deliberazione della Giunta regionale 6 marzo 2007, n. 149 (Presa d'atto dell'accordo Stato-Regione Lazio ai sensi dell'art. 1, comma 180, della legge n. 311/2004, sottoscritto il 28 febbraio 2007. Approvazione del "Piano di Rientro"), tutti i beni mobili ed immobili destinati a fornire rendite patrimoniali nonché i beni culturali ed artistico-monumentali già trasferiti al patrimonio delle aziende unità sanitarie locali e delle aziende ospedaliere, di seguito denominate aziende sanitarie, ai sensi degli articoli 23 e 24 della legge regionale 16 giugno 1994, n. 18 (Disposizioni per il riordino del servizio sanitario regionale ai sensi del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 502 e successive modificazioni e integrazioni. Istituzione delle aziende unità sanitarie locali e delle aziende ospedaliere) e successive modifiche, sono trasferiti, per la successiva valorizzazione, salvaguardando le situazioni di disagio sociale, in proprietà alla Regione. Contestualmente alla proprietà delle aziende agricole, si intendono parimenti trasferiti in proprietà alla Regione i diritti all'aiuto maturati ed assegnati alle aziende



agricole gestite direttamente dai comuni, necessari al percepimento dei pagamenti diretti nell'ambito dei regimi di sostegno del reddito della politica agricola comune ai sensi del regolamento (CE) n. 795/2004 della Commissione, del 21 aprile 2004 e successive modifiche, recante modalità di applicazione del regime di pagamento unico di cui al regolamento (CE) n. 1782/2003 del Consiglio che stabilisce norme comuni relative ai regimi di sostegno diretto nell'ambito della politica agricola comune e istituisce taluni regimi di sostegno a favore degli agricoltori. Il trasferimento dei beni mobili ed immobili appartenuti alle aziende sanitarie in comunione pro-indiviso ai sensi dell'articolo 24 l.r. 18/1994 e successive modifiche è deliberato all'unanimità dall'assemblea della comunione delle aziende sanitarie, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, previa deliberazione da parte di ogni singola azienda sanitaria. A seguito della deliberazione di trasferimento al patrimonio regionale, la comunione delle aziende sanitarie è sciolta di diritto.

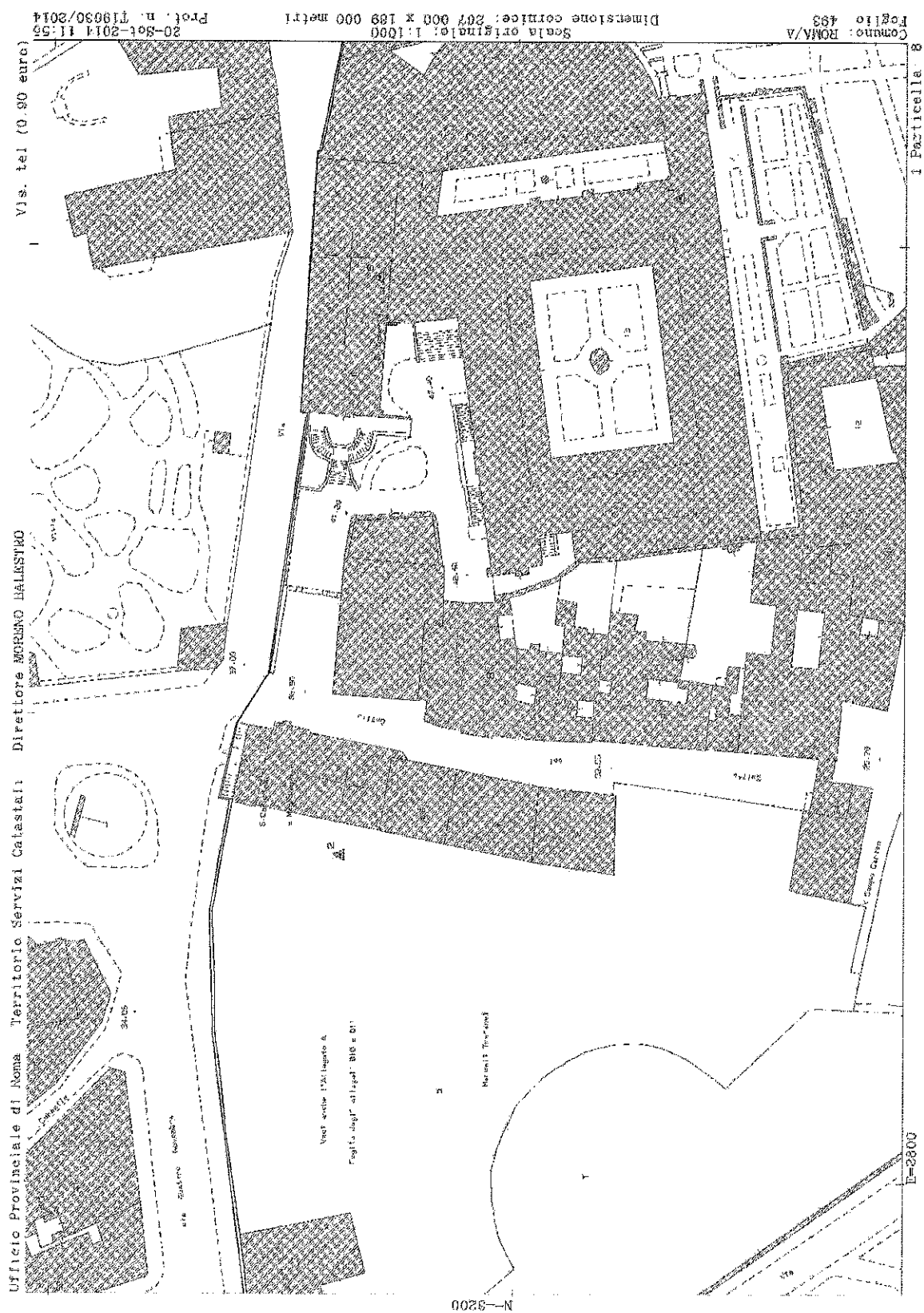
6. I beni mobili ed immobili di cui agli articoli 23 e 24 della l.r. 18/1994 e successive modifiche che, alla data di entrata in vigore della presente legge, non siano stati oggetto di trasferimento alle aziende sanitarie in comunione pro-indiviso, sono trasferiti in proprietà alle singole aziende sanitarie territorialmente competenti. I comuni provvedono alla ricognizione del patrimonio mobiliare ed immobiliare oggetto di trasferimento entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Trascorso inutilmente tale termine, la Giunta regionale provvede alla diffida ad adempiere entro sessanta giorni; decorso infruttuosamente anche tale ultimo termine, la Giunta, previo parere del Consiglio delle autonomie locali, esercita il potere sostitutivo nominando un commissario *ad acta* che provvede, nel termine di sessanta giorni dalla nomina, agli adempimenti conseguenti. Per le finalità di cui al comma 5, primo periodo, le aziende sanitarie sono tenute, entro il 31 dicembre 2009, ad attivare le necessarie procedure di valorizzazione del patrimonio immobiliare e mobiliare trasferito ai sensi del presente comma. Entro sessanta giorni dall'avvenuto trasferimento, le aziende sanitarie trasmettono alla Giunta regionale l'elenco dei beni immobili e mobili appartenenti al suddetto patrimonio. Nei successivi sessanta giorni dal ricevimento degli elenchi, la Giunta regionale, con propria deliberazione, sentita la commissione consiliare competente in materia di bilancio, individua i beni mobili ed immobili per i quali le aziende sanitarie devono procedere alla dismissione secondo la disciplina vigente, nonché le modalità per le procedure di valorizzazione.

7. Il mancato rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni contenute nei commi 5 e 6, dirette al conseguimento dell'obiettivo di primario interesse pubblico di azzeramento del disavanzo sanitario, costituisce causa di decadenza dall'incarico di direttore generale delle aziende sanitarie, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della l.r. 18/1994 e successive modifiche.



REGIONE
LAZIO

5 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE SCALA 1:1000

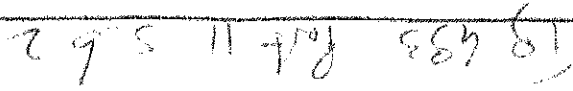




REGIONE
LAZIO

6 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE SALITA DEL GRILLO N° 10-17, PIANO 1°, ROMA :

PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1939
PLANIMETRIA CATASTALE DEL 20/06/2014 SCALA 1:200
PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE SCALA 1:200
VISURA STORICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE





Compilata da:
 BARCOLA, Tullio
 Iscritta all'albo:
 Albo Nazionale Diplomatico
 N.
 5099.

[illegible]

Appartamento
Piano primo
Hm = m 3,80

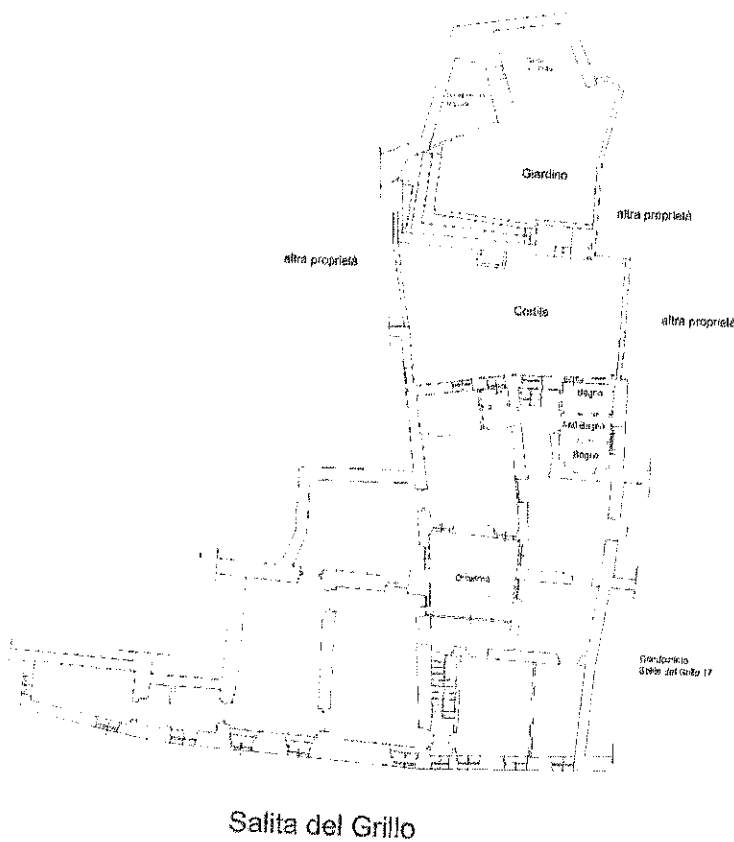
DOI: 10.1002/anie

[illegible]

CAIASTOFABBRIC
 Agenzia delle Entrate
 Ufficio provinciale di
 Roma

Data: 06/08/2010
Tol. sch. 10

Data: 06/08/2014 n. RM40519774 - Richiedente MARAFINI
Tot. schede: 12 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1





Data: 02/10/2014 - n. RM0629902 - Richiedente MARAFINI MARCO

Compilata dal:
Maurizio Santoro
Maurizio all'atto:
Architetto dipendente pubblico
Prov. R.

Identificativa Catastali:
Sezione: 493
Foglio: 493
Particella: 5
Subalterno: 5

Disposizione catastale n. RM0629901 del 23/09/2014
Particella: 5 - Subalterno 5
Fascicolo: 493
Salita del Grillo

cat. 10-17

Agenda delle Entrate

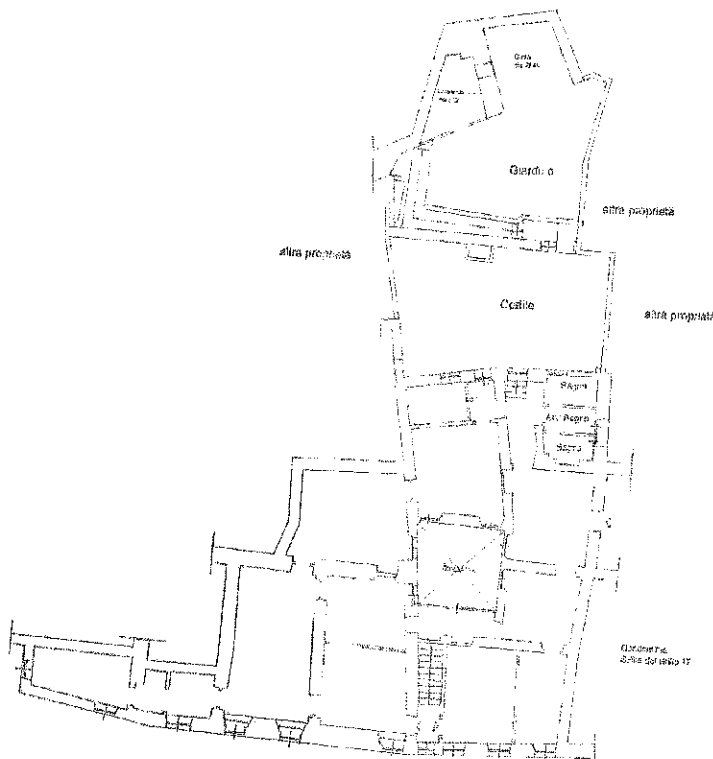
CAPODISTRICTO

Ufficio provinciale di Roma

Scala 1: 200

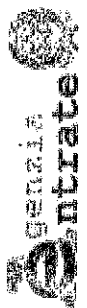
Data: 02/10/2014 - n. RM0629902 - Richiedente MARAFINI MARCO
Foglio di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

Appartamento
Piano primo
Hm = m 3,80



Salita del Grillo





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Data: 28/09/2014 - Ora: 09:21:42 Segue
Visura n. TL332 Pag. 1
Situazione degli atti informatizzati dall'Impianto meccanografico al 28/09/2014

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice HS01)
Catasti Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 493 Particella: 6 Subal: 5

INTESTATO

1 REGIONE LAZIO con sede in ROMA	801434903818	(1) Provincia: Per M
----------------------------------	--------------	----------------------

Unità immobiliare dal 23/09/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Class. Categoria	Consistenza		Rendita	
1		493	8	5	1		42	3	13,5 vani	Euro 4.706,21	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/09/2014 n. 11594 in atti dal 23/09/2014 (protocollo n. RM000099) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo: SALITA DEL GRILLO n. 108 r.p. n. 1											
Ammissioni: classamento e rendita nuovi (D.M. 10/1994)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/06/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		493	8	5	1		42	3	13,5 vani	Euro 4.706,21	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/06/2014 n. 11813 in atti dal 20/06/2014 (protocollo n. RM041028) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo	SALITA DEL GRILLO, 108 piano, 1.										
Ammissioni	classamento e rendita nuovi (D.M. 10/1994)										

* Codice Fiscale Valutato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 28/09/2014 - Ora: 09:21:42 Segue Visual.: T1332 Pag:2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2014

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATIDERVANTIDA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sib	Zona Cens.	Misura Zona.	Categoria Zona.	Classe	Consistenza	Rendita	
1	499	9	5	1	3	13,5 vent.	Euro-4.706,21	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2013 n. 139155-172018 tr. art. del 18/10/2013 Ipoteconom. RM0942129) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO			
Indirizzo: S. SALITA DEL GRILLINO 102 piano: 1;											
effettuata con prot. n. RM0932553/2013 del 18/07/13											
Modifica:											
distribuzione:											
di cui sotto: revisione parziale classamento numero 8 ai sensi dell'art.1 comma 333 legge 311/2004											

La pubblicazione dell'Unità è incombibile dal 21/07/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA 4	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Miloro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		459	3	5	1		402	2	13,5 metri		Euro 4.043,85
VARIAZIONE TOPOGRAFICA/ISTITA. DAL 21/07/2003 n. 13823 12/2003 in data 21/07/2003 (protocollo n. 140037) VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA/ISTITA.											
Indirizzo: SALITA DEL GRILLO, 108 piano 1.											

