



REGIONE  
LAZIO

## COMPENDIO N. 752

ABITAZIONE SALITA DEL GRILLO N° 17, ROMA

SCALA A PIANO 3° INT. 7

### RAPPORTO DI STIMA



Roma, 06/10/2014



## Indice

<b>1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE</b>	3
<b>2. LIMITI DELL'INDAGINE</b>	3
<b>3. ELENCO DEGLI ALLEGATI</b>	5
<b>4. SOPRALLUOGHI</b>	5
<b>5. UBICAZIONE</b>	6
5.1 DESCRIZIONE DEL QUARTIERE O DELLA ZONA	6
5.2 INFRASTRUTTURE ED ATTREZZATURE URBANE	9
5.3 CARATTERI DEL TESSUTO URBANISTICO DI CONTESTO	9
<b>6. DESCRIZIONE DEL BENE</b>	10
6.1 CENNI STORICI	10
6.2 L'EDIFICIO	11
6.3 L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA	12
<b>7. STATO DI MANUTENZIONE</b>	13
<b>8. TITOLARITA'</b>	14
<b>9. SITUAZIONE LOCATIVA</b>	14
<b>10. DATI CATASTALI</b>	14
<b>11. INQUADRAMENTO URBANISTICO</b>	15
11.1 DESTINAZIONE URBANISTICA	15
11.2 VINCOLI BENI CULTURALI	15
11.3 NOTE SULLA LEGITTIMITA' URBANISTICA	16
11.4 FUNGIBILITA' DEL BENE	17
<b>12. CALCOLO DELLE CONSISTENZE</b>	19
<b>13. IL MERCATO IMMOBILIARE</b>	20
13.1 LE ABITAZIONI	20
<b>14. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</b>	21
14.1 PROCEDIMENTO DI STIMA	21
14.2 FONTI OSSERVATE E COMPARABLES	24
14.3 MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) - CONTEGGI DI STIMA	35
<b>15. CONCLUSIONI</b>	39
<b>16. ALLEGATI</b>	40



## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente stima è volta alla determinazione del **Valore di Mercato al Settembre 2014** dell'unità immobiliare ad uso abitazione in Roma – Salita del Grillo n. 17 scala A p.3° Int. 7, distinta al Catasto fabbricati di Roma al Fg. 493; p.lla 9; sub 11; cat. A/2 di proprietà della Regione Lazio, nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità immobiliare si trova 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

Il bene è identificato come "**compendio immobiliare n°752**".

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.

## 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 1938;*
- *Planimetria catastale del 21/07/2003;*
- *Planimetria catastale de 10/12/2007;*
- *Planimetria catastale del 9/05/2014;*
- *Planimetria catastale attuale;*
- *Visura catastale storica per immobile;*



- *Ispezione ipotecaria del 4/06/2014;*
- *Visura nota di trascrizione n. 138 del 8/03/2012;*
- *Attestato di prestazione Energetica immobile del 5/08/2014;*
- *Autorizzazione all'alienazione del MIBAC in data 1/08/2014 prot. 12370;*
- *Decreto MIBAC del 21/06/2004 (dichiarazione di interesse);*
- *Provvedimento di tutela MIBAC del 30/07/2004 prot. 4118;*
- *Risposta MIBAC alla richiesta presenza vincolo archeologico prot. 15607 del 23/05/2006;*
- *Relazione storico-amministrativa patrimonio ex Comunione ASL del Lazio;*
- *Scheda Censimento D493-9-11-058091;*
- *Scheda vigilanza;*
- *Rilievo planimetrico D493-9-11-058091;*
- *Planimetria presa foto D493-9-11-058091;*
- *Doc. fotografica D493-9-11-058091;*
- *Inquadramento territoriale D493-9-11-058091;*
- *Denuncia Inizio Attività prot. 62740 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 57/200.*

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 con verifiche a campione tramite misurazioni dirette.
- 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.

### **3. ELENCO ALLEGATI**

1. *Documentazione fotografica;*
2. *Attestato di Prestazione Energetica;*
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. *Documentazione catastale;*
  - *Estratto di mappa catastale 1:1000;*
  - *Planimetria catastale anno 1938 scala 1:100;*
  - *Planimetria catastale del 21/07/2003 scala 1:200;*
  - *Planimetria catastale del 10/12/2007 scala 1:200;*
  - *Planimetria catastale attuale scala 1:200;*
  - *Visura catastale storica per immobile;*
6. *Stralcio del fg. 17-I Sistemi e Regole 1:5000 del PRG Comunale approvato con D.C.C. n°18 del 12/02/2008 con individuazione dell'immobile oggetto di stima;*
7. *Stralcio PTPR (Tav. B – Tav. C) con individuazione del bene oggetto di stima;*
8. *Estratti dalle NTA del PRG approvato del Comune di Roma;*
9. *Estratti Circolare esplicativa Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione Strumenti Urbanistici n°29137 del 09/03/2012;*
10. *Estratti Circolare esplicativa Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia n° 125148 del 23/12/2013;*
11. *Denuncia Inizio Attività prot. 62740 del 16/09/2003;*
12. *Rilievo planimetrico quotato dell'unità immobiliare;*
13. *Quotazioni immobiliari;*
14. *Relazione notaio Giacobini in data 30/09/2014.*

### **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 dell'immobile, anche eseguendo riprese fotografiche delle parti rappresentative dell'immobile.



## 5. UBICAZIONE

### 5.1 DESCRIZIONE DEL QUARTIERE O DELLA ZONA

L'edificio oggetto della stima è situato 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



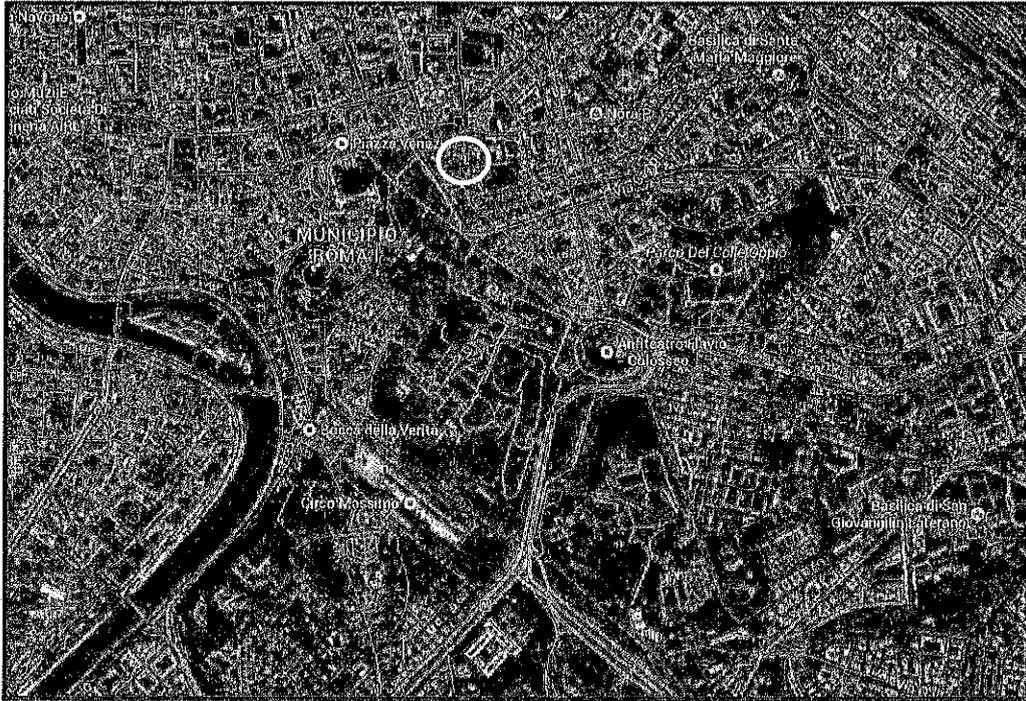
Il rione Monti è quindi il più grande e ricco di testimonianze archeologiche di Roma: il Ludus Magnus, la palestra dei gladiatori prossima all'anfiteatro Flavio, la Domus Aurea, la dimora sfarzosa e grandiosa ideata da Rubirio per Nerone, le terme di Traiano, le nove cisterne delle Sette Sale, parte 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.

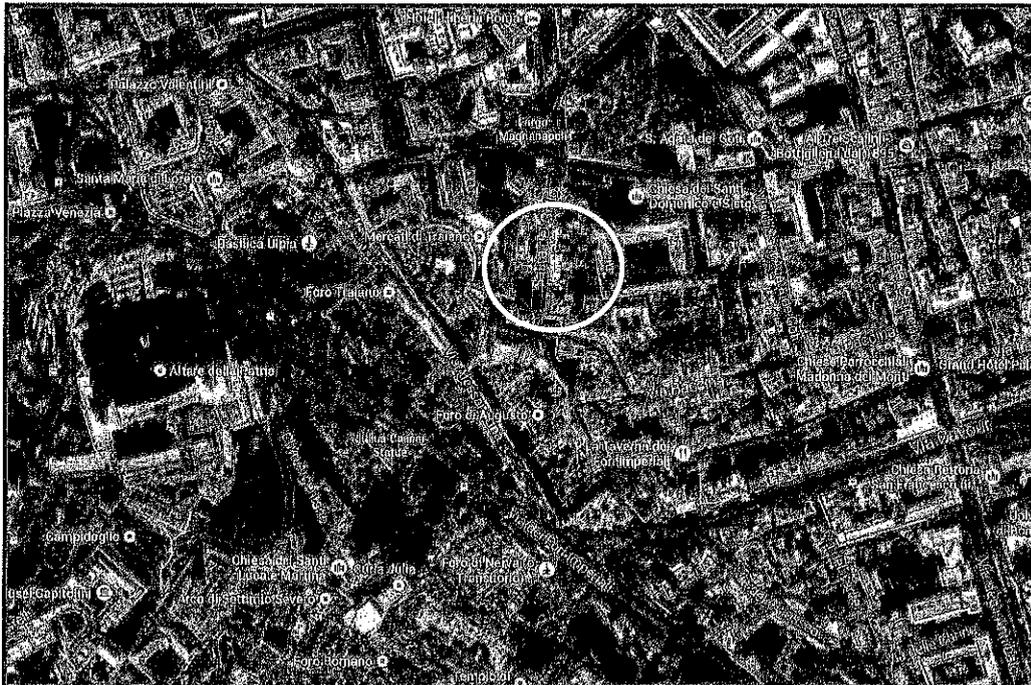
Il rione Monti si contende con Trastevere la palma di rione più caratteristico della città e vi abita ancora qualche vecchio romano di umili origini; oggi vi risiedono attori ed artisti, soprattutto ai piani alti e panoramici degli edifici; diversamente dal rione di oltre Tevere, però, il nostro ha la 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, l'immobile da stimare trova ubicazione nel rione più prezioso di Roma dal punto di vista archeologico, nonché uno dei più caratteristici della vecchia Roma. Nello specifico, l'immobile è sito 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, accanto al bellissimo palazzo del Grillo.



UBICAZIONE DELL'IMMOBILE - INQUADRAMENTO TERRITORIALE



UBICAZIONE DELL'IMMOBILE - INQUADRAMENTO NEL CONTESTO URBANO



## 5.2 INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE URBANE

Relativamente alla mobilità ed ai collegamenti infrastrutturali, l'immobile in oggetto si trova 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.

## 5.3 CARATTERI DEL TESSUTO URBANISTICO DI CONTESTO

L'immobile ricade 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".<sup>1</sup>*

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

## **6. DESCRIZIONE DEL BENE**

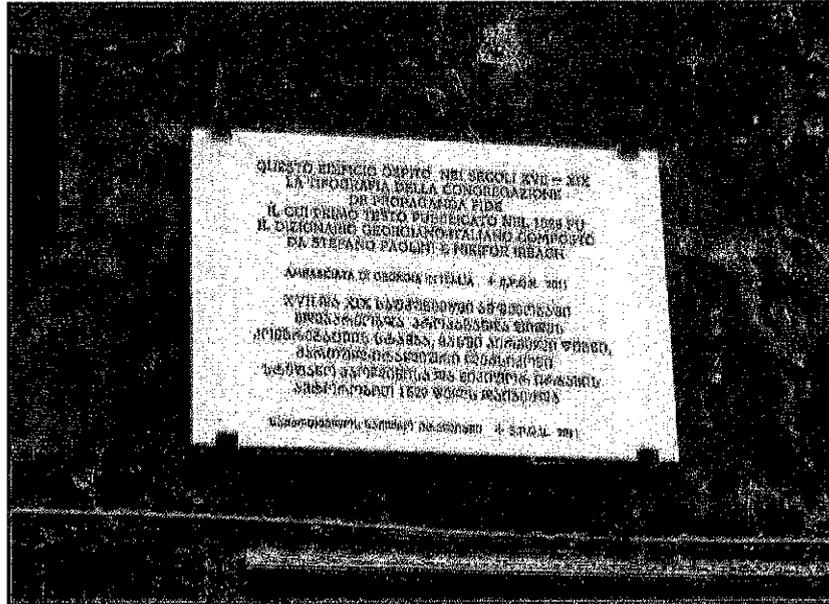
### **6.1 CENNI STORICI**

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". In un manoscritto di Giacomo Grimaldi del 1603 ("Index omnium et singulorum librorum bibliothecae sacrosanctae Vaticanae basilicae") viene riportato che "sotto il monastero di S.Sisto, nella discesa del clivo per andare a S.Quirico (proprio la Salita del Grillo), a sinistra verso la metà del medesimo, si vedeva una chiesa profanata e convertita in casa, la quale fino a' suoi giorni si chiamava S.Salvatore, e vi si vedeva pure il campanile, nonché l'immagine del Salvatore, che era stata posta nella facciata della casa. Detta casa portava scritto sulla porta principale d'ingresso il nome di Achille Veniero...". Se osserviamo la scritta "ACHILLES VENERIUS" che ancora campeggia sopra l'architrave del bel portale ad arco bugnato situato al civico 17 della Salita del Grillo non possiamo avere dubbi che si tratti proprio della casa sopra menzionata e quindi che questo era il luogo dove fino al Cinquecento era situata l'antica chiesa di "S.Salvatore de Militiis" (evidentemente la medesima origine etimologica della vicina Torre delle Milizie). L'immagine del Salvatore menzionata dal Grimaldi rimase sulla facciata di questa casa almeno fino alla fine del XIX secolo, ovvero fino a quando il palazzo venne restaurato. In quest'edificio, inoltre, ebbe sede dal Seicento al 1870 la tipografia della Congregazione di Propaganda Fide, il cui primo testo fu pubblicato nel 1629, come indica la lapide posta sulla facciata.: "QUESTO EDIFICIO OSPITÒ NEI SECOLI XVII – XIX LA TIPOGRAFIA DELLA CONGREGAZIONE DE PROPAGANDA FIDE IL CUI PRIMO TESTO PUBBLICATO NEL 1629 FU IL DIZIONARIO GEORGIANO-ITALIANO COMPOSTO



DA STEFANO PAOLINI E NIKIFOR IRBACH AMBASCIATA DI GEORGIA IN ITALIA + S.P.Q.R. 2011". La lapide continua con la traduzione georgiana.



LAPIDE AFFISSA SULLA FACCIATA DELL'EDIFICIO ALLA SALITA DEL GRILLO, CIV. 17

## 6.2 L'EDIFICIO

L'edificio al civico 17 di Salita del Grillo è Palazzo Venier, realizzato alla fine del '500. Esso è posto in aderenza ad altri fabbricati allineati lungo il fronte stradale e costituisce con essi un complesso edilizio dichiarato di importante interesse culturale (civici 9, 10, 12, 13, 14, 17, 21). Nel 1886 nelle cantine di questa casa 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).

L'edificio è costituito da quattro piani fuori terra serviti da due corpi scala posti lateralmente rispetto all'entrata. In esso sono presenti due fronti laterali ciechi e una facciata principale, simmetrica rispetto al portone d'entrata e sulla quale è posta una targa con il nome del proprietario. Il portone d'entrata si presenta con una cornice in pietra con arco a tutto sesto con bugnature lisce. La facciata è ampia e segnata orizzontalmente da due cornici marcapiano che evidenziano il piano primo. Le finestre presentano quattro diversi ordini incorniciati e decorati con motivi differenti. L'intero edificio è coronato da un cornicione con protome leonine. Il rivestimento esterno è in intonaco liscio con due cantonali laterali in bugnature d'intonaco liscio.



All'interno dello stabile è presente un cortile centrale e un pozzo di luce laterale. L'edificio è privo di ascensore. Le unità immobiliari dell'edificio (civ. 17) hanno tutte destinazione d'uso residenziale ai piani superiori; sono presenti le destinazioni d'uso ad ufficio e magazzino ai soli piani terra ed S1.

### 6.3 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 ad abitazione, è identificata con l'int. n. 7 ed è posta al piano terzo ed ultimo del corpo di fabbrica del palazzo identificato con la scala A; è composta da 5 vani principali, una cucina, accessori e disimpegni, oltre ad un terrazzo a livello.

Tre dei cinque vani principali dell'alloggio prospettano su Salita del Grillo a sud-ovest; i restanti vani prospettano su corti interne e giardini interclusi tra fabbricati. L'unità immobiliare è luminosa.

Le finiture dell'alloggio sono ordinarie: il pavimento è in lamparquet; le pareti sono finite ad intonaco liscio; le porte interne sono di qualità ordinaria in legno tamburato. Gli infissi esterni (finestre e persiane) sono in legno di colore scuro.

Tutti i vani verso la salita del Grillo hanno soffitto piano finito ad intonaco, mentre gli altri vani dell'immobile hanno il soffitto in legno. La stanza centrale su cui si apre la porta d'ingresso ha il soffitto in legno e piastrelle di cotto.

L'alloggio è dotato di due bagni completi con doccia. I sanitari, i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono di tipo ordinario. Le luci sono del tipo a parete.

L'altezza della maggior parte dell'alloggio è di circa 350 cm. Solo l'ultima stanza ha altezza di poco inferiore ai 270 cm.

La porta d'ingresso è blindata e verso il pianerottolo conserva l'aspetto originale.

Completa l'unità immobiliare un terrazzo scoperto di circa 50 mq, ubicato all'interno di uno spazio ampio circondato da fabbricati di diverse altezze e fogge. Dal terrazzo si possono godere scorci suggestivi dell'imponente complesso cinquecentesco dell'Angelicum, della Torre delle Milizie, dei giardini e dei terrazzamenti circostanti posti a quote diverse. Solo il lato sud est del terrazzo, adiacente al cortile, non risulta godibile a causa della vicinanza e dell'altezza del corpo di fabbrica prospettante su di esso.

Il terrazzo ha pavimento in monocottura di qualità e tipo normale.

La prestazione energetica globale dell'immobile è pari a 227.1 Kwh/mq anno (APE redatto in data 5 agosto 2014 per edifici residenziali); l'immobile risulta in classe G.



