
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giulianelli Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 204/2021 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 204/2021 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.557.400,00	27

INCARICO

All'udienza del 19/07/2022, il sottoscritto Ing. Giulianelli Mario, con studio in Via Campodimele, 55 - 00189 - Roma (RM), email gmgiulianelli@hotmail.com, PEC m.giulianelli@pec.ording.roma.it, Tel. 338 2706255, Fax 06233 238363, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Candia 96-98-96A Via Mocenigo 19, piano T - S1

DESCRIZIONE

Piena proprietà del locale commerciale ad uso negozio sito in Roma Via Candia angolo Via Mocenigo con accessi dai civici 96, 98 e 96A di Via Candia e dal civico 19 di Via Mocenigo.

L'immobile si articola su un piano terra, parzialmente soppalcato, e un piano seminterrato, tra loro comunicanti mediante scala interna e mediante ascensore dedicato ad uso esclusivo dell'immobile, per una superficie catastale complessiva di mq 249 circa.

L'immobile fa parte di un grande fabbricato di sette piani fuori terra ed uno seminterrato, realizzato intorno ai primi anni del secolo scorso con destinazione di uso commerciale nei locali a livello stradale e residenziale nei piani superiori, avente accesso dal civico

L'immobile è situato tra il rione Prati e il quartiere Trionfale, zona semi centrale della capitale, urbanisticamente definita e ben dotata di servizi pubblici ed attività commerciali.

L'isolato di cui è parte il fabbricato in parola si trova a poche centinaia di metri dalla Città del Vaticano, presenta nei paraggi tutti i servizi tra cui tutti gli ordini di scuola, il mercato Trionfale, il Tribunale di Roma, l'Ospedale Oftalmico ecc.

Il collegamento con il resto della città avviene sia mediante autobus di linea che mediante la linea "A" della metropolitana con le fermate "Ottaviano e "Cipro"" poco distanti dal bene.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Candia 96-98-96A Via Mocenigo 19, piano T - S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il piano terreno dell'immobile in questione confina con parti comuni del Condominio di Via Candia 102, con Via Candia, con Via Mocenigo, s.a.; la porzione seminterrata del predetto immobile confina con cortile condominiale, proprietà o aventi causa, distacco su Via Candie e su Via Mocenigo, s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	110,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	3,00 m	T
Negozi	200,00 mq	220,00 mq	0,50	110,00 mq	3,50 m	S1
Negozi	40,00 mq	40,00 mq	0,45	18,00 mq	1,47 m	T
Totale superficie convenzionale:				248,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				248,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 373, Part. 67, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C1 Cl.4, Cons. 112 mq Superficie catastale 249 mq

		Piano T - S1
Dal 28/09/2007 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 373, Part. 67, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C1 Cl.6, Cons. 133 mq Superficie catastale 249 mq Rendita € 7.507,68 Piano T - S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	373	67	1	3	C1	6	133 mq	249 mq	7507,68 €	T - S1	

Corrispondenza catastale

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

Benché sussista la sostanziale corrispondenza tra la situazione catastale e quella riscontrata in occasione dei sopralluoghi svolti dallo scrivente sull'immobile in esame, si evidenzia che al piano seminterrato risultano presenti delle pannellature in cartongesso pdelimitanti spazi per bagni e spogliatoi, presumibilmente realizzati in proprio da un precedente affittuario che ivi aveva realizzato una palestra, peraltro ormai dimessa. Si tratta di modeste opere interne suscettibili di eventuale sanatoria che comporterebbero un costo di circa € 5.000,00; cifra pure occorrente in alternativa per la loro eventuale rimozione ovvero per il ripristino dello status quo ante

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione come pure il fabbricato del quale esso è porzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale del quale è porzione l'immobile in questione, fa parte di una serie di palazzi, tutti più o meno della medesima epoca costruttiva realizzati nei primi decenni del secolo scorso, realizzati tra loro adiacenti e in aderenza tra loro, costituenti l'isolato delimitato da Via Candia, Via Molcenigo Via Francesco Caracciolo e Via Ruggero Lauria.

L'edificio condominiale di Via Candia 102, del quale è porzione l'immobile in esame, risulta realizzato su sei piani fuori terra ed uno seminterrato.

La struttura portante è in muratura con solai di tipo misto con travi di ferro e laterizi; le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore marroncino chiaro. con bugnature che donano al fabbricato una particolare eleganza architettonica.