01/07/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		493	9	5	1		422	2			Euro 4.043,86 L. 3.890.000
SALITA DEL GALLON 10 piano: 1											
Valore di mercato: -											
Partita: 2197142											
Mod. 59											
Note: -											
Valore di mercato: -											
Partita: -											
Mod. 59											

Codes Peak Values in Inverse Triangles



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2014

Data: 28/09/2014 - Ora: 09:21:42 Segue
Visura n.: T1332 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 10/11/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		493	8	5	1		A2	2	13,5 vani		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/11/1973 n. 1396 1396 in atti dal 12/03/1998
Indirizzo: SALITA DEL GRILLO n. 10 piano: 1											
Modifiche: -											
Ammissioni: -											
Partita										217142	Mod: 59
passaggi trasmessi da espropriare											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria	Classe	Consistenza	
1		493	8	5	1		A2	2	13,5 vani	L. 10/95
Impianto meccanografico del 12/03/1998										
Indirizzo: SALITA DEL GRILLO n. 10 piano: 1										
Modifiche: -										
Partita: 67294 Mod. 59										

Situazione degli intestati dal 25/06/2009

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DATI E COMPLEMENTI
	REGIME LAZIO con sede in ROMA	DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 25/06/2009 Volume n. 19816, 12012 in atti dal 16/04/2012 protocollo n. RM00288333 Repertorio n. 112 Registe: PRES DELLA REPUBBLICA Sede: ROMA Partecipazione: PUSSE Roma Volume: 23601 n. P337 del 16/04/2012 DECRETO DESCE	DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 25/06/2009 Volume n. 19816, 12012 in atti dal 16/04/2012 protocollo n. RM00288333 Repertorio n. 112 Registe: PRES DELLA REPUBBLICA Sede: ROMA Partecipazione: PUSSE Roma Volume: 23601 n. P337 del 16/04/2012 DECRETO DESCE	DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 25/06/2009 Volume n. 19816, 12012 in atti dal 16/04/2012 protocollo n. RM00288333 Repertorio n. 112 Registe: PRES DELLA REPUBBLICA Sede: ROMA Partecipazione: PUSSE Roma Volume: 23601 n. P337 del 16/04/2012 DECRETO DESCE	DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 25/06/2009 Volume n. 19816, 12012 in atti dal 16/04/2012 protocollo n. RM00288333 Repertorio n. 112 Registe: PRES DELLA REPUBBLICA Sede: ROMA Partecipazione: PUSSE Roma Volume: 23601 n. P337 del 16/04/2012 DECRETO DESCE	DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 25/06/2009 Volume n. 19816, 12012 in atti dal 16/04/2012 protocollo n. RM00288333 Repertorio n. 112 Registe: PRES DELLA REPUBBLICA Sede: ROMA Partecipazione: PUSSE Roma Volume: 23601 n. P337 del 16/04/2012 DECRETO DESCE	DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 25/06/2009 Volume n. 19816, 12012 in atti dal 16/04/2012 protocollo n. RM00288333 Repertorio n. 112 Registe: PRES DELLA REPUBBLICA Sede: ROMA Partecipazione: PUSSE Roma Volume: 23601 n. P337 del 16/04/2012 DECRETO DESCE
1	REGIME LAZIO con sede in ROMA	DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 25/06/2009 Volume n. 19816, 12012 in atti dal 16/04/2012 protocollo n. RM00288333 Repertorio n. 112 Registe: PRES DELLA REPUBBLICA Sede: ROMA Partecipazione: PUSSE Roma Volume: 23601 n. P337 del 16/04/2012 DECRETO DESCE	DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 25/06/2009 Volume n. 19816, 12012 in atti dal 16/04/2012 protocollo n. RM00288333 Repertorio n. 112 Registe: PRES DELLA REPUBBLICA Sede: ROMA Partecipazione: PUSSE Roma Volume: 23601 n. P337 del 16/04/2012 DECRETO DESCE	DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 25/06/2009 Volume n. 19816, 12012 in atti dal 16/04/2012 protocollo n. RM00288333 Repertorio n. 112 Registe: PRES DELLA REPUBBLICA Sede: ROMA Partecipazione: PUSSE Roma Volume: 23601 n. P337 del 16/04/2012 DECRETO DESCE	DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 25/06/2009 Volume n. 19816, 12012 in atti dal 16/04/2012 protocollo n. RM00288333 Repertorio n. 112 Registe: PRES DELLA REPUBBLICA Sede: ROMA Partecipazione: PUSSE Roma Volume: 23601 n. P337 del 16/04/2012 DECRETO DESCE	DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 25/06/2009 Volume n. 19816, 12012 in atti dal 16/04/2012 protocollo n. RM00288333 Repertorio n. 112 Registe: PRES DELLA REPUBBLICA Sede: ROMA Partecipazione: PUSSE Roma Volume: 23601 n. P337 del 16/04/2012 DECRETO DESCE	DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 25/06/2009 Volume n. 19816, 12012 in atti dal 16/04/2012 protocollo n. RM00288333 Repertorio n. 112 Registe: PRES DELLA REPUBBLICA Sede: ROMA Partecipazione: PUSSE Roma Volume: 23601 n. P337 del 16/04/2012 DECRETO DESCE

Situazione degli intestati dal 03/02/2001

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRUTTI E COMPLEMENTI
1.	COMUNICAZIONE DELLE AZIENDE SANITARIE LOCALI DEL LAZIO con sede in ROMA		9718270382	(1) Regione Lazio (2) Regione Lazio
DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 03/02/2001 Volume n. 24082, 12002 in atti dal 03/12/2002 protocollo n. 01001343 Repertorio n. 37 Registe: PRES DELLA REPUBBLICA Sede: ROMA Partecipazione: Sede: TRASFERIMENTO				
DATI DERIVANTI DA				

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobiliare

Data: 28/09/2014 - Ora: 08:21:43 Fina
Visura n.: TL332 Pag: 4

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2014

Situazione degli intestati relativa ad atto del 10/11/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DURATE E COMMENTI
1	SOC. IMMOBILIARE S.T. COIN SEDE IN ROMA DATI DERIVANTI DA		IN Pendenza fino al 03/03/2001
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/11/1973 Volante: 13988 N. 1974 in atti del 13/03/1968 Repertorio: 93773 Rogante: IR. G. DAMPERST Registratore: UR Sede: ROMA Volume: 13988 Sub: 8100 del 10/11/1973		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DURATE E COMMENTI
1	ISTITUTO RUMITI DI ASSISTENZA SANITARIA E DI PROTEZIONE SOCIALE IN ROMA DATI DERIVANTI DA		fino al 10/11/1973
	Impianto meccanografico del 13/06/1987		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Valutato in Anagrafe Tributaria



7 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE SALITA DEL GRILLO N° 10-12, PIANO T – S1°, ROMA

PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1939
PLANIMETRIA CATASTALE DEL 13/10/2006 SCALA 1:200
PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE SCALA 1:200
VISURA STORICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE



Via Rosa Raimondi Garibaldi, 7 - 00145 ROMA Tel. 0651681



REGIONE
LAZIO

di 18/11/2008 - n. RM1487958 - Richiedente MALCOTTI

Dichiarazione protocollo n. RM1487958 del 13/10/2008

Planimetria di P.I.U. in Comune di Roma

Salita Del Grillo

cap. 10-12

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Identificativo Catastale:

Sesione:

Foglio: 493

Particella: 11

Subalterno: 501

Compilata da:
Petruzzi Luisa

Iscritto all'albo:
Architetti

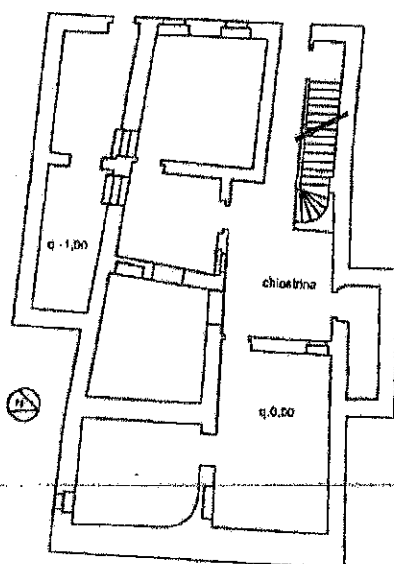
Prov. Roma

N. 17718

Scheda n. 2 Scala 1:200

PIANO TERRA
(MAGAZZINO)

h. med. 2,70



Planimetria in atti
8/11/2008 - n. RM1487958 - Richiedente MALCOTTI
Foglio 2 - Formato di acq. - A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1



REGIONE
LAZIO

18/11/2008 - n. RM1487958 - Richiedente MALCOTTI

Dichiarazione prototipo n. RM1487958 del 18/11/2008

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Planimetria da n. 18/11/2008 Comune di Roma

Salita Del Grillo

cap. 10-12

Identificativa Catastale:

Sezione:

Foglio: 493

Particella: 11

Subalterno: 501

Compilata da:

Petrucchi Luisa

Iscritto all'albo:

Architetti

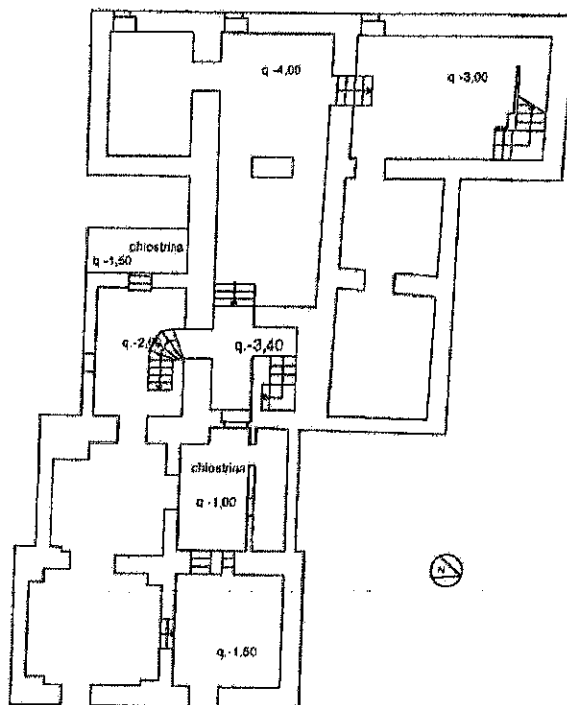
Prov. Roma

N. 17718

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO
(MAGAZZINO)

h. med. 2,70



Salita Del Grillo n. 10 n. 12 piano T-SL

Salita Del Grillo n. 10 n. 12 piano T-SL

una Planimetria in atti

n. 18/11/2008 - n. RM1487958 - Richiedente MALCOTTI

schede: 2 - Formato di req.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



REGIONE
LAZIO

Data: 02/10/2014 - n. RM0629907 - Richiedente MARAFINI MARCO

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0604605 del 23/09/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Salita Del Grillo

civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 493

Particella: 11

Subalterno: 501

Compilata da:

Narosi Telemaco

Iscritto all'albo:

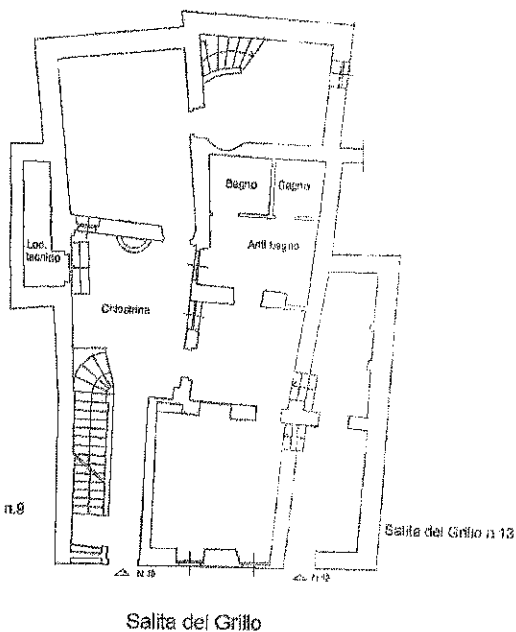
Architetto Dipendente Pubblico

Prov.

N.

Scheda n. 1 Scala 1:200

Magazzino
Piano terra
Hm= 2,70



Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/10/2014 - Comune di ROMA (F. 501 - S. Foglio 493 Particella 11 - Subalterno 501) - SALITA DEL GRILLO n. 10 n. 12 piano T-SI;

Ultimo Planimetria in atti

Data: 02/10/2014 - n. RM0629907 - Richiedente MARAFINI MARCO

Tot. schede: 2 - Formato di acq.: A4(210x297) - Formato di scala: 1:1



REGIONE
LAZIO

Data: 02/10/2014 - n. RM0629907 - Richiedente MARAFINI MARCO

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0604605 del 23-09-2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Salita Del Grillo

civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 493

Particella: 11

Subalterno: 501

Compilata da:

Narcisi Telemaco

Iscritto all'albo:

Architetto Dipendente Pubblico

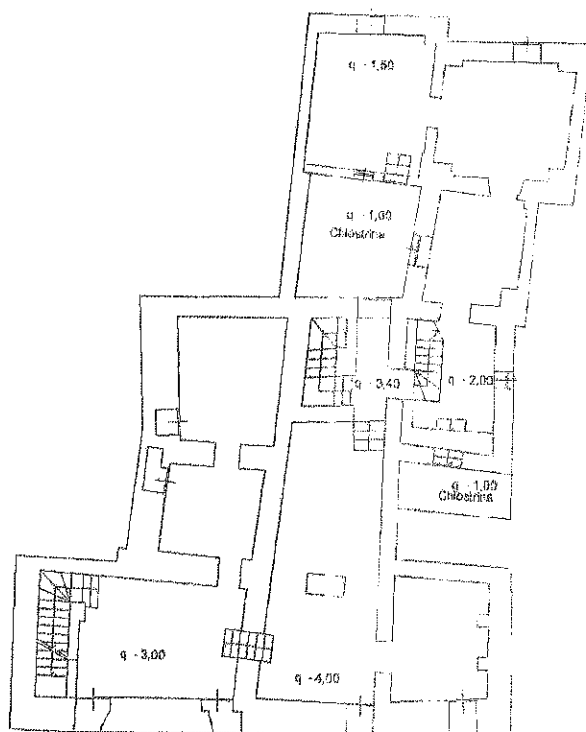
Prov.

N.

Scheda n. 2

Scala 1:200

Magazzino
Piano seminterrato
Hm= 2,70



Salita del Grillo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2014 - Comune di ROMA (H501) - Foglio 493 Particella 11 - Subalterno 501 -
SALITA DEL GRILLO n. 10 n. 12 piano: T-S1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 02/10/2014 - n. RM0629907 - Richiedente MARAFINI MARCO

Fotocheca: 2 - Formato di req.: A4 (210x297) - Formato di scala: 1:



REGIONE
LAZIO



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 28/09/2014 - Ora: 08:24:05 Segue
Visura n.: T1358 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2014

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio 493 Particella 11 Sub. 501

INTESTATO

1 REGIONE LAZIO con sede in ROMA	801494903818	(1) Provincia di RI
----------------------------------	--------------	---------------------

Unità immobiliare dal 23/09/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		493	11	501	1		C2	6	360 m²	Euro 6.344,67
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/09/2014 n. 115564.1/2014 n. 44 dal 23/09/2014 (Protocollo n. RM0004609) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI										
Indirizzo	SALITA DEL GRILLO n. 10 n. 12 piano: T. S1.									
Annotazioni	Chiusamento e vendita proposta (D.M. 701/94)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 1/11/02/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		493	11	501	1		C2	6	360 m²	Euro 6.344,67
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO dal 1/11/02/2013 n. 133847.1/2013 n. 44 dal 1/11/02/2013 (Protocollo n. RM0794858) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO										
Indirizzo	SALITA DEL GRILLO n. 10 n. 12 piano: T. S1.									
Modifiche	effettuata con prot. n. RM0794858/2013 del 1/11/02/2013									
Annotazioni	Idi al sub. in vendita per atto e legge n. 44 del 28/02/1997 art. 1 comma 8 al testo dell'art. 1 comma 935 legge 31/12/2004.									