La dotazione impiantistica dell'immobile è la seguente:

- impianto idrico sanitario;
- impianto elettrico e impianto di illuminazione di emergenza con linea di alimentazione impianto di condizionamento, FM e luce adeguatamente separati;
- impianto fonia e dati;
- impianto di condizionamento e riscaldamento a pompa di calore composto da un multisplit per 4 unità interne e un monosplit;
- impianto allarme e antintrusione di tipo perimetrale e volumetrico;
- impianto citofonico centralizzato e impianto videocitofonico solo sulla porta d'ingresso;
- impianto di produzione di acqua calda sanitaria (servizi e cucina) mediante caldaia esterna alimentata a gas metano;
- Impianto a gas di cucina.

*Il presente capitolo fa riferimento ai seguenti allegati:*

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

## **7. STATO DI MANUTENZIONE**

L'unità immobiliare è complessivamente in **buono** stato; lo stato manutentivo delle componenti strutturali, architettoniche e delle finiture è soddisfacente, ad eccezione del pavimento delle stanze e delle porte interne, che necessitano di manutenzione ordinaria.

Per quanto riguarda gli impianti, dal punto di vista manutentivo essi appaiono complessivamente in buono stato; ad un esame a vista il solo impianto elettrico sembra necessitare di manutenzione ordinaria.

Va rilevato che nella cucina non sono presenti fori di areazione e ventilazione e non è presente la leva di comando per la chiusura del gas e la rilevazione delle fughe di gas.

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

Lo stato di conservazione delle parti comuni del fabbricato è buono; diversamente, la facciata su strada necessita di opere manutentive: revisione e ripresa degli intonaci; risarcitura e restauro delle cornici e dei marcapiani; tinteggiatura; restauro e verniciatura degli infissi esterni attualmente disomogenei per colore.



## 8. 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);

## 9. SITUAZIONE LOCATIVA

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

## 10. 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	9	Ente Urbano	

### CATASTO FABBRICATI

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
493	9	11	1		A/2	3	10 vani	Euro 3.486,08
<b>Intestati</b>								
1.			Regione Lazio (RM)					

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

*Il presente capitolo fa riferimento ai seguenti allegati:*

*Documentazione catastale (Allegato 5):*



- Estratto di mappa catastale 1:1000;
- Copia della Planimetria catastale anno 1938 scala 1:100;
- Copia della Planimetria catastale del 21/07/2003 scala 1:200;
- Copia della planimetria catastale del 10/12/2007 scala 1:200;
- Copia della Planimetria catastale attuale scala 1:200;
- Visura catastale storica per immobile.

## 11. INQUADRAMENTO URBANISTICO

### 11.1 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 scala 1:5000:  
*Città storica, tessuto T1 – tessuti di origine medievale.*
- **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*

### 11.2 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. L'immobile non è gravato da vincolo archeologico.



### 11.3 NOTE SULLA LEGITTIMITA' URBANISTICA

Il presente paragrafo fa riferimento a quanto riportato nella due diligence del notaio Roberto Giacobini in data 30/09/2014 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. 17, piano 4

Fg. 493 p.lla 9 sub. 11; cat. A4; 9 vani

planimetria associata: 1938

**Variazione:** Derivante da: **ristrutturazione del 21/7/2003 n. 35824.1/2003**

Indirizzo: Salita del Grillo n. 17, piano 4 int. 7 sc. A

Fg. 493 p.lla 9 sub. 11; cat. A4; 9 vani

planimetria associata: 21/07/2003

**Variazione:** Derivante da: **esatta rappresentazione grafica adeguamento cat. catastale del 10/12/2007 n. 117376.1/2007**

Indirizzo: Salita del Grillo n. 17, piano 3 int. 7 sc. A

Fg. 493 p.lla 9 sub. 11; cat. A2; 10 vani

planimetria associata: 10/12/2007

**Variazione:** Derivante da: **giusto sub in planimetria del 09/05/2014 n. 50570.1/2014**

Indirizzo: Salita del Grillo n. 17, piano 3 int. 7 sc. A

Fg. 493 p.lla 9 sub. 11; cat. A2; 10 vani

planimetria associata: 09/05/2014

**Variazione:** Derivante da: **esatta rappresentazione grafica del 23/09/2014 n. 115654.1/2014**

Indirizzo: Salita del Grillo n. 17, piano 3 int. 7 sc. A



Fg. 493 p.lla 9 sub. 11; cat. A2; 10 vani  
planimetria associata: **ultima in atti**

Dalla disamina catastale e, nello specifico, dal confronto tra la planimetria del 1938 e la planimetria in atti si evincono le seguenti differenze:

- diversa distribuzione degli spazi interni (tramezzature; apertura e chiusura porte).

Per la intervenuta diversa distribuzione degli spazi interni risulta presentata presso il Municipio I di Roma Capitale Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. 62740 del 16/09/2003, completa di Comunicazione di fine lavori e Collaudo finale prot. 26047 del 14/04/2005 e corredata dalla prescritta autorizzazione della Soprintendenza BB.AA.P. di Roma prot. A5584 del 09/09/2003.

A riguardo il Notaio osserva che in ciascuno degli elaborati planimetrici di progetto appare graficamente rappresentato sul terrazzo un manufatto "*realizzato illo tempore in assenza di alcun provvedimento autorizzativo comunale ma comunque da tempo totalmente rimosso al fine di eliminare tale abuso edilizio*".

Il Notaio conclude la propria due diligence citando le norme per cui il futuro assegnatario dell'immobile in argomento avrebbe diritto di essere rimesso nei termini per la presentazione di sanatoria edilizia relativa ad "*... eventuale diversa distribuzione degli spazi interni che venisse riscontrata tra lo stato dei luoghi rilevabile dall'originaria planimetria catastale ... 1938 ... e lo stato dei luoghi rilevabile dall'elaborato planimetrico ante operam relativo alla porzione stessa allegato alla Denuncia di Inizio Attività ...*".

*Il presente capitolo fa riferimento ai seguenti allegati:*

*Denuncia Inizio Attività prot. 62740 del 16/09/2003 (Allegato 11);*

*Relazione notaio Giacobini in data 30/09/2014 (Allegato 14).*

#### 11.4 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.

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:*

- *Stralcio del fg. 17-I Sistemi e Regole 1:5000 del PRG Comunale approvato con D.C.C. n°18 del 12/02/2008 con individuazione dell'immobile oggetto di stima (Allegato 6);*
- *Stralcio PTPR (Tav. B – Tav. C) con individuazione del bene oggetto di stima (Allegato 7);*
- *Estratti dalle NTA del PRG approvato del Comune di Roma (Allegato 8);*
- *Estratti Circolare esplicativa Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione Strumenti Urbanistici n°19137 del 09/03/2012 (Allegato 9);*
- *Estratti Circolare esplicativa Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia n° 125148 del 23/12/201 (Allegato 10).*



## 12. 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.

Nel caso di specie, ai fini del calcolo di consistenza, ove le murature perimetrali posseggono spessore effettivo superiore a cm 50, è stato assunto lo spessore virtuale di cm 50 come previsto dall'allegato C del D.P.R. 138/1998; il tutto desunto dal rilievo planimetrico disponibile.

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 (All.11).

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.

<b>Piano</b>	<b>Abitazione</b>	<b>Sup. Lorda Coperta</b>	<b>Balcone/terrazzo</b>	<b>Sup. Lorda Scoperta</b>	<b>Sup.lorda di piano</b>
3	Mq 183	Mq 183	Mq 58	Mq 58	Mq 241



Il presente capitolo fa riferimento al seguente allegato:

- Rilievo planimetrico quotato dell'unità immobiliare (Allegato 12).

### **13. IL MERCATO IMMOBILIARE DELL'IMMOBILE**

#### **13.1 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 (II 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	5,6	6,5	7	5	6	4	4
Parioli - Salaria - 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
Parioli - Salaria - 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 prevista un graduale rilancio del settore immobiliare.

## **14. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

### **14.1 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.

#### 14.2 FONTI OSSERVATE E COMPARABLES

Come già ampiamente riportato nei precedenti paragrafi, l'immobile oggetto di stima (*subject*) è costituito da abitazione posta al piano 3° dell'edificio in Roma, rione Monti, Salita del Grillo n°17 int.7.

Tenuto conto della non attuabilità urbanistica di usi alternativi a quello residenziale, le indagini e la raccolta dati sono state limitate 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

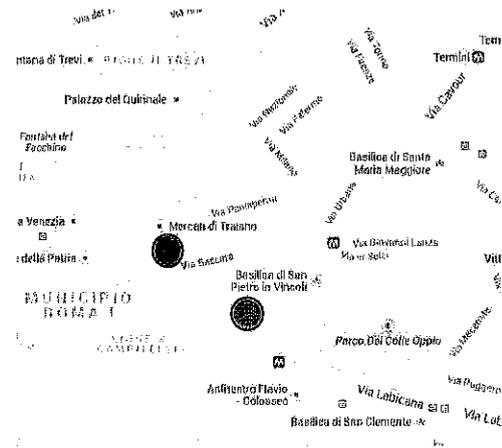
Roma - Colosseo - Promoinvest RE	1
----------------------------------	---

Tipologia	Sup. Lorda (mq)	Coeff. ragguglio	Sup. Comm. (mq)
Principale	150,00	1,00	150,00
Balconi	0,00	0,30	0,00
<b>Totali</b>	<b>150,00</b>		<b>150,00</b>

Localizzazione	Destinazione d'uso	Piano	Stato manutentivo
Ad. Colosseo	<b>Abitazione</b>	terzo	buono

Prezzo richiesto (€)	Sconto medio (*)	Prezzo (€)	Sup. Comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)
2.000.000	15%	<b>1.700.000</b>	<b>150,00</b>	<b>11.300,00</b>

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





Roma - Via del Boschetto - AG Reali Group

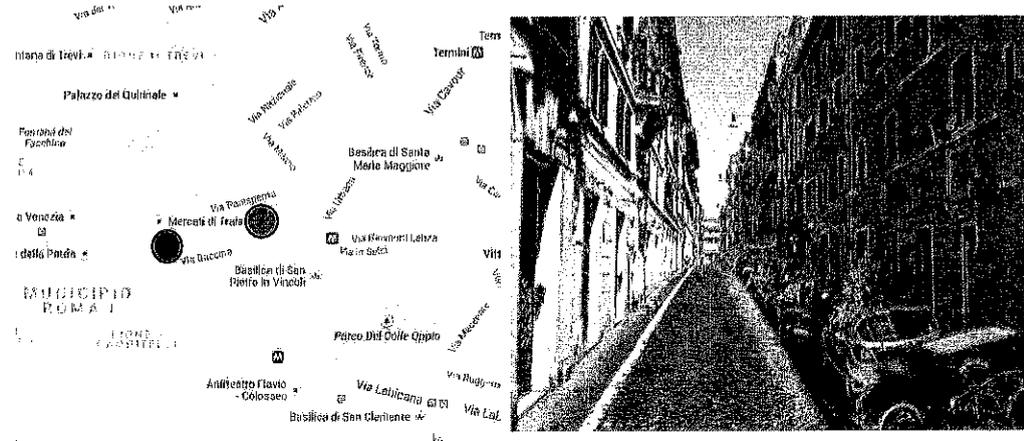
2

Tipologia	Sup. Lorda (mq)	Coeff. ragguglio	Sup. Comm. (mq)
Principale	150,00	1,00	150,00
Terrazzi	25,00	0,30	7,50
<b>Totali</b>	<b>175,00</b>		<b>157,50</b>

Localizzazione	Destinazione d'uso	Piano	Stato manutentivo
Via del Boschetto	<b>Abitazione</b>	2° - attico	buono

Prezzo richiesto (€)	Sconto medio (*)	Prezzo (€)	Sup. Comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)
1.490.000	15%	<b>1.266.500</b>	<b>157,50</b>	<b>8.000,00</b>

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





Roma - Salita del Grillo - Casa RE

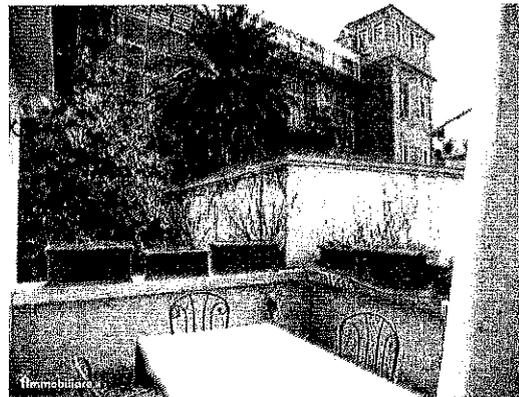
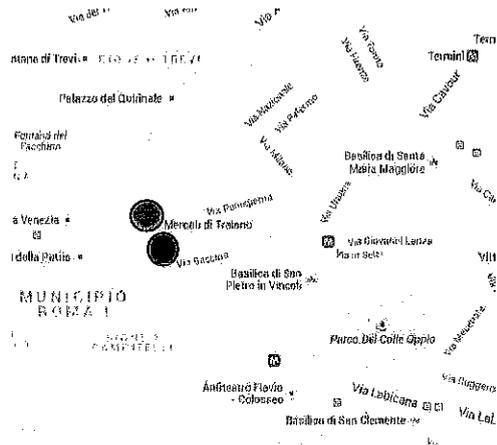
3

Tipologia	Sup. Lorda (mq)	Coeff. ragguglio	Sup. Comm. (mq)
Principale	140,00	1,00	140,00
Terrazzi (≤ mq 25)	25,00	0,30	7,50
Terrazzi (> mq 25)	15,00	0,10	1,50
<b>Totali</b>	<b>180,00</b>		<b>149,00</b>

Localizzazione	Destinazione d'uso	Piano	Stato manutentivo
Salita del Grillo	<b>Abitazione</b>	4° - attico	buono

Prezzo richiesto (€)	Sconto medio (*)	Prezzo (€)	Sup. Comm. (mq)	Prezzo Unit. (€/mq)
1.700.000	15%	<b>1.445.000</b>	<b>149,00</b>	<b>9.700,00</b>

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





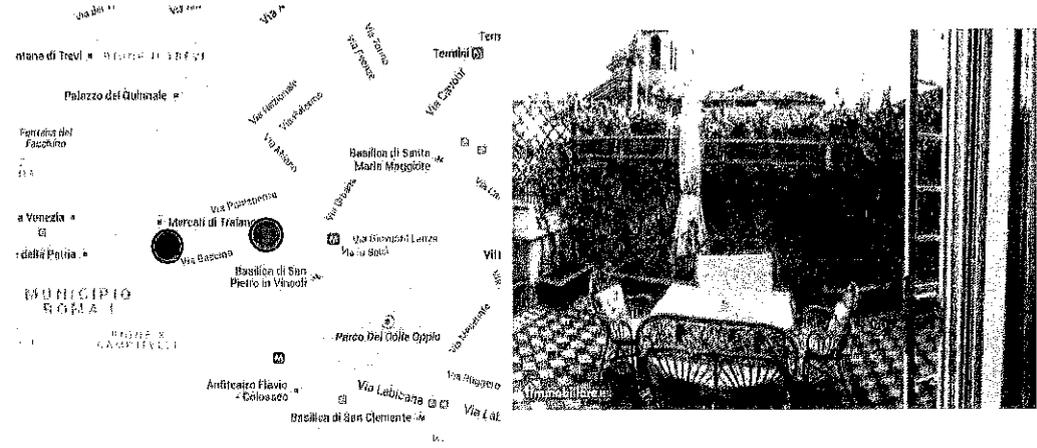
Roma - Via Baccina - Volpes Case 4

Tipologia	Sup. Lorda (mq)	Coeff. ragguglio	Sup. Comm. (mq)
Principale	75,00	1,00	75,00
Terrazzi (≤ mq 25)	25,00	0,30	7,50
Terrazzi (> mq 25)	10,00	0,10	1,00
<b>Totali</b>	<b>110,00</b>		<b>83,50</b>

Localizzazione	Destinazione d'uso	Piano	Stato manutentivo
Via Baccina	<b>Abitazione</b>	3° - attico	buono

Prezzo richiesto (€)	Sconto medio (%)	Prezzo (€)	Sup. Comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)
950.000	15%	<b>807.500</b>	<b>83,50</b>	<b>9.700,00</b>

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





Roma - Via dei Serpenti - D e G Servizi Immobiliari

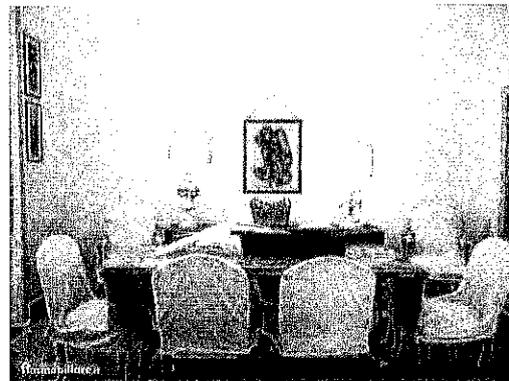
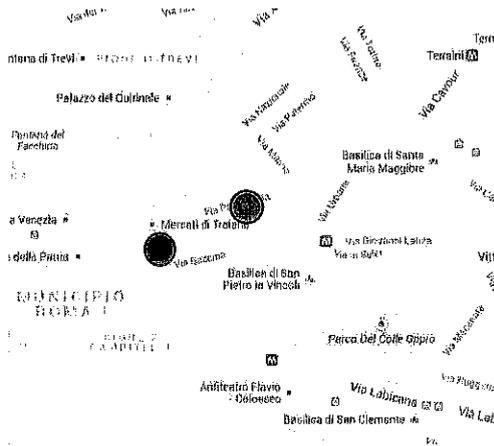
5

Tipologia	Sup. Lorda (mq)	Coeff. ragguglio	Sup. Comm. (mq)
Principale	180,00	1,00	180,00
Terrazzi (≤ mq 25)	25,00	0,30	7,50
Terrazzi (> mq 25)	75,00	0,10	7,50
<b>Totali</b>	<b>280,00</b>		<b>195,00</b>

Localizzazione	Destinazione d'uso	Piano	Stato manutentivo
Via dei Serpenti	<b>Abitazione</b>	quarto (attico)	buono

Prezzo richiesto (€)	Sconto medio (*)	Prezzo (€)	Sup. Comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)
1.650.000	15%	1.402.500	195,00	7.200,00

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





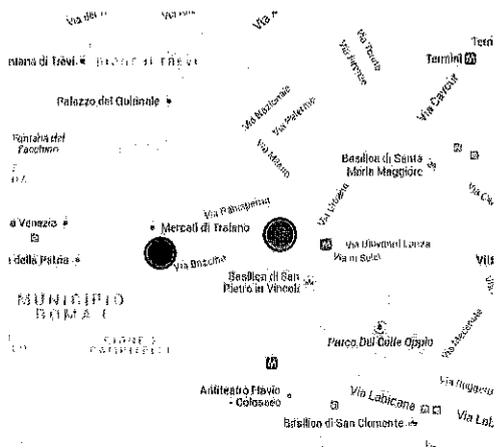
**Roma - Via degli Zingari – Gillet 6**

Tipologia	Sup. Lorda (mq)	Coeff. ragguglio	Sup. Comm. (mq)
Principale	130,00	1,00	130,00
Balconi	0,00	0,30	0,00
<b>Totali</b>	<b>130,00</b>		<b>130,00</b>

Localizzazione	Destinazione d'uso	Piano	Stato manutentivo
Via degli Zingari	<b>Abitazione</b>	terzo	buono

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

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





Roma - Rione Monti - Antonini Fiduciaria Immobiliare s.a.s.