Da una ricognizione visiva l'edificio è in buono stato non evidenziando particolari problemi per i quali necessitino urgenti lavori di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 28/09/2007	**** Omissis ****	IMPIANTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FABRO CLAUDIO	28/09/2007	111140	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile oggetto di certificazione era pervenuto a C e in parte in virtù della successione di fu deceduto il. Den. — Vol. . registrata il e trascritta in data al n. di formalità ed in parte con atto di acquisto per Notaio Raffaello Capasso di Roma del 29 settembre 1959. numero di reoertorio 982 e trascritto al numero di formalità 37985 in data 08 ottobre 1958.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 09/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

L'immobile in questione risulta gravato dalle seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 30/12/1998 - Registro Particolare 53382 Registro Generale 81449 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 1825 del 12/02/1998
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 13647 del 14/02/2007 (CANCELLAZIONE)
2. TRASCRIZIONE del 01/10/2007 - Registro Particolare 75931 Registro Generale 175047 Pubblico ufficiale FABRO CLAUDIO Repertorio 111140/29641 del 28/09/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 01/10/2007 - Registro Particolare 44369 Registro Generale 175048 Pubblico ufficiale FABRO CLAUDIO Repertorio 111141/29642 del 28/09/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 03/07/2012 - Registro Particolare 9310 Registro Generale 69093 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 889/12 del 05/03/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 12588 del 14/09/2012

*** NOTA ANNOTATA

5. ISCRIZIONE del 14/09/2012 - Registro Particolare 12588 Registro Generale 90780 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 889/12 del 05/03/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 9310 del 2012

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5152 del 09/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del 09/07/2018 - Registro Particolare 56663 Registro Generale 80728 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 26129 del 30/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 17/03/2021 - Registro Particolare 23053 Registro Generale 33183 Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 3571 del 05/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso la sala visure del IX Dipartimento del comune di Roma, risulta che l'edificio, di cui è parte l'immobile, ricade in base al Nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, nel sistema Insediativo - Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T4.

Sono applicabili i seguenti articoli delle NTA: 24, 25, 29

Articolo: 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:

1.

la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superaffettazioni;

2.

la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;

3. l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzionicompatibili;

4. il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico dei Tessuti più centrali e favorire

la distribuzione policentrica di talifunzioni;

5.il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale esimbolico nella struttura urbana;

6.la tutela e valorizzazione dei beni di archeologia antica e medievale, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni diepoca successiva ovvero organismi edilizi autonomi (torri, oratori, fortificazioni, ecc.);

7.la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini), come componentistrutturanti dei diversi impianti insediativi;

8.la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spaziaperti.

3.

La Città storica si articola nelle seguenti componenti:

1.Tessuti;

2.Edifici e complessi speciali;

3.Spazi aperti;

4.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. "Sistemie Regole", rapp. 1:5.000. Concorrono all'articolazione della Città storica, gli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, che associano piùcomponenti anche esterne alla Città storica.

Modalità d'intervento

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

1.tramite interventi prevalentemente diretti nei Tessuti, negli Edifici e complessi speciali, negli Spazi aperti, da attuarsi nel rispetto della specificadisciplina di cui agli articoli da 25 a 42, e secondo quanto previsto nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";

2.tramite interventi prevalentemente indiretti negli Ambiti di valorizzazione, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 43 e secondoquanto previsto in Appendice 1 alle presenti NTA, recante "Schede degli Ambiti di valorizzazione";

3.tramite interventi diretti e indiretti, tra loro coordinati, negli Ambiti di programmazione strategica, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplinadell'art. 64 e secondo quanto previsto negli elaborati indicativi da I4 a I8.

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

1.su tutti gli edifici sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9;

2.sui beni individuati nella Carta per la qualità, ivi compresi i beni tutelati ai sensi di legge, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 16, comma 3;

3.sugli edifici d'interesse storico-architettonico, non inseriti nella Carta per la qualità, sono consentiti interventi di categoria RE1;

4.sugli edifici, o parti di essi, privi di interesse storico e architettonico, sin dall'origine o a seguito di irreversibili alterazioni, sono consentiti interventi dicategoria RE2, DR, AMP, secondo le componenti in cui ricadono.

Verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico

6.

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

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 oprescrizioni 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:

1.

di iniziativa pubblica, mediante la pre-individuazione d'ufficio, in sede di aggiornamento della Carta per la qualità, anche per ambiti e per fasi successive, degli edifici su cui sono ammessi o preclusi gli interventi di cui al comma 5, lett. d);

2.

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;

3.

di iniziativa privata, mediante istanza dei proprietari interessati, corredata da apposita relazione tecnico-scientifica, rivolta all'Ufficio competente, che acquisisce il parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui al comma 12.