* Codice Fiscale Valutare in Anagrafe Tributaria



REGIONE
LAZIO



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 28/09/2014 - Ora: 08:24:05 Segue

Visura n.: T1358 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2014

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/01/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	493	11	501	1		C2	5	330 m²		Euro 5.440,87	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DAL 11/01/2007 n. 9338-1/2007 in atti dal 11/01/2007 (protocollo n. RM0094988) VALUTAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: SALITA DEL GRILLO n. 10 n. 12 piano: T-SL												
Annotazioni: Classamento stredella validati (D.M. 701294)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/10/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1.	Urbana	493	11	501	1		C2	5	330 m²	Euro 5.440,87	AMPLIAMENTO DAL 13/10/2006 n. 10407.5.1/2006 in atti dal 13/10/2006 (protocollo n. RM0716359) AMPLIAMENTO
				504							
Indirizzo: SALITA DEL GRILLO n. 10 n. 12 piano: T-SL											
Annotazioni: Classamento e vendita protocolli (D.M. 701294)											

Situazione degli intestati dal 23/06/2003

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	REGIONE LAZIO	com. sect. n. ROMA			801840031		(1) Perizia per PI	
DATI DERIVANTI DA								
DECRETO (RISPOSTE) DELLE AUTORTA' DAL 23/06/2003 Volume n. 16876. 1/2012 in atti dal 16/09/2012 (protocollo n. RM0288638) Registrazione: 112 Reg. PREL DELLA REPUBBLICA Sect. ROMA, Repertorio: PUS-ct. ROMA Volume: 23620 n. 1937 dal 10/09/2012 DECRETO LEGGE								

Situazione degli intestati dal 13/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNITA' DELLE AZIENDE SANITARIE LOCALI DEL LAZIO	com. sect. n. ROMA			971822032		(1) Perizia per PI	123052008
DATI DERIVANTI DA								
AMPLIAMENTO DAL 13/10/2006 n. 10407.5.1/2006 in atti dal 13/10/2006 (protocollo n. RM0716359) Registrazione: AMPLIAMENTO								

* Codice Fiscale Valutato in Anagrafe Tributaria



REGIONE
LAZIO



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 28/09/2014 - Ora: 08:24:05 Fina
Visura n.: T1358 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2014

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		493	11	1	1		Q2	5	240 mt	Euro 3.750,00 L. 7.224,000	VARIANTE 4-10/00/1992 VANILSME DEL QUADRO TARREFFAND.	
Indirizzo SALITA DEL GRILLO, 10 n. 12 PTS in 10 n. 12												
Notizie												
										Partir	62204	Mod 33

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		493	11	1	1		Q2	5	240 m²	L. 7.500	Impianto meteorografico del 1908/1987
Indirizzo SALITA DEL GRILLO, 10 n. 12 PTS in 10 n. 12											
Modifiche - Part. 12 Mod. 33											

Situazione degli intestati dal 05/02/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
1	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	493	11	1	1		Q2	5	240 m²	L. 7.500
Indirizzo: SALITA DEL GRILLO, 10 n. 12 PTS in 10 n. 12										
Modifiche: Mod. 33										

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
1	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	493	11	1	1		Q2	5	240 m²	L. 7.500
Indirizzo: SALITA DEL GRILLO, 10 n. 12 PTS in 10 n. 12										
Modifiche: Mod. 33										

Unità immobiliari n. 1

Tributi annuali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Valutato in Abeg-05 Tribunale



8 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la domanda presentata dalla Regione Lazio Dipartimento Programmazione Economica e Sociale Vs. prot. n. 151562 del 07/08/2013, registrata al protocollo di questa amministrazione con il n. 81976 del 08/08/2013;

Visto l'art. 34 dello Statuto del Comune di Roma, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 122 del 17/07/2000 e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 19/01/2001;

Visto gli atti di questo Ufficio, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche depositate in sala visure,

SI CERTIFICA

che l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio 493 particelle 6/p, 8, 11, evidenziato sull'estratto catastale allegato alla richiesta, secondo il piano regolatore generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008

RICADE

1. Sistemi e regole: Sistema insediativo

Città Storica: Tessuti di origine medioevale "T/1".

2. Rete ecologica:

Nessuna prescrizione.

3. Carta per la Qualità:

Preesistenze archeologico monumentali: Preesistenze visibili certe da perimetrare.

L'immobile secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a:

Decreto Ministero per i Beni e le Attività culturali D.M. 21/06/2004 "Palazzo Venier".



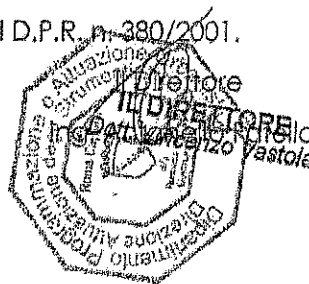
- Piano territoriale paesistico regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007:

Tav. A: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri.

Tav. B: Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri.

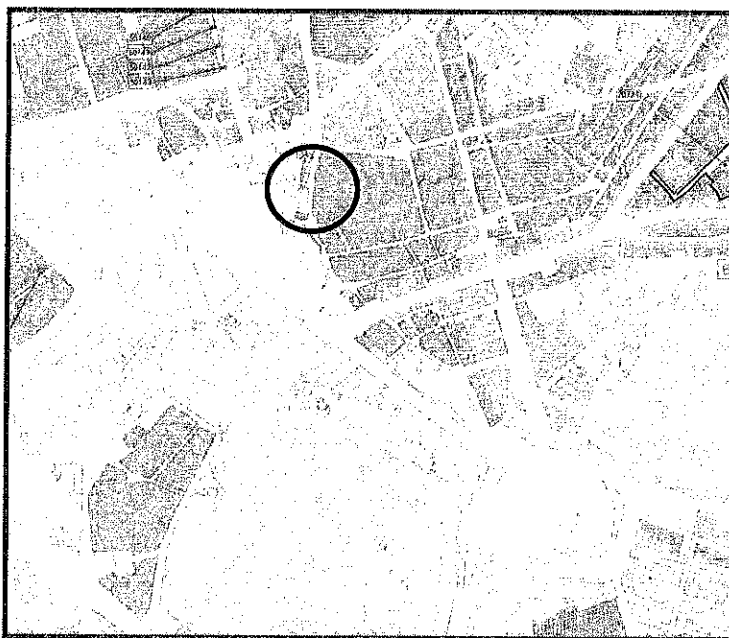
Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.

 ROMA CAPITALE
23 AGO. 2013
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI 84733

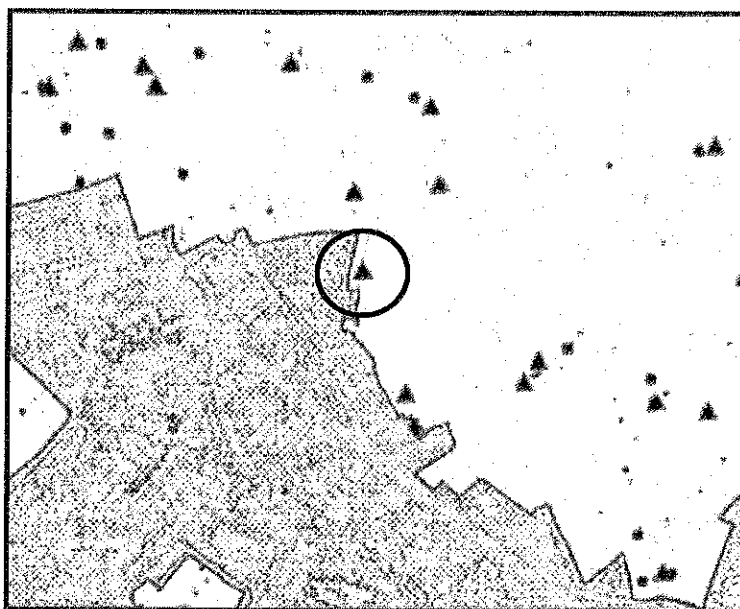




9 - STRALCIO DELLA TAV. SISTEMI E REGOLE E DELLA CARTA PER LA QUALITA' DEL PRG COMUNALE
CON INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA



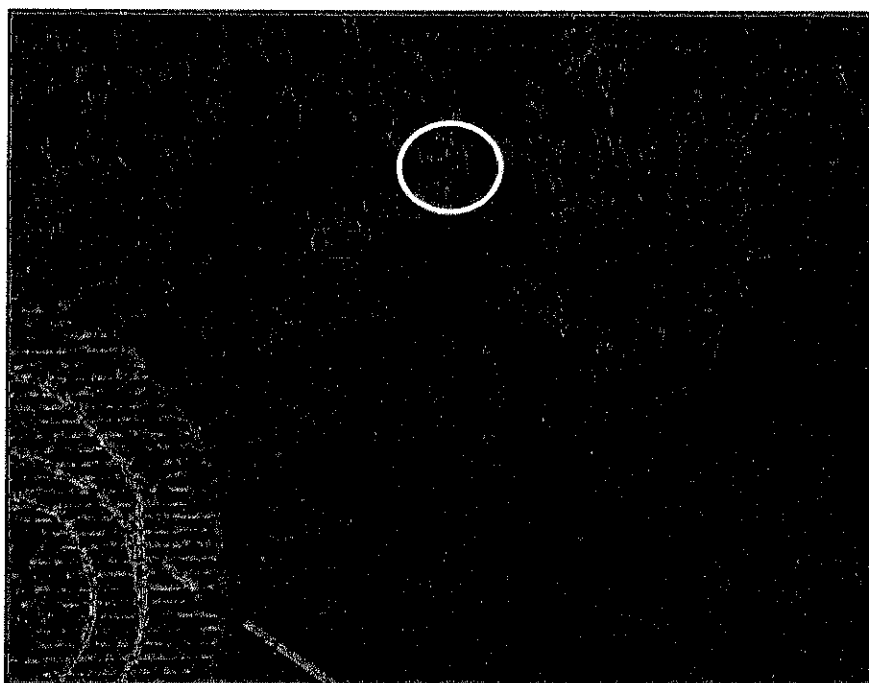
Sistemi e regole (fig. 17-l): Città storica, tessuto T1 – tessuti di origine medievale



Carta per la Qualità (Tav. G1-C) Preesistenze archeologiche monumentali:
Preesistente visibili certe da perimetrare



10- PTPR REGIONE LAZIO (BENI PAESAGGISTICI TAV.B - BENI DEL PATRIMONIO CULTURALE TAV. C)
CON INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA



TAV. B - Individuazione degli immobili e delle aree tipizzate dal Piano paesaggistico: Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di m. 150 (ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett.c D.Lgs 42/2004);



TAV. C - Beni della lista del patrimonio mondiale dell'Unesco



11 - PRG - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (estratti)

Titolo II Sistema insediativo

Capo 1° Componenti del sistema insediativo

Capo 2° Città storica

Capo 3° Città consolidata

Capo 4° Città da ristrutturare

Capo 5° Città della trasformazione

Capo 6° Progetti strutturanti

Capo 7° Ambiti di riserva

Capo 1° Componenti del sistema insediativo

Art.23. Articolazione delle componenti

1. Le componenti del sistema insediativo sono articolate in riferimento a:

- a) la Città storica;
- b) la Città consolidata;
- c) la Città da ristrutturare;
- d) la Città della trasformazione;
- e) i Progetti strutturanti;
- f) gli Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata.

Capo 2° Città storica

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. All'interno di ciascuna delle componenti, le azioni di intervento sono disciplinate dalla specifica disciplina di cui agli articoli da 25 a 42, e secondo quanto previsto nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi".



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.

11. Nei procedimenti di cui al comma 9, lett. b) e c), ove le istanze private siano corredate da proposta progettuale e gli stessi procedimenti si concludano con esito favorevole, si prescinde dal parere consultivo di cui al comma 12. Dai procedimenti del presente paragrafo sono esentati i beni di cui all'art. 16.

Approvazione dei progetti

12. Gli strumenti urbanistici esecutivi e i progetti edilizi ammessi con modalità diretta sono predisposti secondo i contenuti e le modalità stabilite nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"; ove riguardino interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, sono obbligatoriamente sottoposti, ai fini dell'approvazione o abilitazione, al parere consultivo del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", che si esprime entro 45 giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento, decorsi infruttuosamente i quali si prescinde dal parere medesimo.

13. La richiesta del parere è formulata in seno al procedimento di istruttoria degli strumenti urbanistici esecutivi o delle richieste di permesso di costruire. In caso di Denuncia di inizio attività (DIA), presentata ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 380/2001, il parere consultivo del Comitato, che si esprime con le modalità di cui al comma 12, è richiesto dal soggetto attuatore prima della presentazione della denuncia e, ove acquisito, ne corredata la documentazione.

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

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

Concorsi di progettazione

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

17. I concorsi per gli interventi diretti sono disposti dal responsabile del procedimento di rilascio del titolo abilitativo (o dal

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.

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

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

Collaborazione della Soprintendenza statale (*)

[illegible]

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

[illegible]

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

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

sedì varie, 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.

2.1 tessuti individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:3.000, si articolano in:

TI-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

La distribuzione di frequenza dei dati è stata analizzata con il test di chi-quadro, per verificare l'assenza di differenze significative tra le variabili di interesse. Per la distribuzione dei dati di frequenza delle osservazioni, il primo valore di zona, in cui le osservazioni erano pari a zero, è stato considerato come valore inferiore della distribuzione, e il valore successivo, in cui le osservazioni erano diverse da zero, è stato considerato come valore superiore della distribuzione. Sono state calcolate le densità e le funzioni di distribuzione di Kaplan-Meier, si è verificato che non vi erano differenze significative tra le variabili di zona.