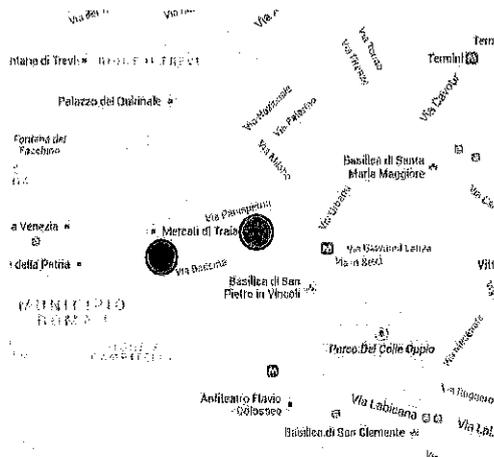
7

Tipologia	Sup. Lorda (mq)	Coeff. ragguglio	Sup. Comm. (mq)
Principale	250,00	1,00	250,00
Terrazzi (≤ mq 25)	25,00	0,30	7,50
Terrazzi (> mq 25)	75,00	0,10	7,50
<b>Totali</b>	<b>350,00</b>		<b>265,00</b>

Localizzazione	Destinazione d'uso	Piano	Stato manutentivo
Rione Monti	<b>Abitazione</b>	4°-attico	buono

Prezzo richiesto (€)	Sconto medio (*)	Prezzo (€)	Sup. Comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)
2.800.000	15%	<b>2.380.000</b>	<b>265,00</b>	<b>9.000,00</b>

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



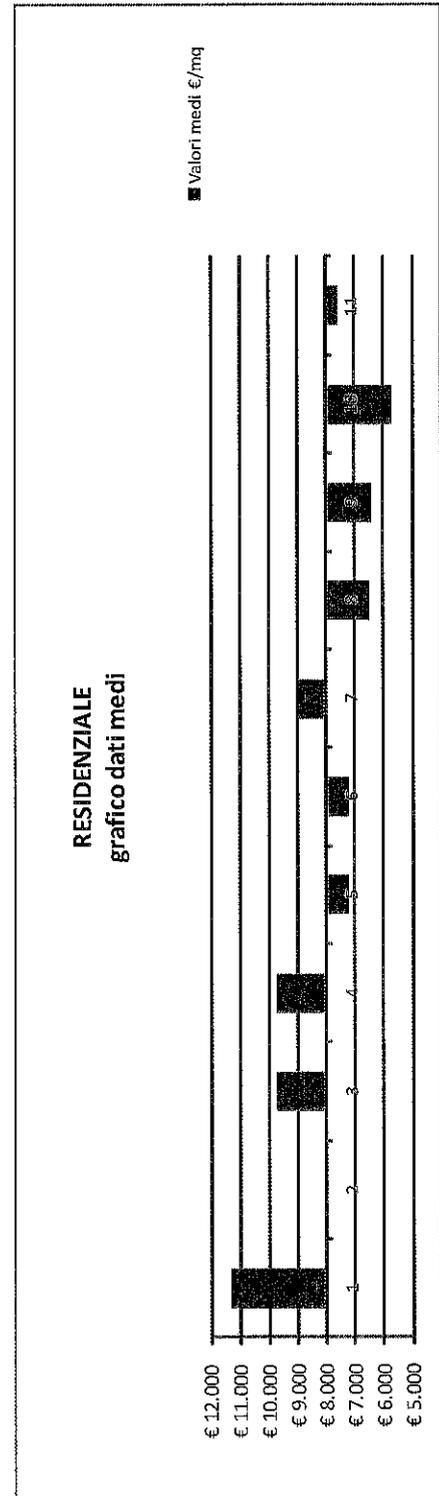
*[Handwritten signature]*



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**

Rif.	Natura	Fonte	Periodo	Localizzazione	Destinazione d'uso	Livello piano	Sconto medio applicato	Sup. Comm. (mq)	Stato di mant.	Prezzo Min. (€/mq)	Prezzo Max. (€/mq)	Prezzo Medio (€/mq)
1	Annuncio agenzia	Promoinvest RE	Set 2014	Ad. Colosseo	Abitazione	3°	15%	150,00	buono			11.300
2	Annuncio agenzia	Agitreal Group	Set 2014	Via dei Boscarelli	Abitazione	2° attico	15%	157,50	buono			9.900
3	Annuncio agenzia	Case RE	Set 2014	Salita del Gallo	Abitazione	4° attico	15%	149,50	buono			9.700
4	Annuncio agenzia	Volpes Case	Set 2014	Via Bacina	Abitazione	3° attico	15%	89,50	buono			9.700
5	Annuncio agenzia	De G.Serv. Imm.	Set 2014	Via dei Serpenti	Abitazione	4° attico	15%	195,00	buono			7.200
6	Annuncio agenzia	Grifet	Set 2014	Via degli Zingari	Abitazione	3°	15%	130,00	buono			7.200
7	Annuncio agenzia	Antoni Immobiliare	Set 2014	Roma Monti	Abitazione	4° attico	15%	205,00	buono			9.900
8	Osservatorio	OMI - Ag-Entrate	2° sem 2013	Monti	Abitazioni civili				Normale	5.700	7.500	6.500
9	Osservatorio	Nomisra	2° sem 2013	Monti	Abitazioni signorili				Nuovo	5.921	6.903	6.417
10	Osservatorio	Nomisra	2° sem 2013	Monti	Abitazioni signorili				Usato	5.228	6.133	5.681
11	Osservatorio	Scenari Immobiliari	Lug 2014	Salita del Gallo	Abitazioni					4.500	10.100	7.600
									Media			8.000





Ai fini dell'applicazione del procedimento di stima MCA vengono selezionati quali comparables i dati riferiti agli immobili di cui ai punti **2-3-7** della precedente **tabella 1**, in quanto ritenuti maggiormente affini al "subject" per destinazione, localizzazione, consistenza, livello di piano (attici) e stato manutentivo e, in quanto possiedono 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 13).

#### 14.3 MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) - CONTEGGI DI STIMA

**Tabella 2**

Prezzo e caratteristica			Unità A 2	Unità B 3	Unità C 7	Subject S
Prezzo totale	PRZ	[€]	1.266.500	1.445.000	2.380.000	incognita
Sup. principale	SUP	[mq]	150,00	140,00	250,00	183,00
Sup. terrazzi (≤ 25 mq)	TER1	[mq]	25,00	25,00	25,00	25,00
Sup. terrazzi (> 25 mq)	TER2	[mq]	0,00	15,00	75,00	33,00
Livello di piano	LIV	[n°]	2	4	4	3
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. terrazzi (≤ 25 mq) TER1 rappresenta la superficie dei terrazzi fino a mq 25;

Sup. terrazzi (> 25 mq) TER2 rappresenta la superficie dei terrazzi oltre a mq 25;

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<sub>c</sub>** degli immobili, secondo il criterio esposto nel



precedente paragrafo 12, 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)
0,30	Terrazzi - superficie $\leq$ mq 25 (abitazioni)
0,10	Terrazzi - superficie $>$ mq 25 (abitazioni)

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 =	150,00	x	1,00	+	25,00	x	0,30	x	0,00	x	0,10	157,50
B =	140,00	x	1,00	+	25,00	x	0,30	x	15,00	x	0,10	149,00
C =	250,00	x	1,00	+	25,00	x	0,30	x	75,00	x	0,10	265,00
S =	183,00	x	1,00	+	25,00	x	0,30	x	33,00	x	0,10	193,80

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

Al fine di tener conto che gli immobili presi a confronto e quello oggetto di stima sono tutti "attici" pur se posti a livelli di piano diversi e quindi con differenti panoramicità, nel calcolo del prezzo marginale del livello di piano è stato utilizzato un saggio di variazione  $i_{LV}$  pari al 7,5%, che rappresenta il 50% della variazione di valore tra i piani intermedi ed i piani attici pubblicata da Tecnoborsa nel BIR (Listino Borsa Immobiliare di Roma) e si ritiene congruo al caso di specie.

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**

<b>Prezzo marginale della superficie principale</b>				
Acronimo	SUP			
Unità di misura	[€/mq]			
$p_A$ (SUP) =	1.266.500	:	157,50	8.041,00
$p_B$ (SUP) =	1.445.000	:	149,00	9.698,00
$p_C$ (SUP) =	2.380.000	:	265,00	8.981,00
Prezzo marginale superficie principale SUP *				8.041,00
(*) prezzo minimo tra quelli calcolati				

<b>Prezzo marginale della superficie terrazzi (sup. fino a mq 25)</b>				
Acronimo	BAL			
Unità di misura	[€/mq]			
$p$ (TER1) =	8.041	x	0,30	2.412,00

<b>Prezzo marginale della superficie terrazzi (sup. oltre mq 25)</b>				
Acronimo	VER			
Unità di misura	[€/mq]			
$p$ (TER2) =	8.041	x	0,10	804,00

<b>Prezzo marginale del livello di piano (attici)</b>				
Acronimo	LIV			
Unità di misura	[€]			
Edifici con ascensore	no			
Saggio variazione livello piano $i_{LIV}$	7,5%			
Formula	$p_{LIV} = PRZ \times i_{LIV}$			
$p_A$ (LIV) =	1.266.500	x	7,5%	94.988
$p_B$ (LIV) =	1.445.000	x	7,5%	108.375
$p_C$ (LIV) =	2.380.000	x	7,5%	178.500



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 [€]	1.266.500	1.445.000	2.380.000
Sup. principale SUP [mq]	$(183,00 - 150,00) \times 8.041 = 265.353,00$	$(183,00 - 140,00) \times 8.041 = 345.763,00$	$(183,00 - 250,00) \times 8.041 = -538.747,00$
Sup. terrazzi ( $\leq 25$ mq) TER1 [mq]	$(25,00 - 25,00) \times 2.412 = 0,00$	$(25,00 - 25,00) \times 2.412 = 0,00$	$(25,00 - 25,00) \times 2.412 = 0,00$
Sup. terrazzi ( $> 25$ mq) TER2 [mq]	$(33,00 - 0,00) \times 804 = 26.532,00$	$(33,00 - 15,00) \times 804 = 14.472,00$	$(33,00 - 75,00) \times 804 = -33.768,00$
Livello di piano LIV [n°]	$(3 - 2) \times 94.988 = 94.987,50$	$(3 - 4) \times 108.375 = -108.375,00$	$(3 - 4) \times 178.500 = -178.500,00$
Stato di manutenzione STM [€]	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzi corretti [€]</b>	<b>1.653.373</b>	<b>1.696.860</b>	<b>1.628.985</b>

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	
$d\% = \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \times 100 = \frac{1.696.860 - 1.628.985}{1.628.985} \times 100 = 4,2\% < 5,0\%$	

In definitiva, il Valore di Mercato alla data del Settembre 2014 dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto cui attualmente si trova, risulta pari ad € 1.660.000, con una incidenza parametrica pari ad €/mq 8.570, così ottenuto:



**Tabella 11**

<b>SINTESI DI STIMA (RECONCILIATION)</b>				
<b>Calcolo del valore atteso</b>	<b>Unità A</b>	<b>Unità B</b>	<b>Unità C</b>	<b>Subject</b>
Prezzo corretto (cfr. tab. 9) [€]	1.653.373	1.696.860	1.628.985	
Attribuzione peso comparabile	1/3	1/3	1/3	
Prezzo corretto ponderato [€]	551.124	565.620	542.995	
<b>Valore atteso Subject [€]</b>	<b>551.124 +</b>	<b>565.620 +</b>	<b>542.995</b>	<b>= 1.659.739</b>
<b>Valore atteso Subject in c.t. [€]</b>				<b>1.660.000</b>
<b>Quotazione in c.t. [€/mq]</b>	<b>€ 1.660.000 / mq</b>		<b>193,80</b>	<b>8.570</b>

## **15. 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 dell'unità immobiliare ad uso abitazione in Roma alla Salita del Grillo n°17 scala A piano 3° int.7**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ottenuto dall'applicazione del procedimento di stima Market Comparison Approach (MCA), risulta pari ad:

**€ 1.660.000,00 (euro unmilionesecientosessantamila/00)**

con una incidenza parametrica pari ad **€/mq 8.570 (euro ottomilacinquecentosettantamila/00 per mq)**.

La presente relazione si compone di n°39 pagine e n°14 allegati.