10.

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

11.

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

Approvazione dei progetti

12.

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

13.

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

14.

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

15.

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

Concorsi di progettazione

16.

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

17.

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

18.

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

Collaborazione della Soprintendenza statale (*)

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

19.

Nella parte di Città storica interna alle Mura Aureliane

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

20.

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

21.

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

Articolo: 25 - Tessuti della Città storica

Definizione

1.

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

2.

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

T1-Tessuti di origine medievale;

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

3.

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

Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento

4.

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

1.

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

2.

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;

3.

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;

4.

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;

5.

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

6.

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

7.

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

8.

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

esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale.

5.

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

6.

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

7.

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

1.

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

2.

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

8.

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

Modalità di attuazione

9.

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

1.

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

2.

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

3.

sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta: gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, NE2; gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2, estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20%; gli interventi di categoria RE1, se con aumento di SUL, nei Tessuti T1 e T2; gli interventi che comportano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di Parcheggi non pertinenti nel 1° Municipio.

Applicazione degli istituti di perequazione

10.

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

11.

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

12.

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

1.

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

2.

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

3.

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

13.

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

1.

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

2.

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

Destinazioni d'uso

14.

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

1.

Abitative;

2.

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

3.

Servizi;

4.

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

5.

Produttive, limitatamente all'"artigianato produttivo";

6.

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

7. Parcheggi non pertinenziali.

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

16.

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

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

Articolo: 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.

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

interventi di sopraelevazione e aggiunta laterale, o nuova sagoma; nel primo caso, i nuovi volumi dovranno configurarsi come coronamenti architettonicamente coerenti con l’edificio esistente di altezza non superiore a m. 4 e la loro linea di colmo dovrà essere interna ad un involucro della sagoma definito da una inclinata di 45° a partire dalla linea di gronda esistente;

la copertura parziale o totale di corti e cortili interni, se non architettonicamente strutturati, ad un’altezza non superiore a quella del piano-terra, attrezzando la superficie di calpestio a tetto-giardino.

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

1.
sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq e le destinazioni Agricole;

2.
la destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I; eventuali localizzazioni all’interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale;

3.
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.

Piano Paesistico Territoriale Regionale - Lazio

Pubblicazione

Gazzetta Ufficiale n.56 del 2021-06-10

Stato

Prodotto da Urbismap

Norma

SP_05

Descrizione

Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Norma

URB

Descrizione

Aree urbanizzate

Norma

ccp_001

Descrizione

Sistema dell'insediamento contemporaneo - Beni puntuali

Norma

tu

Descrizione

Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano

La tavola della "Carta della Qualità" non riporta alcuna prescrizione, così come la Tavola della "Rete ecologica".

Rispetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio n. 556 del 25/07 /2007 e successiva Deliberazione n. 1025 del 21/12/2007 esso ricade in:

Tav. "A": Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav. "B": Aree urbanizzate del P.T.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in questione fa parte di un grande edificio realizzato nei primi decenni del secolo scorso.

Non è stato possibile reperire il Progetto originario ma si è potuto accertare come l'immobile in questione risulta essere stato oggetto di importanti lavori di manutenzione realizzati tra il 2010 e il 2014 debitamente comunicati tramite DIA del 22/04/2010 e Comunicazione di Fine Lavori del 16/12/2014 che hanno comportato l'eliminazione di barriere architettoniche con la realizzazione di apposito ascensore interno all'immobile stesso a servizio dei due piani Terra e Seminterrato, con adeguamento a norma del bagno, dell'impianto elettrico e dell'impianto di riciclo dell'aria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Come detto, l'immobile in questione risulta essere stato oggetto di importanti lavori di manutenzione realizzati tra il 2010 e il 2014 debitamente comunicati tramite DIA del 22/04/2010 e Comunicazione di Fine Lavori del 16/12/2014 che hanno comportato l'eliminazione di barriere architettoniche con la realizzazione di apposito ascensore interno all'immobile stesso a servizio dei due piani Terra e Seminterrato, con adeguamento a norma del bagno, dell'impianto elettrico e dell'impianto di riciclo dell'aria.