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) DRI: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vfr, 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 tipici 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 T3, con ulteriore aumento di SUL e 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 ultimi due decate della R. E. R. i dati relativi alla attività di ricerca scientifica degli istituti sono possibili aumenti del 50% e della ricerca conseguente (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100) (101) (102) (103) (104) (105) (106) (107) (108) (109) (110) (111) (112) (113) (114) (115) (116) (117) (118) (119) (120) (121) (122) (123) (124) (125) (126) (127) (128) (129) (130) (131) (132) (133) (134) (135) (136) (137) (138) (139) (140) (141) (142) (143) (144) (145) (146) (147) (148) (149) (150) (151) (152) (153) (154) (155) (156) (157) (158) (159) (160) (161) (162) (163) (164) (165) (166) (167) (168) (169) (170) (171) (172) (173) (174) (175) (176) (177) (178) (179) (180) (181) (182) (183) (184) (185) (186) (187) (188) (189) (190) (191) (192) (193) (194) (195) (196) (197) (198) (199) (200) (201) (202) (203) (204) (205) (206) (207) (208) (209) (210) (211) (212) (213) (214) (215) (216) (217) (218) (219) (220) (221) (222) (223) (224) (225) (226) (227) (228) (229) (230) (231) (232) (233) (234) (235) (236) (237) (238) (239) (240) (241) (242) (243) (244) (245) (246) (247) (248) (249) (250) (251) (252) (253) (254) (255) (256) (257) (258) (259) (260) (261) (262) (263) (264) (265) (266) (267) (268) (269) (270) (271) (272) (273) (274) (275) (276) (277) (278) (279) (280) (281) (282) (283) (284) (285) (286) (287) (288) (289) (290) (291) (292) (293) (294) (295) (296) (297) (298) (299) (300) (301) (302) (303) (304) (305) (306) (307) (308) (309) (310) (311) (312) (313) (314) (315) (316) (317) (318) (319) (320) (321) (322) (323) (324) (325) (326) (327) (328) (329) (330) (331) (332) (333) (334) (335) (336) (337) (338) (339) (340) (341) (342) (343) (344) (345) (346) (347) (348) (349) (350) (351) (352) (353) (354) (355) (356) (357) (358) (359) (360) (361) (362) (363) (364) (365) (366) (367) (368) (369) (370) (371) (372) (373) (374) (375) (376) (377) (378) (379) (380) (381) (382) (383) (384) (385) (386) (387) (388) (389) (390) (391) (392) (393) (394) (395) (396) (397) (398) (399) (400) (401) (402) (403) (404) (405) (406) (407) (408) (409) (410) (411) (412) (413) (414) (415) (416) (417) (418) (419) (420) (421) (422) (423) (424) (425) (426) (427) (428) (429) (430) (431) (432) (433) (434) (435) (436) (437) (438) (439) (440) (441) (442) (443) (444) (445) (446) (447) (448) (449) (450) (451) (452) (453) (454) (455) (456) (457) (458) (459) (460) (461) (462) (463) (464) (465) (466) (467) (468) (469) (470) (471) (472) (473) (474) (475) (476) (477) (478) (479) (480) (481) (482) (483) (484) (485) (486) (487) (488) (489) (490) (491) (492) (493) (494) (495) (496) (497) (498) (499) (500) (501) (502) (503) (504) (505) (506) (507) (508) (509) (510) (511) (512) (513) (514) (515) (516) (517) (518) (519) (520) (521) (522) (523) (524) (525) (526) (527) (528) (529) (530) (531) (532) (533) (534) (535) (536) (537) (538) (539) (540) (541) (542) (543) (544) (545) (546) (547) (548) (549) (550) (551) (552) (553) (554) (555) (556) (557) (558) (559) (560) (561) (562) (563) (564) (565) (566) (567) (568) (569) (570) (571) (572) (573) (574) (575) (576) (577) (578) (579) (580) (581) (582) (583) (584) (585) (586) (587) (588) (589) (590) (591) (592) (593) (594) (595) (596) (597) (598) (599) (600) (601) (602) (603) (604) (605) (606) (607) (608) (609) (610) (611) (612) (613) (614) (615) (616) (617) (618) (619) (620) (621) (622) (623) (624) (625) (626) (627) (628) (629) (630) (631) (632) (633) (634) (635) (636) (637) (638) (639) (640) (641) (642) (643) (644) (645) (646) (647) (648) (649) (650) (651) (652) (653) (654) (655) (656) (657) (658) (659) (660) (661) (662) (663) (664) (665) (666) (667) (668) (669) (670) (671) (672) (673) (674) (675) (676) (677) (678) (679) (680) (681) (682) (683) (684) (685) (686) (687) (688) (689) (690) (691) (692) (693) (694) (695) (696) (697) (698) (699) (700) (701) (702) (703) (704) (705) (706) (707) (708) (709) (710) (711) (712) (713) (714) (715) (716) (717) (718) (719) (720) (721) (722) (723) (724) (725) (726) (727) (728) (729) (730) (731) (732) (733) (734) (735) (736) (737) (738) (739) (740) (741) (742) (743) (744) (745) (746) (747) (748) (749) (750) (751) (752) (753) (754) (755) (756) (757) (758) (759) (760) (761) (762) (763) (764) (765) (766) (767) (768) (769) (770) (771) (772) (773) (774) (775) (776) (777) (778) (779) (780) (781) (782) (783) (784) (785) (786) (787) (788) (789) (790) (791) (792) (793) (794) (795) (796) (797) (798) (799) (800) (801) (802) (803) (804) (805) (806) (807) (808) (809) (810) (811) (812) (813) (814) (815) (816) (817) (818) (819) (820) (821) (822) (823) (824) (825) (826) (827) (828) (829) (830) (831) (832) (833

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 Vif 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

On the other hand, a recent study by Jernigan and colleagues (1999) found that the combination of a 2.5% ethanol dose and a 0.05% dose of marijuana produced a significant increase in heart rate, blood pressure, and heart rate variability. In contrast, a 2.5% dose of ethanol alone did not produce any significant effects. These findings suggest that the combination of alcohol and marijuana may have a synergistic effect on the cardiovascular system.

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 1983 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 altre autorizzazioni contenute nella disciplina disciplinabile, le seguenti destinazioni d'uso come definite dall'art. 6:

- a) "abitazioni"
- b) "compraventa immobiliare, piccole e medie strutture alberghiere"
- c) "servizi"
- d) "attività ricettive, limitatamente alle strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere, esclusi i monasteri"
- e) "attività artigianali, artigianato produttivo"
- f) "attività artigianali, impianti produttivi agro-alimentari"
- g) "attività artigianali, artigianato"

15. Nei tessuti di tipo 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

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 LR 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. 25. Tessuti di origine medievale (1)

1. Sono considerati tessuti di origine medievale i tessuti complessi di edifici di tipo medievale, insediati nel territorio seguito da insediamenti successivi, con diverse configurazioni e con diverse destinazioni d'uso, in cui si è sviluppata l'attività artigianale, produttiva, commerciale, pubblica, moderna, pre-moderna.

2. Fino all'intervento di cui all'art. 14, lett. b), sono ammessi, all'interno di questi tessuti, gli interventi di categoria 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

3. Fino all'intervento di cui all'art. 14, lett. b), sono ammessi, all'interno di questi tessuti, gli interventi di categoria 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 6, comma 1, lett. a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), n), o), p), q), r), s), t), u), v), w), x), y), z), 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20), 21), 22), 23), 24), 25), 26), 27), 28), 29), 30), 31), 32), 33), 34), 35), 36), 37), 38), 39), 40), 41), 42), 43), 44), 45), 46), 47), 48), 49), 50), 51), 52), 53), 54), 55), 56), 57), 58), 59), 60), 61), 62), 63), 64), 65), 66), 67), 68), 69), 70), 71), 72), 73), 74), 75), 76), 77), 78), 79), 80), 81), 82), 83), 84), 85), 86), 87), 88), 89), 90), 91), 92), 93), 94), 95), 96), 97), 98), 99), 100).

5. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 6, comma 1, lett. a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), n), o), p), q), r), s), t), u), v), w), x), y), z), 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20), 21), 22), 23), 24), 25), 26), 27), 28), 29), 30), 31), 32), 33), 34), 35), 36), 37), 38), 39), 40), 41), 42), 43), 44), 45), 46), 47), 48), 49), 50), 51), 52), 53), 54), 55), 56), 57), 58), 59), 60), 61), 62), 63), 64), 65), 66), 67), 68), 69), 70), 71), 72), 73), 74), 75), 76), 77), 78), 79), 80), 81), 82), 83), 84), 85), 86), 87), 88), 89), 90), 91), 92), 93), 94), 95), 96), 97), 98), 99), 100).

6. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 6, comma 1, lett. a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), n), o), p), q), r), s), t), u), v), w), x), y), z), 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20), 21), 22), 23), 24), 25), 26), 27), 28), 29), 30), 31), 32), 33), 34), 35), 36), 37), 38), 39), 40), 41), 42), 43), 44), 45), 46), 47), 48), 49), 50), 51), 52), 53), 54), 55), 56), 57), 58), 59), 60), 61), 62), 63), 64), 65), 66), 67), 68), 69), 70), 71), 72), 73), 74), 75), 76), 77), 78), 79), 80), 81), 82), 83), 84), 85), 86), 87), 88), 89), 90), 91), 92), 93), 94), 95), 96), 97), 98), 99), 100).



strutturanti specificati nel capitolo "Edifici con tipologia edilizia speciale" dell'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";

- 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.

Art.27. Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria (T2)

1. Sono *Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria* i tessuti e complessi di edifici in tutto o in parte pianificati, originariamente costituiti da aggregazioni di case a schiera unifamiliari, che hanno interessato l'espansione di Roma a partire dalla fine del XV secolo.

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, DR1, DR3 e NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) è ammesso, all'interno della stessa unità edilizia, l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota d'imposta dei solai, anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari;
- b) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

- a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le Attrezzature collettive con SUL oltre i 500 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;
- b) le destinazioni "abitazioni collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" oltre 60 posti letto, "attrezzature collettive" fino a 500 mq, "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere, sopranazionali", "sedi e attrezzature universitarie", sono ammesse esclusivamente negli edifici con tipologia edilizia speciale individuati nell'elaborato G1. "Carta per la qualità", compatibilmente con i requisiti strutturanti specificati nel capitolo "Edifici con tipologia edilizia speciale" dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";
- 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.

Art.28. Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca (T3)

1. Sono *Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca* i tessuti e complessi di edifici caratterizzati da un disegno urbano unitario strutturatosi, nella fase post-unitaria e nel ventennio tra le due guerre, all'interno delle Mura Aureliane, attraverso sventramenti e demolizioni finalizzati all'apertura di nuove strade e piazze e alla riconfigurazione di spazi pubblici di relazione.

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, DR3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.

3. Valgono altresì le seguenti prescrizioni particolari:

- a) gli interventi di categoria RE1 e RE2 sono finalizzati alla definizione dei margini e dei punti di connessione irrisolti con gli edifici adiacenti; a tal fine, sono ammesse: la modifica della struttura e delle coperture, anche con sostituzione totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e della struttura portante con altra di diversa tipologia costruttiva e con modeste modifiche di imposta (tolleranza < 40 cm) senza modificare la posizione e la sagoma del cornicione originario; l'apertura di nuove finestre e logge su pareti cieche e non definite architettonicamente, a condizione di coinvolgere con un progetto unitario l'articolazione complessiva dei prospetti, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici; la realizzazione di scale interne;
- b) per gli interventi di categoria RE2, è ammesso il riutilizzo dei sottotetti, con conseguente aumento di SUL, al solo fine di realizzare abitazioni, studi professionali e atelier.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

- a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;
- b) 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.

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 definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.



12- CIRCOLARE ESPLICATIVA N. 19137 DEL 09/03/2012 (estratto)



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

2. Definizione interventi edilizi

2.1 Manutenzione ordinaria - art. 9 N.T.A. del P.R.G. -

Sono interventi di Manutenzione ordinaria (MO) gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono da considerarsi tali, a titolo esemplificativo, le opere sotto elencate:

- a) rimozione e ricostruzione pavimenti interni;
- b) rimozione e ricostruzione di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- c) revisione o sostituzione degli infissi interni ed esterni, questi ultimi solo se con le stesse caratteristiche di quelli preesistenti;
- d) rifacimento intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, semprechè eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- e) riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni con le stesse caratteristiche di quelle preesistenti (quali: canali di gronda, pluviali, manti di copertura dei tetti);
- f) installazione, per ragioni di sicurezza, di grate nel vano finestra a filo muro;
- g) interventi finalizzati ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici preesistenti (quali impianti che utilizzano energia elettrica, impianti radiotelevisivi, impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione, impianti idrici e sanitari, impianti che utilizzano gas, impianti di protezione antincendio), senza realizzazione di nuovi volumi tecnici fuori o entro terra.



2.2 Manutenzione straordinaria - art. 9 N.T.A. del P.R.G. -

Sono interventi di Manutenzione straordinaria (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono da considerarsi tali, a titolo esemplificativo, le opere sotto elencate:

- a) demolizione e nuova costruzione di tramezzi, anche per la creazione di nuovi vani, realizzazione di controsoffitti;
- b) modifica di collegamenti verticali esistenti (scale, ascensori, montacarichi) all'interno della singola unità immobiliare; non rientra in tale definizione la modifica di collegamenti verticali esistenti qualora l'unità immobiliare coincide con l'unità edilizia;
- c) sostituzione di parti anche strutturali dell'unità immobiliare (es. porzioni di solaio, travi ammalorate, ecc.);
- d) apertura o chiusura di vani porta su tramezzi interni, nonché apertura di vani porta su muratura portante, previa verifica strutturale e nel rispetto delle norme vigenti, all'interno della singola unità immobiliare;
- e) nuova installazione impianti tecnologici - con esclusione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili - ed integrazione dei servizi igienico/sanitari senza alterazione dei volumi, delle superfici e dell'aspetto esteriore dell'immobile oggetto d'intervento.



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

2.3 Restauro e risanamento conservativo - art. 9 N.T.A. del P.R.G. -

Sono interventi di Restauro e risanamento conservativo (RC) gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono da considerarsi di risanamento conservativo, a titolo esemplificativo, le opere sotto elencate:

- a) accorpamento di unità immobiliari contigue, sia in orizzontale che in verticale;
- b) modifica delle consistenze e dei perimetri delle singole unità immobiliari, mediante cessioni ed accorpamenti di porzioni di esse;
- c) sostituzione di infissi esterni con altri aventi caratteristiche diverse rispetto ai preesistenti,
- d) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni se con modifiche rispetto ai preesistenti;
- e) sostituzione dei manti di copertura se con caratteristiche diverse rispetto a quelli esistenti;
- f) realizzazione o modifica di recinzioni metalliche, muri di cinta o accessi carrai su aree già edificate fronteggianti vie o piazze, aventi altezza max di 1,80 m., salva la facoltà di sovrapporre reti metalliche o cancellate nel rispetto dell'altezza max di 3,00 m. prescritta dall'art. 878 del Codice Civile;
- g) installazione di ringhiere o realizzazione di parapetti a protezione di lastrici o



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

terrazzi;

- h) consolidamento di strutture verticali;
 - i) demolizione e ricostruzione di solai interni se in assenza di incremento di superficie e di modifica delle preesistenti quote d'imposta;
 - j) realizzazione di scale di sicurezza;
 - k) realizzazione di soppalchi non praticabili e quindi non costituenti superfici utili, con altezza utile non superiore a 1,50 m.;
 - l) nuova installazione impianti tecnologici - con esclusione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili - (come caldaie esterne, macchine per condizionamento aria, installazione di canne fumarie non prospettanti sul suolo pubblico, fori di aerazione per esalazioni e ventilazione, ecc.) se posti, anche solo parzialmente all'esterno dell'unità immobiliare e/o edilizia, ed inserimento di elementi accessori inerenti i servizi igienico/sanitari;
 - m) realizzazione di pensiline, in corrispondenza di porte e/o finestre, con aggetto di norma non superiore a 1,20 m., funzionali al riparo dagli agenti atmosferici.
2. Sono da considerarsi interventi di Restauro, a titolo esemplificativo, le seguenti opere:
- a) ripristino e restituzione dell'unità edilizia e/o immobiliare alle sue caratteristiche originarie, mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni;
 - b) ripristino della destinazione d'uso originaria della singola unità immobiliare, dell'aspetto esteriore dell'edificio, così come risulta dal titolo edilizio originario.
3. Per gli interventi sui beni culturali, di cui al Titolo I del d.lgs. 42/04 s.m.i., si applica la definizione di Restauro di cui all'art. 29 dello stesso provvedimento.

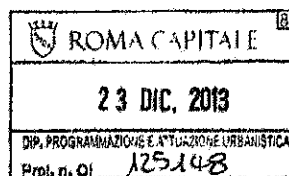


13- CIRCOLARE ESPLICATIVA N. 125148 DEL 23/12/2013 (estratto)



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
U.O. Coordinamento permessi di costruire e vigilanza



Circolare esplicativa: Armonizzazione e unificazione delle procedure edilizie semplificate dei diversi titoli abilitativi in caso di interventi di modifica delle destinazioni d'uso (art. 6 NTA di PRG)

Sommario: 1. Cambio di destinazione d'uso – Definizione generale; 2. Categorie generali di destinazione d'uso; 3. Cambio di destinazione d'uso – individuazione sotto-categorie; 4. Procedure edilizie e titoli abilitativi necessari per il mutamento delle destinazioni d'uso

1. Cambio di destinazione d'uso – Definizione generale

Per cambio di destinazione d'uso (CdU) deve intendersi la modifica della destinazione d'uso delle unità immobiliari e/o edilizie esistenti rispetto alle categorie generali così come individuate nella L.R. 35/77 ss.mm.ii. e riportate al successivo punto 2.