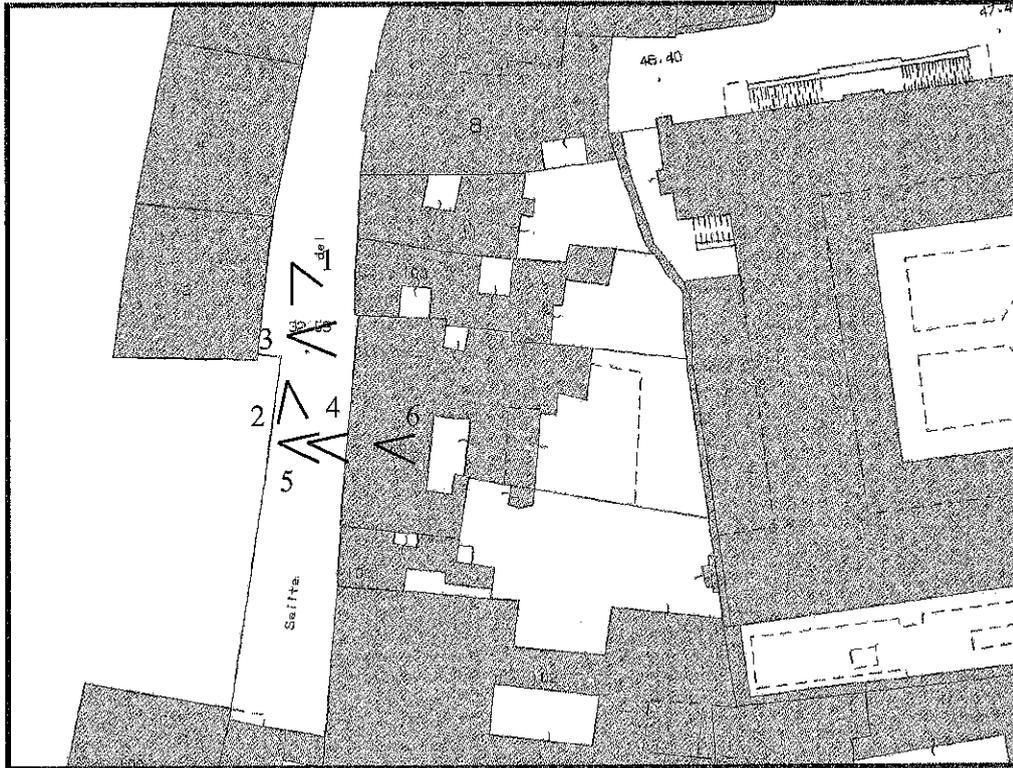
Roma 06/10/2014



## **16. ALLEGATI**



## 1 . DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON CONI OTTICI



Foto 1 - PROSPETTO SU SALITA DEL GRILLO



Foto 2 - RIPRESA VERSO IL PALAZZO DEL GRILLO



Foto 3 - PARTICOLARE PROSPETTO PRINCIPALE



Foto 4 - PARTICOLARE PROSPETTO PRINCIPALE



Foto 5 - PORTONE DI INGRESSO FABBRICATO



Foto 6 - ATRIO CORPO SCALA



Foto 7 - CORPO SCALA



Foto 8 - LUCERNAIO VANO SCALA

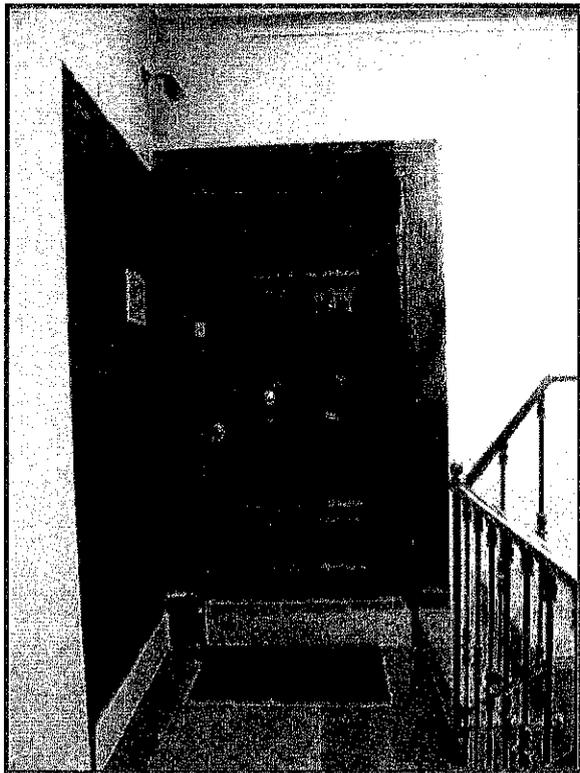


Foto 9 - PORTA ACCESSO UNITA' IMMOBILIARE



PLANIMETRIA IMMOBILE CON PUNTI DI RIPRESA



Foto 1 - CAMERA 1

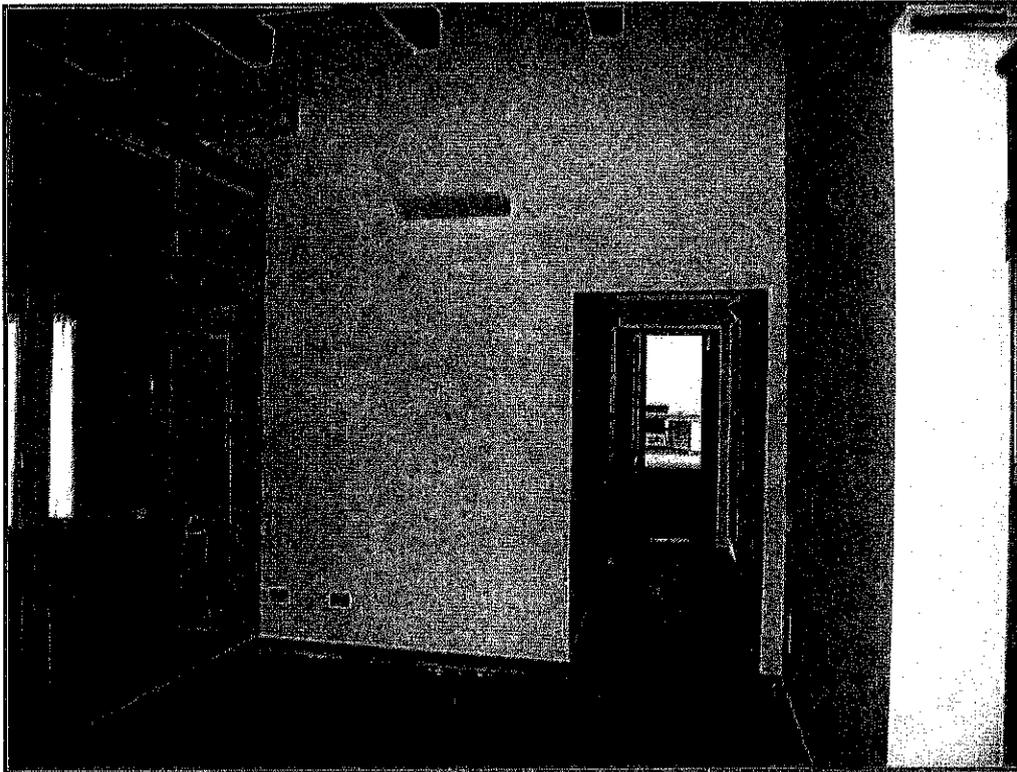


Foto 2 - RIPRESA DA CAMERA 1 VERSO CORRIDOIO



Foto 3 - RIPRESA DA CAMERA 1 VERSO CAMERA 2

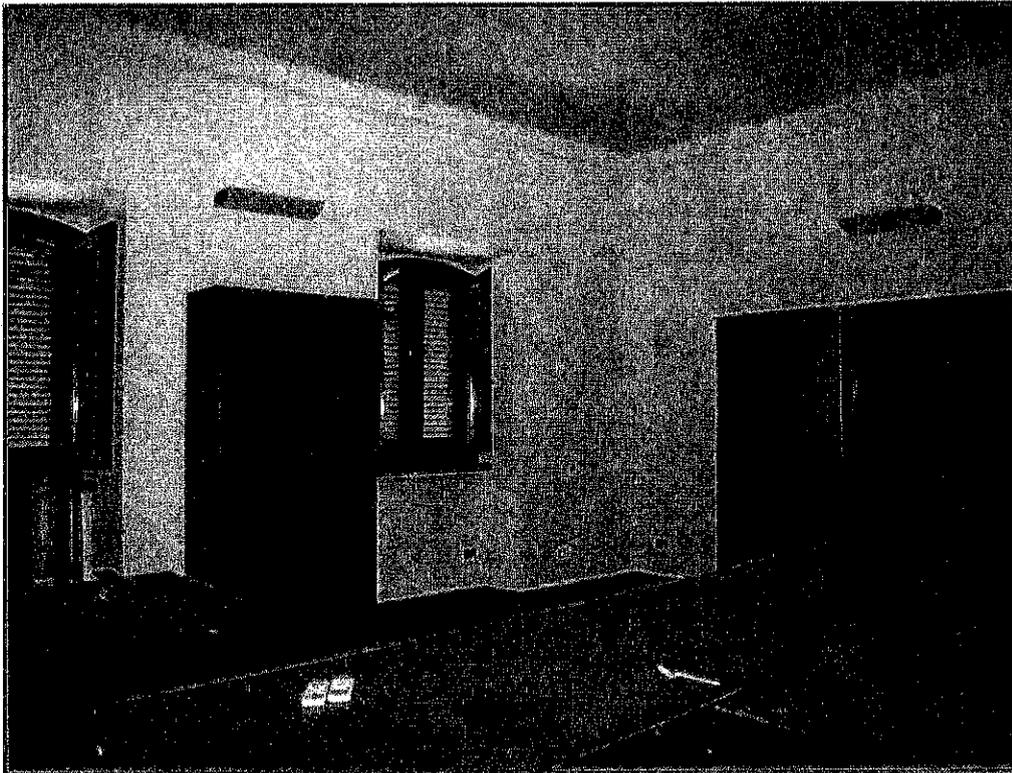


Foto 4 - CAMERA 2



Foto 5 - CAMERA 3



Foto 6 CAMERA 4

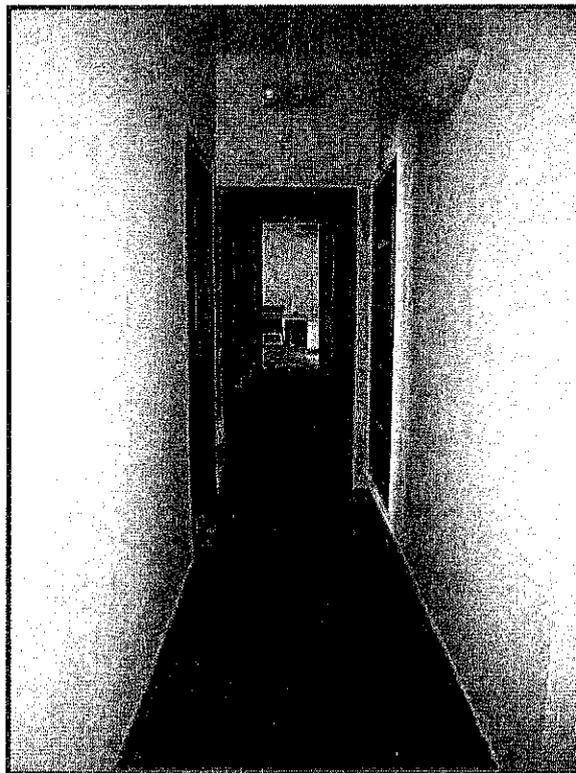


Foto 7 - CORRIDOIO

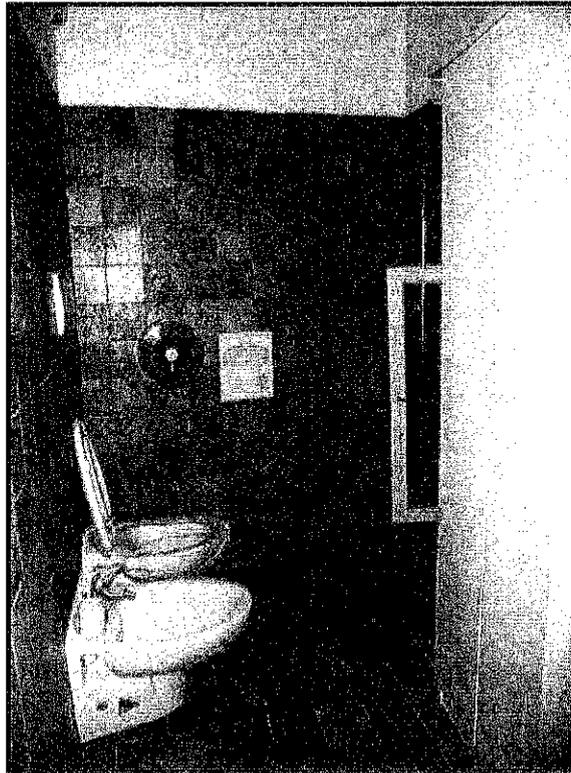


Foto 8 - WC 1

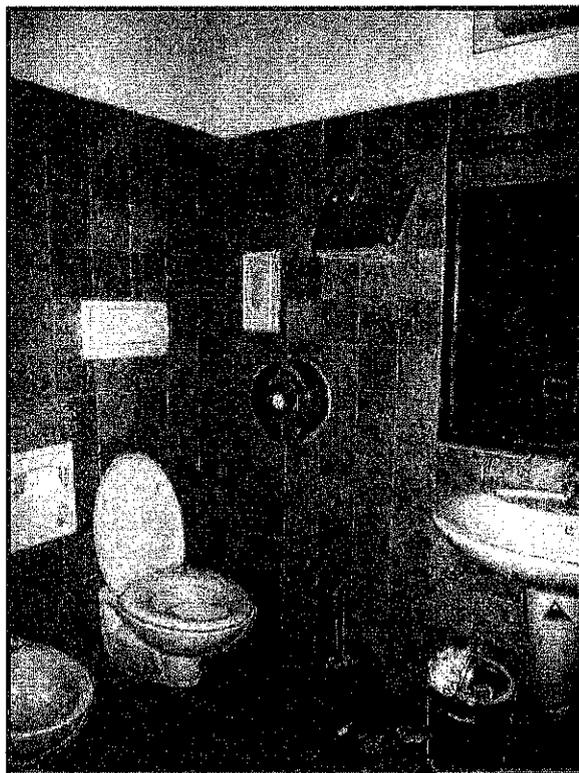


Foto 9 - WC 2

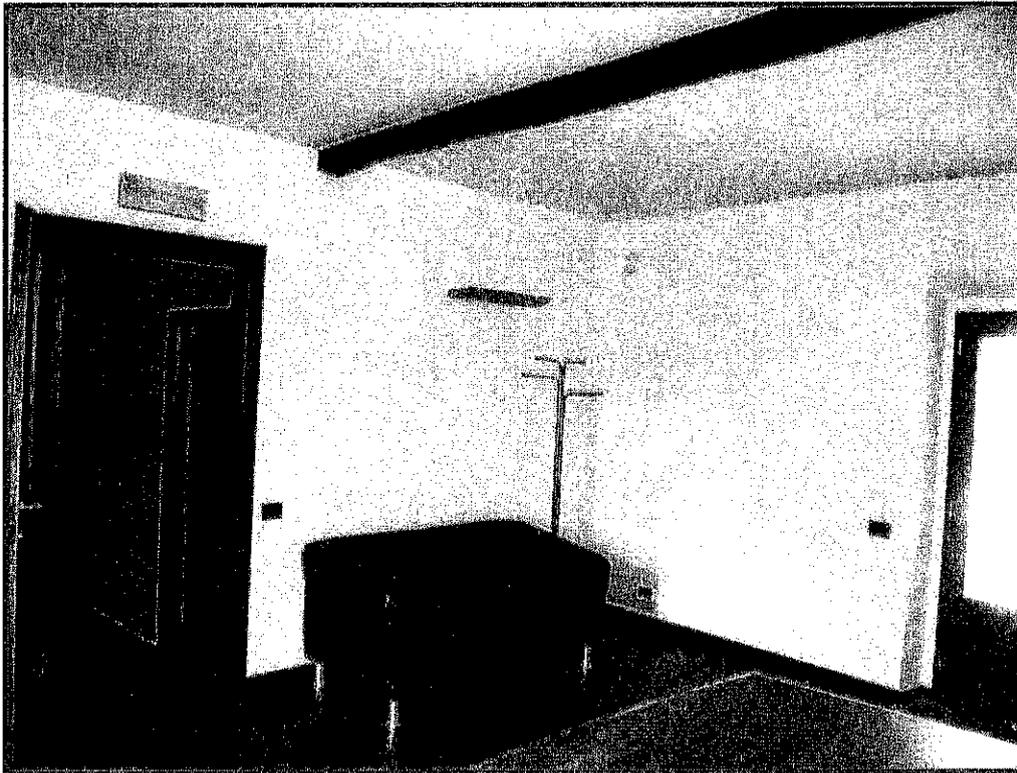


Foto 10 - CAMERA 5



Foto 11 - CUCINA



Foto 12 - RIPRESA ESTERNA

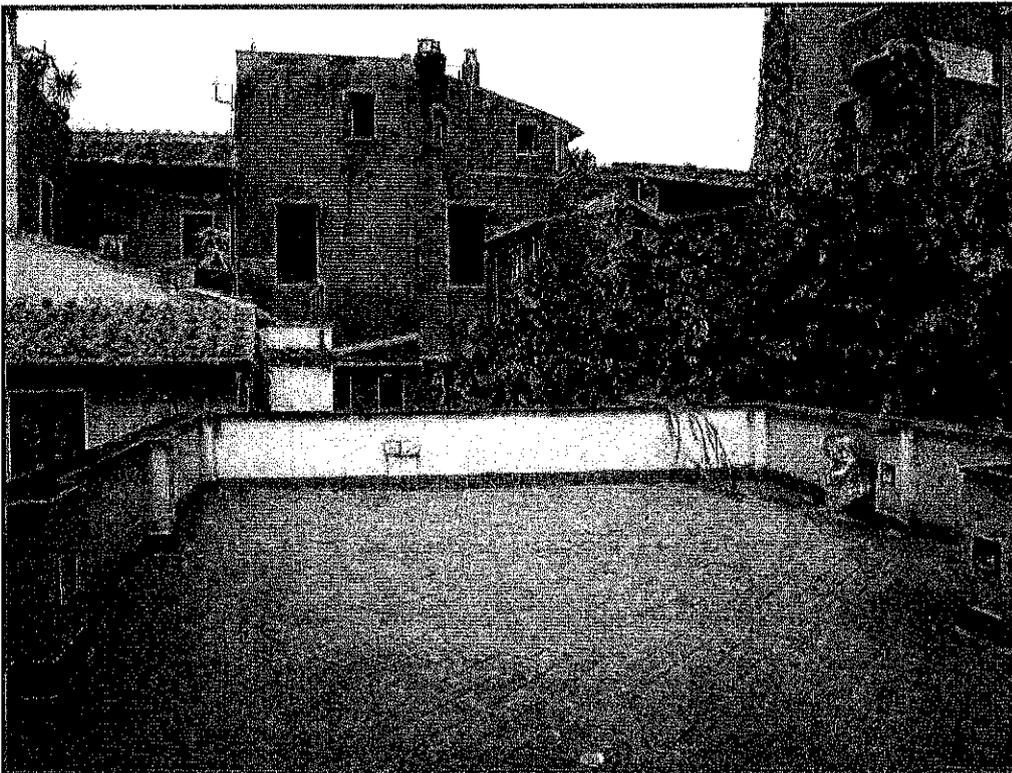


Foto 13 - RIPRESA ESTERNA

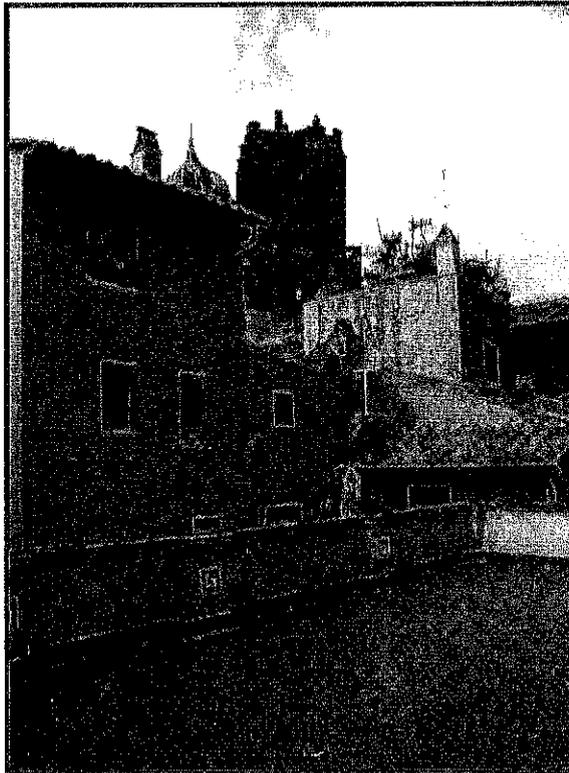


Foto 14 - RIPRESA VERSO TORRE DELLE MILIZIE

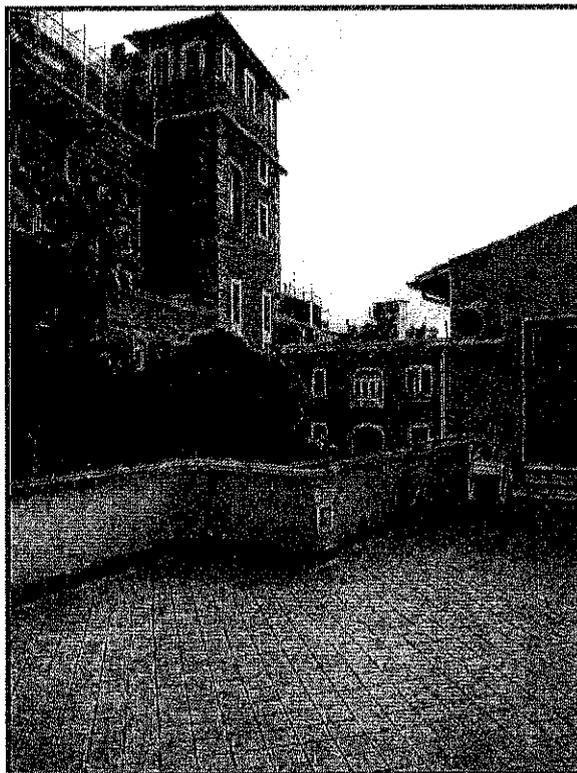


Foto 15 - RIPRESA VERSO IL COMPLESSO DELL'ANGELICUM

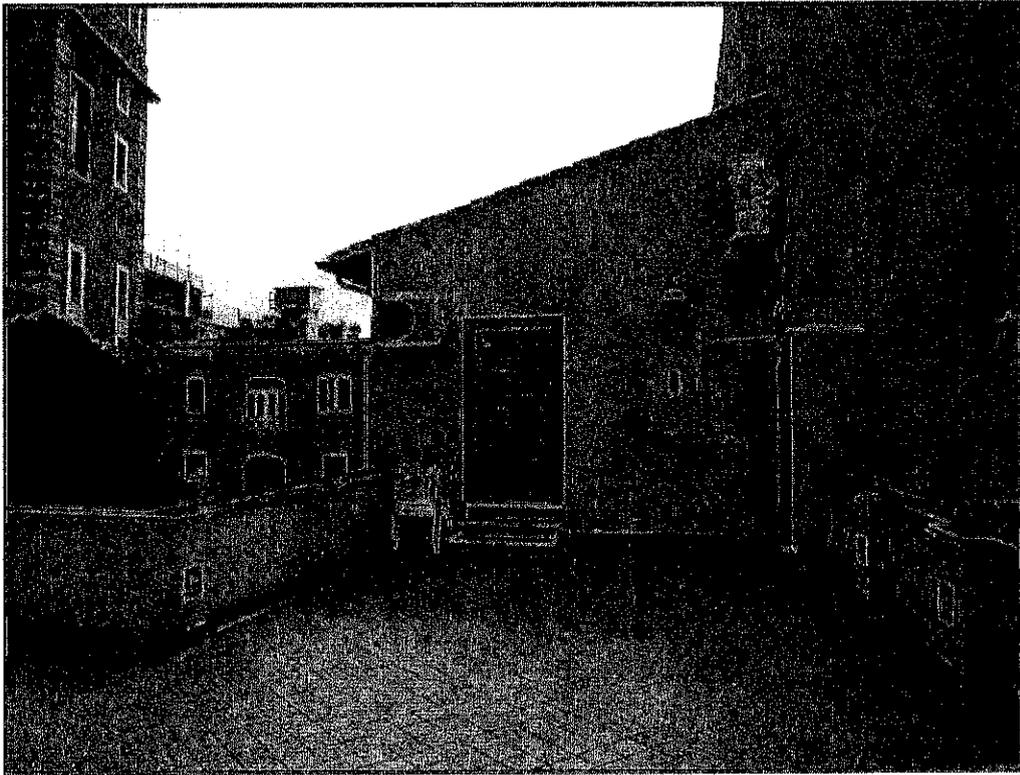


Foto 16 - RIPRESA VERSO ESTERNO CAMERA 5

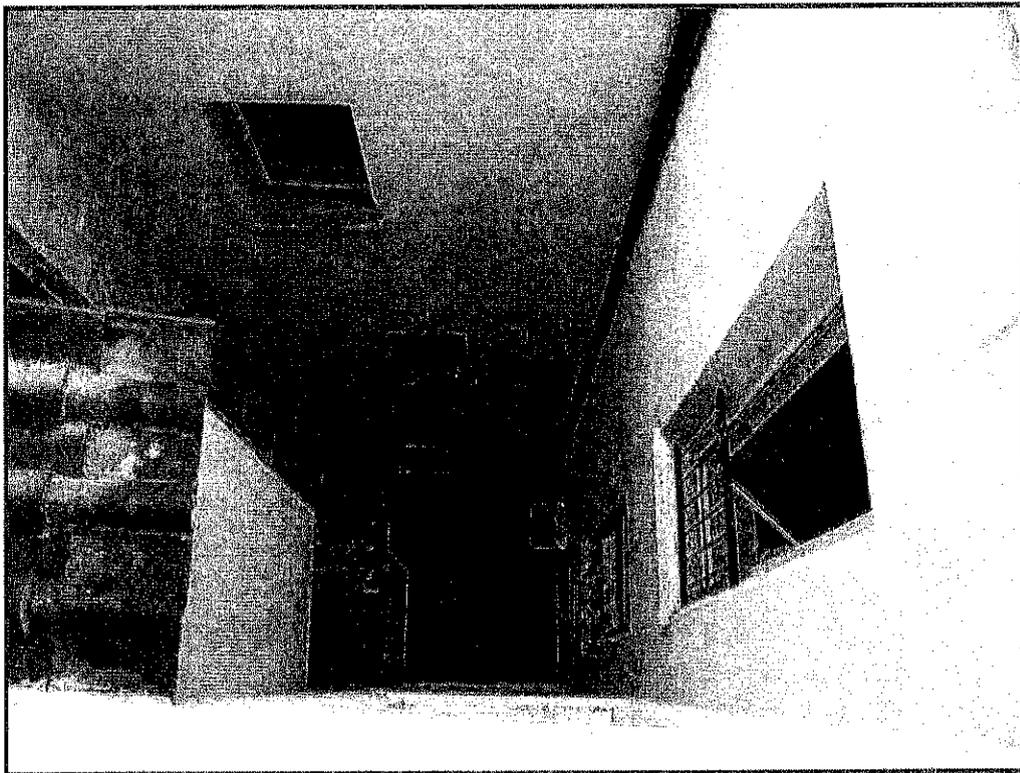


Foto 17 - CHIOSTRINA



## 2- PRESTAZIONE ENERGETICA (p.1)

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

#### 1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato		Validita'	10 anni
Riferimenti catastali	ROMA Fg.493 P.IIa 9 sub 11 piano terzo sc.A Int.7		
Indirizzo edificio	Salita del Grillo n°17		
Nuova costruzione	<input type="radio"/>	Passaggio di proprieta'	<input checked="" type="radio"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="radio"/>