Detti lavori hanno inoltre riguardato, per come comunicato dall'esecutato e accertato dallo scrivente
AL PIANO TERRA e soppalchi

- l'eliminazione di tre pavimenti sovrapposti al piano terra
- la realizzazione di putrelle doppio T da cm 24 , taglia e cuci , con tavelloni e rete elettrosaldata e massetto pavimento nuovo con ceramiche Granito Fiandre da cm 2 norma pei 10
- la costruzione di soppalchi larghi mt 1.00 con putrelle doppio T fa cm 24 e tavelloni e rete elettrosaldata e massetto pavimento nuovo con ceramiche Granito Fiandre da cm 2 norma pei 10;
- la sostituzione scala con una a norma con travertino tagliato e lavorato a mano su misura con ringhiere in ferro battuto artigianali , verniciate a polvere
- l'installazione di un ascensore interno a servizio dei due piani, per disabili marca Kone
- la realizzazione di pavimentazione in quarzo e laterali a specchio

- la realizzazione di controsoffitto con pannelli luci

- la realizzazione dell'impianto elettrico con canale Bocchiotti , a norma e con certificazione

- la realizzazione di bagno e antibagno piano terra
- la messa in opera di vetrine esterne con vetro antisfondamento e di sicurezza
- la installazione dell'impianto di climatizzazione

AL PIANO SEMINTERRATO

- la rimozione del pavimento e scavo di cm 60 per tutta l' area di circa mq 250;
- la realizzazione di pavimentazione su tutta la superficie con poi costruzione camera aria con igloo , costruzione di altro pavimento con rete elettro saldata e ancoraggio al muro perimetrale e messa in opera di pavimento nuovo con ceramiche Granito Fiandre da cm 2 norma pei 10
- tolto intonaco sul soffitto e ripulitura mattoni della volta con effetto estetico notevole
- la rimozione dell'intonaco fatiscente con nuovo intonaco traspirante
- la realizzazione bagno e antibagno
- la realizzazione dell'impianto di climatizzazione
- la realizzazione dell'impianto estrazione aria
- l'installazione di porta antipanico antisfondamento

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,

hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Candia 96-98-96A Via Mocenigo 19, piano T - S1

Piena proprietà del locale commerciale ad uso negozio sito in Roma Via Candia angolo Via Mocenigo con accessi dai civici 96, 98 e 96A di Via Candia e dal civico 19 di Via Mocenigo. L'immobile si articola su un piano terra, parzialmente soppalcato, e un piano seminterrato, tra loro comunicanti mediante scala interna e mediante ascensore dedicato ad uso esclusivo dell'immobile, per una superficie catastale complessiva di mq 249 circa. L'immobile fa parte di un grande fabbricato di sette piani fuori terra ed uno seminterrato, realizzato intorno ai primi anni del secolo scorso con destinazione di uso commerciale nei locali a livello stradale e residenziale nei piani superiori, avente accesso dal civico. L'immobile è situato tra il rione Prati e il quartiere Trionfale, zona semi centrale della capitale, urbanisticamente definita e ben dotata di servizi pubblici ed attività commerciali. L'isolato di cui è parte il fabbricato in parola si trova a poche centinaia di metri dalla Città del Vaticano, presenta nei paraggi tutti i servizi tra cui tutti gli ordini di scuola, il mercato Trionfale, il Tribunale di Roma, l'Ospedale Oftalmico ecc. Il collegamento con il resto della città avviene sia mediante autobus di linea che mediante la linea "A" della metropolitana con le fermate "Ottaviano e "Cipro"" poco distanti dal bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 373, Part. 67, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 1.736.000,00

L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato valutato con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di pari caratteristiche. Dal paragone si può arrivare all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale.

E' stata eseguita una ricerca di mercato nell'area in cui ricade il cespite oggetto di causa consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le Agenzie Immobiliari e le pubblicazioni specializzate nella compravendita immobiliare.

La particolare ubicazione dell'immobile, le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche icivi compresa la rilevante superficie articolata su due piani tra loro comunicanti con scala interna e ascensore a norma, nonché l'apertura con porte antipanico sia verso la Via Candia del piano terra sia verso il grande cortile interno del piano seminterrato, unitamente alla possibilità di ripristinare una preesistente canna fumaria, con ciò dando la possibilità di un uso commerciale di ristorazione, rendono particolarmente appetibile l'immobile in esame

In considerazione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona centrale, presenza di trasporti pubblici, attività commerciali e servizi, carenza di posti auto) e intrinseche dell'immobile (piano terzo con affaccio su corti interno) si ritiene congruo applicare un valore unitario di €/mq. 7.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Candia 96-98-96A Via Mocenigo 19, piano T - S1	248,00 mq	7.000,00 €/mq	€ 1.736.000,00	100,00%	€ 1.736.000,00