2. Categorie generali di destinazione d'uso

Si riporta la tabella di corrispondenza tra le categorie generali individuate dalla L.R. 35/77 ss.mm.ii. e le destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui all'art. 6 delle NTA del PRG

TABELLA DI CORRISPONDENZA CATEGORIE GENERALI DI DESTINAZIONE D'USO	
Ex L.n. 10/77 – L.R. 36/77 – DCS 19/01	Art. 6 NTA del PRG
a) residenziale	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. a) ed f), per quest'ultima limitatamente alle abitazioni in zona agricola
b) commerciale, direzionale e turistico-ricettivo	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. b), c), d) – per quest'ultima ad esclusione delle strutture ricettive all'aria aperta -, nonché lett. e) limitatamente alle destinazioni del commercio all'ingrosso, dei depositi e magazzini di vendita
c) turistico ricettivo complementare	quali campeggi, villaggi turistici, ecc. (destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alla lett. d)
d) artigianale ed industriale	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alla lett. e) con l'esclusione del commercio all'ingrosso, depositi e magazzini di vendita, nonché lett. f) limitatamente alle opere indispensabili alla conduzione agricola
	parcheggi non pertinenziali



3. Cambio di destinazione d'uso – individuazione sotto-categorie

- a) CdU1: cambio di destinazione d'uso di immobili già adibiti ad esercizio d'impresa ad altro esercizio d'impresa, non connesso ad intervento di ristrutturazione edilizia c.d. pesante. Tale caso è da ascrivere tra gli interventi rientranti nell' "Attività di edilizia libera", ai sensi dell'art. 6 comma 2 lett. e-bis) DPR 380/01 ss.mm.ii.;
- b) CdU2: cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria generale se non connesso ad intervento di ristrutturazione edilizia c.d. pesante. Tale caso è da ascrivere alla sotto-categoria RE1 (art. 9 NTA del PRG) o, se rispetta le previsioni dell'art. 3 comma 1 lett. c) DPR 380/01 ss.mm.ii., alla categoria RC;
- c) CdU3: cambio di destinazione d'uso tra categorie generali differenti connesso o meno ad intervento di ristrutturazione edilizia c.d. pesante.
E' altresì da ascrivere a tale sotto-categoria, in ragione della procedura edilizia da seguire per la sua realizzazione, anche il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria generale se connesso ad intervento di ristrutturazione edilizia c.d. pesante.
Tali casi sono da ascrivere alla sotto-categoria RE2 (art. 9 NTA del PRG).

4. Procedure edilizie e titoli abilitativi necessari per il mutamento delle destinazioni d'uso

Fermo restando che ogni mutamento di destinazione d'uso – a qualsivoglia sottocategoria ascrivibile - deve rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, nonché delle norme di settore, si definisce quanto segue:

- a) **MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO ASCRIVIBILI NELLA SOTTO-CATEGORIA CdU1**
Comunicazione inizio lavori asseverata ai sensi dell'art. 6 comma 4 DPR 380/01 ss.mm.ii., corredata dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese (di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c) del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui all'art. 6 comma 4 DPR 380/01 ss.mm.ii.. Trattandosi di attività edilizia libera, la stessa non è subordinata al versamento del contributo di costruzione ma, se necessario, in ragione del diverso carico urbanistico della nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima, alla procedura per la monetizzazione degli standard non reperiti, ai sensi della D.C.C. 73/10, della D.G.C. 115/11 e della Circolare esplicativa prot. 99440/12 D.P.A.U.;
- b) **MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO ASCRIVIBILI NELLA SOTTO-CATEGORIA CdU2**
Segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 23 bis DPR 380/01 ss.mm.ii., previo espletamento, se necessario, in ragione del diverso carico urbanistico della nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima, della procedura per la monetizzazione degli standard non reperiti, ai sensi della D.C.C. 73/10, della D.G.C. 115/11 e della Circolare esplicativa prot. 99440/12 D.P.A.U.;
- c) **MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO ASCRIVIBILI NELLA SOTTO-CATEGORIA CdU3**
Permesso di Costruire (art. 20 DPR 380/01 ss.mm.ii.) o in alternativa, a scelta della parte privata, Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 comma 3 DPR 380/01 ss.mm.ii., corredata del calcolo e del versamento del contributo di costruzione ed espletamento, se necessario, in ragione del diverso carico urbanistico della nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima, della procedura per la monetizzazione degli standard non reperiti, ai sensi della D.C.C. 73/10, della D.G.C. 115/11 e della Circolare esplicativa prot. 99440/12 D.P.A.U.

La presente Circolare esplicativa sostituisce il punto "2.6 Cambio di destinazione d'uso" e le procedure edilizie ad esso connesse (ossia integra il punto 3.4 e sostituisce i punti: 3.5 lett. b), 3.6 lett. c) 3.7 lett. e), della precedente Circolare esplicativa: "gli interventi edilizi e i relativi titoli abilitativi. La disciplina dell'attività edilizia dopo il decreto sullo sviluppo 2011", prot. 19137 del 09/03/2012.

IL FUNZIONARIO
Arch. Vito Rocco PANETTA

IL DIRIGENTE
Ing. Angela MUSSUMECI



14 – DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' PROT. 62742 DEL 16/09/2003

COMUNE DI ROMA

I MUNICIPIO – VIA TOMACELLI, 107

DIREZIONE TECNICA

Oggetto: DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380 modificato dal D.L.vo 27 Dicembre 2002 n.301.

La sottoscritta Comunione delle A.S.L. del Lazio, domiciliata in Roma, Via Garigliano n.57/a, C.F. 97183270582, ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380 modificato dal D.L.vo 27 Dicembre 2002 n.301 denuncia l'inizio dell'Attività per l'esecuzione di opere interne relative agli immobili di sua proprietà siti in Roma, in Salita del Grillo n.10, scala unica, piano terra e piano I.

Il sottoscritto dichiara sotto la propria personale responsabilità:

- che l'immobile ha destinazione d'uso residenziale;
- che l'immobile è sottoposto a vincolo e che per i lavori da eseguire è stato ottenuto nulla-osta rilasciato dalla Soprintendenza dei Beni ambientali ed architettonici di Roma con prot. n. A5581 in data 9 09 03;

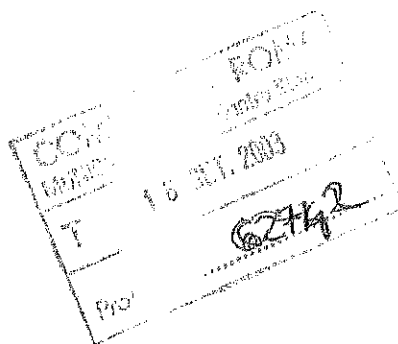
La sottoscritta dichiara inoltre che le opere da eseguire sono quelle descritte nell'allegata Relazione Tecnica Asseverata a firma dell'Arch. Mauro Fulvi iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia con il n. 8803 (C.F. FLV MRA 59E29 H501 Y).

La realizzazione di tali opere avverrà come da progetto allegato redatto dal tecnico sopraccitato.

La realizzazione di tali opere avverrà come da progetto allegato redatto dal tecnico sopraccitato.

Roma li 15.09.2003

IL PROGETTISTA



COMUNIONE DEI TERRENI DEL LAZIO
Articolo 1 L.R. 37/98
L'Amministratore
Dr. ROBERTO SCAGLIONE

Allegati:

1. n.1 copia progetto costituito da: frontespizio planimetria 1:10.000, catastale, piante, prospetti, sezioni, particolari costruttivi (ante e post-operam);
2. n.1 copia relazione tecnica asseverata;
3. copia del Nulla Osta della Soprintendenza dei Beni ambientali ed architettonici di Roma.



I MUNICIPIO – VIA TOMACELLI, 107

DIREZIONE TECNICA

RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA

Il sottoscritto Arch. Mauro Fulvi, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia, con il n. 8803, redige la seguente relazione tecnica ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380, per incarico della Comunità delle A.S.L. del Lazio, proprietaria degli immobili siti in Roma, Salita del Grillo n.10, scala unica, piano terra e piano I, distinto al N.C.E.U. alla partita 62294, foglio 493, particella 8-11-103, sub 5-2-1, categoria A2 - C2.

A tal fine dichiara sotto la propria responsabilità:

- che l'immobile ha destinazione d'uso residenziale;
- che l'immobile è sottoposto a vincolo e che per i lavori da eseguire è stato ottenuto nulla-osta rilasciato dalla Soprintendenza dei Beni ambientali ed architettonici di Roma con prot. n. 15581 data 9.03.03;
- che l'immobile ricade in zona A di P.R.G. vigente;
- che in tale immobile si intendono eseguire le sottoelencate opere.

Assevera che tali opere:

- non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati o adottati;
- non sono in contrasto con il Regolamento Edilizio vigente;
- non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
- rispettano le norme di sicurezza vigenti;
- rispettano le norme igienico sanitarie vigenti;
- rispettano le norme del Codice Stradale vigente;
- sono esclusivamente interne all'immobile e pertanto non comportano modifiche alla sagoma dello stesso;
- non comportano aumento delle superfici e del numero delle unità immobiliari;
- non modificano la destinazione d'uso dell'immobile.

Le opere da eseguire al piano terra sono:

- Realizzazione di framezzature per la creazione di ambienti da destinare a servizi igienici ed inserimento di porte nell'ambiente adiacente alla chiostrina come indicato negli elaborati grafici allegati;

REG. U.
C.A. 62742



- Realizzazione nuovo impianto elettrico con adeguamento alla normativa vigente;
- Rifacimento pavimenti;
- Sostituzione porte interne;
- Realizzazione di intonaco sulle nuove pareti divisorie e tinteggiatura di tutte le pareti e soffitti.

Le opere da eseguire al piano primo sono:

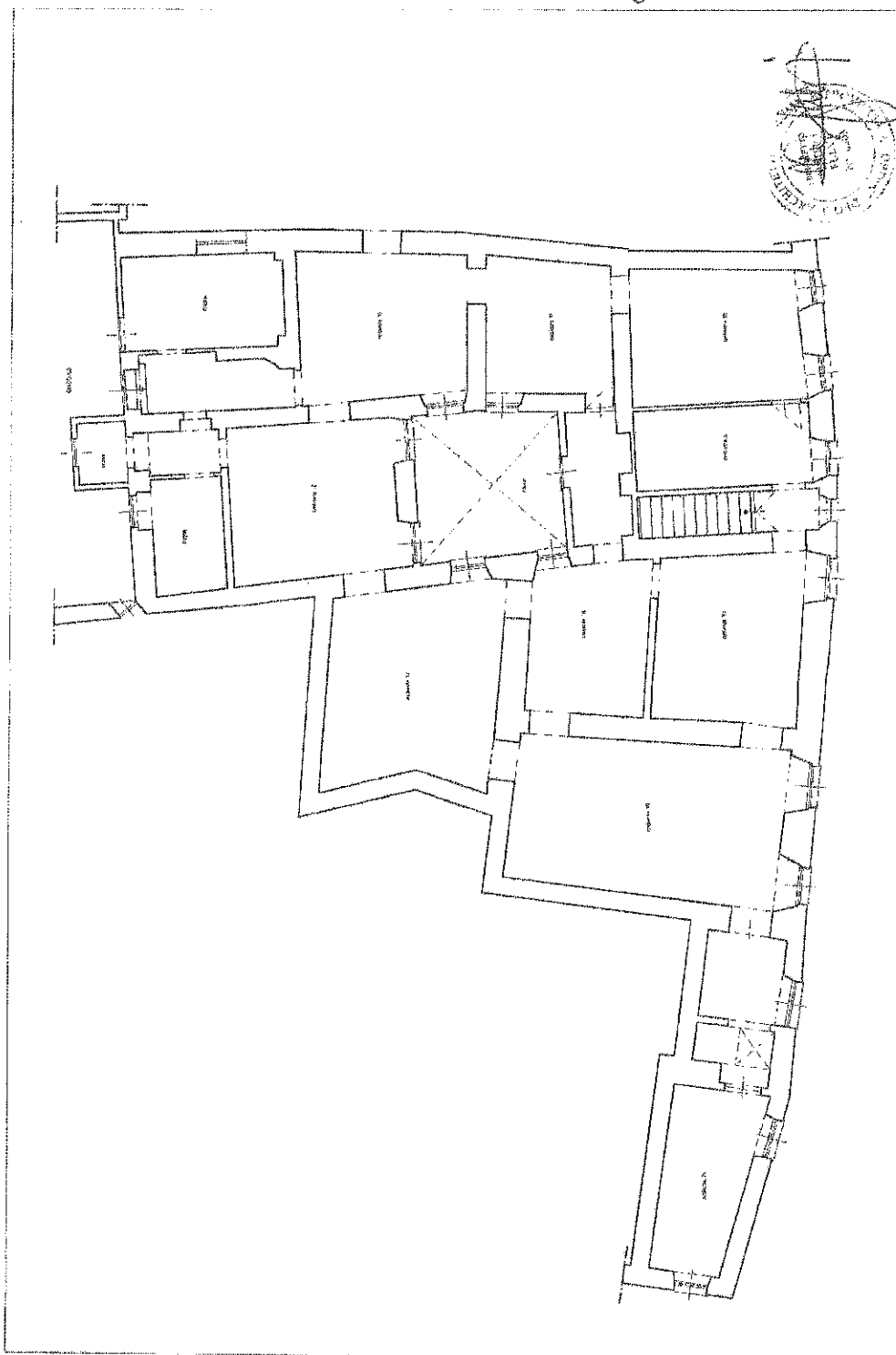
- Demolizione del tramezzo tra l'ambiente dotato di accesso al giardino e l'ambiente adiacente posto alla sua destra e realizzazione di tramezzature per la creazione dei locali igienici 1.Se.7, 1.Se.6 e 1.Se.5.
- Demolizione del tramezzo nell'ambiente posto alla sinistra della porta di accesso al giardino e creazione di spalletta di ca. 20 cm;
- Spostamento della porta di accesso tra l'ambiente a sinistra della porta di accesso al giardino e l'ambiente ad esso adiacente ubicato nel giardino stesso;
- Realizzazione impianto idrico e di scarico per bagno, con inserimento di sanitari;
- Realizzazione nuovo impianto elettrico con adeguamento alla normativa vigente;
- Rifacimento pavimenti;
- Sostituzione porte interne;
- Realizzazione di intonaco sulle nuove pareti divisorie e tinteggiatura di tutte le pareti e soffitti.

Il tutto è evidenziato nell'elaborato grafico allegato che forma parte integrante della presente relazione.