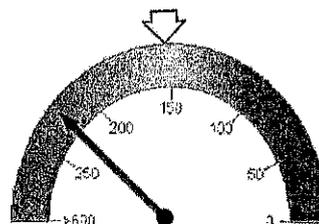
Proprieta'	Regione Lazio	Telefono	
Indirizzo	Via R.Raimondi Garibaldi n°7 Roma	E-mail	

#### 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

**Edificio di classe: G**

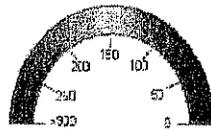
#### 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO2  
20 kgCO2/m²anno

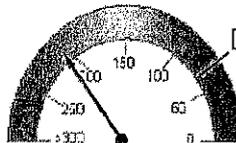


PRESTAZIONE ENERGETICA  
GLOBALE  
227.1 kWh/m²anno

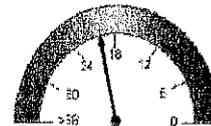
PRESTAZIONE ENERGETICA  
RAGGIUNGIBILE  
154 kWh/m²anno



PRESTAZIONE  
RAFFRESCAMENTO  
kWh/m²anno



PRESTAZIONE  
RISCALDAMENTO  
206.6 kWh/m²anno



PRESTAZIONE  
ACQUA CALDA  
20.3 kWh/m²anno

#### 4. QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)

I II III IV V

#### 5. Metodologie di calcolo adottate

DOCET

REGIONE LAZIO  
Direz. Regionale Infrastrutture



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 RIFORME  
NORMATIVA

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 Lr. 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.



## 5 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

ESTRATTO MAPPA CATASTALE SCALA 1:1000  
PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1938  
PLANIMETRIA CATASTALE DEL 21/07/2003 SCALA 1:200  
PLANIMETRIA CATASTALE DEL 10/12/2007 SCALA 1:200  
PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE SCALA 1:200  
VISURA STORICA PER IMMOBILE



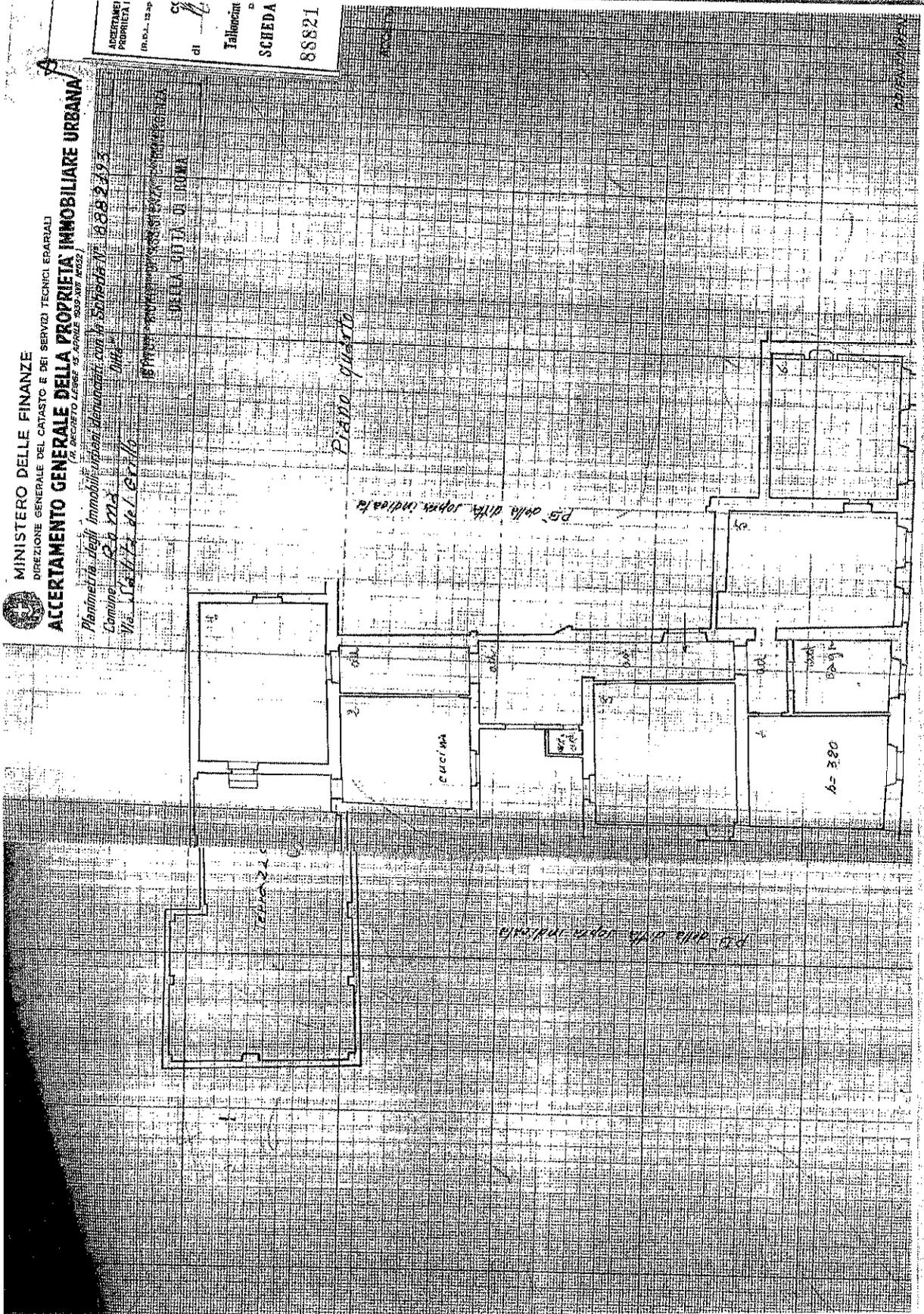


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI SPERIMENTALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

Planimetria degli immobili urbani menzionati con la Scheda N. 88821/3  
Comune Roma VII  
Via Cavour n. 167/b

ADDETTI AI SERVIZI  
PROPRIETA' (R.D. N. 1329)  
di *[firma]*  
Fiduciario  
SCHEDA  
88821







Data: 10/03/2014 - n. RM0161025 - Richiedente CARLA MAGGIO

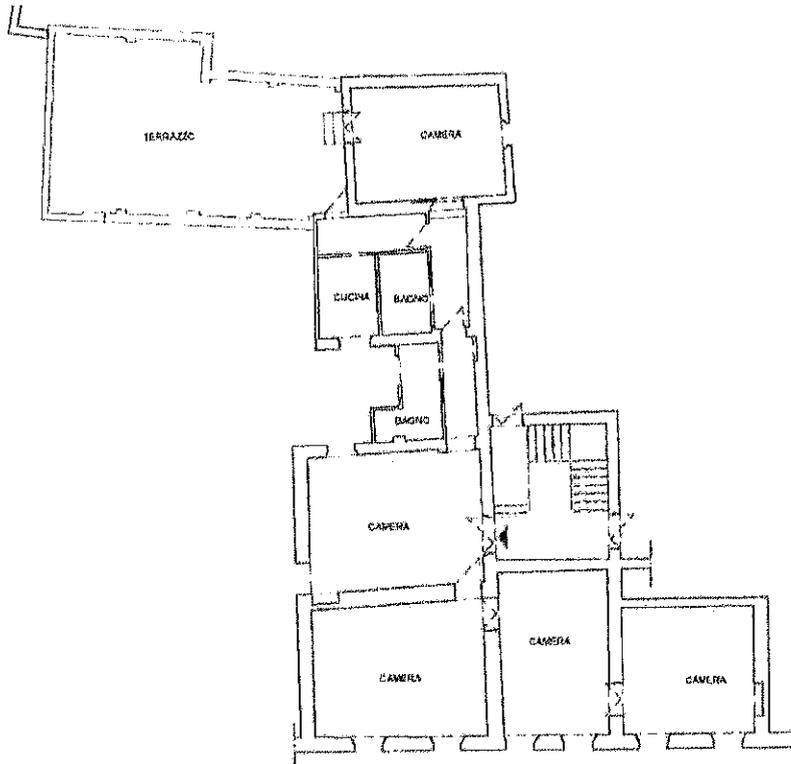
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM1446620 del 10/12/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Salita Del Grillo	civ. 17
Identificativi Catastali:	Compilata da: Petruzzi Luisa
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 493	Prov. Roma
Particella: 9	N. 17718
Subalterno: 1	

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO TERZO**  
H. 320 cm.  
**APPARTAMENTO**

CATASTO DEI FABBRICATI - Situazione al 10/03/2014 - Comune di ROMA (RM0161025) - Foglio: 493 Particella: 9 - Subalterno: 1 - Scheda n. 1 - Formato di scala: A4 (210x297) - Fatti di scala: 1:1



Ultima Planimetria2 in atti

Data: 10/03/2014 - n. RM0161025 - Richiedente CARLA MAGGIO  
Fol. scheda: 1 - Formato di scala: A4 (210x297) - Fatti di scala: 1:1



Data: 02/10/2014 - n. RM0629905 - Richiedente MARAFINI MARCO

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0604937 del 23/09/2014

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

Salita Del Grillo

civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 493  
Particella: 9  
Subaltaro: 11

Compilata da:  
Mancini Telenaco

Iscritte all'albo:  
Architetto Dipendente Pubblico

Prov.

N.

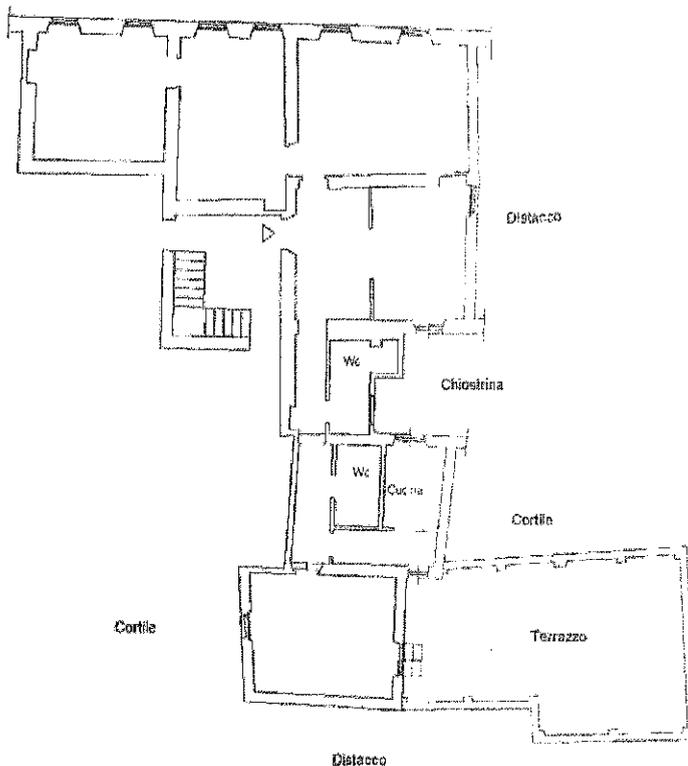
Scheda n. 1      Scala 1:200

Appartamento  
Piano terzo Int. 7 SC. A  
Hm= 3,20

Causis dei Fabbricati - Situazioni al 02/10/2014 - Comune di ROMA (0585001) - Foglio: 493 Particella: 9 - Subaltaro: 11 -  
SALITA DEL GRILLO n. 17 piano: 3 interno: 7 scala: A;

Salita del Grillo

Int. 6



Ultima Planimetria in atti

Data: 02/10/2014 - n. RM0629905 - Richiedente MARAFINI MARCO

Foglio: 493 - Particella: 9 - Subaltaro: 11 - Foglio: 493 - Particella: 9 - Subaltaro: 11



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobiliare**

Data: 28/09/2014 - Ora: 08:28:04 Segue  
Visura n.: T1402 Pag: 1

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

Dati della richiesta.	Comune di ROMA (Codice: H301) Provincia di ROMA
Cat. Fabbricati	Foglio: 493 Particella: 9 Sub: 11

**INTESTATO**

1 REGIONE LAZIO con sede in ROMA	80164903216	(1) imposta per ML
----------------------------------	-------------	--------------------

Unità immobiliare dal 23/09/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Misc. Zona		Categoria	Class.	Consistenza	Rendita
1		493	9	11	1		42	3	10 va ni	Euro 3.486,08	VALORIZZAZIONE del 23/09/2014 n. 115634 J/2014 in atti del 23/09/2014 (protocollo n. RM0004899) ESATTA. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.
Indirizzo	SALITA DEL GRILLO n. 11 piano: 3 interno: 7 scala: A3										
Ammissioni	classamento e vendita (D.M. 701/54)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Misc. Zona		Categoria	Class.	Consistenza	Rendita
1		493	9	11	1		42	3	10 va ni	Euro 3.486,08	VALORIZZAZIONE del 09/05/2014 n. 50370 J/2014 in atti del 09/05/2014 (protocollo n. RM00311358) GIUSTO SUB IV PLANIMETRIA.
Indirizzo	SALITA DEL GRILLO n. 11 piano: 3 interno: 7 scala: A3										
Ammissioni	classamento e vendita (D.M. 701/54)										

# Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Casali

### Visura storica per immobile

Data: 28/09/2014 - Ora: 08:28:05 Segue  
Visura n. 11402 Pag: 2  
Situazione degli atti informatizzati da l'impianto meccanografico al 28/09/2014

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI D.A.	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1		493	9	11	1		402	3	10 vani	Euro 3.486,08
Indirizzo: SALITA DEL GRILLO n. 17 piano: 3 interno: 1 scala: A.										
Modifiche: catastale compres. n. RM0755512013 del 16/10/13										
Annotazioni: da stato: variazione parziale classaz. intorno trascritto ai sensi dell'art.1 comma 335 legge 311/2004 Mod.58										

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/12/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI D.A.	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1		493	9	11	1		402	5	10 vani	Euro 4.705,59
Indirizzo: SALITA DEL GRILLO n. 17 piano: 3 interno: 1 scala: A.										
Annotazioni: classamento e rendita non definitivi entro dodici mesi dalla data di iscrizione trascritta da la dichiarazione (DM. 701/04)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI D.A.	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1		493	9	11	1		402	5	10 vani	Euro 4.705,59
Indirizzo: SALITA DEL GRILLO n. 17 piano: 3 interno: 1 scala: A.										
Annotazioni: classamento e rendita trascritti (D.M. 10/194)										



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati da l'Impianto metacatastrale al 28/09/2014

Data: 28/09/2014 - Ora: 09:28:05 Segue  
Visura n.: T1402 Page 3

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI D.A.		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		493	9	11	1		AM	4	9 vani	Euro 3.161,37	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO dal 21/07/2004 n. 51123.1/2004 n. 485 del 21/07/2004 (protocollo n. RM0570068) VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO
Indirizzo: SALITA DEL GRILLO n. 17 piano: 4 interno: 7 scala: A.											
Ammissioni: classamento proposto con decorso termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 10159)											

Situazione dell'unità immobiliare e da 21/07/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI D.A.		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		493	9	11	1		AM	4	9 vani	Euro 3.161,37	PISTA LITTORALE dal 21/07/2003 n. 33324.1/2003 n. 485 del 21/07/2003 (protocollo n. 740060) PISTA LITTORALE
Indirizzo: SALITA DEL GRILLO n. 17 piano: 4 interno: 7 scala: A.											
Ammissioni: classamento proposto (D.M. 10159)											

Situazione dell'unità immobiliare e da 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI D.A.		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		493	9	11	1		AM	4	9 vani	Euro 3.161,37 L. 4.185.000	VARIAZIONE da 10/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO CATASTRALE
Indirizzo: SALITA DEL GRILLO n. 17 piano: 4											
Modifiche: Partita: 62294 Imod: 59											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto metacatastrale

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI D.A.		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		493	9	11	1		AM	4	9 vani	L. 6210	Impianto metacatastrale del 13/06/1987
Indirizzo: SALITA DEL GRILLO n. 17 piano: 4											
L. 13024 n. 485 del 21/07/2004 (protocollo n. 740060)											



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura storica per immobile

Data: 28/09/2014 - Ora: 09:28:05 - Fine  
Visura n.: T1402 Pag: 4

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

Notizie	Partita	62204	Mod.59	1
---------	---------	-------	--------	---

Situazione degli intestati dal 25/04/2008

N.	DATI MAGRAPEI	CODICE FISCALE	DIRETTORE CATASTRALE
1	REGIONE LAZIO - con sede in ROMA - DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 12/05/2008 (Volunta n. 19876 /P3012 in art. del 16/09/2012 (predecessore n. RM0388383) Registrato n. 112 Regione: PRES DELLA REPUBBLICA - Sede: ROMA. Registrazione: PUS del 10/09/2012 (PRECEDENTE LEGGE	8016490381	(U) Provinta per VI