Valore di stima:	€ 1.736.000,00
------------------	----------------

Valore di stima: € 1.736.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 1.557.400,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 23/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giulianelli Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 5 Certificato di agibilità / abitabilità - CERTIFICATO ABITABILITA'
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - DIA
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - CERTIFICATO FINE LAVORI
- ✓ N° 8 Altri allegati - CERTIFICAZIONE APE
- ✓ N° 9 Ortofoto - ORTOFOTO CATASTALE
- ✓ N° 10 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- ✓ N° 11 Certificato destinazione urbanistica - REPORT DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 12 Altri allegati - TAVOLA DI PIANO REGOLATORE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Candia 96-98-96A Via Mocenigo 19, piano T - S1

Piena proprietà del locale commerciale ad uso negozio sito in Roma Via Candia angolo Via Mocenigo con accessi dai civici 96, 98 e 96A di Via Candia e dal civico 19 di Via Mocenigo. L'immobile si articola su un piano terra, parzialmente soppalcato, e un piano seminterrato, tra loro comunicanti mediante scala interna e mediante ascensore dedicato ad uso esclusivo dell'immobile, per una superficie catastale complessiva di mq 249 circa. L'immobile fa parte di un grande fabbricato di sette piani fuori terra ed uno seminterrato, realizzato intorno ai primi anni del secolo scorso con destinazione di uso commerciale nei locali a livello stradale e residenziale nei piani superiori, avente accesso dal civico L'immobile è situato tra il rione Prati e il quartiere Trionfale, zona semi centrale della capitale, urbanisticamente definita e ben dotata di servizi pubblici ed attività commerciali. L'isolato di cui è parte il fabbricato in parola si trova a poche centinaia di metri dalla Città del Vaticano, presenta nei paraggi tutti i servizi tra cui tutti gli ordini di scuola, il mercato Trionfale, il Tribunale di Roma, l'Ospedale Oftalmico ecc. Il collegamento con il resto della città avviene sia mediante autobus di linea che mediante la linea "A" della metropolitana con le fermate "Ottaviano e "Cipro"" poco distanti dal bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 373, Part. 67, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso la sala visure del IX Dipartimento del comune di Roma, risulta che l'edificio, di cui è parte l'immobile, ricade in base al Nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, nel sistema Insediativo - Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T4. Sono applicabili i seguenti articoli delle NTA: 24, 25, 29 Articolo: 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: 1. la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle sovrapposizioni; 2. la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale; 3. l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili; 4. il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico dei Tessuti più centrali e favorire la distribuzione policentrica di tali funzioni; 5. il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale esemplificativo nella struttura urbana; 6. 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.); 7. la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini), come componenti strutturali dei diversi impianti insediativi; 8. 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: 1. Tessuti; 2. Edifici e complessi speciali; 3. Spazi aperti; 4. 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: 1. 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"; 2. 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"; 3. tramite interventi diretti e indiretti, tra loro coordinati, negli Ambiti di programmazione strategica, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 64 e secondo quanto previsto negli elaborati indicativi da I4 a I8. 5. Fatto salvo quanto più specificatamente previsto nelle norme di componente e in particolare dagli articoli 25 e 36 -, sugli edifici esistenti di Città storica sono ammesse, in generale, le seguenti categorie d'intervento, come definite all'art. 9: 1. su tutti gli edifici sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9; 2. sui beni individuati nella Carta per la qualità, ivi compresi i beni tutelati ai sensi di legge, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 16, comma 3; 3. sugli edifici d'interesse storico-architettonico, non inseriti nella Carta per la qualità, sono consentiti interventi di categoria RE1; 4. sugli edifici, o parti di essi, privi di interesse storico e architettonico, sin dall'origine o a seguito di irreversibili alterazioni, sono consentiti interventi di categoria RE2, DR, AMP, secondo le componenti in cui ricadono. Verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico 6. Gli interventi di categoria RE2, DR, AMP, sono ammessi previa verifica, da parte del Comune, dell'interesse storico-architettonico degli edifici esistenti, da effettuare in base alle disposizioni di cui agli articoli 25, comma 5, e 36, comma 5, e ai criteri appositamente definiti nella "Guida per la qualità degli interventi". 7. Ad esito della verifica di cui al comma 6, oltre a definire l'assenza o la presenza dell'interesse storico-architettonico, il Comune può formulare indirizzi o prescrizioni progettuali da osservare per l'accesso alle categorie d'intervento di cui al comma 5. 8. Nel caso di interventi indiretti, la verifica di cui al comma 6 è parte integrante dello strumento urbanistico esecutivo e della sua istruttoria, fatta salva la facoltà dei soggetti proponenti di procedere con le modalità di cui al comma 9, lett. c), prima della presentazione dello strumento urbanistico. 9. Nel caso di interventi diretti, la verifica deve concludersi prima della richiesta del titolo abilitativo, e può avvenire secondo i seguenti procedimenti: 1. di iniziativa pubblica, mediante la preindividuazione d'ufficio, in sede di aggiornamento della Carta per la qualità, anche per ambiti e per fasi successive, degli edifici su cui sono ammessi o preclusi gli interventi di cui al comma 5, lett. d); 2. 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; 3. di iniziativa privata, mediante istanza dei proprietari interessati, corredata da apposita relazione tecnico-scientifica, rivolta all'Ufficio competente, che acquisisce il parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui al comma 12. 10. Dell'avvio dei procedimenti di cui al comma 9, è data pubblica comunicazione, ai sensi e per gli effetti delle norme di cui al Capo III della legge n. 241/1990; a decorrere dall'avvio di tali procedimenti e per un periodo non superiore a 6 mesi, sono sospese le istanze di cui al comma 9 lett. c), relative a edifici ricadenti negli ambiti interessati dai procedimenti di iniziativa pubblica. 11. Nei procedimenti di cui al comma 9, lett. b) e c), ove le istanze private siano corredate da proposta progettuale e gli stessi procedimenti si concludano con esito favorevole, si prescinde dal parere consultivo di cui al comma 12. Dai procedimenti del presente paragrafo sono esentati i beni di cui all'art. 16. Approvazione dei progetti 12. Gli strumenti urbanistici esecutivi e i progetti edilizi ammessi con modalità diretta sono predisposti secondo i contenuti e le modalità stabilite nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi"; ove riguardino interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, sono obbligatoriamente sottoposti, ai fini dell'approvazione o abilitazione, al parere consultivo del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", che si esprime entro 45 giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento, decorsi infruttuosamente i quali si prescinde dal parere