Roma li 15.09.2003

In Fede

62742

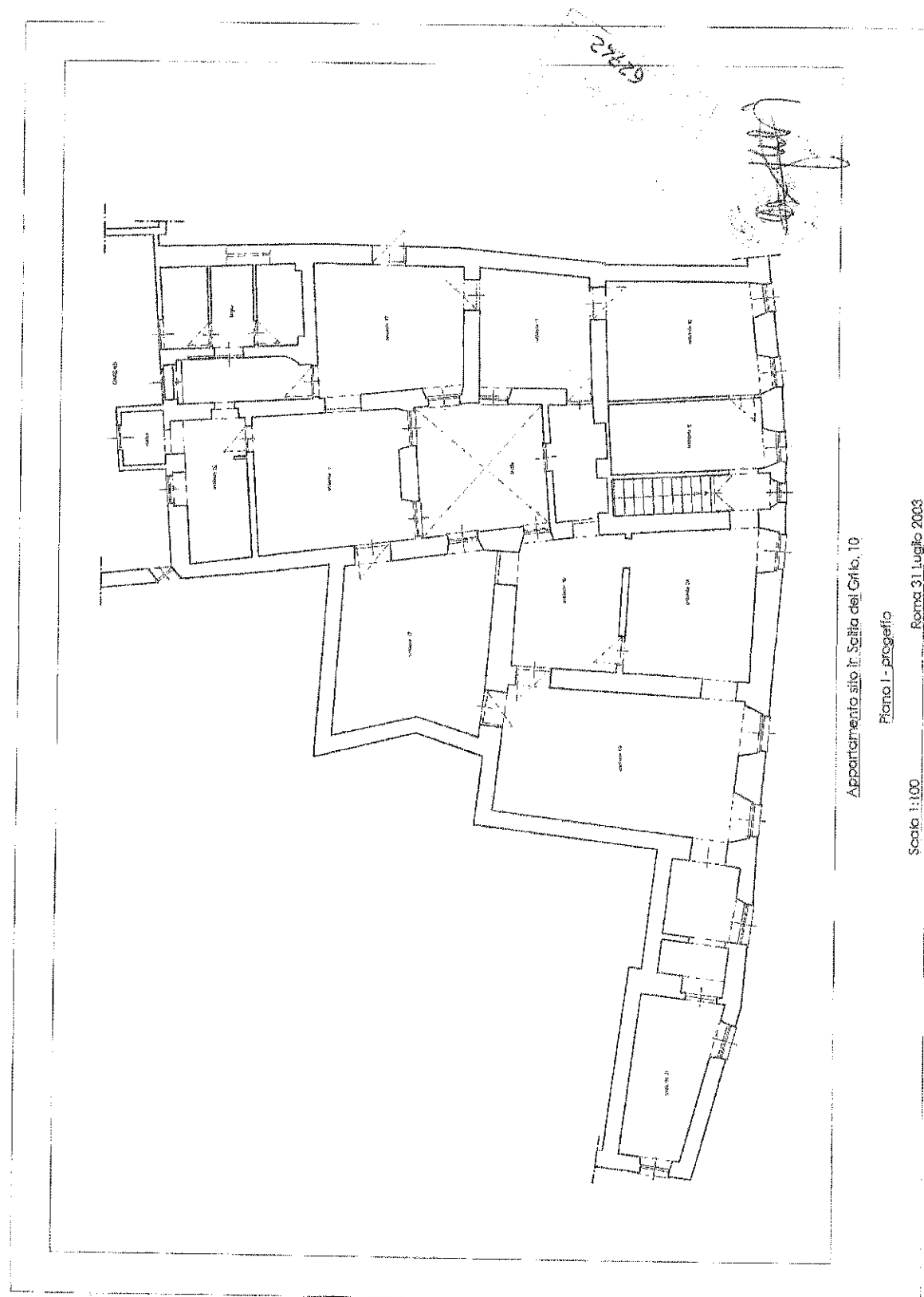


Appartamento sito in Salita del Gallo, 10

Piano I - stato di fatto

Scala 1:100

Roma 31 luglio 2003

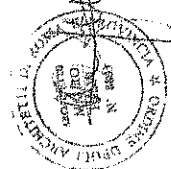
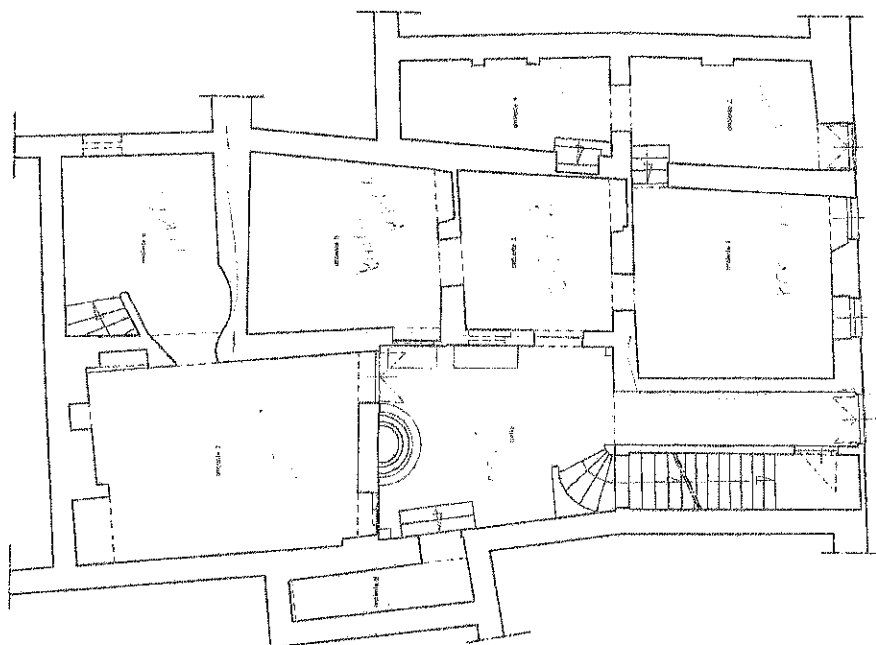


Appartamento sito in Salita del Grifo, 10

Piano I - progetto

Roma 31 Luglio 2003

Scala 1:100



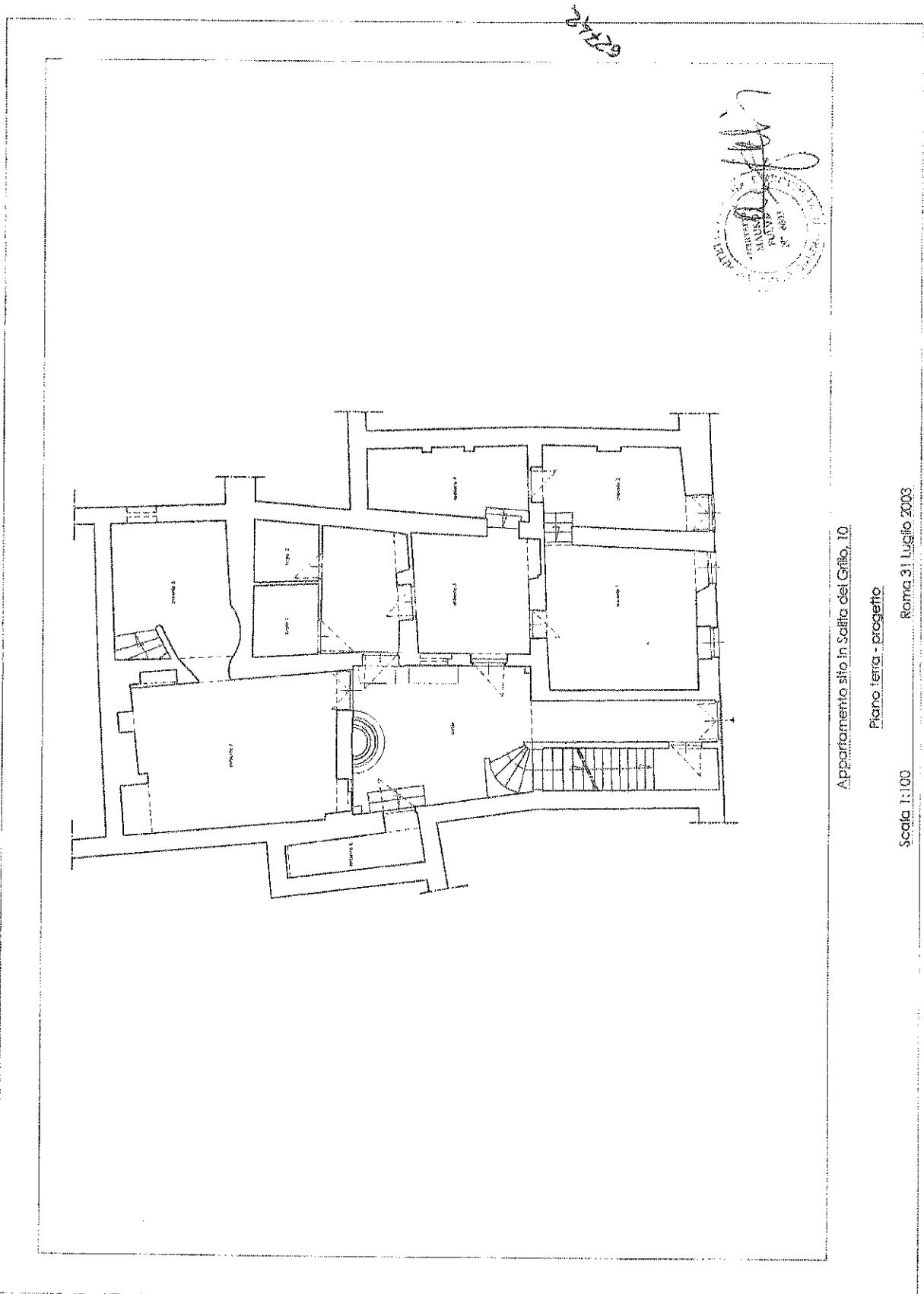
8342

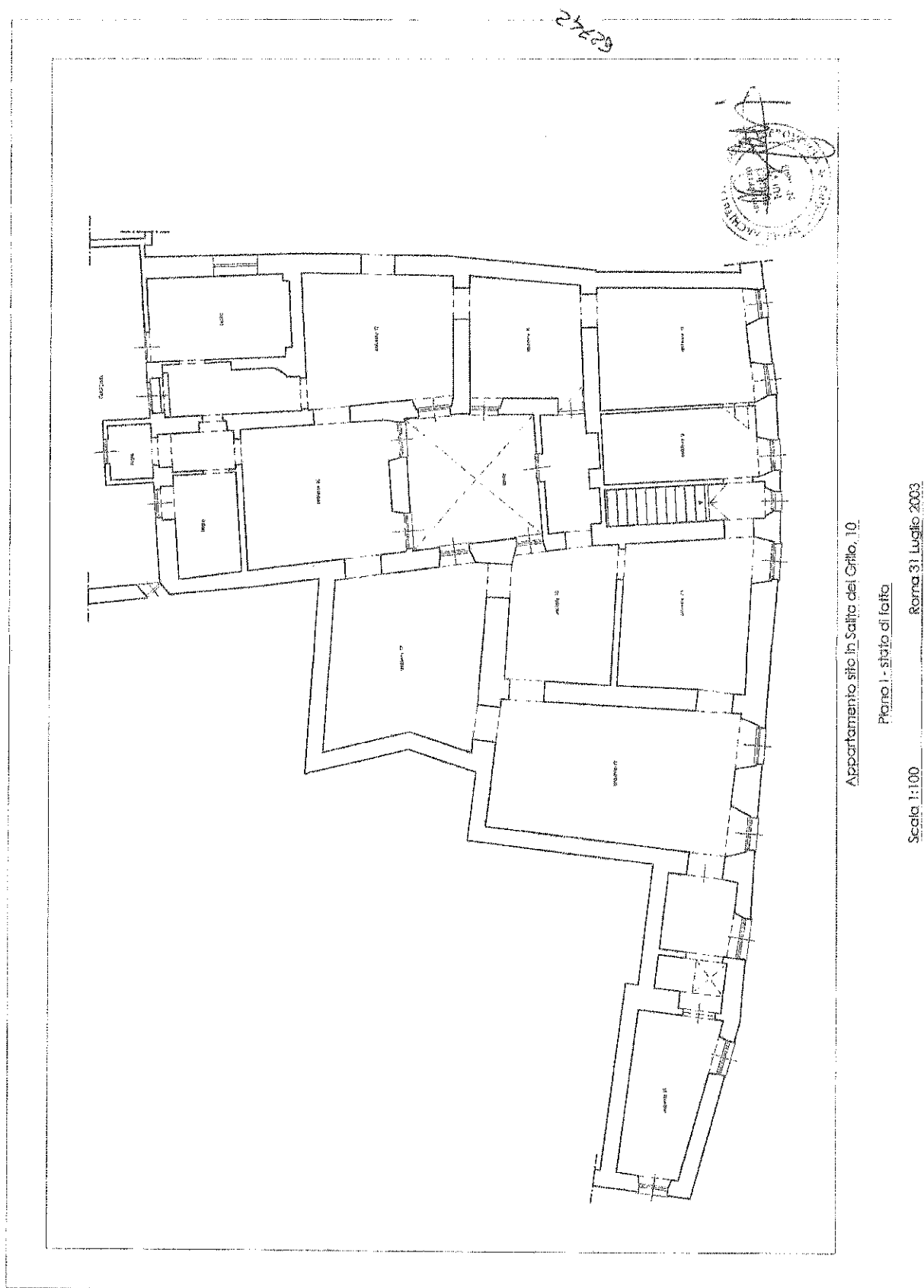
Appartamento sito in Scalfia del Grillo, 10

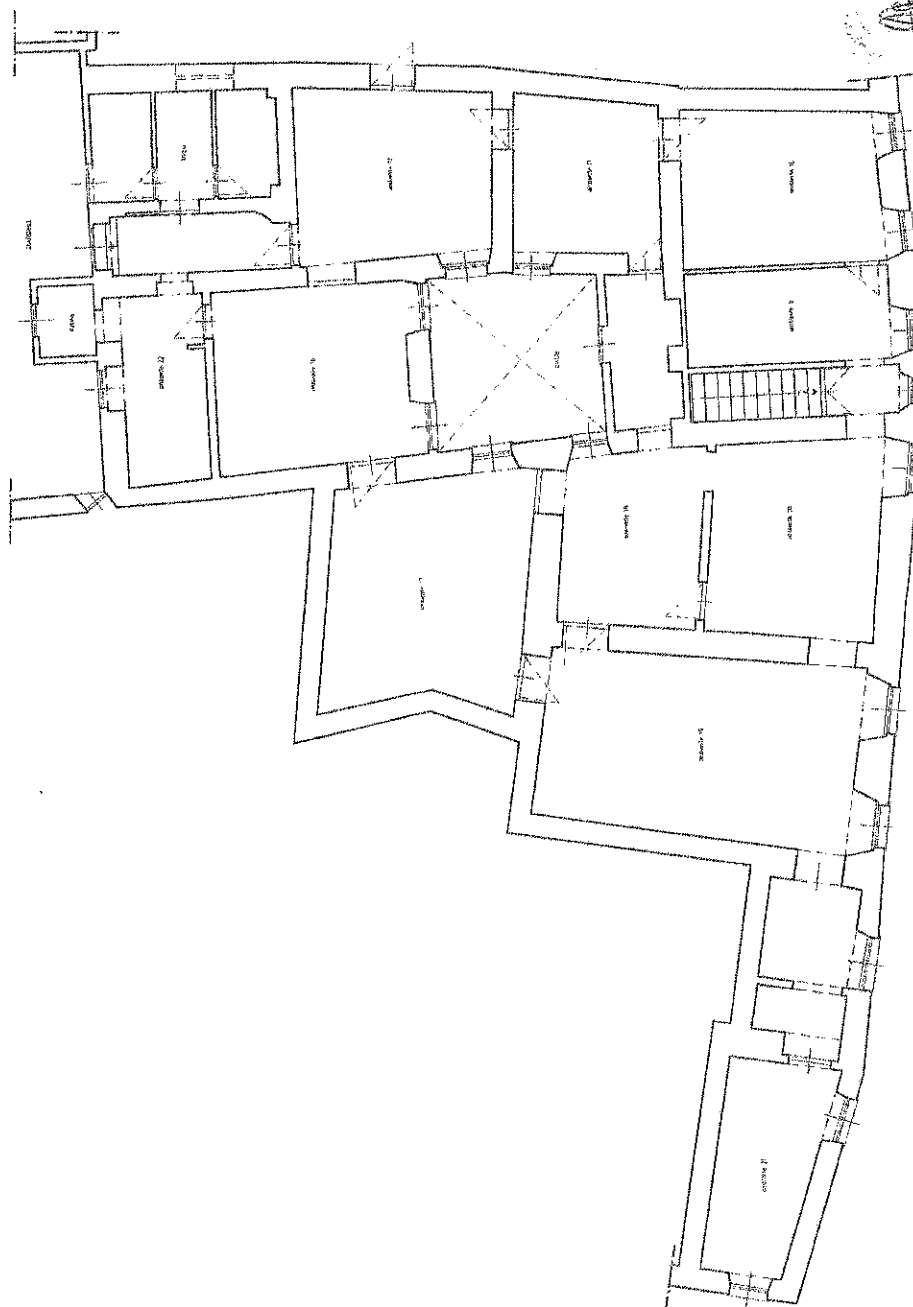
Piano terra - stato di fatto

Scala 1:100

Roma 31 Luglio 2003







Appartamento sito in Salita del Grillo, 10

Piano I - progetto

Scala 1:100

Roma 31 Luglio 2003



REGIONE
LAZIO



**Ministero per i Beni
e le Attività Culturali**

**SOPRINTENDENZA PER I BENI
ARCHITETTONICI ED IL PASSAGGIO E PER
IL PATRIMONIO STORICO-ARTISTICO E
DEMOETNOANTROPOLOGICO DI ROMA**
Via di San Michele, 17 - 00153 ROMA
Tel. 06/388921 - Fax 06/3883340

Prot. N. **A5381**

OGGETTO: Roma: Salita del Grillo, 10 - N.C.E.U. fgl. 493, part. 8 sub 5, part. 11 sub 2, part. 11 sub 1 e part. 103 sub 5 - D.L.vo 490/99 art.5

Lavori di: manutenzione straordinaria

Proprietà dichiarata: A.S.L. del Lazio

Al Ex Dip. del Comune di Roma
Via Civiltà del Lavoro, 10

00144 - ROMA

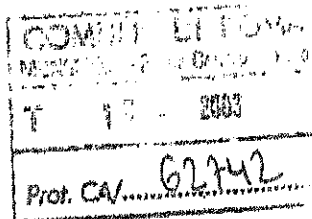
s.p.c. - Alla 1^a Circoscrizione del Comune di Roma
via Giulia, n.79

00186 - ROMA

Con riferimento alla nota in oggetto questa Soprintendenza esaminata la documentazione grafica e fotografica, considerato che l'immobile è sottoposto a tutela ai sensi dell'art 5 del D.L.vo 490/99, ritiene che le opere progettate siano compatibili con i criteri di tutela dell'edificio, e pertanto esprime il proprio Nulla Osta all'esecuzione delle opere in oggetto descritte

Si trasmette copia dei grafici approvati.