Situazione degli intestati dal 05/02/2001

N.	DATI MAGRAPEI	CODICE FISCALE	DIRETTORE CATASTRALE
1	COMUNIONE DELLE AZIENDE SANITARIE LOCALI DEL LAZIO - con sede in ROMA - DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/02/2001 (Volunta n. 34083 /P3002 in art. del 09/12/2002 (predecessore n. 01001549) Registrato n. 37 Regione: PRES REGIONE LAZIO - Sede: ROMA. Registrazione: Sede: TRASPIRIMENTO	9118327082	(U) Provinta per VI fino al 23/02/2008

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI MAGRAPEI	CODICE FISCALE	DIRETTORE CATASTRALE
1	ISTITUTO MUNICIPIALE ASSETENZA SANITARIA E DI PROTEZIONE SOCIALE DI ROMA - Impianto meccanografico del 30/09/1997		(U) Provinta per DDMM000 fino al 09/02/2001

Unità immobiliari n. 1

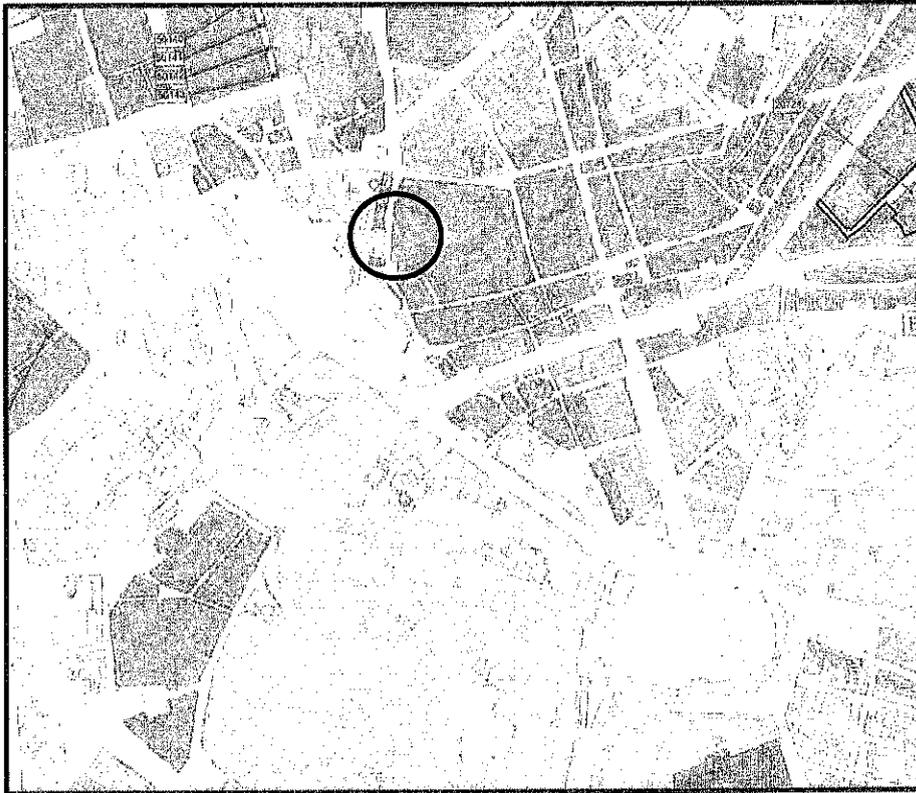
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

# Codice Fiscale Valido in Arretrato Intercata



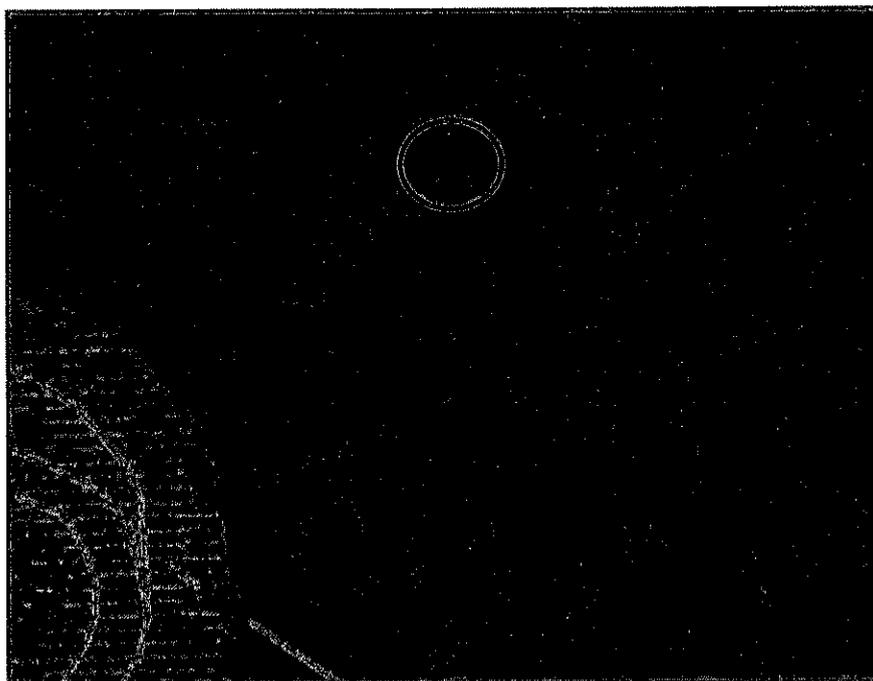
6 - STRALCIO DELLA TAV. SISTEMI E REGOLE DEL PRG COMUNALE  
CON INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA



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



7 - 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



## 8 - 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:

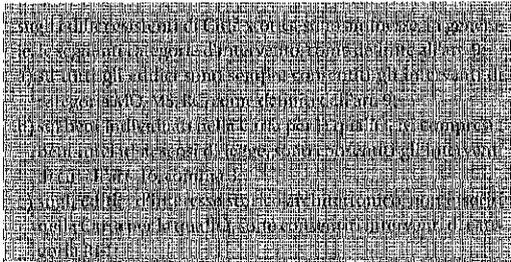
- a) Tessuti;
- b) Edifici e complessi speciali;
- c) Spazi aperti;
- d) Ambiti di valorizzazione.

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 I4 a I8.

5. Per le parti del Piano insediativo che concernono gli Ambiti di valorizzazione, si applica la disciplina prevista nell'art. 43 e nel comma 2 dell'art. 64 delle presenti NTA.



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, AMI, secondo le componenti in cui ricadono.

*Verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico*

6. Gli interventi di categoria RE2, DR, AMI, 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 23, 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 conclusi 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 competenza, che acquisisce il parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui al comma 12.

10. Dell'avvio dei procedimenti di cui al comma 9, è data pubblica comunicazione, ai sensi e per gli effetti delle norme di cui al Capo III della legge n. 241/1990; a decorrere dall'avvio di tali procedimenti e per un periodo non superiore a 6 mesi, sono sospese le istanze di cui al comma 9 lett. c), relative a edifici ricadenti negli ambiti interessati dai procedimenti di iniziativa pubblica.

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

*Approvazione dei progetti*

12. Gli strumenti urbanistici esecutivi e i progetti edilizi ammessi con modalità diretta sono predisposti secondo i contenuti e le modalità stabilite nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", ove riguardino interventi di categoria RE, DR, AMI, 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 AMI, ove comportino aumento di SUL, nonché di categoria NE, il Comune ha facoltà di disporre il ricorso a concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal Regolamento dei lavori pubblici; alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi.

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



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

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

Collaborazione della Soprintendenza statale (\*)

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".

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".

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".

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 al fine dell'approvazione del PRG. Le categorie MS o RC, richiamate nel comma 19, per necessaria coerenza con il comma 21 e l'art. 9, devono intendersi riferite alle Unità edilizie, e sottoposte al parere della Soprintendenza limitatamente alle parti comuni di rilevanza esterna.

sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimendo le stesse regole del tessuto di appartenenza.

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

- T1-Tessuti di origine medievale;
- T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria;
- T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca;
- T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato;
- T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;
- T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue;
- T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;
- T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario;
- T9-Edifici isolati;
- T10-Nuclei storici isolati.

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

Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento

Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento

- b) RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; si applica nei Tessuti T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9;
- c) DR1: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; si applica nei Tessuti T1, T2, T3, T10;
- d) DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici ricadenti nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9;







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 varare 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.



9 - 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



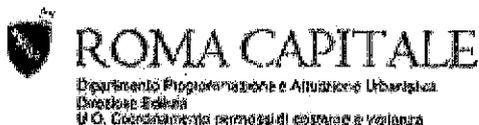
## ROMA CAPITALE

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 oggetto 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.



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



Circolare esplicativa: Armonizzazione o 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 (C&U) 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

Table with 2 columns: Ex L.R. 10/77 - L.R. 35/77 - DCS 19/01 and Art. 6 NTA del PRG. Rows include residential, commercial, tourist, and industrial categories.



### 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. a-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 sotto-categoria ascrivibile - deve rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, nonché delle norme di settore, si definisce quanto segue:

- a) **MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO ASCRIVIBILI NELLA SOTTO-CATEGORIA CdU1**  
Comunicazione inizio lavori assoggetta 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 35, 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.G.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.G.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.G.C. 73/10, della D.G.C. 115/11 e della Circolare esplicativa prot. 99440/12 D.P.A.U.

La presente Circolare esplicativa costituisce 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. a), della precedente Circolare espansiva: "gli interventi edilizi e i relativi titoli abilitativi. Le discipline dell'attività edilizia dopo il decreto sullo sviluppo 2011", prot. 10137 del 09/03/2012.

IL FUNZIONARIO  
Arch. Vito Rocco PANETTA

IL DIRIGENTE  
Ing. Angela MUSQUATECI



11 – DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' PROT. 62740 DEL 16/09/2003

413256

COMUNE DI ROMA

MUNICIPIO – VIA TOMACELLI, 107

DIREZIONE TECNICA

**Oggetto:** DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' 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 all'immobile di sua proprietà sito in Roma alla Salita del Grillo n.17 scala A, piano III, interno 7.

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. A5584 in data 29.03;

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.

Roma li 15.09.2003



LA PROPRIETA'

COMUNIONE DELLE A.S.L. DEL LAZIO  
Articolo 1 L.R. 737/98  
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);



COMUNE 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 dell'immobile sito in Roma alla Salita del Grillo n.17 scala A, piano III, interno 7, distinto al N.C.E.U. alla partita 62294, foglio 493, particella 9, sub 11, categoria A4.

A tal fine dichiara sotto la propria responsabilità:

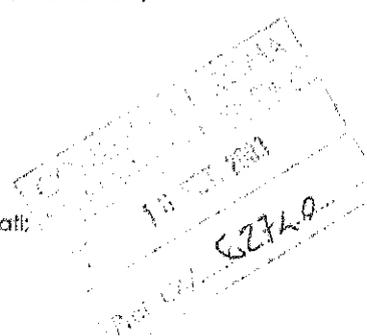
- che l'immobile ha destinazione d'uso residenziale;
- che l'immobile è sottoposto a vincolo e che per i lavori da eseguire è stato ottenuto nulla-osta rilasciato dalla Soprintendenza dei Beni ambientali ed architettonici di Roma con prot. n. 45584 data 21.09.03;
- che l'immobile ricade in zona A di 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 sono:

- Realizzazione di framezzature nell'ambiente con accesso sul terrazzo per la creazione di un locale igienico e una cucina;
- Inserimento di n. 4 porte a scrigno;

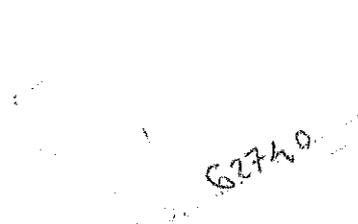
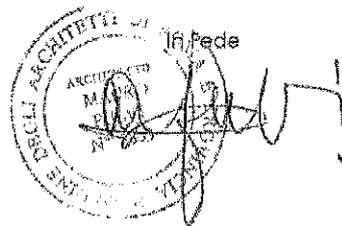




- Realizzazione impianto idrico e di scarico, con inserimento di sanitari nel bagno di nuova creazione e sostituzione dei sanitari esistenti nel bagno mantenuto;
- Realizzazione nuovo impianto elettrico con adeguamento alla normativa vigente;
- Rifacimento pavimenti;
- Sostituzione porte interne;
- Realizzazione 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 il 15.09.2003





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

SOPRINTENDENZA PER I BENI  
ARCHITETTONICI ED IL PAESAGGIO E PER  
IL PATRIMONIO STORICO-ARTISTICO E  
DEMOETNOANTROPOLOGICO DI ROMA  
Via di San Michele, 17 - 00153 ROMA  
Tel. 06/588951 - Fax 06/5883340

Prot. N. **A 5584**

- 9 SET. 2003

Al Arch. Mauro Fulvi

Via Tuscolana, 466

00181 - ROMA

OGGETTO: Roma: Salita del Grillo, 17 - N.C.E.U. fgl. 493, part. 9 sub 11 - D.L.vo 490/99 art.5  
Lavori di manutenzione straordinaria  
Proprietà dichiarata: A.S.L. del Lazio

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

00144 - ROMA

e p. e. - Alla 1<sup>a</sup> Circostrizione del Comune di Roma  
via Giulia, n.79

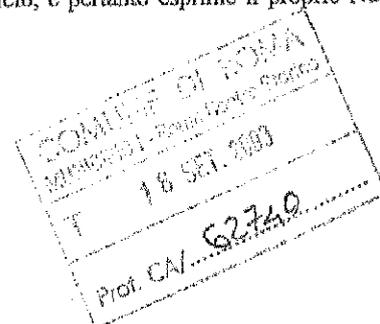
00186 - ROMA

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.

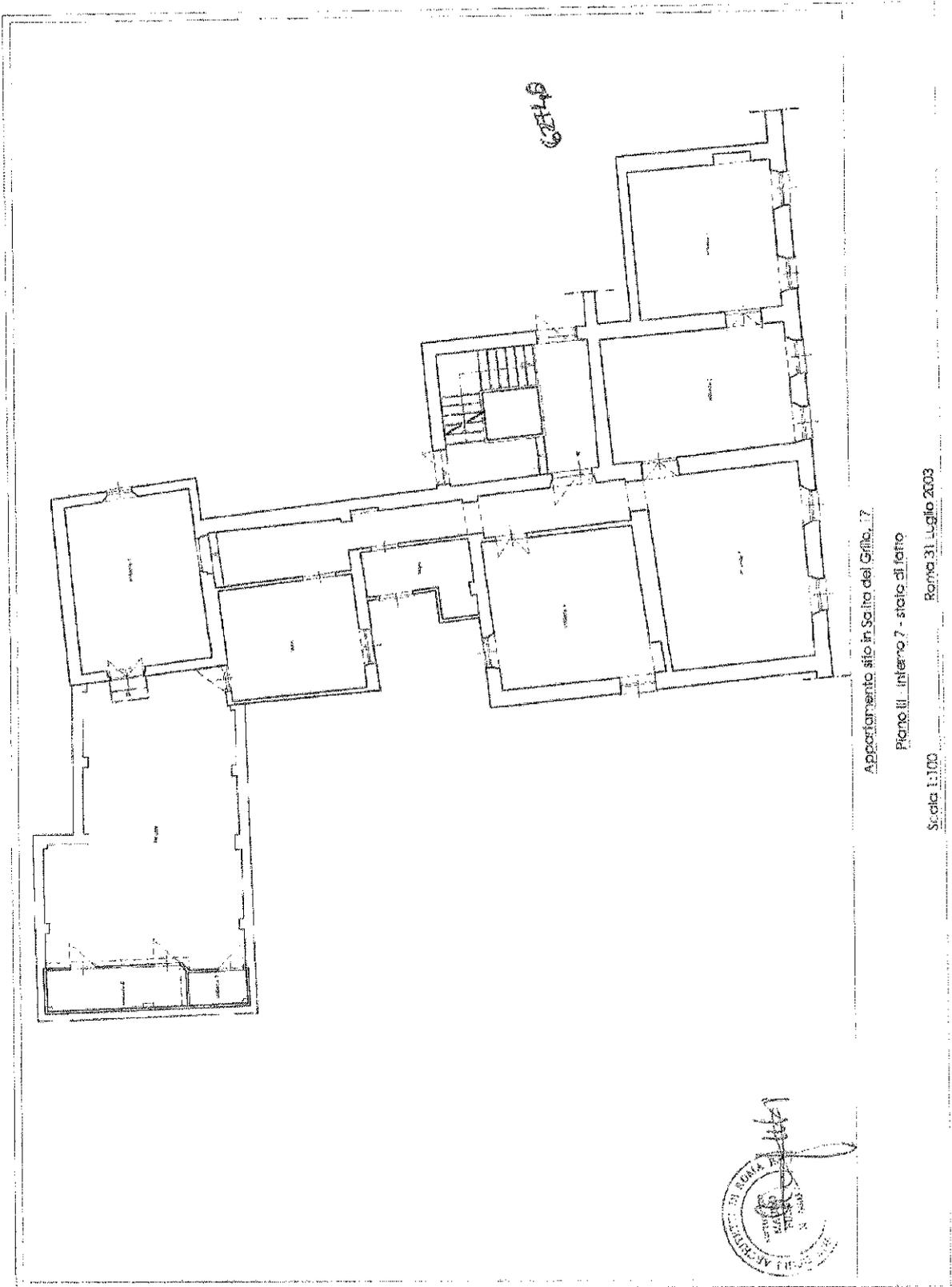
IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

(Arch. Alessandro De Falco)



IL SOPRINTENDENTE  
(Arch. Roberto Di Paola)