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

e Regole”, rapp. 1:5.000, si articolano in: T1-Tessuti di origine medievale; T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria; T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca; T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato; T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme; T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue; T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme; T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario; T9-Edifici isolati; T10-Nuclei storici isolati. 3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all’art. 24, comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti, come descritti nella parte III dell’elaborato G2. “Guida per la qualità degli interventi”: le prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell’elaborato G2, ai sensi dell’art. 2, comma 5. Specificazione e applicazione delle categorie d’intervento 4. Le categorie d’intervento di cui all’art. 24, comma 5, lett. c) e d), sono così specificate e applicate: 1. RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all’interesse storico-architettonico dell’edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; si applica in tutti i Tessuti; 2. 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; 3. 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; 4. 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; 5. DR3: Demolizione, senza ricostruzione, di edifici su cui sono consentiti interventi di categoria DR1 o DR2, finalizzata alla riqualificazione ambientale e alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità dei Tessuti; 6. AMP1: Ristrutturazione edilizia o Demolizione e ricostruzione senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell’art. 4, comma 1, e con aumento di Vft fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto - con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti) - di edifici ricadenti nei tessuti T4, T6, T7, T8, T9; 7. AMP2: Ampliamento, con aumento di SUL e di Vft, finalizzato al risanamento di edifici ricadenti nei Tessuti T7 e T8, secondo le prescrizioni particolari di tessuto; 8. AMP3: Ampliamento di edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di categoria AMP1 e AMP2, escluso il tessuto T9, con ulteriore aumento di SUL e Vft finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l’altezza maggiore degli edifici contermini, e fatta salva l’applicazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale. 5. Negli interventi di categoria RC e RE1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell’art. 4, comma 1; le destinazioni d’uso della SUL aggiuntiva devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d’interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi. 6. In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari per i Tessuti T1, T2, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all’interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nell’elaborato G2 “Guida per la qualità degli interventi”. Per gli interventi di frazionamento volti alla creazione di unità residenziali è stabilito un limite minimo di 45 mq di SUL per singola abitazione. 7. Nelle aree libere, non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, sono ammesse le seguenti categorie o tipologie d’intervento: 1. NE1: Nuova edificazione su singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, e risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati, fino