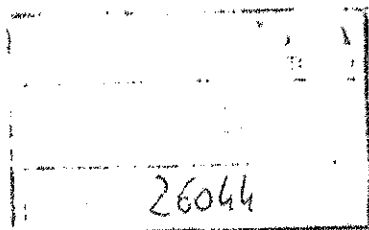
IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
(Arch. Alessandro De Falco)



IL SÓPRINTENDENTE
(Arch. Roberto Di Paola)



15 – DICHIARAZIONE FINE LAVORI PROT 26144/2005 RIF. DIA PROT 62742 DEL 16/09/2003



Al Comune di Roma
U.O.T. Municipio Roma I
Via Tomacelli, 107
00100 ROMA

Oggetto: Dichiarazione di Fine Lavori di cui alla D.I.A. del 16 Settembre 2003, prot. n. 62742.

Il sottoscritto Arch. Mauro Fulvi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n. 8803, nella qualità di Direttore dei Lavori eseguiti nell'immobile sito in Roma, Salita del Grillo n.10, piano terra e primo,

DICHIARA

che i lavori e le opere indicate nella Dichiarazione di Inizio Attività del 16 Settembre 2003, prot. n. 62742, sono stati ultimati e che i medesimi sono stati eseguiti in conformità a quanto riportato nella menzionata Dichiarazione di Inizio Attività.

Roma 21 Marzo 2005

Il Direttore dei Lavori
Arch. Mauro Fulvi

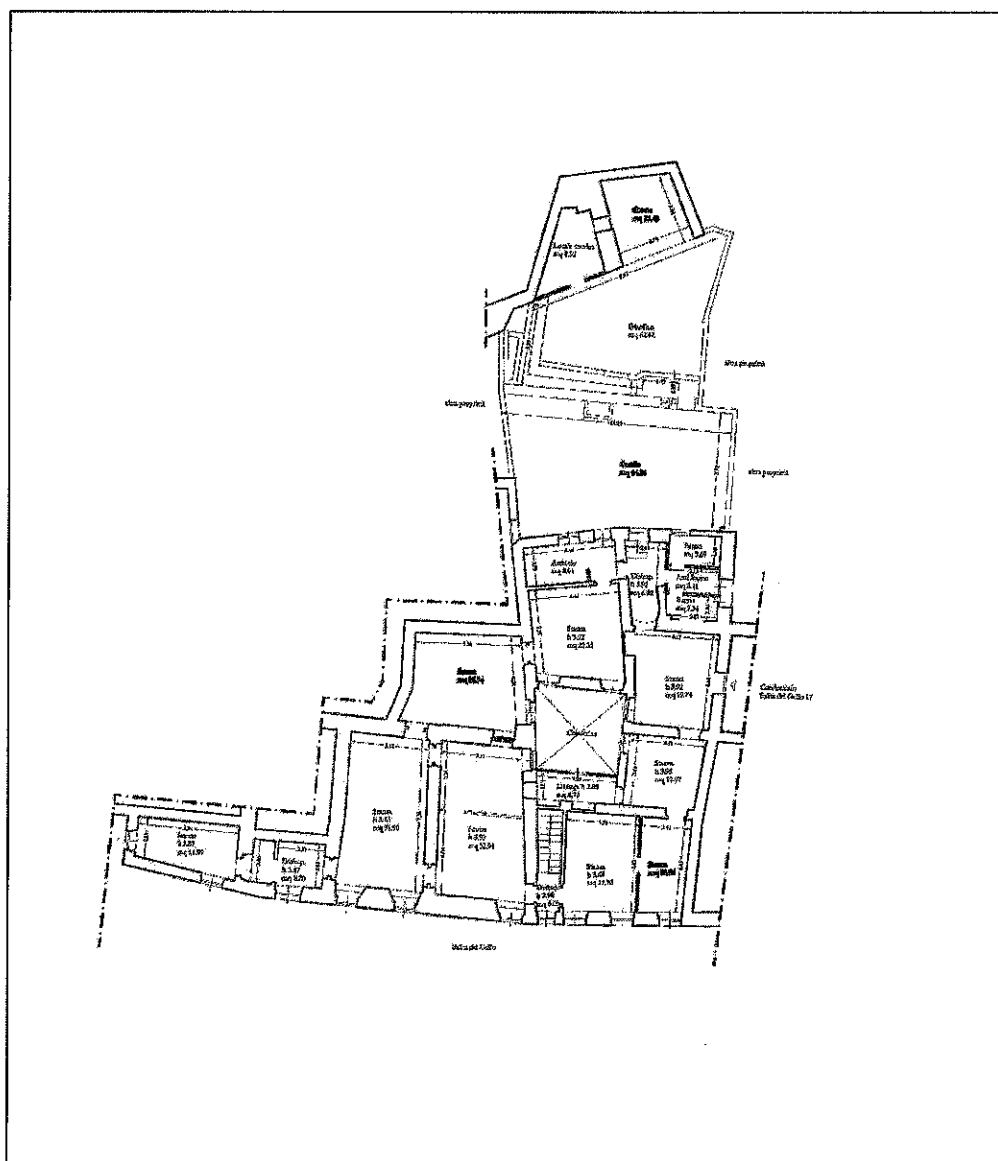


16 – RILIEVO PLANIMETRICO QUOTATO SALITA DEL GRILLO N° 10 – 17, PIANO 1°, ROMA

RILIEVO PLANIMETRICO

C.4

Comune di Roma (RM) Salita del Grillo 10-12
N.C.E.U. Fg 493 part.8 sub 5
Fg 493 part. 11 sub 2



PIANO PRIMO
Rapp. 1:200

 Demolizioni
 Ricostruzioni

ORIENTAMENTO



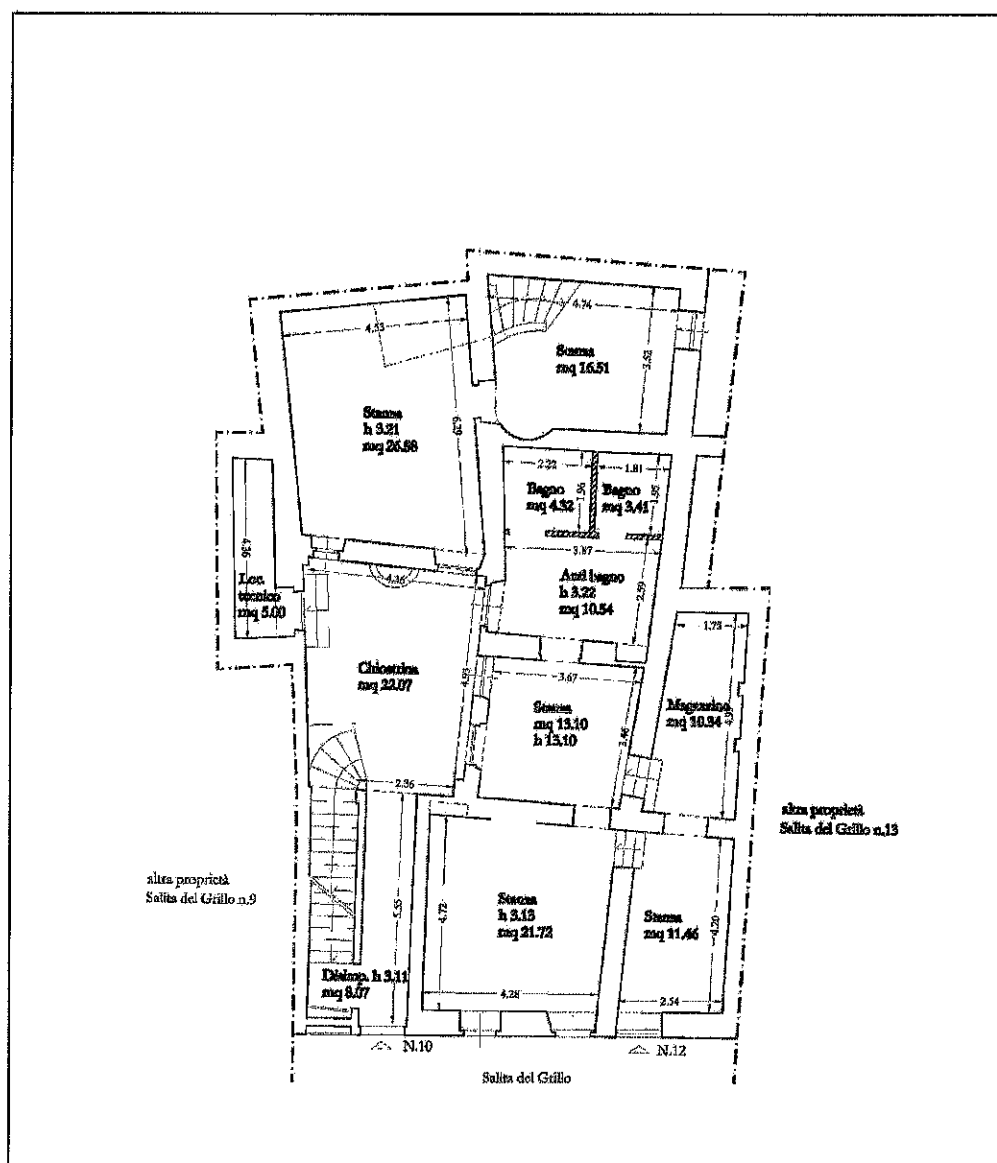


17 – RILIEVO PLANIMETRICO QUOTATO SALITA DEL GRILLO N° 10 – 12, PIANO T, ROMA

RILIEVO PLANIMETRICO

C.4

Comune di Roma (RM) Salita del Grillo 10-12
N.C.E.U. Fg 493 part.103 sub 504
N.C.E.U.Fg 493 part. 11 sub 501



PIANO TERRA
Rapp. 1:100

Demolizioni
Ricostruzioni

ORIENTAMENTO



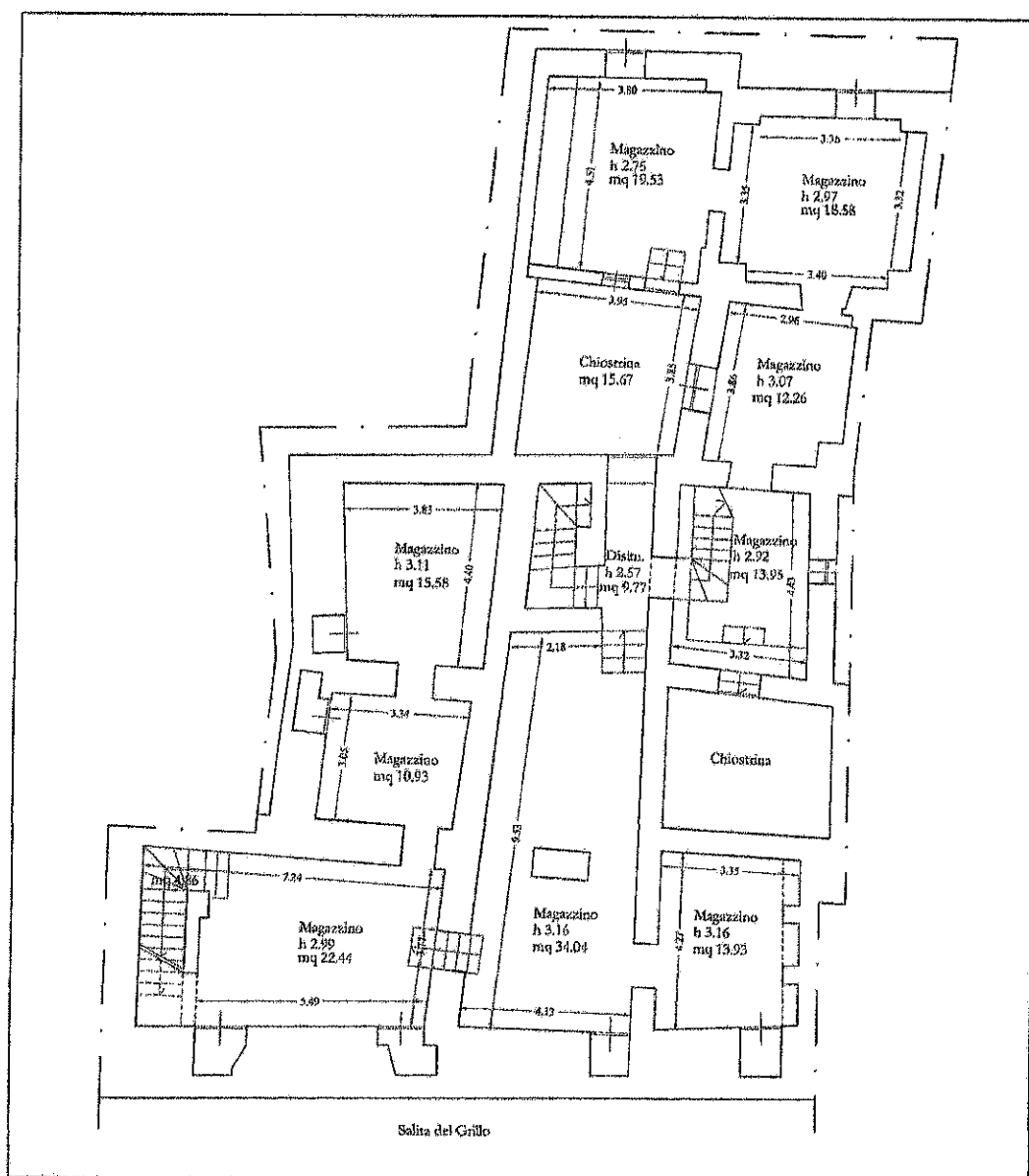


18 – RILIEVO PLANIMETRICO QUOTATO SALITA DEL GRILLO N° 10 – 12. PIANO S1°. ROMA

RILIEVO PLANIMETRICO

C.4

Comune di Roma (RM) Salita del Grillo 10-12
N.C.E.U. Fg 493 part.103 sub 504
N.C.E.U.Fg 493 part. 11 sub 501