AM

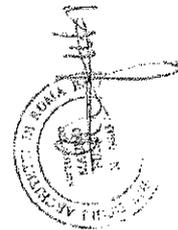


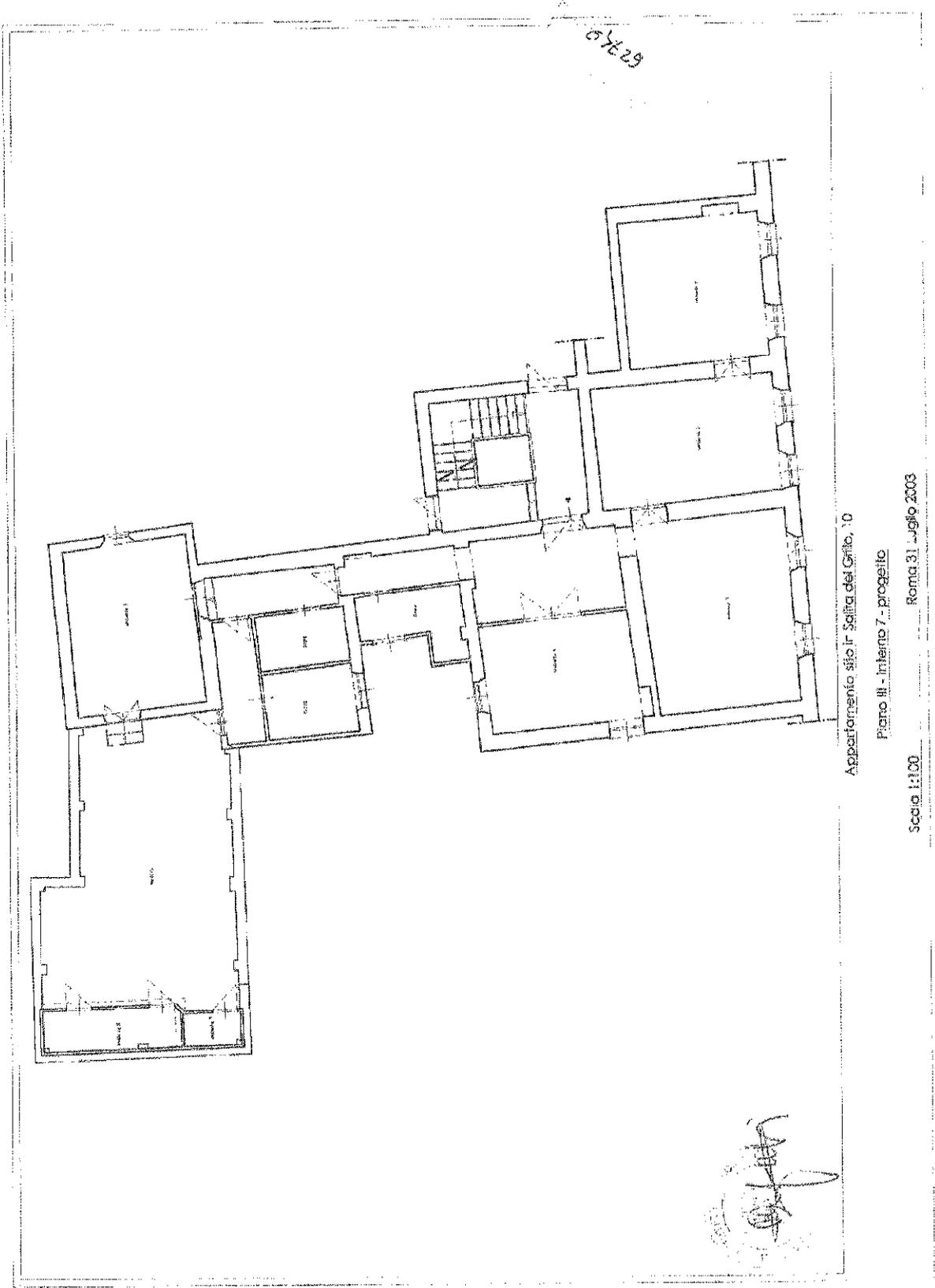
Appartamento sito in Salvo del Grillo, 17

Piano III - interno 7 - stajo di fatto

Roma, 31 Luglio 2003

Scala 1:100





Appartamento sito in Salita del Crillo, 10

Piano III - Interno 7 - progetto

Roma 31 luglio 2003

Scala 1:100



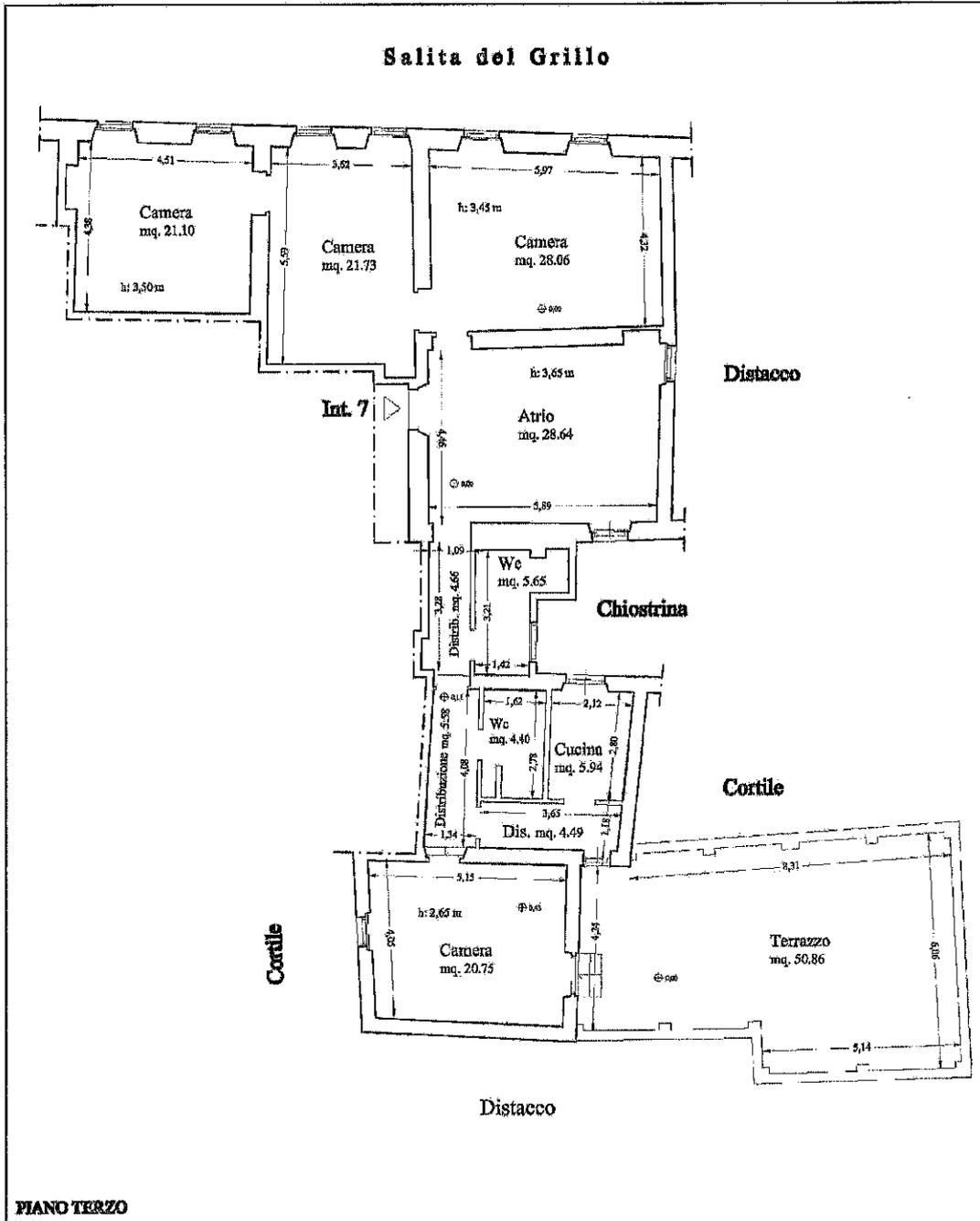


12 – RILIEVO PLANIMETRICO SCALA 1:100

RILIEVO PLANIMETRICO

CA

Comune di Roma - Salita del Grillo, 17  
N.C.E.U. Fg 493 Part. 9 Sub. 11 - scala A int. 7



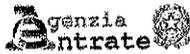
Scal. 1:100

ORIENTAMENTO





## 13 - QUOTAZIONI IMMOBILIARI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

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

Codice zona: B4

Microzona: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

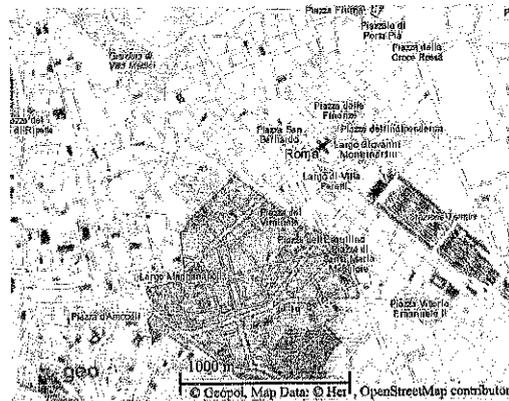
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Morento (€/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





Sem.	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	4.864	5.663	5.268	228	259	241
II 13	RM	Roma	Centro	RM011	Monti (Via dei Serpenti)	Abitazioni Popolari	Nuovo	4.799	5.523	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	6.903	6.412	274	316	295
II 13	RM	Roma	Centro	RM011	Monti (Via dei Serpenti)	Abitazioni Signorili	Usato	5.226	6.133	5.660	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	6.796	6.179	267	326	297
II 13	RM	Roma	Centro	RM011	Monti (Via dei Serpenti)	Uffici strutturati	-	5.889	7.476	6.657	372	460	416

**Top prices e top rents assoluti**

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

*Raimondi*



**SCENARI IMMOBILIARI**

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE



COMUNE: ROMA VIA: SALITA DEL GRILLO

	MIN	MAX	VMF
<b>ABITAZIONI</b>			
PREZZI (€/Mq)	4.500	10.100	7.600
CANONI (€/Mq/Anno)	175	440	310
<b>IMMOBILI INDUSTRIALI</b>			
PREZZI (€/Mq)	--	--	--
CANONI (€/Mq/Anno)	--	--	--
<b>NEGOZI</b>			
PREZZI (€/Mq)	4.600	9.500	7.000
CANONI (€/Mq/Anno)	305	610	465
<b>UFFICI</b>			
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



Camera di Commercio  
Roma

Tecnoborsa



QUOTAZIONI

Rioni Centro Storico

**MONTI - R1 Municipality**

Superficie in ha	1698
Abitazioni censite	
Occupate	7044
Non occupate	104
Totale	8088
Abitazioni occupate	
In proprietà	51,20%
In locazione	41,10%
Altro	7,70%

CON PRAMEN DITA				
Euro/mq				

VALORI LOCATIVI

Euro/mq mese

Abitazioni - I fascia	4600	↑	135	↓
Abitazioni - II fascia	3600	↑	95	↑
Uffici	4400	↑	145	↓
Locali Comm. Artig. Terz. - I fascia	5200	↑	23	↑
Locali Comm. Artig. Terz. - II fascia	3150	↑	13	↑
Locali - Complessi attività terziarie industriali	ng	↑	ng	↑
Locali - Complessi attività turistiche	ng	↑	ng	↑
Box e posti auto	4900	↑	21	↑

**TREVI - R2 Municipality**

Superficie in ha	9508
Abitazioni censite	
Occupate	1310
Non occupate	295
Totale	1595
Abitazioni occupate	
In proprietà	40%
In locazione	45,30%
Altro	13,70%

CON PRAMEN DITA				
Euro/mq				

VALORI LOCATIVI

Euro/mq mese

Abitazioni - I fascia	6000	↓	15	↓
Abitazioni - II fascia	4900	↑	12	↑
Uffici	4900	↓	15	↓
Locali Comm. Artig. Terz. - I fascia	6300	↑	30	↑
Locali Comm. Artig. Terz. - II fascia	4300	↑	16	↑
Locali - Complessi attività terziarie industriali	ng	↑	ng	↑
Locali - Complessi attività turistiche	ng	↑	ng	↑
Box e posti auto	4900	↑	22	↑

**COLONIA - R3 Municipality**

Superficie in ha	2689
Abitazioni censite	
Occupate	1318
Non occupate	417
Totale	1789
Abitazioni occupate	
In proprietà	44,20%
In locazione	47,60%
Altro	8,20%

CON PRAMEN DITA				
Euro/mq				

VALORI LOCATIVI

Euro/mq mese

Abitazioni - I fascia	5050	↓	16	↓
Abitazioni - II fascia	4900	↑	12	↑
Uffici	5000	↑	16	↓
Locali Comm. Artig. Terz. - I fascia	6500	↑	31	↑
Locali Comm. Artig. Terz. - II fascia	4400	↑	17	↑
Locali - Complessi attività terziarie industriali	ng	↑	ng	↑
Locali - Complessi attività turistiche	ng	↑	ng	↑
Box e posti auto	4900	↑	23	↑

**ROMA MARITIMA - R4 Municipality**

Superficie in ha	8817
Abitazioni censite	
Occupate	3484
Non occupate	899
Totale	4388
Abitazioni occupate	
In proprietà	43,40%
In locazione	47,20%
Altro	9,40%

CON PRAMEN DITA				
Euro/mq				

VALORI LOCATIVI

Euro/mq mese

Abitazioni - I fascia	5200	↓	16	↓
Abitazioni - II fascia	4800	↓	12	↑
Uffici	5250	↓	165	↓
Locali Comm. Artig. Terz. - I fascia	6500	↑	31	↑
Locali Comm. Artig. Terz. - II fascia	4500	↑	17	↑
Locali - Complessi attività terziarie industriali	ng	↑	ng	↑
Locali - Complessi attività turistiche	ng	↑	35	↑
Box e posti auto	4900	↑	23	↑

LISTINO UFFICIALE LE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DI ROMA E PROVINCIA  
BOCCA MARCHELARI ROMA - 1° 2° 14





14 - RELAZIONE NOTAIO GIACOBINI IN DATA 30/09/2014



1/10/2014

XLegalmail



REGIONE LAZIO DIREZIONE REGIONALE RISORSE UMANE E SISTEMI INFORMATIVI INTELLIGENTI DOCUMENTALI E PROTOCOLLO GENERALE
01 OTT. 2014
Prot. n. 543671 Area 05/08

Data: Mar 30/09/2014 13:37  
Da: Roberto Giacobini  
<roberto.giacobini@postacertificata.notariato.it>  
A: bilancio@regione.lazio.legalmail.it,  
benipatrimonial@regione.lazio.legalmail.it  
Cc: federico.tedeschi@porceddu@postacertificata.notariato.it  
Oggetto: Relazione Istruttoria per Appartamento in Roma, Salita del Grillo n.  
17, Scala A, n. int. 7  
Allegato/i: RELAZIONE ISTRUTTORIA.pdf (dimensione 751 KB)

Alla cortese attenzione del Dott. Marco Marafini e della Dott.ssa Maria Rizzo

-

Gentilissimi Dott. Marafini e Dott.ssa Rizzo,

-

come da accordi telefonici con la Dott.ssa Rizzo, Vi invio in allegato scansione della Relazione Istruttoria di cui all'oggetto.

-

Sarà mia cura inviare quanto prima l'originale, a mezzo posta, alla Dott.ssa Rizzo.

-

Cordiali saluti.

-

Roberto Giacobini

-

Notario Roberto Giacobini  
Via Emanuele Gianturco n. 6  
00196 Roma

Tel. +39 06/32652985 - Fax +39 06/32655593

e-mail rggiacobini@notariato.it

p.e.c. roberto.giacobini@postacertificata.notariato.it

I documenti trasmessi, corredati dai relativi allegati, contengono informazioni riservate al destinatario indicato. Chiunque ricevesse questo messaggio per errore o comunque lo leggesse senza essere legittimato, è avvertito che trattenerlo, copiarlo, divulgarlo o distribuirlo a persone diverse dal destinatario, o comunque

-----



ROBERTO GIACOBINI  
NOTAIO

00186 ROMA - VIA EMANUELE GIANTURCO, 6 - TEL. 06.32652985 - FAX 06.32655593  
Cod. Fisc. GCS RRT 48225 H5015 - P. I.V.A. 10788490588

RELAZIONE ISTRUTTORIA  
RELATIVA ALL'APPARTAMENTO IN ROMA, SALITA DEL GRILLO N. 17,  
SCALA "A", N. INT. 7,

Il sottoscritto Roberto GIACOBINI, Notaio in Roma, iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

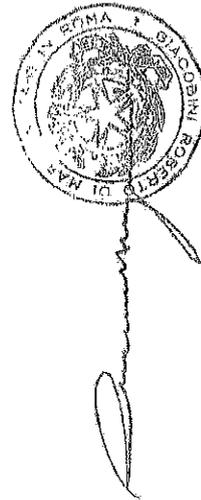
in relazione

alla prospettata alienazione da parte della Regione Lazio, mediante Asta Pubblica gestita dall'Agenzia del Demanio, dell'appartamento ad uso abitazione sito in Roma (RM), Salita del Grillo n. 17, posto al piano terzo della Scala "A", distinto con il n. int. 7 (sette), in appresso descritto, su espresso incarico della stessa Regione Lazio - Direzione Regionale Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio - Area Gestione Beni Patrimoniali, su indicazione del Consiglio Notarile di Roma e del Comitato Notarile Regionale del Lazio, esaminati i titoli di provenienza ed i Registri del Catasto e dell'Ufficio Provinciale di Roma-Territorio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 nel ventennio ed esperita ogni altra opportuna indagine sulla base della documentazione (legale, amministrativa, urbanistica, ecc.) fornita dal competente Ufficio della medesima Regione Lazio,

dichiara ed attesta:

a) che la descrizione della porzione immobiliare in oggetto da inserire nello stipulando contratto di compravendita è la seguente:

Appartamento ad uso abitazione facente parte del fabbricato sito in Roma (RM), alla Salita del Grillo n. 17, compreso nel complesso comunemente denominato "Palazzo Venier", posto, detto appartamento, al piano terzo della Scala "A", distinto con il n. int. 7 (sette), composto di ampio ingresso, corridoio/disimpegno, quattro camere, piccola cucina, due servizi igienici, dei quali uno privo di finestra, e terrazza a livello alla quale si accede sia dal disimpegno sia, a mezzo di scalini, da una delle camere, il tutto, tra coperto e scoperto, confinante con Salita del Grillo, appartamento n. int. 6 della stessa Scala, vano scala/pianerottolo, di nuovo appartamento n. int. 6 della stessa Scala, cortile, distacchi, di nuovo cortile, chiostrina, altro distacco, salvi



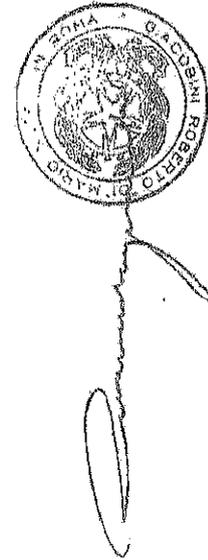


ROBERTO GIACOBINI  
NOTAIO

00196 ROMA - VIA EMANUELE GIANTURCO, 6 - TEL. 06.32652985 - FAX 06.32655593  
Cod. Fisc. GCB RRT 48226 H3015 - P. I.V.A. 10785490388

altri, e censito nel Catasto Fabbricati di Roma Capitale, con corretta intestazione alla Regione Lazio, al Foglio 493, Particella 9, Sub. 11, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani 10, Rendita Euro 3.486,08=, Indirizzo: Salita del Grillo n. 17, piano: 3, interno: 7, scala: A, Annotazioni: Classamento e Rendita proposti (D.M. 701/94), in dipendenza, da ultimo, di Variazione nel classamento del 18/10/2013 n. 159173.1/2013 in atti dal 18/10/2013 (protocollo n. RM0742151) a seguito di "revisione parziale classamento microzona 8 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004", con notifica "effettuata con prot. n. RM0752551/2013 del 18/10/2013", di successiva Variazione del 09/05/2014 n. 50570.1/2014 in atti dal 09/05/2014 (protocollo n. RM0311358) per "giusto Sub in planimetria" e di ulteriore Variazione del 23/09/2014 n. 11564.1/2014 in atti dal 23/09/2014 (protocollo n. RM0604937) per "esatta rappresentazione grafica", come risulta dalla Visura catastale storica per immobile eseguita dal sottoscritto Notaio in data 29 settembre 2014 n. T270898, composta di quattro pagine, che si allega in copia alla presente Relazione con il n. 1), appartenimento graficamente rappresentato nella planimetria che si allega in copia, anch'essa, alla presente Relazione con il n. 2), precisandosi che tale planimetria, acquisita in via telematica dal sottoscritto Notaio in data 29 settembre 2014 dai Registri del Catasto dell'Ufficio Provinciale di Roma-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, è conforme a quella prodotta a tale Ufficio in sede di presentazione della suddetta Variazione del 23/09/2014 n. 11564.1/2014 in atti dal 23/09/2014 (protocollo n. RM0604937);

b) che la porzione immobiliare sopra descritta, a tutto il 29 settembre 2014, (i) risulta di piena ed esclusiva proprietà e disponibilità della Regione Lazio per una serie di provvedimenti legislativi nazionali e regionali [Art. 26 della Legge Regionale 8 settembre 1983 n. 58, in attuazione delle corrispondenti disposizioni della Legge 23 dicembre 1978 n. 833, Art. 23, comma 2, lettera b), ed Art. 24, comma 1, della Legge Regionale 16 giugno 1994 n. 17, in attuazione delle corrispondenti disposizioni del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 502, Art. 1, comma 5, della Legge Regionale 11 agosto 2008 n. 14], nonché (ii) risulta essere libera da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizie-