alla SUL e al Vft preesistenti, o secondo i criteri stabiliti per la categoria AMP3; si applica nei tessuti T1, T2, T4, T5, T10; 2. NE2: Nuova edificazione, finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani nel tessuto T8; 8. Per le aree libere di pertinenza degli edifici e per quelle non pertinenziali diverse dalle aree di cui al comma 7, salvo quanto prescritto nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", le parti a verde esistenti, se di pregio botanico o architettonico, devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono essere realizzate con materiale ecocompatibile. La realizzazione di parcheggi interrati deve prevedere la contestuale sistemazione superficiale a corte, cortile, piazza o giardino e, nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T10, deve essere subordinata al parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui all'art. 24, comma 12. Modalità di attuazione 9. Gli interventi ammessi nei Tessuti, come specificati nei commi 4, 5 e 7, si attuano con le seguenti modalità: 1. gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1 e RE2 sono consentiti con modalità diretta; 2. gli interventi di categoria DR1, DR2, AMP1, AMP2, sono consentiti con modalità diretta; 3. sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta: gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, NE2; gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2, estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20%; gli interventi di categoria RE1, se con aumento di SUL, nei Tessuti T1 e T2; gli interventi che comportano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di Parcheggi non pertinenziali nel 1° Municipio. Applicazione degli istituti di perequazione 10. Agli interventi di categoria DR3, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21. 11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria RE, DR e AMP, che ecceda gli incentivi di cui all'art. 21 ridotti della metà, nonché all'intera SUL degli interventi di categoria NE1 e alla SUL privata degli interventi di categoria NE2, si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20. 12. In alternativa all'applicazione del comma 11, i soggetti attuatori possono assumere l'obbligo di demolire, anche in altro sito, una SUL pari ad almeno 2/3 di quella soggetta a contributo straordinario; in tal caso, vanno osservate le seguenti condizioni: 1. la SUL demolita deve riguardare superfetazioni edilizie come definite al punto 6, lett. h), dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", ovvero interi corpi di fabbrica su cui sono consentiti, ai sensi del comma 4, interventi di categoria DR; 2. le demolizioni devono essere effettuate prioritariamente nello stesso isolato e nello stesso Municipio in cui si realizzano gli interventi principali, e, nel caso di interi corpi di fabbrica, anche nei Tessuti T1, T2, T3 e T4; è vietato il trasferimento di SUL dai Tessuti T4 e T5 ai Tessuti T1, T2 e T3; 3. l'area di risulta dei corpi di fabbrica demoliti deve essere sistemata ad uso pubblico, secondo le indicazioni contenute nel capitolo "Spazi aperti" dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", e secondo quanto previsto dal comma 8. 13. Al fine di realizzare il parco lineare delle Mura nel relativo ambito di programmazione strategica, il Programma integrato o il Progetto urbano di cui all'art. 64, comma 4, lett. b), possono prevedere, all'interno della fascia di rispetto di m. 50 stabilita dal DM Beni culturali del 3 giugno 1986: 1. l'integrale demolizione e il trasferimento di edifici con qualsiasi destinazione di PRG, se realizzati dopo il Piano regolatore del 1883 e se privi di valore storico e architettonico; si applicano, in tal caso, gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21; 2. l'acquisizione pubblica delle aree di risulta degli edifici demoliti e delle aree destinate a Servizi pubblici, mediante la cessione compensativa di cui all'art. 22, e con trasferimento della SUL di compensazione negli ambiti di compensazione di cui all'art. 18. Destinazioni d'uso 14. Nei tessuti della Città storica, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: 1. Abitative; 2. Commerciali, limitatamente alle "piccole" e "medie strutture di vendita"; 3. Servizi; 4. Turistico-ricettive, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" (esclusi i motel); 5. Produttive, limitatamente all'"artigianato produttivo"; 6. Agricole, con esclusione degli "impianti produttivi agro-alimentari"; 7. Parcheggi non pertinenziali. 15. Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nei Municipi I e XVII, il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l'ampliamento delle destinazioni a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", a condizione che occ "upino, prima dell'ampliamento, almeno il 70% della SUL dell'Unità edilizia. 16. Fatto salvo quanto eventualmente indicato nella "Carta per la qualità" e nella "Guida per la qualità degli interventi", le sale