PIANO INTERVATO
Rapp.1:100

ORIENTAMENTO





19 - QUOTAZIONI IMMOBILIARI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

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

Codice zona: B4

Microzona: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

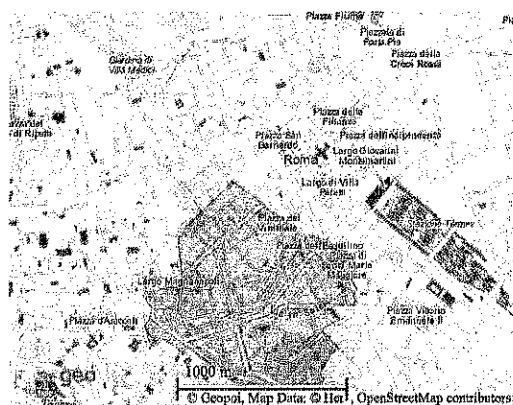
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	5700	7300	L	18	23,5	L
Box	Normale	4200	5900	L	19,3	26,8	L
Posti auto coperti	Normale	3100	4100	L	16,5	20,8	L
Posti auto scoperti	Normale	1800	2350	L	9,5	12,3	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per
annotazioni





Sens.	Prov.	Comune	Zona	Codice	Microzona	Tipologia	Manut.	Prezzi			Canoni		
								Minimo	Massimo	Medio	Minimo	Massimo	Medio
II 13	RM	Roma	Centro	RM011	Monti (Via dei Serpenti)	Abitazioni Civili	Nuovo	5.510	6.374	5.942	255	292	273
II 13	RM	Roma	Centro	RM011	Monti (Via dei Serpenti)	Abitazioni Civili	Usato	4.854	5.653	5.253	228	259	241
II 13	RM	Roma	Centro	RM011	Monti (Via dei Serpenti)	Abitazioni Popolari	Nuovo	4.799	5.525	5.161	222	253	238
II 13	RM	Roma	Centro	RM011	Monti (Via dei Serpenti)	Abitazioni Popolari	Usato	4.237	4.907	4.572	194	225	209
II 13	RM	Roma	Centro	RM011	Monti (Via dei Serpenti)	Abitazioni Signorili	Nuovo	5.921	6.905	6.412	274	316	295
II 13	RM	Roma	Centro	RM011	Monti (Via dei Serpenti)	Abitazioni Signorili	Usato	5.228	6.133	5.680	239	281	260
II 13	RM	Roma	Centro	RM011	Monti (Via dei Serpenti)	Magazzini	-	2.803	3.289	3.046	-	-	-
II 13	RM	Roma	Centro	RM011	Monti (Via dei Serpenti)	Uffici	-	5.561	6.756	6.179	267	326	297
II 13	RM	Roma	Centro	RM011	Monti (Via dei Serpenti)	Uffici strutturati	-	5.839	7.476	6.657	372	460	416

Top prices e top rents assoluti

Sens.	Tipologia	Comune	Prezzi (€/mq)	Canoni (€/mq/anno)
I 14	Abitazioni	Roma	17.000	720
I 14	Uffici	Roma	12.500	650

Assessorato



SCENARI IMMOBILIARI

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E Ricerche



COMUNE: ROMA VIA: SALITA DEL GRILLO

		MIN	MAX	VMF
ABITAZIONI	PREZZI (€/Mq)	4.500	10.100	7.600
	CANONI (€/Mq/Anno)	175	440	310
		MIN	MAX	VMF
IMMOBILI INDUSTRIALI	PREZZI (€/Mq)	--	--	--
	CANONI (€/Mq/Anno)	--	--	--
		MIN	MAX	VMF
NEGOZI	PREZZI (€/Mq)	4.600	9.500	7.000
	CANONI (€/Mq/Anno)	305	610	465
		MIN	MAX	VMF
UFFICI	PREZZI (€/Mq)	4.100	8.000	6.050
	CANONI (€/Mq/Anno)	220	460	315

MIN = Minimo MAX = Massimo VMF = Valore di massima frequenza

Aggiornato a Luglio 2014

*Il presente documento non costituisce e non è in alcun modo assimilabile ad una perizia/valutazione immobiliare. Ai sensi della normativa vigente è vietata qualsiasi riproduzione e/o utilizzo da parte di terzi con qualsivoglia modalità.
Scenari Immobiliari non assume responsabilità circa l'utilizzo dei dati esposti.*



REGIONE
LAZIO

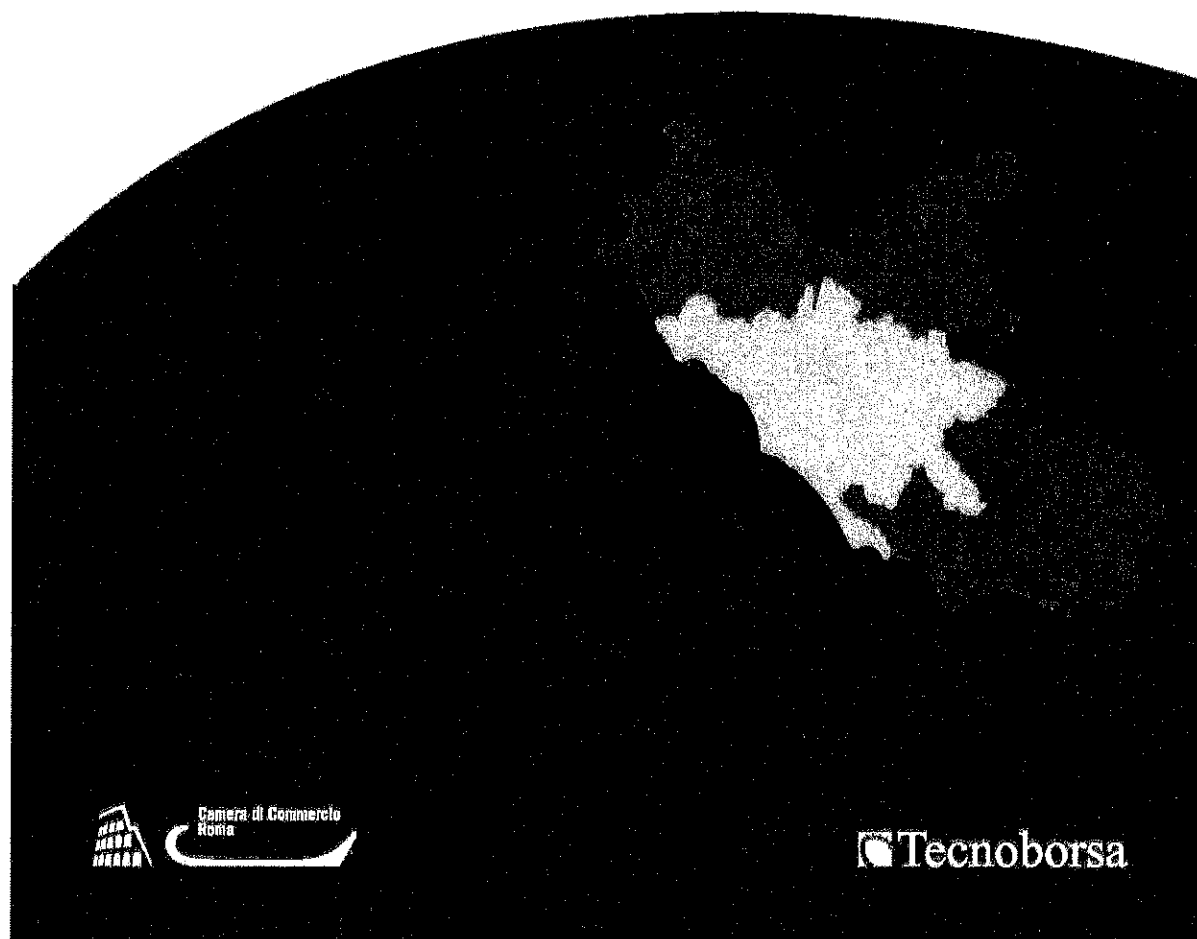
1

2014



LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

Valori correnti di Mercato
di Roma e Provincia



Tecnoborsa



Rioni Centro Storico

CAMPO MARINO - R. Municipio		COMPARAZIONE		VALORI LOCALI	
		Euro/mq		Euro/mq mese	
Superficie in ha	88,17				
Abitazioni censite					
Occupate	3494	Abitazioni - I fascia	5200	8	18
Non occupate	899	Abitazioni - II fascia	4800	5	12
Totale	4393	Uffici	5250	4	165
Abitazioni occupate		Locali Comuni, Artigiani, Terzari - I fascia	6500	15-20	31
In proprietà	43,30%	Locali Comuni, Artigiani, Terzari - II fascia	4500	3-4	17
In locazione	47,20%	Locali - Complessi attività terziarie industriali	nq	nq	nq
Altre	9,40%	Locali - Complessi attività turistiche	nq	nq	36
		Barche di auto	4500	10-15	23

100



20 - RELAZIONE NOTAIO LA GIOIA IN DATA 23/09/2014

DOTT. LUIGI LA GIOIA
NOTAIO IN ROMA

00198 Roma – Via Rubicone n. 8

tel. 06 8415727 06 8415610 06 85830042

fax 06 8554081

e-mail: luigi.lagioia@fastwebnet.it

COD. FISC.: LGA LGU 45E27 A662V

PARTITA IVA: 08173970586

Roma, lì 23 settembre 2014

Il sottoscritto Dott. Luigi La Gioia, Notaio in Roma, con Studio in Via Rubicone n. 8, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, a seguito di espresso incarico a lui conferito dalla Regione Lazio – Direzione Regionale Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio – Area Gestione Beni Patrimoniali, su indicazione del Consiglio Notarile di Roma e del Comitato Regionale del Lazio

RILASCIA

la seguente Relazione Notarile relativa alla disamina avente ad oggetto la situazione giuridico-amministrativa-ipocatastale del seguente immobile in Roma (due diligence)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Complesso immobiliare posto alla Salita del Grillo, avente ingresso dai civici numeri 10 e 12 di detta strada, sviluppantesi per più piani, seminterrato, terra e primo, per complessivi vani catastali 13,5, quanto all'immobile distinto in Catasto al foglio 493, particella 8, subalterno 5, graffata con la particella 11, subalterno 2, e per complessivi metri quadrati 350, quanto all'immobile distinto in Catasto al foglio 493, particella 11, subalterno 501, graffata con la particella 103, subalterno 504.

Detto immobile è raffigurato:

sia nelle planimetrie (Allegate, rispettivamente, subb "A" e "B") conseguenti alla variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 23.09.2014 n. 115674.1/2014, in atti dal 23.09.2014, protocollo:

- n. RM0604991, per ciò che concerne l'appartamento censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 493, particella 8, subalterno 5, graffata con la particella 11, subalterno 2,

- n. RM0604605, per ciò che concerne il locale magazzino-deposito censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 493, particella 11, subalterno 501, graffata con la particella 103, subalterno 504,

sia nell'estratto di mappa (Allegato sub "C")

ed è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 493:

- particella 8 subalterno 5 graffata con la particella 11 subalterno 2, Salita del Grillo n. 10 n. 17, piano I, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 13,5, rendita catastale Euro 4.706,21;

- particella 11 subalterno 501 graffata con la particella 103 subalterno 504, Salita del Grillo n. 10 n. 12, piano T-S1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 350, rendita catastale Euro 6.344,67,



DOTT. LUIGI LA GIOIA
NOTAIO IN ROMA

00198 Roma - Via Rubicone n. 8

tel. 06 8415727 06 8415610 06 85830042

fax 06 8554081

e-mail: luigi.lagioia@fastwebnet.it

COD. FISC.: LGA LGU 45E27 A662V

PARTITA IVA: 08173970586

Roma, li 23 settembre 2014

così come rilevabile dalla relative visure storiche catastali che, riunite in unico inserto, si allegano in copia (Allegato sub "D").

" A "

Il detto complesso immobiliare fa parte di un edificio denominato "Palazzo Venier", edificato intorno alla fine del 1500, il quale è stato, ai sensi dell'art. 2 (comma 1, lettera a) del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 dichiarato, dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali del Lazio, di interesse particolarmente importante ed è stato sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo 490/1999; il tutto giusta Decreto del 21 giugno 2004 (Allegato sub "E").

" B "

Per l'alienazione del detto complesso immobiliare il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ha emesso provvedimento di autorizzazione in data 7 aprile 2014 (Allegato sub "F" il provvedimento autorizzativo ed Allegato sub "G" la richiesta di autorizzazione all'alienazione).

" C "

La destinazione urbanistica del complesso immobiliare in oggetto risulta dal Certificato rilasciato da Roma Capitale il 23 agosto 2013 che si allega in copia (Allegato sub "H").

" D "

Per il detto complesso immobiliare è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica in data 7 agosto 2014 che si allega in copia (Allegato sub "I").



DOTT. LUIGI LA GIOIA
NOTAIO IN ROMA

00198 Roma - Via Rubicone n. 8
tel. 06 8415727 06 8415610 06 85830042
fax 06 8554081

e-mail: luigi.lagioia@fastwebnet.it
COD. FISC.: LGA LGU 45E27 A662V
PARTITA IVA: 08173970586

Roma, lì 23 settembre 2014

“ E “

Per i lavori interni al complesso immobiliare in oggetto è stata presentata presso il Municipio I del Comune di Roma in data 16 settembre 2003, protocollo 62742, Denuncia di inizio Attività corredata dal prescritto NULLA OSTA della Soprintendenza per i Beni Architettonici di Roma del 09/09/2003 (Allegati, rispettivamente, sub “L” la suddetta D.I.A., sub “M” la richiesta ed il successivo rilascio del Nulla Osta e sub “N” la comunicazione di fine lavori).

“ F “

La provenienza in capo alla Regione Lazio deriva da una serie di provvedimenti legislativi nazionali e regionali che risultano dalla sintesi che si allega (Allegato sub “O”).

“ G “

Dalle ispezioni ipotecarie fornite risulta regolarmente trascritto il titolo di proprietà unitamente all'elenco di immobili di cui alla Legge 112 del 1988 – articolo 58 (Allegati, rispettivamente, subb “P” e “Q”).

^^ ^^ ^^

**OSSERVAZIONI E CONSIDERAZIONI PER LA PROPRIETA' E PER L'ENTE
PREPOSTO ALLA STESURA DEL BANDO DI GARA**

^^ ^

1. Seppur in presenza di regolare D.I.A munita del prescritto Nulla Osta della Soprintendenza per eventuali ulteriori modificazioni che venissero riscontrate fra stato dei luoghi rilevabili dalle



DOTT. LUIGI LA GIOIA
NOTAIO IN ROMA

00198 Roma - Via Rubicone n. 8

tel. 06 8415727 06 8415610 06 85830042

fax 06 8554081

e-mail: luigi.lagioia@fastwebnet.it

COD. FISC.: LGA LGU 45E27 A662V

PARTITA IVA: 08173970586

Roma, lì 23 settembre 2014

planimetrie catastali redatte dall'Architetto Mariano Ginesi di Roma il 14.12.1938 (Allegate, rispettivamente, subb "R" ed "S") e le risultanze delle planimetrie allegate alla menzionata D.I.A. del 16 settembre 2003, protocollo 62742, come sopra allegata sub "L", si ritiene imprescindibile e, quindi, assolutamente necessario evidenziare nel Bando di Gara relativo alla compravendita della porzione immobiliare in oggetto che, in conformità di quanto disposto dall'art. 58, comma 9, del Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008 n. 113, al relativo stipulando atto notarile si applicheranno le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'art. 3 del Decreto Legge 23 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001 n. 410, nonché le disposizioni legislative in tali articoli richiamate, disposizioni tra le quali è in particolare compresa quella di cui all'art. 59, comma 2, della Legge 23 dicembre 1996 n. 662.

2. Alla luce di quanto si evince dalla documentazione prodotta dalla Regione Lazio, cui si fa pieno ed espresso riferimento, e delle considerazioni di cui alla presente relazione, si esprime giudizio favorevole alla alienabilità con procedura competitiva del compendio immobiliare di cui alla Relazione stessa.

Notaio Luigi La Gioia