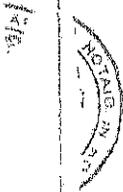
ROBERTO GIACOBINI  
NOTAIO

00196 ROMA - VIA EMANUELE GIANTURCO, 6 - TEL. 06.32652925 - FAX 06.32658293  
Cod. Fisc. GCB RRT 48E26 H8015 - P. I.V.A. 10786480588

voli, fatta tassativa eccezione per il vincolo di "interesse particolarmente importante" di cui al successivo punto c);

c) che l'intero complesso, denominato "Palazzo Venier", di cui è parte il fabbricato nel quale è compresa la porzione immobiliare sopra descritta è gravato dal vincolo di "interesse particolarmente importante", ai sensi dell'allora vigente art. 2, comma 1, lettera a), del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, in dipendenza di conforme Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali del Lazio in data 21 giugno 2004, Decreto trascritto all'allora Circoscrizione di Roma 1 dell'Ufficio Provinciale di Roma dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15 giugno 2005 al N. 45756 del Registro Particolare, peraltro, per materiale errore, a carico della "BNL FONDI IMMOBILIARI SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO PER AZIONI", con Sede in Milano (MI), Codice Fiscale 12605750152, e che pertanto (i) lo stipulando atto di compravendita, ai sensi e per gli effetti dell'art. 59 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e con le modalità ed i termini dallo stesso previsti, dovrà essere notificato al competente Ufficio del suddetto Ministero per i Beni e le Attività Culturali per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione previsto dagli artt. 60 e seguenti del medesimo Decreto Legislativo n. 42/2004, nonché (ii) che, per effetto del vincolo di cui sopra e per l'espressa disposizione dell'art. 61, comma 4, del suddetto Decreto Legislativo n. 42/2004, tale atto di compravendita sarà sospensivamente condizionato al mancato esercizio della suddetta prelazione nei termini di legge e sarà vietato effettuare la consegna della porzione immobiliare oggetto dell'atto stesso;

d) che, comunque, per il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto non sussiste alcuna delle ipotesi di inalienabilità di cui all'art. 54, comma 1, del sopra richiamato Decreto Legislativo n. 42/2004, ed, in particolare, relativamente al fabbricato stesso non risulta esistente alcun "vincolo archeologico" ai sensi del suddetto Decreto Legislativo, e ciò come da conforme Comunicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Archeologica di Roma in data 23 marzo 2006 Prot. N. 15607 in risposta ad apposita Richiesta del 20 aprile 2006 Protocollo





ROBERTO GIACOBINI  
NOTAIO

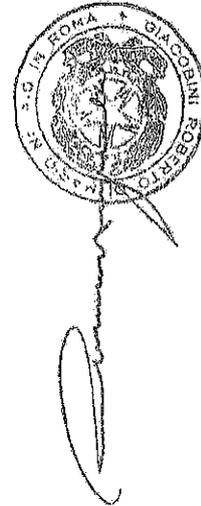
00196 ROMA - VIA EMANUELE GIANTURCO, 8 - TEL. 06.52652985 - FAX 06.52655563  
COD. FISC. GCB RRT 48E25 H5015 - P. I.V.A. 10788490898

N. 12237;

e) che la alienazione della porzione immobiliare in oggetto, ai sensi dell'art. 55 e seguenti del suddetto Decreto Legislativo n. 42/2004, è stata debitamente autorizzata dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio con Provvedimento in data 1 agosto 2014, Provvedimento contenente quanto previsto nel comma 3 del suddetto art. 55 del Decreto Legislativo n. 42/2004;

f) che la porzione immobiliare in oggetto risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica, di cui al Decreto Legislativo 19 agosto 2005 N. 192, redatto in data 5 agosto 2014 dal Geom. Francesco CETOPELLI, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Roma al N. 8504, e debitamente depositato in data 7 agosto 2014 presso la Regione Lazio - Direzione Regionale Infrastrutture - Ambiente e Politiche Abitative, Attestato nel quale alla porzione stessa è stata attribuita la classe energetica "G";

g) che le opere di costruzione dell'intero complesso di cui è parte il fabbricato nel quale è compresa la porzione immobiliare in oggetto, nella sua originaria consistenza e destinazione, risultano essere state eseguite alla fine dell'anno 1500, e quindi, ovviamente, in epoca anteriore all'1 settembre 1967 nonché all'entrata in vigore del "Regolamento generale edilizio del Comune di Roma" approvato con Delibera 18 agosto 1934 N. 5261, che, conseguentemente, per il complesso stesso e per ciascuno dei singoli fabbricati che lo compongono non risulta essere stata rilasciata alcuna Licenza di agibilità, che, relativamente alla porzione immobiliare in oggetto, risulta essere stata presentata dalla "Comunione delle Aziende Sanitarie Locali del Lazio", con sede in Roma (RM), Via Garigliano n. 57/A, Codice Fiscale 97183270502, proprietaria illo tempore della porzione stessa, all'allora Comune di Roma - Municipio I Centro Storico Denuncia di Inizio Attività, ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, protocollata il 16 settembre 2003 al N. 62740, e ciò unitamente a tutta la documentazione prevista dalla legge, ed in particolare al preventivo Nulla Osta rilasciato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico-Artistico e Demoticoantropologico di





ROBERTO GIACOBINI  
NOTAIO

00196 ROMA - VIA EMANUELE GIANTURCO, 6 - TEL. 06.32652985 - FAX 06.32655593  
Cod. Fisc. GCB RRT 48E25 H9015 - P. I.V.A. 10798490558

Roma in data 16 settembre 2003 Protocollo N. 62740, Denuncia di Inizio Attività presentata per l'esecuzione nella porzione immobiliare stessa di "opere interne", con conseguente protocollazione della "Comunicazione di fine lavori" al suddetto Comune di Roma - Municipio I Centro Storico il 14 aprile 2005 al N. 25047, e relativamente alla quale il sottoscritto Notaio evidenzia, ad ogni conseguente effetto, (i) che, in ciascuno degli elaborati planimetrici raffiguranti la porzione immobiliare in oggetto ad essa allegati, appare graficamente rappresentato, nel lato più lontano della terrazza a livello facente parte della porzione stessa, un manufatto realizzato ille tempore in assenza di alcun provvedimento autorizzativo comunale ma comunque da tempo totalmente rimosso al fine di eliminare tale abuso edilizio, nonché (ii) che, fermo quanto testè precisato, l'elaborato planimetrico raffigurante la porzione stessa "post operam" è comunque conforme alla planimetria catastale raffigurante la porzione medesima debitamente depositata al Catasto fabbricati e come sopra allegata in copia alla presente Relazione con il n. 2.

Osservazioni finali

Il sottoscritto Notaio, in relazione a quanto precisato nel precedente punto g) ed, in particolare, ad eventuale diversa "distribuzione degli spazi interni" che venisse riscontrata tra lo stato dei luoghi rilevabile dall'originaria planimetria catastale raffigurante la porzione immobiliare oggetto della presente Relazione, planimetria redatta dall'Arch. Mariano GINESI di Roma il 14 dicembre 1938 su scheda n. 8882193, e lo stato dei luoghi rilevabile dall'elaborato planimetrico "ante operam" relativo alla porzione stessa allegato alla Denuncia di Inizio Attività ivi richiamata, fa presente l'assoluta necessità di 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 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla Legge 23





ROBERTO GIACOBINI  
NOTAIO

00186 ROMA - VIA EMANUELE GIANTURCO, 6 - TEL. 06.32652965 - FAX 06.32655893  
Cod. Fisc. 00818740968 - P. I.V.A. 10780490968

novembre 2001 n. 410, nonché le disposizioni legislative in tali articoli richiamate, disposizioni tra le quali è in particolare compresa quella dell'art. 59, comma 2, della Legge 23 dicembre 1996 n. 662 (possibilità per l'aggiudicatario/acquirente di presentare apposita domanda di sanatoria edilizia ai sensi del comma 6 dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni entro 120 giorni dal trasferimento).

In conclusione, alla luce di quanto si evince dalla documentazione (legale, amministrativa, urbanistica, ecc.) fornita dal competente Ufficio della Regione Lazio, alla quale si fa comunque pieno ed espresso riferimento, e delle considerazioni di cui alla presente Relazione, il sottoscritto Notaio, con le precisazioni riportate nella Relazione stessa, esprime giudizio favorevole alla alienabilità con procedura competitiva della porzione immobiliare oggetto della Relazione medesima.

Roma, lì 30 settembre 2014.

  
(Notaio Roberto GIACOBINI) 





ALL. N. 4

Data: 29/09/2014 - Ora: 17.52.36 Segue  
Visura n.: 1270898 Pag: 1

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/09/2014



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 493 Particella: 9 Sub.: II

INTESTATO

1	REGIONE LAZIO censite in ROMA	80.43490381*	(1) Proprietà per 1/1
---	-------------------------------	--------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 25/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	493	9	II	I	I	A/2	3	10 vani		Euro 3.496,08
Indirizzo: SALITA DEL GRILO n. 17 piano: 3 int.nuc. 7 scala: A. Ammissioni: classamento e rendite proposti (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	493	9	II	I	I	A/2	3	10 vani		Euro 3.496,08
Indirizzo: SALITA DEL GRILO n. 17 piano: 3 int.nuc. 7 scala: A. Ammissioni: classamento e rendite proposti (D.M. 701/94)										



\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Data: 29/09/2014 - Ora: 17.52.36 Segue  
Visura n. 1270898 Pag. 2

Visura storica per immobile  
Stimazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/09/2014

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

Situazione dell'unità immobiliare del 18/10/2013

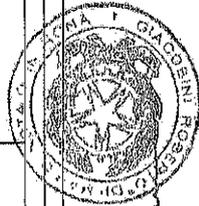
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		493	9	II	I		A/Z	9	19 vani	Euro 3.486,08	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2013 n. 159173 1/2013 in atti del 18/10/2013 (protocollo n. RM0742151) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: Salaria del Grillo n. 17 piano: 3 interno: 7 scala: A											
Note: Effettuata con prot. n. RM0742151/2013 del 18/10/13											
Annotazioni: di studio: revisione parziale classamento interzona 8 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 3/11/2004											

Situazione dell'unità immobiliare del 10/12/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		493	9	II	I		A/Z	5	18 vani	Euro 4.725,48	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2008 n. 128413 1/2008 in atti del 10/12/2008 (protocollo n. RM0684551) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: Salaria del Grillo n. 17 piano: 3 interno: 7 scala: A											
Annotazioni: classamento e rendita non restituiti entro 60dai mesi della data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 70/194)											

Situazione dell'unità immobiliare del 10/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		493	9	II	I		A/Z	5	18 vani	Euro 4.725,48	VARIAZIONE del 10/12/2007 n. 117376 1/2007 in atti del 10/12/2007 (protocollo n. RM0446620) ESATTA RAPP. GRAF. ADEBG CAT/CAST
Indirizzo: Salaria del Grillo n. 17 piano: 3 interno: 7 scala: A											
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 70/194)											



\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Data: 29/09/2014 - Ora: 17.52.36 Segue  
Visura n. 1270898 Pag. 3

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/09/2014

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali



Situazione dell'unità immobiliare del 21/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Micro Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	493	9	11	1	A/A	4	9 vani	Euro 2.161,37	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/07/2004 n. 51123-1/2004 in atti del 21/07/2004 (protocollo n. RM6570665) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo: SALITA DEL GRILLO n. 17 piano: 4 interno: 7 scala: A.  
Annotazioni: classamento proposto con decreti i termini di cui all'art 1 comma 2 (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare del 21/07/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Micro Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	493	9	11	1	A/A	4	9 vani	Euro 2.161,37	RISTRUTTURAZIONE del 21/07/2003 n. 35824-1/005 in atti del 21/07/2003 (protocollo n. 740686) RISTRUTTURAZIONE

Indirizzo: SALITA DEL GRILLO n. 17 piano: 4 interno: 7 scala: A.  
Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare del 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Micro Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	493	9	11	1	A/A	4	9 vani	Euro 2.161,37 L. 4.185.680	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo: SALITA DEL GRILLO n. 17 piano: 4.  
Notifica: Mod.53

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Micro Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	493	9	11	1	A/A	4	9 vani	6.210	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo: SALITA DEL GRILLO n. 17 piano: 4.  
Annotazioni: Colore verde Valore in Anagrafe Ipotecaria





Data: 29/09/2014 - Ora: 17.52.36 Fine  
Visura n.: T270898 Page: 4

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/09/2014



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

Notifica	Partita	62294	Mod. 49
<b>Situazione degli intestati dal 25/06/2008</b>			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REGIONE LAZIO con sede in ROMA DATI DERIVANTI DA DECRETO (DISPOSIZIONI DELL'AUTORITA') del 25/06/2008 Volera n. 19876. 1/2012 in atti dal 16/03/2012 (in cancellato n. RM02488858) Repertorio n.: 112. Rogante: PRES DELLA REPUBBLICA Sede: ROMA Registrazione: P.U. Sede: ROMA Volume: 25866 n. 17957 del 08/09/2012 DECRETO LEGGE	8014346031	(1) Proprietà per 1/1
<b>Situazione degli intestati dal 05/02/2001</b>			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNIONE DELLE AZIENDE SANITARIE LOCALI DEL LAZIO con sede in ROMA DATI DERIVANTI DA DECRETO (DISPOSIZIONI DELL'AUTORITA') del 05/02/2001 Volera n. 24085. 1/2003 in atti dal 03/12/2002 (protocollo n. 01601545) Repertorio n.: 57 Rogante: PRES REGIONE LAZIO Sede: ROMA Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO	97143270542	(1) Proprietà per 1/1 fino al 25/06/2008
<b>Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico</b>			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTI RINATI DI ASSISTENZA SANITARIA E DI PROTEZIONE SOCIALE DI ROMA DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987		(1) Proprietà per 1909/060 fino al 05/02/2001

Unità immobiliari n. 1

Tributi emessi: Euro 0,90

Visura telematica



*[Handwritten signature]*

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



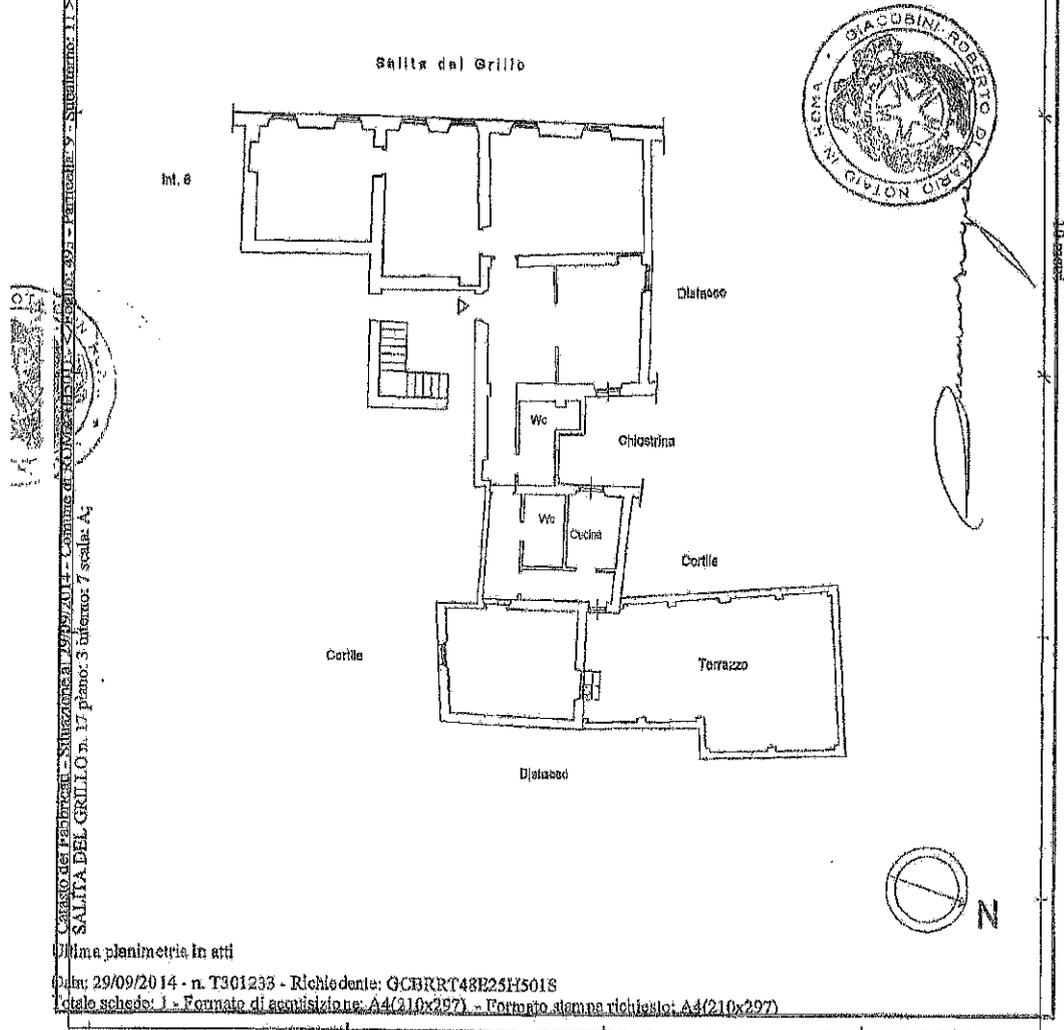
ALL. N. 2

Data: 29/09/2014 - n. T301233 - Richiedente: GCBRR48E25H501S

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Roma</b>	Dichiarazione protocollo n. RM0604937del 23/09/2014 Planimetria di u.d.u. in Comune di Roma Salita Del Grillo civ. 17	
	Identificativi Catastrali: Sezione: Foglio: 493 Particella: 9 Subalterno: 11	Compilata da: Nuncia Telemaco Iscritto all'albo: Architetto Dipendente Pubblico Prov. N.

Scheda n. 1 Scala 1:200

Appartamento  
Piano terzo Int. 7 SC. A  
Hm= 3,20



Ultima planimetria in atti

Data: 29/09/2014 - n. T301233 - Richiedente: GCBRR48E25H501S

Formato scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)