cinematografiche possono subirecambi di destinazione d'uso, tra quelli consentiti dalle norme di componente, a condizione che almeno il 50% della SUL preesistente venga destinato adattività culturali (cinema, teatri, sale concerti, musei, gallerie d'arte, sale espositive, librerie anche multimediali, sale congressi, scuole di danza e musica); in caso di diffusa e perdurante dismissione delle sale cinematografiche, il Comune può promuovere, anche nelle forme del Programma integrato, di cui all'art.14, iniziative di completa riconversione funzionale delle stesse verso le destinazioni consentite dalle norme di Tessuto. Le sale e i complessi teatrali inseriti nella Carta per la qualità, fino ad eventuale aggiornamento degli elenchi di cui all'art. 16, comma 1, lett. g), sono vincolati al mantenimento dell'attuale destinazione d'uso; sono tuttavia consentite, all'interno di essi e per una quota non eccedente il 20% della SUL, le attività di supporto agli spettacoli (pubblici esercizi, piccole strutture di vendita consone ai luoghi e alle funzioni), non vincolate all'orario delle rappresentazioni e anche con accesso autonomo dai luoghi pubblici. 17. Con successivo provvedimento, da emanare anche ai sensi dell'art. 20 della LR n. 33/1999, il Comune potrà limitare, per motivi di salvaguardia dei caratteri socio-economici, culturali e ambientali di particolari zone della Città storica e della Città consolidata, i cambiamenti di destinazione d'uso o l'insediamento di specifiche attività interne alle destinazioni d'uso di cui all'art. 6, con particolare riguardo agli esercizi commerciali, all'"artigianato produttivo", all'"artigianato di servizio", ai "pubblici esercizi"; con lo stesso provvedimento, il Comune potrà individuare le destinazioni d'uso esistenti di cui incentivare la localizzazione o le destinazioni d'uso qualificanti da promuovere, anche avvalendosi del Programma integrato di cui all'art. 14, comma 3, lett. a).

Articolo: 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. 3. Per gli interventi di categoria RE2, DR2, AMP1, AMP3, i volumi dei corpi di fabbrica demoliti possono essere recuperati attraverso: interventi di sopraelevazione e aggiunta laterale, o nuova sagoma; nel primo caso, i nuovi volumi dovranno configurarsi come coronamenti architettonicamente coerenti con l'edificio esistente di altezza non superiore a m. 4 e la loro linea di colmo dovrà essere interna ad un involucro della sagoma definito da una inclinata di 45° a partire dalla linea di gronda esistente; la copertura parziale o totale di corti e cortili interni, se non architettonicamente strutturati, ad un'altezza non superiore a quella del piano-terra, attrezzando la superficie di calpestio a tetto-giardino. 4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 21, comma 11, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: 1. sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq e le destinazioni Agricole; 2. la destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I; eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale; 3. le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali alpiano-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. Piano Paesistico Territoriale Regionale - Lazio Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.56 del 2021-06-10 Stato Prodotto da Urbimap Norma SP_05 Descrizione Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani Norma URB Descrizione Aree urbanizzate Norma ccp_001 Descrizione Sistema dell'insediamento contemporaneo - Beni puntuali Norma tu Descrizione Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano La tavola della "Carta della Qualità" non riporta alcuna prescrizione, così come la Tavola della "Rete ecologica". Rispetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio n. 556 del 25/07 /2007 e successiva Deliberazione n. 1025 del 21/12/2007 esso ricade in: Tav. "A": Paesaggio degli insediamenti urbani. Tav. "B": Aree urbanizzate del P.T.P.R.

Prezzo base d'asta: € 1.557.400,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 204/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.557.400,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Candia 96-98-96A Via Mocenigo 19, piano T - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 373, Part. 67, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C1	Superficie	248,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione come pure il fabbricato del quale esso è porzione.		
Descrizione:	<p>Piena proprietà del locale commerciale ad uso negozio sito in Roma Via Candia angolo Via Mocenigo con accessi dai civici 96, 98 e 96A di Via Candia e dal civico 19 di Via Mocenigo. L'immobile si articola su un piano terra, parzialmente soppalcato, e un piano seminterrato, tra loro comunicanti mediante scala interna e mediante ascensore dedicato ad uso esclusivo dell'immobile, per una superficie catastale complessiva di mq 249 circa. L'immobile fa parte di un grande fabbricato di sette piani fuori terra ed uno seminterrato, realizzato intorno ai primi anni del secolo scorso con destinazione di uso commerciale nei locali a livello stradale e residenziale nei piani superiori, avente accesso dal civico L'immobile è situato tra il rione Prati e il quartiere Trionfale, zona semi centrale della capitale, urbanisticamente definita e ben dotata di servizi pubblici ed attività commerciali. L'isolato di cui è parte il fabbricato in parola si trova a poche centinaia di metri dalla Città del Vaticano, presenta nei paraggi tutti i servizi tra cui tutti gli ordini di scuola, il mercato Trionfale, il Tribunale di Roma, l'Ospedale Oftalmico ecc. Il collegamento con il resto della città avviene sia mediante autobus di linea che mediante la linea "A" della metropolitana con le fermate "Ottaviano e "Cipro"" poco distanti dal bene.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		